

Welbions
t.a.v. de heer R. Hoek
Postbus 430
7550 AK Hengelo

Oldenzaal, 6 oktober 2010

Onderwerp: Vraaggestuurd ontwikkelen en globaal bestemmen

Geachte heer hoek, beste Ragnar,

Naar aanleiding van ons overleg op 29 september 2010 bijgaand een korte notitie over vraaggestuurd ontwikkelen en het vastleggen daarvan in een bestemmingsplan.

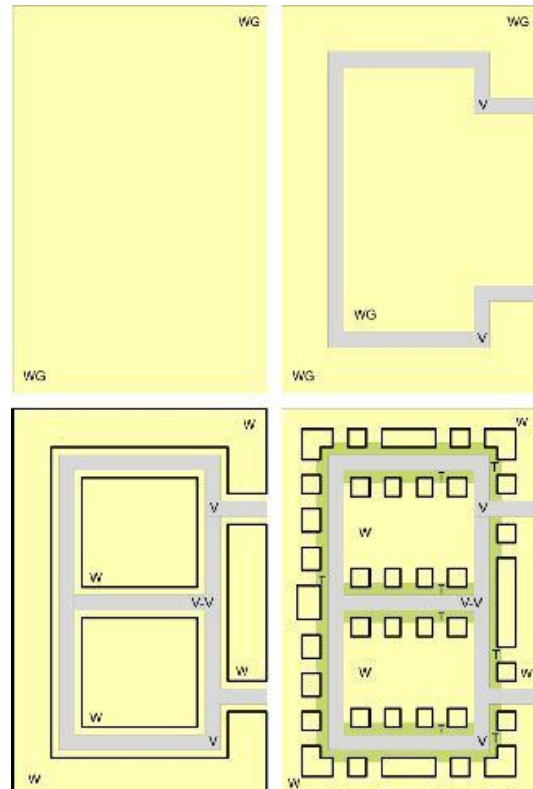
1. Vraag

Welbions wil Veldwijk Noord inrichten op basis van markt- en maatschappelijke ontwikkelingen. Dat vraagt om een bestemmingsplan dat recht doet aan flexibiliteit (Welbions), maar ook rechtszekerheid biedt voor omwonenden (gemeente).

2. Bestemmingsplan

Gemeenten moeten volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen opstellen. Bij het maken van bestemmingsplannen hebben gemeenten veel vrijheid. Binnen wettelijke grenzen kunnen gemeenten de vorm en inhoud zelf bepalen. Er zijn meerdere varianten mogelijk.

1. Alleen de bestemming ligt vast: bij de meest globale manier van bestemmen is alleen de bestemming vastgelegd. Bijvoorbeeld 'woongebied': alle functies (zoals woningen, wegen, groen en water) die daar binnen vallen zijn mogelijk en vrij uitwisselbaar.
2. De hoofdverkeersstructuur ligt vast: Als alleen de hoofdstructuur vast ligt is er tegelijkertijd nog wel veel mogelijk. Nevenontsluitingen kunnen nog op allerlei plaatsen ingetekend worden.
3. De wegenstructuur en de bouwvlakken liggen vast: Naast de wegenstructuur zijn ook de bouwvlakken vastgelegd. Waar de woningen precies komen is nog niet gedefinieerd.
4. Het eindbeeld ligt vast: de woningen en tuinen zijn exact weergegeven. De inrichting van het gebied staat vast.



3. Globaal bestemmingsplan

Om het bestemmingsproces te versnellen en beter aan te sluiten op actuele maatschappelijke- en marktontwikkelingen vormt een globaal bestemmingsplan een goed alternatief. Er bestaat dan geen gedetailleerd eindbeeld maar verschillende uitvoeringen en inrichtingen van een gebied worden toegestaan.

Het opstellen van een globaal bestemmingsplan vraagt om aandacht voor de volgende punten:

- Planschade (hoe globaler het bestemmingsplan, hoe groter het planschaderisico);
- Omgevingsaspecten ((milieu)onderzoeken moeten aansluiten bij alle mogelijke inrichtingsvarianten);
- zorgvuldigheid en overleg met betrokken partijen en omwonenden is noodzakelijk in verband met rechtszekerheid voor omwonenden (interactief planproces/burgerparticipatie), maar ook in verband met draagvlak en vertrouwen voor omwonenden en tussen betrokken partijen (Welbions en gemeente).

Een globaal bestemmingsplan heeft zowel voordelen als nadelen.

Voordelen globaal bestemmingsplan	Nadelen globaal bestemmingsplan
• geen eindbeeld nodig; • laat meerdere inrichtingsvarianten toe; • veroudert minder snel; • niet snel planaanpassingen nodig; • biedt mogelijkheden om in te spelen op actuele ontwikkelingen; • minder regels; • biedt ruimte voor gezamenlijke (private/publieke) afspraken.	• biedt ongewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden (vertrouwen tussen Welbions en gemeente is op dit punt van zeer groot belang!); • geen vertrouwen in een goede inrichting (vertrouwen tussen Welbions en gemeente is op dit punt van zeer groot belang!); • eerder kans op planschade; • geeft minder duidelijkheid voor toetser (het is niet helder wat precies waar komt); • lastiger te maken bij relevante omgevingsaspecten (de onderzoeken moeten aansluiten bij alle inrichtingsmogelijkheden: worstcase scenario); • onbekend maakt onbemind.

4. Flexibel bestemmen

Flexibel bestemmen laat ook meer ruimte om in te spelen op initiatieven die niet direct zijn geregeld. Flexibiliteit is in het bestemmingsplan in te bouwen door te werken met afwijkingsregels (voorheen ontheffingen), wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten. Deze instrumenten geven niet meteen bouw- en gebruiksrechten. Er is altijd een nadere afwegen van het college en burgemeester noodzakelijk met een voorbereidingsprocedure en beroepsmogelijkheden.

5. Advies

Indien de plannen voor Veldwijk Noord binnen 10 jaar worden gerealiseerd (= de duur van een bestemmingsplan) wordt geadviseerd een globaal eindplan op te stellen. Een globaal eindplan biedt een directe bouwtitel. Bij bijvoorbeeld een uitwerkingsverplichting moet opnieuw een procedure worden doorlopen. Flexibiliteit (afwijkingsregels, wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingplichten) kunnen onderdeel uitmaken van een globaal eindplan. Hoe gedetailleerder het plan, hoe meer flexibiliteit moet worden opgenomen.

De gemeente zal vooral rechtszekerheid in een bestemmingsplan willen opnemen (meer gedetailleerd bestemmingsplan). Welbions wil vooral in spelen op markt- en maatschappelijke ontwikkelingen (meer globaal bestemmingsplan). Het is van belang de gemeente duidelijk te maken waarom Welbions kiest voor het vraaggestuurd bouwen en wat daarvan de meerwaarde is, zowel voor Welbions, alsook voor de gemeente.

De onderdelen van het plan die duidelijk en uitgewerkt zijn (bijvoorbeeld de hoofdstructuur) kunnen gedetailleerd worden vastgelegd in het bestemmingsplan (tevens een gebaar naar de gemeente dat de onderdelen die duidelijk zijn ook als zodanig worden vastgelegd).

Wat voor Welbions vooral van belang is, is de globaliteit van de bestemming (bijvoorbeeld woongebied, zie ook hieronder), die woningen en wooneenheden met zorg mogelijk moet maken in verschillende hoogtes, verschillende dichtheden, plat en met kap, vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en appartementen; kortom het stedenbouwkundig plan is nog niet uitgewerkt. Het is wel aan te bevelen een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen te ontwerpen dat als basis kan dienen voor communicatie met gemeente, omwonenden en tevens de basis is voor de bestemmingsplankaart/verbeelding.

Voorgesteld wordt een combinatie tussen variant twee (alleen de hoofdstructuur ligt vast) en drie (de wegstructuur en de bouwvlakken liggen vast), maar dat is vooral een kwestie van overleg met de gemeente. Het kan heel globaal, maar wat wil de gemeente.

In een dergelijk bestemmingsplan kan bijvoorbeeld sprake zijn van de bestemmingen Verkeer-Verblijfsgebied en Woongebied.

De voor **VERKEER-VERBLIJFSGEBIED** aangewezen gronden zijn bijvoorbeeld bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. pleinen en woonerven;
 - d. groenvoorzieningen,
 - e. bermen en beplanting;
 - f. al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - g. waterberging, watergangen en waterpartijen;
 - h. voorzieningen ten behoeve van afvoer en infiltratie van hemelwater;
 - i. hondenuitlaatvoorzieningen;
 - j. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften:

Ten behoeve van nutsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten bouwvoorschriften worden opgesteld. Maximale bouwhoogte vastleggen.

De voor **WOONGEBIED** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. bijzondere woonvormen (een woonzorgvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting en/of zorg van één of meer zelfstandig wonende personen of groepen);
 - c. erven en tuinen;
 - d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - g. waterberging, watergangen en waterpartijen;
 - h. voorzieningen ten behoeve van afvoer en infiltratie van hemelwater
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen
- met de daarbij behorende:
- k. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften:

- Ten behoeve van woningen en bijzondere woonvormen (hoofdgebouwen) moet een maximale bouwhoogte worden vastgelegd. Mogelijk een maximale bouwhoogte vastleggen, waarbij er per bouwvlak een bepaald percentage van de hoofdgebouwen hoger mag zijn, of
- Maximale bouwhoogte vastleggen per woningtype¹, dan zeg je niet waar ze moeten komen, maar wel hoe hoog de verschillende hoofdgebouwen maximaal zijn.
- Bouwdiepte per woningtype¹ vastleggen, dan zeg je niet waar ze moeten komen, maar wel hoe diep ze maximaal mogen zijn.
- Voor het overige standaard regels opnemen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen e.d. (mogelijk verschillend per woningtype¹).
- Ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximale bouwhoogte opnemen.
- (Mogelijk bebouwingspercentage / aantal woningen per bouwvlak)
- (Mogelijk aantal aaneen te bouwen woningen voor rijwoningen opnemen)
- (Mogelijk afstand tot zijdelingse perceelsgrens opnemen)

Met vriendelijke groet,

G.G.F. (Gonny) Boers

¹ Dan moeten de verschillende bouwtypes (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en appartementen) wel worden gedefinieerd in de begripsbepalingen.