

# Bestemmingsplannen

De ruimte in Eindhoven is schaars. Het is dan ook van groot belang dat er verstandig wordt omgegaan met de ruimte die we hebben. De verdeling van de ruimte en hoe hiermee wordt omgegaan noemen we ruimtelijke ordening. Een belangrijk instrument van de ruimtelijke ordening zijn bestemmingsplannen.

## Wat is een bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan staat vastgelegd welke bestemming geldt voor een gebied. Een bestemmingsplan bepaalt waar gewoond mag worden of waar bedrijven mogen worden gebouwd, maar ook welke gronden bestemd zijn voor verkeer of voor groen. Naast deze bestemmingen worden er ook regels meegegeven waaraan iedereen zich moet houden. In deze regels staat beschreven hoe hoog er gebouwd mag worden en w ar precies.

Omgevingsvergunningen worden getoetst aan een bestemmingsplan. Dit voorkomt dat er binnen de gemeente Eindhoven zomaar van alles wordt gebouwd. De regels van het bestemmingsplan gelden voor iedereen, dus voor burgers, bedrijven, instellingen, maar ook voor de overheid zoals de gemeente Eindhoven zelf. Gemeenten zijn volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen.

Een bestemmingsplan heeft twee functies. Het kan een bestaande ruimtelijke situatie behouden en beheren, maar het kan ook een nieuwe ontwikkeling mogelijk maken. Denk hierbij aan een nieuwe functie voor een schoolgebouw. Zo'n ontwikkeling past waarschijnlijk niet in een geldend bestemmingsplan en hiervoor moet dan een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt die het nieuwe initiatief mogelijk maakt.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de toelichting, de regels en een verbeelding. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en waarom de gemeente mee werkt aan een nieuwe ontwikkeling.

De regels bestaan uit bebouwings- en gebruiksregels die horen bij een bepaalde bestemming. Waar deze bestemmingen exact liggen staat weergegeven op de verbeelding.

## Bestemmingsplanprocedure

Als de gemeente of een andere initiatiefnemer ergens iets wil gaan ontwikkelen (bijvoorbeeld een woonwijk, winkelcentrum of nieuwe wegen), dan moet dit passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Als dit niet het geval is dan moet er een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.





Het maken van een nieuw bestemmingsplan kan grote gevolgen hebben voor het betreffende gebied. Om die reden moet het zorgvuldig gebeuren en is de gemeente verplicht zich aan wettelijke afspraken te houden tijdens het maken van een bestemmingsplan. Er moet onderzoek worden gedaan naar milieu, externe veiligheid, groen en water, verkeer, archeologie en een aantal instanties wordt om advies gevraagd. Ook heeft de burger de gelegenheid om zijn mening te geven.

#### *Voorontwerpbestemmingsplan*

Een bestemmingsplanprocedure begint met vooroverleg. De gemeente of een andere initiatiefnemer (bv een projectontwikkelaar) zet haar ideeën en wensen op papier en overlegt dit met betrokken partijen. Dat kunnen andere overheidsorganen zijn, zoals het Waterschap en de Provincie, maar ook belanghebbenden die met het bestemmingsplan te maken hebben.

De gemeente Eindhoven bepaalt met behulp van de gemeentelijke verordening 'Samenspraak en Inspraak' of er over een beleidsvoornemen (in dit geval het opstellen van een nieuw bestemmingsplan) inspraak moet worden gevoerd. Bij inspraak wordt een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de burgers en andere belanghebbenden. Dit wordt altijd aangekondigd in huis-aan-huisbladen en op internet. Burgers en andere belanghebbenden kunnen door middel van een inspraakreactie betrokken worden bij de totstandkoming van een bestemmingsplan.

De fase van een voorontwerpbestemmingsplan wordt overgeslagen bij het maken van bestemmingsplannen die geringe invloed hebben op de omgeving. De belangen en veranderingen zijn dan dermate klein, dat inspraak overbodig is. In zo'n geval maakt de gemeente direct een ontwerpbestemmingsplan.

#### *Ontwerpbestemmingsplan*

Wanneer een voorontwerp van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd, wordt op basis van de reacties van belanghebbenden een 'nota van inspraak' opgesteld. In de nota geeft het college van B&W een antwoord op de reacties. Dit kan er toe leiden dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit wordt aangekondigd in huis-aan-huisbladen, op internet én in de landelijke Staatcourant. Dit plan is te bekijken bij het Inwonersplein in het stadskantoor en op internet. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen mag gedurende deze weken een zienswijze kenbaar maken.

#### *Vastgesteld bestemmingsplan*

De gemeente geeft, net als bij de inspraak, een reactie op de binnengekomen zienswijzen (nota van zienswijzen). Op basis van deze nota stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het kan zijn dat door binnengekomen zienswijzen of andere redenen een bestemmingsplan wordt gewijzigd. In dat geval wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad 'gewijzigd' vastgesteld. Ook dit plan wordt in verschillende media aangekondigd en zes weken ter inzage gelegd bij het Inwonersplein in het stadskantoor en op internet.

Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld. Dit kan alleen bij de Raad van State. Let wel: alléén personen die eerder zienswijzen hebben ingebracht, kunnen nu beroep instellen. Of het moet gaan om de gewijzigde onderdelen, in dat geval kan iedere belanghebbende beroep instellen bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep. Wanneer er geen beroep is ingediend is het plan automatisch na de beroepstermijn onherroepelijk.

## Bestemmingsplannen in Eindhoven

De bestemmingsplannen binnen gemeente Eindhoven worden gemaakt door afdeling Stedenbouw, sector ORVM (openbare ruimte, verkeer en milieu). De meeste plannen zijn te raadplegen op [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl), maar dat geldt niet voor alle plannen. Enkele plannen dateren nog uit de jaren '80 en '90 en kunnen niet digitaal worden ingezien. Wettelijk is bepaald dat vanaf 1 juli 2013 de bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Er wordt hard gewerkt om alle plannen te actualiseren, zodat ook de gemeente Eindhoven in 2013 voldoet aan de wettelijke eisen.

Vanaf 1 januari 2010 worden de nieuwe bestemmingsplannen geplaatst op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hier zijn bestemmingsplannen van heel Nederland en dus ook van gemeente Eindhoven te bezichtigen.

Naast het raadplegen op de websites zijn alle bestemmingsplannen ook analoog raadpleegbaar. Iedereen kan deze plannen na afspraak inzien bij de informatiebalie van het Ondernemersplein.

## Ruimtelijke initiatieven

Binnen de gemeente Eindhoven komt het vaak voor dat burgers, bedrijven, instellingen of andere partijen ruimtelijke initiatieven willen uitvoeren (bv. uitbreiding of nieuwbouw) die niet vergunningsvrij zijn. Via 'Omgevingsloket Online' kan men toetsen of een initiatief wel of niet vergunningvrij is.

Deze initiatieven komen binnen bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). De ruimtelijke initiatieven worden getoetst aan het bestemmingsplan. Wanneer het initiatief past binnen het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Past een initiatief niet in het geldende bestemmingsplan, dan vindt beoordeling van het initiatief plaats door de Intake. De Intake toetst of het initiatief wenselijk is en of het past binnen het gemeentelijk beleid. Valt die beoordeling positief uit, dan wordt medewerking verleend aan een afwijking of herziening van het bestemmingsplan.

De inhoud van deze folder is globaal. Meer informatie over de procedure kunt u vinden op de gemeentelijke website [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl), bij 'Omgevingsloket Online' of door rechtsreeks contact op te nemen met de gemeente via telefoonnummer 14040.

