

MEMO

datum : 2 november 2010
van : college
aan : gemeenteraad
onderwerp : bestemmingsplan Kloosterlandgoed Ursulinen

In de raadscommissie bestemmingsplannen van 12 oktober kwam de vraag naar voren op welke wijze het bestemmingsplan Ursulinenklooster het beste kan worden vormgegeven. De commissie gaf aan grip te willen houden op de ruimtelijke invulling van dit project.

Met het vaststellen van een gedetailleerd bestemmingsplan worden de kaders waarbinnen een bouwplan kan worden ontwikkeld strikt vastgelegd. De grip op de ontwikkelingen is daarmee maximaal. De detaillering kan betrekking hebben op beide aspecten van een bestemmingsplan; het gebruik en het bouwen. Anders gezegd; de toegestane functies en het toegestane bouwvolume. Zo kan het gebruik van de bebouwing alsmede het gebruik van de aangrenzende gronden exact worden vastgelegd en kan ook het bouwvlak, de bouwhoogte en desgewenst de goothoogte en het maximumvloeroppervlak worden voorgeschreven.

Een gedetailleerde regeling vereist dat de gewenste invulling (het bouwplan) reeds in een vroeg stadium van de procedure behoorlijk exact bekend is. De bestemmingsplanprocedure kan dus pas worden opgestart als de plannen voldoende zijn uitgekristalliseerd. Daarbij moet ook worden bedacht dat een bestemmingsplan een relatief lange procedure doorloopt. (Hetzelfde geldt overigens voor de afwijkingsprocedure van de Wabo als alternatieve procedure.) Een gedetailleerde regeling die strikt geënt is op een bouwplan brengt als risico met zich mee dat op grond van een tussentijds gewenste aanpassing van het bouwplan de bestemmingsplanprocedure opnieuw moet worden doorlopen.

Om dit risico te ontlopen kan worden gekozen voor een, al dan niet op onderdelen, globalere bestemmingsplanregeling. In plaats van specifiek aan te geven welke functie wordt beoogd kan een opsomming van toegestane functies worden opgenomen. Ook kan de bouwlocatie minder exact worden begrensd. Bij het bepalen van de maximumbouw- en goothoogte kan enige marge worden meegenomen. Gevolg van deze benadering is enerzijds meer flexibiliteit. Anderzijds is geen sprake meer van een volledige grip op de ontwikkelingen. Dit laatste hoeft geen probleem te zijn als de opgenomen marges ten aanzien van gebruik en bouwen overeenkomen met de gewenste vrijheid. Anders gesteld; Als vooraf goed is nagedacht over de marges die men wil bieden met betrekking tot de ontwikkeling is het niet nodig om een gedetailleerd bestemmingsplan vast te stellen. Duidelijk is wel dat de geboden ruimte dan niet meer in het kader van de afhandeling van een bouwaanvraag kan worden ingeperkt.

Een nuancering van beide opties (gedetailleerd of globaler regelen) is gelegen in de mogelijkheid om in het bestemmingsplan ontheffingsmogelijkheden op te nemen. Met name daar waar het gaat om het regelen van het bouwoppervlak en de bouw- en goothoogten kan een marge worden opgenomen die bij de definitieve bouwplanbeoordeling desgewenst kan worden toegepast. Omdat zowel ten aanzien van de aanvrager en derden bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen volledige duidelijkheid wordt geboden over de gestelde grenzen verdient het aanbeveling om een ontheffingsmogelijkheid slechts op te nemen voor die situaties

waarbij het bepalen van de grenzen pas goed mogelijk is op het moment dat het bouwplan concreet is.

Op grond van het voorafgaande stelt het college zich op het standpunt dat een bestemmingsplan moet worden opgesteld dat geen 1:1 vertaling is van een concreet bouwplan, maar de marges aangeeft waarbinnen het plan kan worden ontwikkeld. Hiermee wordt een evenwicht bereikt tussen flexibiliteit enerzijds en sturing anderzijds.

Het college stelt voor het voorontwerp van het bestemmingsplan voorafgaand aan de inspraak met de raadscommissie Bestemmingsplannen te bespreken om te bepalen of het bestemmingsplan de gewenste flexibiliteit en sturing geeft.

Het ligt overigens in de bedoeling om het voorontwerp van het bestemmingsplan door een extern bureau in opdracht van de ontwikkelaar te laten opstellen. Het college houdt echter de regie op de inhoud. Dus het externe bureau voert het betreffende deel van de werkzaamheden feitelijk uit en het college is verantwoordelijk voor de inhoud van het voorontwerp.