

Het Bestemmingsplan

Bijkomende zaken



Bestemmingsplan

PLANSCHADE indien

- de betrokkene kon de schade niet voorzien toen hij de onroerende zaak kocht;
- de betrokkene heeft niet stilgezeten om schade te verkomen ;
- vergoeding van de schade is niet al op een andere wijze verzekerd.



Planschade voorbeelden



Bestemmingsplan

Aanlegkosten van planontwikkeling verhalen door:

- Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, waarin beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar kunnen maken.
- Een niet vrijwillige overeenkomst. Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen vrijwillige overeenkomst heeft afgesloten, dan dient zij een **exploitatieplan** op te stellen.

Grondexploitatie



Alphen boekt miljoenen af op grond

De economische crisis slaat een flink gat in de grondexploitatie van de gemeente Alphen. De gemeente heeft op bedrijventerreinen, maar ook in het Stadshart, de stationsomgeving en in Kerk en Zanen grote lappen bouwgrond in bezit.

Door de crisis ligt de uitgifte van grond op dit moment bijna stil en de waarde van de grond stijgt een stuk minder hard dan was voorzien. Die ontwikkelingen leiden ertoe dat de verwachte grondopbrengst op dit moment 7,4 miljoen euro lager uitvalt dan het bedrag dat tot nu toe in de boeken stond.

In totaal komt de gemeente nu op een verwacht verlies van 47 miljoen.

Doordat de verwachte resultaten niet in de begroting zijn verwerkt, ontstaat er overigens geen gat in de begroting.



Bestemmingsplan

BEHEERSVERORDENING

- In laag dynamisch gebied (gebeurt niet veel)
- Alles bij het oude laten
- Geen zienswijzen of beroep mogelijk



Bestemmingsplan

VOORBEREIDINGSBESLUIT

- Bij verwacht nieuw bestemmingsplan
- Om nadelen in nieuw plan tegen te gaan
- Geldt één jaar



Bestemmingsplan

HERZIENING EN AFWIJKING

- Binnenplans afwijken (mogelijk volgens plan)

Voorbeeld ruimere bouwhoogte

- Buitenplans afwijken (kruimelgevallen volgens Bijlage II artikel 4 Bor)

Voorbeeld Gebruikswijzing van een gebouw



Een **vlaggenmast** op een erf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 6 m, en
- b. maximaal één mast per erf;



BOR bevat o.a de volgende zaken:

- Welke Vergunning **vrije** activiteiten zijn er?
- Wie is het bevoegd gezag?
- Hoe moet de aanvraag worden ingediend

Dakkapel

een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- voorzien van een plat dak,
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
- zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak, en

Geen omgevings-vergunning vereist Volgens BOR



Bestemmingsplan

HERZIENING EN AFWIJKING

- Project afwijkingsbesluit (PAB)

Voorbeeld Flat bouwen in laagbouwgebied

- Herzien bestemmingsplan (nieuw plan)

Voorbeeld industrieterrein wordt woonwijk



Bestemmingsplan

PROCEDURE

- Onderzoek, vooroverleg en inspraak
- Het voorontwerp bestemmingsplan (concept)
- Ter inzage leggen en zienswijzen
- Beoordeling en vaststelling door de raad
- Reactieve aanwijzing of beroep ABRS
- In werking treding



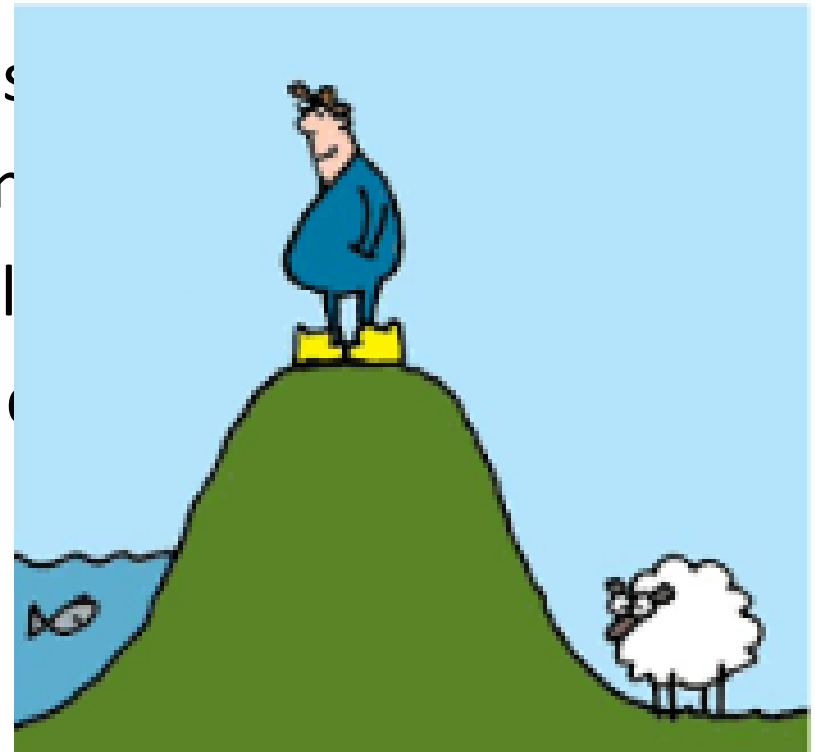
Bestemmingsplan

TOETSING

- Bestemming en aanduiding op verbeelding
- Bestemmingsplanregels opzoeken
- Past aanvraag bij (nadere) bestemming?
- Bij bouwwerk ook kijken naar bouwregels
- Controleren op aanlegvergunning
- Controleren op nadere eisen.

Watervergunning

- Vergunning voor handelingen in het watersysteem:
 - Lozing verontreinigde s
 - Grondwater onttrekkin
 - Warmte en koude opsl
 - Activiteiten die onder
 - Etc.



Orden de Ruimte!

