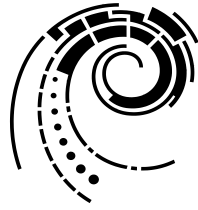


Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

Leeswijzer: toelichting systematiek Bestemmingsplan Rijnhuizen

Datum 11-01-2018
Auteur Herman Petter
Versie Definitief 1

Leeswijzer: toelichting systematiek Bestemmingsplan Rijnhuizen

1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Rijnhuizen ziet er, mede door de toepassing van de *Verbrede reikwijdte* onder de Crisis- en Herstelwet, anders uit dan een 'klassiek' ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Vanzelfsprekend is het plan in de basis flexibel en globaal van aard om de voorziene organische ontwikkeling te faciliteren. Echter in vergelijking met doorgaans meer gedetailleerde bestemmingsplannen voor ontwikkellocaties wordt een volledig nieuwe systematiek toegepast. Het bestemmingsplan Rijnhuizen onderscheidt zich in hoofdlijnen op drie manieren van reguliere bestemmingsplannen, deze worden hieronder behandeld.

1.2 Verbeelding: transformatiebestemming, maar ook Regiekaart

Visueel werkt de systematiek voor bestemmingsplan Rijnhuizen anders dan reguliere bestemmingsplannen. Het is als het ware uit drie lagen opgebouwd. Op de 'bovenste laag', in wezen vergelijkbaar met de normale verbeelding van een bestemmingsplan, is gekozen voor een nagenoeg gebiedsdekkende transformatiebestemming. Binnen deze bestemming worden in de bijbehorende 'ontwikkelregels' de gewenste functies mogelijk gemaakt en krijgen alle relevante kaders en randvoorwaarden een plek, waaronder diverse beleidsregels. Onder deze transformatielaag blijven de momenteel geldende bestemmingen van toepassing, waardoor bestaande rechten en bestaand gebruik niet worden aangetast. Dit is de 'onderste laag', waarmee de bestaande bestemming voor een locatie van toepassing blijft totdat deze worden getransformeerd. Door deze systematiek wordt enerzijds de organische ontwikkeling maximaal gefaciliteerd, anderzijds wordt gegarandeerd dat bestaande functies (waaronder bedrijven) niet worden gehinderd. Naast de veelomvattende transformatiebestemming worden enkele gebieden voorzien van traditionele (dubbel)bestemmingen of aanduidingen. Dit geldt voor onder andere Merwedekanaal (water), Fort Jutphaas en archeologische waarden. Omdat op deze locaties zwaardere beschermingsregimes gelden of deze niet bedoeld zijn om te transformeren. Deze bestemmingen krijgen hun eigen meer traditionele regeling.

Een noviteit in het bestemmingsplan Rijnhuizen is een tussenlaag, de zogenaamde 'Regiekaart'. Dit is een *digitaal* toegankelijk hulpmiddel voor een ieder die aan de slag wil in Rijnhuizen en is voor intern gemeentelijk gebruik een belangrijk monitoringsmiddel. De Regiekaart is uitgevoerd als een planviewer, waarbij je een aantal lagen 'aan' en 'uit' kunt zetten of over elkaar heen laten vallen. Dit biedt ook mogelijkheden om verschillende stedenbouwkundige (ruimtelijke) varianten op te nemen. De Regiekaart geeft op een overzichtelijke wijze de belemmeringen, randvoorwaarden en uitgangspunten weer die van belang zijn voor

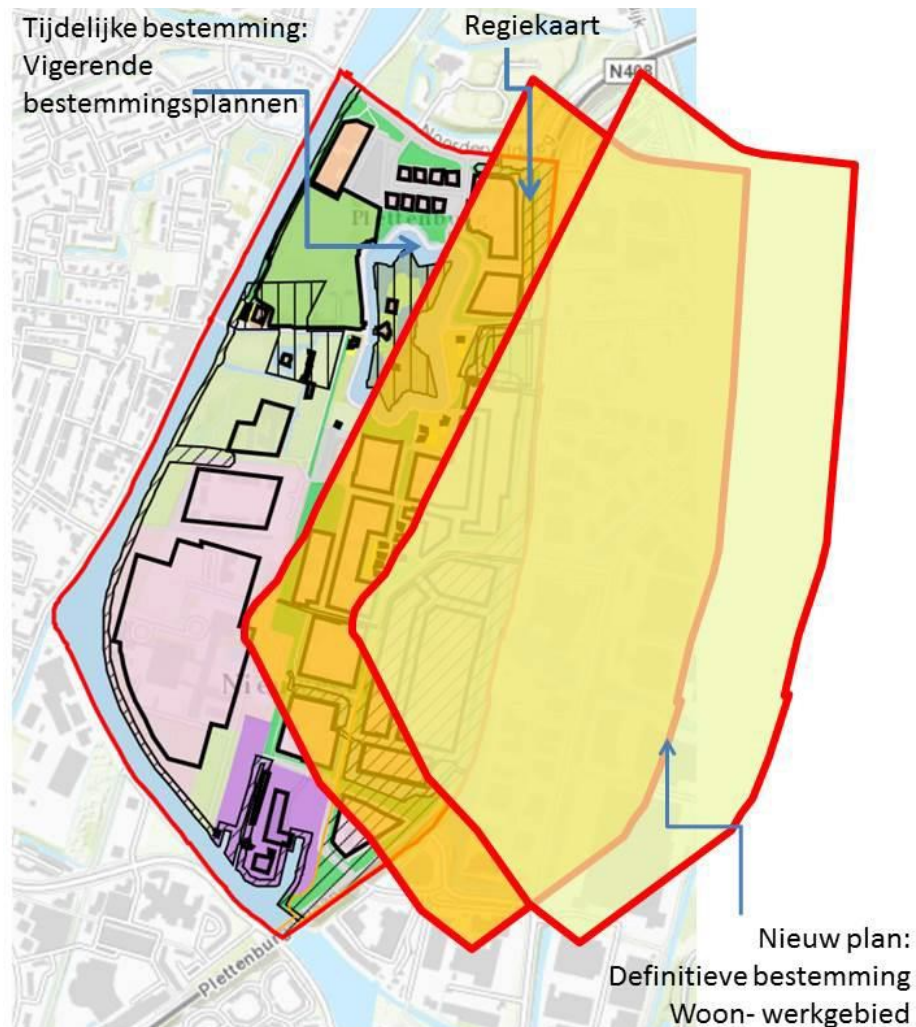
Beknopte uitleg systematiek Bestemmingsplan Rijnhuizen

Versie 1.0 Datum januari '18

(her)ontwikkelingen. De viewer is dynamisch en wordt continu aangepast wanneer een ontwikkeling afgerond is (bijvoorbeeld als een milieubelemmering verdwijnt en er meer mogelijkheden ontstaan voor milieugevoelige functies). Ook kunnen thema's eenvoudig worden toegevoegd danwel verwijderd, en nieuw beleid kan snel een plek in de Regiekaart krijgen. Het is samenvattend een helder en informatief instrument dat handvatten biedt voor initiatiefnemers bij de ontwikkeling, inrichting en uitvoering van plannen in het gebied. De Regiekaart is een digitaal voor een ieder toegankelijke voorziening, in het bestemmingsplan wordt in de regels een verwijzing en link naar de Regiekaart opgenomen.

AFBEELDING: Schematische weergave systematiek bestemmingsplan Rijnhuizen

- 1) Basislaag: vigerende bestemmingsplannen om bestaande rechten te borgen
- 2) Regiekaart: hulpmiddel voor initiatiefnemers en monitoringsinstrument voor de gemeente
- 3) Transformatielaag Woon-werkgebied: bevat regels met kaders en randvoorwaarden en toegestane functies en bouwmogelijkheden



Tot slot biedt de Regiekaart de mogelijkheid om gerealiseerde ontwikkelingen te monitoren in het kader van bijvoorbeeld het percentage sociale

woningbouw. Ten behoeve van de kostenverhaalssystematiek is het eveneens belangrijk een dynamische en overzichtelijke voorziening te hebben om zaken als gebiedsinvesteringen en –bijdragen te monitoren. Toekomstige vergunde en gerealiseerde bouwplannen en andere ingrepen in het gebied kunnen hiertoe opgenomen worden in de regiekaart. De Regiekaart biedt tot slot een actueel overzicht aan elke belanghebbende (burger danwel ontwikkelaar) waar het 'naburige' al gerealiseerde functies betreft. Op deze wijze biedt de Regiekaart informatie die een regulier globaal bestemmingsplan niet bevat. Overigens zal de Regiekaart een aantal toepassingen (of 'lagen') bevatten die slechts intern gemeentelijk zichtbaar zijn, niet alle informatie in de Regiekaart zal namelijk openbaar zijn.

1.3 Juridische systematiek, verbrede reikwijdte en beleidsregels

Juridisch is de regeling voornamelijk geënt op de transformatiebepaling, in plaats van vele afzonderlijke bestemmingen. De transformatieregel is de kern van het plan, en bevat de regels waarbinnen een bestaande bestemming mag worden omgezet naar een andere functie. Samengevat bevat het de toekomstig toegestane functies en daarbij behorende relevante planologische kaders en randvoorwaarden. Denk hierbij aan het (woon)programma, milieu, parkeren, groen, cultuurhistorie, bouwen, energie etc.

Nieuw in de juridische systematiek is het mogen toepassen van open normen, de zogenaamde beleidsregels. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mag onder de Crisis- en herstellwet open normen bevatten die – naar keuze – door de gemeenteraad of het college van B&W in beleidsregels worden vastgesteld. Deze constructie biedt flexibiliteit, wijzigingen in beleid kunnen – los van het bestemmingsplan – zonder voorbereidingsprocedure worden vastgesteld. De gemeente is hierdoor in staat sneller in te spelen op maatschappelijke behoeftes en ontwikkelingen, waardoor de robuustheid van het bestemmingsplan toeneemt. Dit neemt niet weg dat de totstandkoming van beleidsregels op zorgvuldige wijze moet geschieden. Hiervoor gelden dezelfde inhoudelijke eisen als voor gewone planregels. Ze moeten immers nog steeds naleefbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar zijn. Kenmerken van organische gebiedsontwikkeling zijn enerzijds een lange looptijd en anderzijds veel onzekerheid qua exacte invulling. Daarom wordt voorgesteld een aantal belangrijke regelingen in beleidsregels uit te werken en te borgen in het plan, om daar waar nodig flexibiliteit in te brengen. Concreet betekent dit voor Rijnhuizen dat de regeling kostenverhaal, het Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen, duurzaamheidsaspecten en het recent vastgesteld gemeentelijk beleid over het percentage sociale woningbouw, worden toegepast als in beleidsregels.

De verbrede reikwijdte biedt naast het mogen toepassen van de beleidsregels nog een aantal andere voor organische gebiedsontwikkeling bij uitstek toepasbare mogelijkheden. De belangrijkste zijn;

- De fysieke leefomgeving staat centraal, en is breder dan 'ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat niet-RO thema's zoals Duurzaamheid mogen worden verankerd in het bestemmingsplan. Op weg naar de Omgevingswet is dit een belangrijke stap, voor nu beperken we ons in Rijnhuizen op dit gebied tot Energieneutraliteit en Klimaatadaptatie.
- De looptijd van het bestemmingsplan is 20 jaar in plaats van 10 jaar.

- Doorschuiven van onderzoeksplicht: Aan flexibele bestemmingsplannen voor organische ontwikkelingsgebieden zijn erg hoge onderzoekslasten verbonden. Dit komt doordat deze plannen door hun kenmerkende flexibiliteit een veelheid aan mogelijkheden bieden waarmee een gebied ingevuld kan worden. De verbrede reikwijdte biedt de mogelijkheid onderzoeken in de tijd te faseren, dit zorgt voor verlaging van de onderzoekslasten. Zo kan het bestemmingsplan verschillende functies aan één locatie toedelen, waarbij nog geen gedetailleerd onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Dit is pas van toepassing wanneer een initiatief concreet wordt. Het doorschuiven van de onderzoeksplicht heeft als bijkomend voordeel dat onderzoeken niet opnieuw hoeven worden gedaan vanwege de vaak beperkte houdbaarheid. Denk hierbij aan Flora- en faunaonderzoeken die snel gedateerd kunnen zijn, aan een gewijzigde akoestische- of andere milieusituatie, en aan wijzigingen in provinciale- of Rijkswetgeving.

1.4 Ontwikkelingsgerichte Toelichting

Gezien het ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan is de toelichting ook hierop gefocust. Getracht is zoveel mogelijk juist op de toekomstige mogelijkheden van het plan in te zoomen, bijvoorbeeld door per deelgebied aan te geven wat de gewenste ontwikkelingsrichting is. Elke deelgebied heeft immers haar eigen karakteristiek. Traditionele bestemmingsplannen bevatten doorgaans een veelomvattende beschrijving van Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Dit volstaat niet voor organische gebiedsontwikkeling, de voor een initiatief van toepassing zijnde (hogere) kaders worden immers bepaald door een nog onzekere invulling van het plangebied. Dit neemt niet weg dat (hoger) beleid vanzelfsprekend nog steeds van toepassing kan zijn. Wanneer een concreet initiatief zich aandient hoeft echter pas worden getoetst hoe het zich verhoudt met de op dat moment geldende beleidskaders. Deze toetsing wordt dus doorgeschoven in de tijd, conform de mogelijkheden die de *Verbrede reikwijdte* biedt. Het bestemmingsplan bevat daarom ook geen uitgebreide onderzoeken die aantonen dat een bepaald bouwplan vanuit bijvoorbeeld archeologisch-, akoestisch- of milieuoogpunt ruimtelijk aanvaardbaar is.

Tot slot is de eerder genoemde Regiekaart in aanvulling op de toelichting een belangrijk hulpmiddel voor vooral de initiatiefnemer. Op basis van de in de Regiekaart opgenomen informatie kan deze sneller en eenvoudiger bepalen welke ruimtelijke aspecten een belangrijke rol spelen bij een ontwikkeling. De Regiekaart bundelt een veelheid aan thematische informatie waardoor voorafgaand aan een ontwikkeling alle relevante informatie integraal en op één plek beschikbaar is.