

Ontwerp Besluit ruimtelijke ordening

Wij Beatrix, ...

Op voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van ..., nr.;

Gelet op de artikelen 2.4, 3.6, 3.7, 3.8, 3.16, 3.20, 3.22, 3.23, 3.36, 3.37, 3.38, 4.1, 4.2, 4.3, 6.7, 6.11, 6.12, 9.1, 9.3, 9.4, 10.3, 10.7 en 10.8 van de Wet ruimtelijke ordening (alsmede de artikelen 43 en 76, vierde lid, van de Wet geluidhinder);

De Raad van State gehoord (advies van ..., nr.);

Gezien het nader rapport van Onze voornoemde Minister van, nr.;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

§ 1.1 begripsbepalingen

Artikel 1.1.1

1. In dit besluit wordt verstaan onder:
 - a. wet: Wet ruimtelijke ordening;
 - b. andere geluidsgevoelige gebouwen: andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
 - c. geluidsgevoelige terreinen: geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
 - d. hoofdgebouw: gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
 - e. sociale huurwoning: huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
 - f. sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
 - g. particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk – volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;
 - h. geometrische plaatsbepaling: locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

2. In dit besluit wordt onder een bestemmingsplan een inpassingsplan als bedoeld in afdeling 3.5 van de wet mede begrepen, met dien verstande dat bij een inpassingsplan van een provincie onderscheidenlijk het Rijk voor ‘burgemeester en wethouders’ wordt gelezen ‘gedeputeerde staten’ onderscheidenlijk ‘Onze Minister’.
3. In dit besluit wordt onder een projectbesluit mede begrepen een besluit, genomen op grond van artikel 3.40, eerste lid, van de wet.
4. In dit besluit wordt onder verbeelding op papier begrepen een verbeelding op duurzaam materiaal dat goed vermenigvuldigbaar is.

§ 1.2. Bepalingen over de beschikbaarstelling en terinzageligging van planologische besluiten

Artikel 1.2.1

Burgemeester en wethouders, gedeputeerde staten en Onze Minister stellen het webadres op het internet vast waar de elektronische planologische visies, plannen, besluiten of verordeningen, bedoeld in de hoofdstukken 2 tot en met 5 van dit besluit, voor een ieder beschikbaar worden gesteld. In afwijking van artikel 3:42, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt een vaststellingsbesluit als bedoeld in de eerste volzin waar mogelijk tevens elektronisch bekendgemaakt op de officiële internetsite van de gemeente onderscheidenlijk provincie die het betreft, onderscheidenlijk op de internetsite van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Artikel 1.2.2

1. Onverminderd het bepaalde bij of krachtens de wet, stelt het verantwoordelijke bestuursorgaan op het ingevolge artikel 1.2.1 vastgestelde webadres langs elektronische weg beschikbaar een:
 - a. structuurvisie;
 - b. onherroepelijk bestemmingsplan met toelichting;
 - c. voorbereidingsbesluit;
 - d. onherroepelijk projectbesluit met ruimtelijke onderbouwing;
 - e. beheersverordening;
 - f. provinciale verordening;
 - g. aanwijzing;
 - h. Rijksbestemmingsplan;
 - i. koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4 van de wet.
2. De beschikbaarstelling, bedoeld in het eerste lid, omvat een toegankelijke en begrijpelijke verbeelding van de visie, het plan, het besluit of de verordening en de daarbij behorende stukken.
3. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld een visie, plan, besluit, of verordening als bedoeld in het eerste lid, op het gemeentehuis en in voorkomend geval tevens op het provinciehuis of in de hoofdzetel van het Ministerie van Onze Minister of van Onze Minister wie het aangaat, langs elektronische weg te raadplegen.
4. Een visie, plan, besluit, of verordening als bedoeld in het eerste lid, wordt op het gemeentehuis van de betrokken gemeente en in voorkomend geval tevens op het provinciehuis of de hoofdzetel van het Ministerie van Onze Minister of van Onze Minister wie het aangaat, ter inzage gelegd. Op verzoek wordt tegen kostprijs afschrift daarvan verstrekt.
5. Tevens worden op het ingevolge artikel 1.2.1 vastgestelde webadres alle geldende bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, die volgens de bij of

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

krachtens dit besluit gestelde regels zijn vastgelegd, in geïntegreerde vorm voor een ieder raadpleegbaar gesteld.

Artikel 1.2.3

1. Bij ministeriële regeling worden regels gesteld omtrent het waarborgen van de authenticiteit van de documenten deel uitmakend van een visie, plan, besluit of verordening, genoemd in artikel 1.2.2, eerste lid.
2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent de methoden en technieken voor het langs elektronische weg aan een ieder beschikbaar stellen van een visie, plan, besluit, of verordening als bedoeld in artikel 1.2.2, eerste lid.
3. Bij ministeriële regeling kunnen voorts nadere regels worden gesteld omtrent het langs elektronische weg aan een ieder beschikbaar stellen door het verantwoordelijke bestuursorgaan van ter inzage gelegde en vastgestelde bestemmingsplannen, voorbereidingsbesluiten, projectbesluiten, beheersverordeningen en aanwijzingen van provincies.

Hoofdstuk 2 Structuurvisies

Artikel 2.1

Bij een structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming daarvan zijn betrokken.

Artikel 2.2

1. Een structuurvisie bevat een geometrische plaatsbepaling van het gebied waarop de visie betrekking heeft.
2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent de bij de opstelling van een structuurvisie te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.
3. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent de vormgeving en de inrichting van structuurvisies, en nadere regels omtrent de beschikbaarstelling daarvan langs elektronische weg.

Hoofdstuk 3 Bestemmingsplannen

§ 3.1 Algemeen

Artikel 3.1.1

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.1.2

1. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan eisen bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.
2. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan eisen bevatten met betrekking tot branches van detailhandel.
3. De gemeenteraad stelt de voor de gemeente geldende kooprijsgrens voor sociale koopwoningen jaarlijks na regionale afstemming vast.

Artikel 3.1.3

1. Een bestemmingsplan bevat naast de bij of krachtens de wet voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval
 - a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
 - b. een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.
2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent de bij de opstelling van een bestemmingsplan te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

Artikel 3.1.4

Een bestemmingsplan geeft voor een op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen aan, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

Artikel 3.1.5

Voorlopige bestemmingen en voorlopige regels als bedoeld in artikel 3.2 van de wet kunnen slechts in samenhang met bestemmingen en gebruiksregels als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.6 van de wet worden aangewezen onderscheidenlijk gegeven.

Artikel 3.1.6

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin ten minste zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld;
- d. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- e. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken;
- f. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- g. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- h. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- i. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Artikel 3.1.7

1. Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding op papier van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld.
2. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de verbeelding op papier daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Artikel 3.1.8

1. Bestemmingen, alsmede hun aansluiting op het aangrenzende gebied, worden vastgesteld met gebruikmaking van een duidelijke ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt. Het betrokken bestuursorgaan toont op verzoek het bestemmingsplan op deze ondergrond.
2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld over de aard van de ondergrond en de schaal van de weergave van de bestemmingen en het aangrenzende gebied. Daarbij kan tevens worden bepaald of en op welke wijze andere gegevens in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Artikel 3.1.9

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent:

- a. vormgeving en inrichting van het plan en van de toelichting;
- b. begripsbepalingen;
- c. wijzen van meten;
- d. wijzen van aangeven van uit andere regelgeving voortvloeiende beperkingen in het grondgebruik;
- e. de beschikbaarstelling langs elektronische weg door het verantwoordelijke bestuursorgaan voor een ieder van het ter inzage gelegde en het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 3.1.10

Op besluiten als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de wet zijn de artikelen 3.1.3 en 3.1.6 tot en met 3.1.9 van overeenkomstige toepassing.

§ 3.2 *Standaardregels in bestemmingsplannen*

Artikel 3.2.1

In een bestemmingsplan worden de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken opgenomen, met dien verstande dat het percentage genoemd in het tweede lid van die regeling lager kan worden vastgesteld:

Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 3.2.2

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand

onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 3.2.3

Indien toepassing van het overeenkomstig de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 in het plan opgenomen overgangsrecht zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan over hierin te omschrijven, met dit plan in strijd zijnde gebruiksrechten beschikten, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan de volgende regeling worden opgenomen:

Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 3.2.4

In een bestemmingsplan wordt de volgende anti-dubbeltelbepaling opgenomen:

Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

§ 3.3 Geluidszones

Artikel 3.3.1

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

- b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel of het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.

§ 3.4 Overdraagbaarheid binnenplanse ontheffingen

Artikel 3.4.1

1. Een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 van de wet is overdraagbaar.
2. Door of namens burgemeester en wethouders, of in voorkomend geval gedeputeerde staten of Onze Minister, wordt de overdraagbare ontheffing op aanvraag van degene op wiens naam de ontheffing is gesteld of op aanvraag van zijn rechtverkrijgende op de naam van de rechtverkrijgende overgeschreven.

§ 3.5 Overdraagbaarheid aanleg- en sloopvergunningen

Artikel 3.5.1

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 van de wet is overdraagbaar tenzij een wettelijke regeling zich daartegen verzet.
2. Door of namens burgemeester en wethouders, of in voorkomend geval gedeputeerde staten of Onze Minister, wordt de overdraagbare vergunning op aanvraag van degene op wiens naam de vergunning of ontheffing is gesteld of op aanvraag van zijn rechtverkrijgende op de naam van de rechtverkrijgende overgeschreven.

§ 3.6 Nadere regels

Artikel 3.6.1

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de voorbereiding, de vormgeving, de inrichting en de beschikbaarstelling van bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 4 Voorbereidingsbesluiten en buitenplanse ontheffingen,

§ 4.1 Voorbereidingsbesluiten

Artikel 4.1.1

Een voorbereidingsbesluit bevat in elk geval een geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied en van de eventueel daarbinnen aangebrachte onderscheidingen.

Artikel 4.1.2

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gegeven omtrent de bij de opstelling van een voorbereidingsbesluit te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.

§ 4.2 Tijdelijke ontheffing als bedoeld in artikel 3.22 van de wet

Artikel 4.2.1

Een tijdelijke ontheffing bevat in elk geval een geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied en van de eventueel daarbinnen aangebrachte onderscheidingen.

Artikel 4.2.2

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gegeven omtrent de bij de opstelling van een tijdelijke ontheffing te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.

§ 4.3 Ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de wet

Artikel 4.3.1

Voor de toepassing van artikel 3.23, eerste lid, van de wet komen in aanmerking:

- a. een functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, op de grond staand gebouw of ander overdekt bouwwerk met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 25 m², en gemeten vanaf het aansluitend terrein niet hoger dan 5 meter, mits het aantal woningen gelijk blijft en de uitbreiding niet tot gevolg heeft dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd is, dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden;
- b. een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer:
 - 1e. waarvan het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²,
 - 2e. dat bestaat uit één bouwlaag, en
 - 3e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5m;
- c. een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
 - 1e. waarvan het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m², en
 - 2e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5m;
- d. een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie met een bruto-vloeroppervlak van ten hoogste 100m² ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- e. een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, mits de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antenedrager als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antenedrager en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antenedrager, minder is dan 40 m;
- f. het gebruik van een bepaald terrein ten behoeve van jaarlijks terugkerende evenementen met een maximum van drie per jaar en met een duur van ten hoogste zeven dagen per evenement;
- g. de wijziging van de bestemming 'kantoren' in de bestemming 'woondoeleinden'.

§ 4.4 Overdraagbaarheid buitenplanse ontheffingen

Artikel 4.4.1

1. Een ontheffing als bedoeld in de artikel 3.22 of 3.23, eerste lid, van de wet is overdraagbaar tenzij een wettelijke regeling zich daartegen verzet.
2. Door of namens burgemeester en wethouders, of in voorkomend geval gedeputeerde staten of Onze Minister, wordt de overdraagbare ontheffing op aanvraag van degene op wiens naam de ontheffing is gesteld of op aanvraag van zijn rechtverkrijgende op de naam van de rechtverkrijgende overgeschreven.

Hoofdstuk 5 Andere planologische besluiten

§ 5.1 Projectbesluiten

Artikel 5.1.1

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5.1.2

Artikel 3.1.2 is van overeenkomstige toepassing op voorschriften en beperkingen verbonden aan een projectbesluit.

Artikel 5.1.3

1. Een projectbesluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin ten minste zijn neergelegd:
 - a. een verantwoording van de in het besluit, in afwijking van het plan, gemaakte keuzen van activiteiten en met het besluit beoogde resultaten of doelen;
 - b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld;
 - d. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - e. een beschrijving van de wijze waarop in het besluit rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishouding, met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, voor zover deze bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niet worden betrokken bij een milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer alsmede, voor zover nodig, een beschrijving van de wijze waarop in het besluit rekening is gehouden met de waarden van de in het besluit begrepen gronden en de omgeving daarvan;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken;
 - g. de uitkomsten van het in artikel 5.1.1 bedoelde overleg en het met toepassing van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - h. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken;
 - i. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het besluit.
2. Een projectbesluit bevat voorts een geometrische plaatsbepaling van het projectgebied en van de daarbinnen aangewezen fysieke resultaten of doeleinden.

Artikel 5.1.4

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het projectbesluit aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

- b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan.
2. Voor zover de ligging of de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen ten tijde van het projectbesluit nog niet bekend zijn dan wel kunnen worden gewijzigd, kan in afwijking van het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de realisatie dan wel de wijziging van het project in acht moet worden genomen.

Artikel 5.1.5

1. Een projectbesluit wordt langs elektronische weg vastgelegd. Het projectbesluit wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding op papier van het projectbesluit wordt gelijktijdig vastgesteld.
2. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde projectbesluit na vaststelling en die van de verbeelding op papier daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Artikel 5.1.6

1. De ruimtelijk relevante resultaten en doelen van het project, alsmede hun aansluiting op het aangrenzende gebied worden weergegeven op een duidelijke ondergrond. Bij het projectbesluit wordt aangegeven welke ondergrond bij de vaststelling daarvan is gebruikt.
2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld over de aard van de ondergrond en de schaal van de weergave van de ruimtelijk relevante resultaten en doelen en het aangrenzende gebied. Daarbij wordt tevens bepaald of en op welke wijze andere gegevens in het projectbesluit worden opgenomen.

Artikel 5.1.7

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent de bij de opstelling van een projectbesluit te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.

Artikel 5.1.8

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent:

- a. de structuur van de bij het projectbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing;
- b. de beschikbaarstelling langs elektronische weg voor een ieder van het ter inzage gelegde en het vastgestelde projectbesluit.

Artikel 5.1.9

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de voorbereiding, de vormgeving, de inrichting en de beschikbaarstelling van projectbesluiten.

§ 5.2 *Beheersverordeningen*

Artikel 5.2.1

Een beheersverordening bevat in elk geval:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het verordeningengebied;
- b. een geometrische plaatsbepaling van het daarbinnen bestaande gebruik van gronden en bouwwerken en een beschrijving hiervan.

Artikel 5.2.2

1. Een beheersverordening wordt langs elektronische weg vastgelegd. De beheersverordening wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding van de beheersverordening op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.
2. Indien de inhoud van de langs elektronische weg vastgelegde beheersverordening na vaststelling en die van de verbeelding op papier daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Artikel 5.2.3

1. Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken binnen het werkingsgebied van de beheersverordening, alsmede de aansluiting daarvan op het aangrenzende gebied, worden getoond op een duidelijke ondergrond. Bij de beheersverordening wordt aangegeven welke ondergrond bij de vaststelling daarvan is gebruikt.
2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld over de aard van de ondergrond en de schaal van de weergave van het werkingsgebied en het daaromheen gelegen gebied. Daarbij wordt tevens bepaald of en op welke wijze andere gegevens in de beheersverordening worden opgenomen.

Artikel 5.2.4

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gegeven omtrent de bij de opstelling van een beheersverordening te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.

Artikel 5.2.5

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de vormgeving, de inrichting en de beschikbaarstelling langs elektronische weg van beheersverordeningen.

§ 5.3 Provinciale verordeningen

Artikel 5.3.1

Een provinciale verordening bevat in elk geval een geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied en van de eventueel daarbinnen aangebrachte onderscheidingen.

Artikel 5.3.2

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gegeven omtrent de bij de opstelling van een provinciale verordening te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.

§ 5.4 Aanwijzingen als bedoeld in de artikelen 4.1 en 4.3 van de wet

Artikel 5.4.1

Een aanwijzing bevat in elk geval een geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied en van de eventueel daarbinnen aangebrachte onderscheidingen.

Artikel 5.4.2

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gegeven omtrent de bij de opstelling van een aanwijzing te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.

§ 5.5 Rijksbestemmingsplan

Artikel 5.5.1

Het bepaalde in hoofdstuk 3 is van overeenkomstige toepassing op een rijksbestemmingsplan als bedoeld in artikel 10.3 van de wet.

§ 5.6 Koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4, eerste lid, van de wet

Artikel 5.6.1

Een op grond van artikel 10.4 van de wet te geven koninklijk besluit bevat in elk geval een geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied.

Artikel 5.6.2

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gegeven omtrent de bij de opstelling van een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 5.6.1 te hanteren standaard voor de geometrische plaatsbepaling.

Hoofdstuk 6 Financiële bepalingen

Afdeling 6.1 Tegemoetkoming in schade

§ 6.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.1.1.1

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. aanvraag: aanvraag om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- b. bestuursorgaan: burgemeester en wethouders, of, indien toepassing is gegeven aan artikel 6.6, eerste lid van de wet, gedeputeerde staten, of, indien toepassing is gegeven aan artikel 6.6, tweede lid van de wet, Onze Minister dan wel Onze aangewezen Minister;
- c. adviseur: een persoon of commissie, die geen deel uitmaakt van of werkzaam is onder verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan, en die belast is met de advisering over de op de aanvraag te nemen beschikking.

§ 6.1.2 De aanvraag

Artikel 6.1.2.1

1. De aanvraag wordt gericht aan het bevoegde bestuursorgaan en ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin:
 - a. de onroerende zaak geheel of in hoofdzaak is gelegen, indien de aanvraag betrekking heeft op schade ten gevolge van een vermindering van de waarde van die zaak;
 - b. de oorzaak van de inkomensderving, bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, van de wet, zich geheel of in hoofdzaak voordoet of heeft voorgedaan, indien de aanvraag betrekking heeft op schade tengevolge van die inkomensderving.
2. Burgemeester en wethouders tekenen de datum van ontvangst onverwijld aan op het geschrift waarbij de aanvraag is ingediend.
3. Zij zenden de aanvrager onverwijld een bewijs van ontvangst, waarin die datum is vermeld.
4. Zij zenden de betrokken andere bestuursorganen onverwijld een exemplaar van de aanvraag en van de daarbij gevoegde stukken, onder vermelding van de datum van ontvangst.
5. Zij delen de aanvrager zo spoedig mogelijk mee door welk bestuursorgaan op de aanvraag zal worden beslist.

Artikel 6.1.2.2

1. Onverminderd artikel 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht bevat de aanvraag:
 - a. een aanduiding van de oorzaak, bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de wet, van de gestelde schade;
 - b. een opgave van de aard en de omvang van de schade;
 - c. een specificatie van het bedrag van de schade, dat naar het oordeel aan de aanvrager vergoed dient te worden dan wel waarin hij een tegemoetkoming wenst;
 - d. een omschrijving van de wijze waarop aan de schade naar het oordeel van de aanvrager tegemoet dient te worden gekomen indien hij geen vergoeding in geld wenst.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gegeven omtrent de aanvraag.

§ 6.1.3 De behandeling en beoordeling van de aanvraag

Artikel 6.1.3.1

1. Het bestuursorgaan neemt een aanvraag niet, onderscheidenlijk niet verder in behandeling indien deze niet binnen de termijn, bedoeld in artikel 6.1, vierde, vijfde of zesde lid, van de wet is ingediend of de gestelde schade met toepassing van de artikelen 6.2 en 6.3 van de wet kennelijk voor rekening van de aanvrager moet blijven.
2. Een besluit om de aanvraag met toepassing van het eerste lid niet, onderscheidenlijk niet verder in behandeling te nemen, wordt aan de aanvrager bekendgemaakt binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag, onderscheidenlijk binnen acht weken nadat de termijn is verstreken gedurende welke de aanvrager de aanvraag kon aanvullen.
3. Het bestuursorgaan kan de laatste in het vorige lid genoemde termijn eenmaal met ten hoogste vier weken verlengen.

Artikel 6.1.3.2

Het bestuursorgaan wijst een adviseur aan die een advies uitbrengt over de op de aanvraag te nemen beslissing, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 6.1.3.1 of aan artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6.1.3.3

1. Bij gemeentelijke verordening, provinciale verordening en bij regeling van Onze Minister worden regels gegeven over de aanwijzing van een adviseur en de wijze waarop deze tot een advies komt.
2. De regels, bedoeld in het eerste lid, hebben in ieder geval betrekking op:
 - a. de deskundigheid en onafhankelijkheid van de adviseur;
 - b. de gevallen waarin een commissie als adviseur wordt ingeschakeld;
 - c. het tijdstip waarop de adviseur wordt ingeschakeld;
 - d. de wijze waarop de aanvrager en eventuele andere betrokken bestuursorganen of andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, vooraf in de aanwijzing van de adviseur worden gekend, dan wel deze na aanwijzing kunnen wraken;
 - e. de wijze waarop de aanvrager, de betrokken bestuursorganen en in voorkomend geval de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, door de adviseur, onder verslaglegging, worden gehoord en bij de opstelling van het advies worden betrokken, en de dienaangaande geldende termijnen.

Artikel 6.1.3.4

1. De adviseur betreft in zijn onderzoek in ieder geval:

- a. de vraag of de door aanvrager in zijn aanvraag gestelde schade een gevolg is of zal zijn van de in de aanvraag aangeduide schadeoorzaak;
 - b. de omvang van de schade, bedoeld onder a;
 - c. de vraag of deze schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de benadeelde behoort te blijven, zulks met inachtneming van de artikelen 6.1, eerste lid, 6.2 en 6.3 van de wet.
2. De adviseur adviseert het bestuursorgaan over de hoogte van de toe te kennen tegemoetkoming en doet, indien het bestuursorgaan een daartoe strekkend verzoek heeft gedaan, voorstellen voor maatregelen of voorzieningen waardoor de schade, anders dan door een tegemoetkoming in geld, kan worden beperkt of ongedaan gemaakt. Heeft een schadeoorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de wet voor de benadeelde naast schade tevens voordeel opgeleverd, dan wordt dit voordeel bij het advies over de te vergoeden schade in aanmerking genomen.

Artikel 6.1.3.5

1. De adviseur kan inlichtingen en adviezen inwinnen bij derden. Indien met het verstrekken van inlichtingen of het verlenen van adviezen door derden kosten gemoeid zijn, oefent de adviseur deze bevoegdheid eerst uit na instemming van het bestuursorgaan.
2. De adviseur stelt zich ter plaatse op de hoogte van de situatie, tenzij naar zijn mening uit de inhoud van de aanvraag aanstonds blijkt dat deze behoort te worden afgewezen dan wel dat de aanvrager niet ontvankelijk behoort te worden verklaard.

Artikel 6.1.3.6

1. Het bestuursorgaan beslist binnen acht weken na ontvangst van het advies op het verzoek en maakt dit besluit binnen deze termijn bekend aan de aanvrager.
2. Het bestuursorgaan kan de in het eerste lid bedoelde beslissing, onder opgaaf van redenen, eenmaal voor ten hoogste vier weken verdagen.

Artikel 6.1.3.7

1. Het bestuursorgaan kent de aanvrager op diens schriftelijke aanvraag een voorschot toe indien hij naar redelijke verwachting in aanmerking komt voor een tegemoetkoming en zijn belang naar het oordeel van het bestuursorgaan zodanig voorschot vordert. Het bestuursorgaan beslist op de aanvraag, gehoord de adviseur.
2. Een besluit tot het verlenen van een voorschot is geen erkenning van een aanspraak op een tegemoetkoming.
3. Het voorschot kan uitsluitend worden verleend indien de aanvrager van het voorschot schriftelijk de verplichting aanvaardt tot gehele en onvoorwaardelijke terugbetaling van hetgeen ten onrechte als voorschot is uitbetaald, zulks te vermeerderen met de wettelijke rente over het teveel betaalde, te rekenen vanaf de datum van betaling van het voorschot. Het bestuursorgaan kan daarvoor zekerheidstelling verlangen.

Artikel 6.1.3.8

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gegeven omtrent de behandeling en beoordeling van de aanvraag.

Afdeling 6.2 Grondexploitatie

Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor :

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m², met uitzondering van bouwplannen waarvoor bouwvergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit.

Artikel 6.2.2

Met betrekking tot de in artikel 6.13, eerste lid, onder a, van de wet bedoelde kaart is artikel 3.1.8 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;

- g. de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder artikel 6.2.3 en onder a tot en met f;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c en e, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt; groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- e. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- f. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- h. uit milieuhygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 6.2.6

Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder g tot en met j, worden bij ministeriële regeling regels gesteld met betrekking tot de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project. De begrenzing kan geschieden in bedragen of in percentages.

Artikel 6.2.7

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van de gemeente;
- c. van bijdragen en subsidies van derden;
- d. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Artikel 6.2.8

In de in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de wet bedoelde exploitatieopzet wordt vermeld welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is.

Artikel 6.2.9

Met betrekking tot de in artikel 6.13, tweede lid, onder a, van de wet bedoelde kaart is artikel 3.1.8 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6.2.10

In artikel 6.13, tweede lid, onder c, van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden.

Artikel 6.2.11

De in artikel 6.13, tweede lid, onder d, van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op:

- a. het aantal en de situering van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap;
- b. de categorieën woningzoekenden, die voor een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in aanmerking komen;
- c. de methode van toewijzing van kavels voor particulier opdrachtgeverschap;
- d. de prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap, waarbij voor kavels in de vrije sector wordt uitgegaan van een onafhankelijke taxatie, die is aanvaard door de gemeente en de verkoper vastgestelde prijs of van een veiling onder toezicht van een notaris;
- e. het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte bouwvergunning, tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning;
- f. regels betreffende het tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale koopwoningen, ingeval de woningen bij oplevering onder de marktprijs worden verkocht.

Afdeling 6.3 Subsidies

§ 6.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.3.1.1

In deze afdeling en in een ministeriële regeling krachtens artikel 6.10, tweede lid, of artikel 6.11, eerste lid, van de wet wordt verstaan onder

programma: geheel van aangewezen taken, activiteiten of maatregelen op het gebied van de ruimtelijke ordening, in de kosten waarvan door Onze Minister een subsidie kan worden verleend voor het bereiken van de bij die aanwijzing opgenomen doelstellingen.

Artikel 6.3.1.2

1. Deze afdeling is van toepassing op elke door Onze Minister te verlenen of verleende subsidie.
2. Terzake van een subsidie waaraan geen programma ten grondslag ligt, wordt in artikel 6.2.1.4, eerste en tweede lid, in plaats van 'een programma' telkens gelezen: 'een beschikking tot subsidieverlening' en wordt in artikel 6.3.1.4, tweede lid, in plaats van 'dat programma' of 'het programma' gelezen: 'de beschikking tot subsidieverlening'.

Artikel 6.3.1.3

Bij een ministeriële regeling als bedoeld in de aanhef van artikel 6.3.1.1 worden in elk geval regels gegeven omtrent:

- a. de geldingsduur;
- b. de hoogte van het jaarlijkse totale bedrag voor alle in die regeling opgenomen categorieën van subsidies tezamen, onderverdeeld naar de in de regeling onderscheiden categorieën van subsidies;
- c. de eisen waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een subsidie;
- d. het maximumbedrag van de subsidie of de maatstaven voor het vaststellen van de hoogte van de subsidie;
- e. de weigering en aanhouding van de aanvraag van een subsidie vanwege de overschrijding of dreigende overschrijding van een bedrag als bedoeld onder b of d.

Artikel 6.3.1.4

1. In een programma worden ten minste opgenomen het doel van de subsidie, een aanduiding van de in aanmerking komende subsidieontvangers en van de subsidiabele kosten en, indien van toepassing, het subsidieplafond, het maximale subsidiepercentage en het maximale subsidiebedrag.
2. Indien voor een programma een subsidieplafond wordt vastgesteld, wordt in dat programma in verband met de besluitvorming over de aanvraag van de subsidie bepaald of bij de subsidieverlening:
 - a. op de aanvragen in volgorde van ontvangst wordt beslist, met dien verstande dat wanneer de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, de dag waarop de aanvraag is aangevuld voor die beslissing als datum van ontvangst van de aanvraag geldt, of
 - b. aanvragen met betrekking tot soortgelijke activiteiten gelijktijdig worden beoordeeld op basis van hun geschiktheid om bij te dragen aan de doelstellingen van het programma.

Artikel 6.3.1.5

1. Onze Minister maakt een door hem vastgesteld subsidieplafond voor het daaropvolgende kalenderjaar en de wijze van verdeling van het beschikbare bedrag vóór 1 november in de Staatscourant bekend.
2. Indien het subsidieplafond van een programma is bereikt, waarvoor de in artikel 6.3.1.4, tweede lid, bedoelde wijze van verdeling geldt, maakt Onze Minister dit onverwijld in de Staatscourant bekend.
3. De artikelen 4:27, tweede lid, en 4:28 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6.3.1.6

Onverminderd artikel 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht wordt geen subsidie verleend voor:

- a. de in artikel 6.10, eerste lid, onder a, van de wet genoemde activiteiten voor zover het reguliere kosten voor het opstellen en herzien van ruimtelijke plannen betreft;
- b. de in artikel 6.10, eerste lid, onder b, van de wet genoemde activiteiten voor zover de kosten daarvoor uit hoofde van een andere regeling voor vergoeding in aanmerking kunnen komen;
- c. de in artikel 6.10, eerste lid, onder c, van de wet genoemde activiteiten voor zover niet is aangetoond dat de activiteiten in financiële en in bestuurlijke zin haalbaar zijn of voor zover de kosten uit hoofde van een andere regeling voor vergoeding in aanmerking komen.

Artikel 6.3.1.7

Onze Minister kan ter uitvoering van de structuurvisie over de Waddenzee subsidie verstrekken ten behoeve van het bestuurlijk overleg over het Waddengebied.

§ 6.3.2 De aanvraag van de subsidie

Artikel 6.3.2.1

1. De aanvraag van de subsidie wordt voorafgaand aan de activiteiten bij Onze Minister ingediend.
2. De activiteit vangt aan in het jaar waarop de aanvraag van de subsidie betrekking heeft.
3. De aanvraag van de subsidie gaat in elk geval vergezeld van:
 - a. een sluitende begroting van de kosten of de wijze van bekostiging van de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, en
 - b. een beschrijving van de activiteit en een tijdsplanning.
4. Onze Minister kan nadere regels geven omtrent de gegevens die bij de aanvraag van de subsidie dienen te worden verstrekt.
5. Aan de aanvrager van de subsidie wordt onverwijld een bericht van ontvangst gezonden, waarin de datum van ontvangst wordt vermeld.

§ 6.3.3 Subsidieverlening

Artikel 6.3.3.1

Onze Minister neemt bij de verdeling van het beschikbare bedrag in aanmerking:

- a. het belang van de activiteit waarvoor een aanvraag om subsidie is ingediend voor de uitvoering van het nationaal ruimtelijk beleid, en
- b. de bijdrage van die activiteit aan de verwezenlijking van het doel van de subsidie.

Artikel 6.3.3.2

1. Tenzij een aanvraag om subsidie wordt beoordeeld met toepassing van artikel 6.3.1.4, tweede lid, onder b, beslist Onze Minister binnen acht weken na de ontvangst van de aanvraag, met dien verstande dat wanneer de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene Wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, de dag waarop de aanvraag is aangevuld voor die beslissing geldt als datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Onze Minister kan de beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan.

Artikel 6.3.3.3

De subsidieverlening wordt geweigerd indien de aanvrager van de subsidie niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 6.3.2.1, eerste tot en met vierde lid.

§ 6.3.4 *Verplichtingen van de subsidie-ontvanger*

Artikel 6.3.4.1

1. De subsidie-ontvanger voert de activiteiten uit overeenkomstig de door hem verstrekte gegevens, tenzij Onze Minister voorafgaand toestemming heeft gegeven daarvan af te wijken.
2. De subsidie-ontvanger voert een administratie die zodanig is ingericht dat daaruit te allen tijde op eenvoudige wijze de kosten en de financieringswijze van de activiteit waarvoor een subsidie is verleend, kan worden afgelezen.
3. Voor zover de activiteit zich over meer dan één kalenderjaar uitstrekt legt de subsidie-ontvanger tevens eenmaal per kalenderjaar een verslag omtrent de voortgang van de activiteit over aan Onze Minister.
4. Onze Minister kan de subsidie-ontvanger bij de subsidieverlening ook andere verplichtingen opleggen die strekken tot verwezenlijking van het doel van de subsidie.

§ 6.3.5 *Subsidievaststelling*

Artikel 6.3.5.1

1. De subsidie-ontvanger dient binnen 13 weken na voltooiing van de activiteit bij Onze Minister een aanvraag tot subsidievaststelling in.
2. De aanvraag tot subsidievaststelling gaat vergezeld van een activiteitenverslag, waarbij de subsidie-ontvanger aantoont dat de activiteit overeenkomstig de aan de subsidie verbonden verplichtingen heeft plaatsgevonden, en een financieel verslag.
3. Indien de subsidie meer bedraagt dan € 50.000, gaat het financieel verslag vergezeld van een verklaring van getrouwheid van een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, die wordt afgegeven na toetsing van de wijze van besteding van de subsidie aan de wet en dit besluit.
4. Het derde lid is niet van toepassing op subsidieverstrekking aan gemeenten of provincies.

Artikel 6.3.5.2

1. Indien de subsidie-ontvanger een gemeente, provincie of een regionaal openbaar lichaam op grond van artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen is, wordt een subsidievaststelling aangevraagd in het jaar na de voltooiing van de activiteit, door de verantwoordingsinformatie aan Onze Minister te verstrekken, op de wijze, bedoeld in artikel 27 van het Besluit financiële verhouding 2001.
2. Artikel 58a van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten is van overeenkomstige toepassing.

§ 6.3.6 *Voorschotten en betaling*

Artikel 6.3.6.1

1. Indien uit de aanvraag van de subsidie een behoefte van de aanvrager blijkt aan liquide middelen ten behoeve van het verrichten van de te subsidiëren activiteit gedurende het tijdvak waarvoor de subsidie wordt verleend, kan Onze Minister op aanvraag voorschotten verlenen, met dien verstande dat het totale bedrag aan verleende

- voorschotten niet meer kan bedragen dan 80 procent van het bedrag van de verleende subsidie.
2. In afwijking van het eerste lid kan in naar het oordeel van Onze Minister in aanmerking komende gevallen het totale bedrag van de verleende voorschotten 100 procent bedragen van de verleende subsidie.
 3. Een beschikking tot voorschotverlening vermeldt de termijnen waarbinnen de voorschotten worden uitbetaald. Aan de beschikking kunnen verplichtingen worden verbonden.

Hoofdstuk 7 Planologische organen

§ 7.1 Ruimtelijk planbureau

Artikel 7.1

In deze paragraaf en in een daarop berustende ministeriële regeling wordt verstaan onder:

- a. planbureau: het Ruimtelijk planbureau, bedoeld in artikel 9.3 van de wet;
- b. Onze Ministers: Onze Minister en Onze Ministers van Algemene Zaken, van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van Economische Zaken, van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, van Verkeer en Waterstaat en van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

Artikel 7.2

1. Het planbureau verricht de in artikel 9.3 van de wet omschreven taak in het bijzonder waar ontwikkelingen in het geding zijn, die het beleid van meer dan een departement raken.
2. Het planbureau vervaardigt in ieder geval:
 - a. eenmaal per twee jaar een ruimtelijke verkenning waarin de maatschappelijke ontwikkelingen en beleidsveranderingen worden beschreven die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke verdeling;
 - b. eenmaal per twee jaar een ruimtebalans waarin een actueel beeld wordt gegeven van het ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit.
3. Naast de in de wet genoemde taak kan het planbureau door tussenkomst van Onze Minister op verzoek van een van Onze Ministers de door deze gevraagde werkzaamheden verrichten.

Artikel 7.3

1. Het planbureau maakt de rapporten en studies, bedoeld in artikel 7.2.2, tweede lid, openbaar.
2. Rapporten en studies, die door het planbureau zijn vervaardigd op verzoek van een of meer van Onze Ministers, worden aan deze uitgebracht. Het planbureau maakt een zodanig rapport of studie openbaar tenzij een van Onze betrokken Ministers verzoekt om geheimhouding.

Artikel 7.4

1. Het planbureau steunt bij de uitvoering van zijn taak mede op uitkomsten van door andere instellingen verricht onderzoek en door andere instellingen verzamelde statistieken.
2. Het planbureau kan zich rechtstreeks wenden tot overheidsdiensten, openbare en particuliere instellingen voor het verkrijgen van de informatie die het behoeft.

3. Onze Ministers dragen er zorg voor dat het planbureau, voor zover dit dienstig is voor de uitoefening van zijn taak, tijdig in kennis wordt gesteld van beleidsveronderstellingen en beleidsvoornemens voor de lange termijn.

Artikel 7.5

Het planbureau kan rechtstreeks in overleg treden met ambtelijke en niet-ambtelijke deskundigen. Voor de medewerking van ambtelijke deskundigen heeft het de instemming van Onze betrokken Ministers dan wel in voorkomend geval van de betrokken commissaris van de Koning of de burgemeester.

Artikel 7.6

1. Aan het hoofd van het planbureau staat een directie, bestaande uit een directeur en een plaatsvervangend directeur. De directie is belast met de dagelijkse leiding van het planbureau.
2. De directeur en de plaatsvervangend directeur worden bij koninklijk besluit op voordracht van Onze Minister, gedaan in overeenstemming met het gevoelen van de ministerraad, benoemd, geschorst en ontslagen.

Artikel 7.7

1. De directeur van het planbureau stelt een werkprogramma vast, waarin de voorgenomen werkzaamheden van het planbureau zijn vermeld.
2. De directeur stelt het werkprogramma vast, gehoord het gevoelen van de ministerraad. Hij zendt het ontwerp van het programma daartoe aan Onze Minister. Deze legt het aan de ministerraad voor.
3. Onze Ministers kunnen onderwerpen aanwijzen, waaraan het planbureau in zijn werkprogramma of bij de uitvoering daarvan in ieder geval aandacht moet besteden. Zij geven geen aanwijzingen met betrekking tot de onderzoeksmethoden en de inhoud van rapporten en studies.

Artikel 7.8

1. Het Begeleidingscollege, bedoeld in artikel 9.4 van de wet, adviseert naast de in de wet genoemde taak Onze Minister over de inhoud van het werkprogramma van het planbureau.
2. Het college bestaat uit een voorzitter en ten hoogste 9 andere leden, die door Onze Minister, gehoord het gevoelen van de ministerraad, worden benoemd, geschorst en ontslagen.
3. Onze Minister geeft nadere regels omtrent de hoedanigheid van de leden.
4. De leden worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar.
5. Een lid dat is benoemd ter vervulling van een tussentijds opengevallen plaats, treedt af op het tijdstip waarop degene in wiens plaats hij is benoemd, had moeten aftreden.
6. Onze Minister ontslaat een lid tussentijds:
 - a. op diens verzoek,
 - b. op verzoek van de instantie op wier voordracht hij is benoemd, of
 - c. indien hij niet langer voldoet aan de hoedanigheden op grond waarvan hij werd benoemd.
7. De directeur van het planbureau kan de vergaderingen van het college bijwonen.
8. Het planbureau verzorgt het secretariaat van het college.

Artikel 7.9

Het planbureau en het college kunnen nadere regels stellen omtrent hun werkwijze.

Artikel 7.10

1. Onze Minister stelt het planbureau voldoende middelen ter beschikking om zijn taken te kunnen vervullen.
2. Voor de uitgaven ten behoeve van het planbureau en van het college wordt jaarlijks een afzonderlijk bedrag in de begroting van het departement van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer uitgetrokken.
3. De kosten van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 7.2.2, derde lid, worden gedragen door Onze betrokken Minister.

Artikel 7.11

Het planbureau zendt jaarlijks voor 1 april een jaarverslag over het voorafgaande kalenderjaar aan Onze Minister.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

§ 8.1 Overgangsrecht ten aanzien van bepalingen in dit besluit

Artikel 8.1.1

Artikel 3.2.1 is niet van toepassing ten aanzien van een bestemmingsplan dat voor het tijdstip van inwerkingtreden van dit besluit in ontwerp ter inzage is gelegd.

§ 8.2 Slotbepalingen

Artikel 8.2.1

1. Bij ministeriële regeling worden regels gesteld omtrent de wijze waarop de plannen besluiten of verordeningen, bedoeld in de artikelen 3.1.3, aanhef en onder a, 4.1.2, 4.2.2, 5.1.7, 5.2.4, 5.3.2, 5.4.2, en 5.6.2 worden vervat in een kaart met bijbehorende verklaring waarop het gebied en de bestemmingen waarop het plan, besluit of verordening betrekking heeft, worden aangewezen.
2. Dit artikel vervalt op het tijdstip waarop de bij ministeriële regeling als bedoeld in de artikelen 3.1.3, tweede lid, 4.1.2, 4.2.2, 5.1.7, 5.2.4, 5.3.2, 5.4.2, en 5.6.2, gestelde regels omtrent de standaard voor de geometrische plaatsbepaling in werking treden.

Artikel 8.2.2

1. Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden gesteld.
2. Dit besluit kan worden aangehaald als: Besluit ruimtelijke ordening.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,