



### **Onze quickscan**

Bij de oprichting van een onderneming, bijvoorbeeld een jachthaven of jachtwerf, dient bij de bouw rekening gehouden te worden met ruimtelijke ordening en milieuregelgeving (o.a. overlastaspecten). Dit houdt in dat voor diverse geplande bedrijfsactiviteiten en -bebouwing rekening is gehouden met diverse afstandscriteria vanuit bestemmingsplannen en de geldende milieunormen.

Door de jaren heen zijn gemeenten uitgebreid (denk aan nieuwbouwwijken). Uit ervaring blijkt dat het goed mogelijk is dat er te dicht bij ondernemingspercelen is gebouwd. Hoe kan dit gebeuren en belangrijker nog, hoe kan dit worden voorkomen?

Ook ondernemingen zelf hebben door de jaren heen gebouwd op eigen terrein waardoor bouwhoogten, toegestane bebouwingspercentages en eventuele milieufacturen werden overschreden. Als gevolg van verminderde controle en handhaving is hier vanuit de overheid niet op toegezien. Het komt voor dat bouwwerken zijn opgericht waarvoor geen (toereikende) vergunning is aangevraagd.

Doordat de van toepassing zijnde wet- en regelgeving ondertussen meer op elkaar is aangesloten wordt thans stringenter gehandhaafd. Tegenstrijdigheden tussen diverse vergunningen/toestemmingen worden niet meer geaccepteerd.

Initiatiefnemers mogen bouwaanvragen (en vrijstellingsverzoeken op het bestemmingsplan) indienen ook al valt dit te bouwen project binnen de geluidzone of afstandsnorm volgens het bestemmingsplan of de milieuregels. Er was tot 1 juli 2008 geen koppeling tussen de milieuvergunning (Wet milieubeheer) en de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt opgemerkt dat vermoedelijk halverwege 2010 sprake zal zijn van de invoering van de overkoepelende Wabo-wetgeving (de Omgevingsvergunning).

Wanneer een gemeente beslist dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden, zijn zij verplicht dit kenbaar te maken aan iedere belanghebbende die hiermee te maken zou kunnen krijgen. De gemeente hoeft dit echter niet via een persoonlijk schrijven te doen en beperkt zich meestal tot een publicatie in een lokale krant en via internet. Daarbij komt nog dat een belendend perceel in specifieke situaties in een andere gemeente kan liggen zodat ook de plaatselijke krant niet bij u terecht komt. Na de bekendmaking van de wijzigingen in het bestemmingsplan, mag iedere belanghebbende bezwaar maken. Hiervoor krijgen zij zes weken. Als binnen deze zes weken niet gereageerd is, betekent het dat men instemt met de wijziging. Dit houdt in, dat wanneer een onderneming geen bezwaar gemaakt heeft, hijzelf verantwoordelijk is voor het feit dat zijn onderneming te dicht bij bewoond gebied ligt.

Als vervolgens vanuit de Wet milieubeheer, Woningwet of Wet Ruimtelijke ordening controle gedaan wordt en wordt opgemerkt dat de onderneming in strijd is met deze wet- en regelgeving, men verplicht is per direct maatregelen te nemen. De kosten hiervan liggen bij onderneming. Het negeren van deze verplichting is niet mogelijk, er zullen bestuurs- en/of strafrechtelijke maatregelen worden genomen. Maatregelen zijn in ruimtelijke zin vaak niet meer haalbaar. Het gevolg is dat het perceel van onderneming in waarde daalt of nog erger dat de onderneming verplaatst zal moeten worden.

Wat R&B nu voorstelt, is middels een inventarisatie duidelijkheid scheppen voor de ondernemingen. Voldoen zij nog steeds aan de van toepassing zijnde criteria en spelen er nu of in de nabije toekomst ruimtelijke plannen?





Inventarisatie onderneming:

- Er wordt een vragenlijst aan de betreffende onderneming verzonden die dient te worden ingevuld en tijdens het bedrijfsbezoek met de ondernemer wordt besproken;
- Er wordt een opname van de huidige situatie gemaakt met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan;
- De milieufstanden in relatie tot het vigerende bestemmingsplan en milieuwetgeving worden indicatief in kaart gebracht;
- De bevindingen worden door R&B Milieu Advies BV in een rapport met bijbehorende tekening verwerkt;

De ingevulde vragenlijst evenals het door R&B opgestelde rapport met tekening geeft een beeld van de eventuele ruimtelijke knelpunten en overtredingen in relatie tot het bestemmingsplan, Woningwet en Bouwbesluit alsmede de Wet milieubeheer. Dit is waardevol om te kunnen beoordelen of er sprake is van ruimtelijke knelpunten, er uitbreidingsmogelijkheden zijn of zelfs een noodzaak is tot een verhuizing. In relatie tot een eventueel noodzakelijke of gewenste bedrijfsverplaatsing moet men immers rekening houden met een benodigde termijn van 7 tot 10 jaar.

De eventuele aanwezigheid van illegale bouwwerken en/of de wens om nieuwbouw te plegen kunnen bij het reeds bereiken of het overschrijden van de vigerende bouwpercentages leiden tot de conclusie, dat sloop noodzakelijk is om (vervangende) nieuwbouw te realiseren. Anderzijds bestaat de mogelijkheid, dat wij in overleg met het bevoegd gezag kunnen toewerken naar een legalisatie van het bouwwerk, waardoor kosten en tijd bespaard kunnen worden.

