

Wat is een bestemmingsplan

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Wat is een bestemmingsplan	3
1.2	Waaruit bestaat een bestemmingsplan	3
1.3	Principe-opzet plangebied.....	3
1.4	Procedurebepalingen bij afwijking en wijziging	3
2	Dit bestemmingsplan	4
2.1	Regels	4

1 Inleiding

1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemming geeft uitoefenen. Dit houdt in dat de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar ook dat de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan mag bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

1.2 *Waaruit bestaat een bestemmingsplan*

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding
- De regels
- De toelichting

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied.

1.3 *Principe-opzet plangebied*

In het voorliggende plan heeft een en ander geleid tot de volgende principe-opzet:

Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.

Als in bepaalde gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingsituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden; het is in dit soort situaties niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situaties deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend. Daarom zijn ze voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een "afwijkingsbevoegdheid". Het kan in uitzonderlijke gevallen wenselijk zijn nadere eisen te stellen om bepaalde, met name genoemde, waarden te beschermen. De procedure is gelijk aan die voor een afwijking.

1.4 *Procedurebepalingen bij afwijking en wijziging*

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat in afdeling 3.4 bepalingen over de openbare voorbereidingsprocedure van een groot aantal uiteenlopende besluiten van bestuursorganen. De procedure is van toepassing als dat bij wettelijke regel is bepaald, of als het bestuursorgaan (in casu het gemeentebestuur) dit zelf heeft bepaald.

Uit praktische overwegingen is het zinvol zoveel mogelijk die uniforme openbare voorbereidingsprocedure te volgen in de gevallen dat een procedure, met o.a. publicatie van het ontwerp-besluit en bezwaarmogelijkheden, nodig wordt geacht.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat enige afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die qua "zwaarte" en reikwijdte directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de afwijking.

2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. In de volgende paragraaf wordt nog een nadere uitleg gegeven over de regels in het bestemmingsplan.

2.1 Regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw-en/of gebruiksregels.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelbelbepaling, algemene gebruiksregels en een bepaling uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.