

## Procedure bij wijziging van bestemming

Bedrijven die de bestemming van hun terrein willen wijzigen of willen bouwen waarvoor een bestemmingsverandering noodzakelijk is, worden vaak geconfronteerd met een langdurig traject. Bovendien is in sommige gevallen ook een bodemonderzoek noodzakelijk. In deze factsheet wordt kort beschreven hoe u uw kansen op een bestemmingswijziging kunt peilen en welke stappen u vervolgens moet ondernemen.

### *Inleiding*

Heel Nederland is opgedeeld in, door de overheid vastgestelde, bestemmingen. Ook voor uw bedrijfsterrein geldt dat er een bestemming aan gegeven is. Dat kan bijvoorbeeld "Industrie", "Klein industrie in woonwijk" enz zijn. Op het moment dat u wil gaan bouwen of de bestemming van uw terrein wil veranderen van bijvoorbeeld bedrijfsterrein naar wonen, dan dient door de overheid getoetst te worden of dit past binnen de bestemming of dat er een wijziging nodig is.

### *Wat te doen?*

Op het moment dat u de bestemming van uw terrein wil gaan wijzigen of een grootschalige verbouwing wil uitvoeren is het belangrijk om zo snel mogelijk actie te ondernemen. De procedure om een bestemming te wijzigen kost namelijk heel veel tijd.

### **Verbouwingen**

Bij kleine verbouwing is het meestal niet noodzakelijk om een bestemming te veranderen. Soms is een bouwvergunning wel noodzakelijk. De gemeente zal aangegeven of een vergunning nodig is en tevens een wijziging van de bestemming noodzakelijk is.

### *Huidige bestemming*

sommige gevallen wordt zelfs De eerste stap is dan ook dat bekeken wordt of de bouwplannen of de bestemmingswijziging in het huidige beleid van de gemeente passen. U dient hiertoe contact op te nemen met de gemeente. Passen uw plannen binnen het bestemmingsplan dan kunt u in overleg met de gemeente uw plannen realiseren en bijvoorbeeld een bouwvergunning aanvragen.

### *Toekomstige bestemming*

Passen uw plannen niet in de huidige bestemming (of is er geen bestemmingsplan) dan zal u in overleg moeten treden met de gemeente of het wellicht wel valt binnen de visie die uw gemeente heeft ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

### *Procedure*

Passen uw plannen niet binnen de huidige bestemming maar wel binnen de toekomstvisie van de gemeente dan kan de procedure om de bestemming te wijzigen worden gestart. De manier waarop de gemeente het verzoek behandelt en welke procedures daarvoor gelden kan verschillen. Het is bijvoorbeeld afhankelijk van de omvang van het bouwproject. In sommige gevallen kan de gemeente het zelfstandig besluiten, soms zal het plan "ter visie" moeten liggen of dient er een vrijstelling aangevraagd te worden. In enkele gevallen moet zelfs Gedeputeerde Staten van uw provincie een besluit nemen. De gemeente kan u vertellen welke procedure gevolgd moet worden en wat u daarvoor dient te doen.

### **Bodemonderzoek**

Omdat bij een bestemmingsverandering de risico's van een eventuele bodemverontreiniging kunnen veranderen, bestaat de mogelijkheid dat tijdens de procedure gevraagd wordt een bodemonderzoek aan te leveren. In gevraagd een garantie te geven dat de bodemverontreiniging zal worden gesaneerd. Als u een bodemonderzoek gaat uitvoeren en u weet dat er wellicht een bestemmingswijziging aan zit te komen is het verstandig om hier al in een vroeg stadium van het bodemonderzoek rekening mee te houden.

### Duur van de procedure

Afhankelijk van de te volgen procedure kan de duur hiervan behoorlijk verschillen. Over het algemeen zal men moeten rekenen op een aantal maanden maar dit kan uitlopen tot zo'n 9 maanden. Het is derhalve belangrijk om op een zo'n vroeg mogelijk moment te beginnen met de procedure.

Voor meer informatie over dit onderwerp of voor andere vragen, kunt u tijdens kantooruren bellen met BSB Zuid:

073 – 680 66 90

U kunt ook een mail sturen: [info@bsbzuid.nl](mailto:info@bsbzuid.nl)

Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen: [www.bsbwest.nl](http://www.bsbwest.nl)

### Invloed uitoefenen op het ruimtelijke beleid van de gemeente

Zoals U kunt zien kost het veranderen van de bestemming veel tijd en energie. Het is derhalve belangrijk om de plannen van uw gemeente in de gaten te houden. U kunt in een eerder stadium ook invloed uitoefenen als het ontwerp bestemmingsplan of het ontwerpstructuurplan ter inzage ligt bij de gemeente (wordt vaak bekend gemaakt in regiokranten/gemeentekranten of huis –aan-huis bladen). Een ieder kan dan gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zijn zienswijze naar voren brengen.

