

Rho Adviseurs heeft inmiddels aan meer dan 20 bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte gewerkt. Deze ervaringen variëren van postzegel-chw-bestemmingsplannen tot serieuze transformatie-chw-bestemmingsplannen. Meer dan drie jaar werken met het gedachtengoed van de Omgevingswet. We hebben enorm veel geleerd. En dan te bedenken dat de chw-bestemmingsplannen nog maar alleen omgevingsplannen-light zijn.

Welke ontdekkingen wij de afgelopen jaren hebben opgedaan en de lessen die we hieruit hebben getrokken, illustreren wij aan de hand van een tweetal transformatieplannen, waaraan wij hebben meegewerkt. Het Chw-bestemmingsplan Meppel Noordpoort en het Chw-bestemmingsplan Binckhorst. Rho Adviseurs heeft aan beide plannen meegewerkt. Beide plannen maken een transformatie van een bedrijventerrein naar gemengd gebied mogelijk. De uitwerking van beide plannen verschilt bijzonder.

Chw-bestemmingsplan Binckhorst

De gemeente Den Haag heeft de ambitie om voor het bedrijventerrein Binckhorst een ruimtelijke regeling te maken, waarin een grote mate van flexibiliteit besloten ligt. In de jaren voorafgaand aan deze opdracht, heeft de gemeente in het kader van de actualisatieplicht voor het gebied verschillende bestemmingsplannen vastgesteld. Daarbij is geprobeerd om in deze plannen voldoende flexibiliteit op te nemen, om zodoende geleidelijke transitie van het gebied mogelijk te maken. In verband met de economische omstandigheden was het op dat moment niet mogelijk om een concreet programma met het bestemmingsplan vast te leggen. Wel was er door de verloedering van het gebied en de behoefte aan woonruimte een transformatie nodig. Echter, de ruimte voor het regelen van deze transformatie met een regulier bestemmingsplan bleek ingewikkeld. Dat is op zich voorstelbaar. Want het reguliere bestemmingsplan kent een nauwe reikwijdte, een uitgebreide onderzoeksverplichting en knellende regels over de grondexploitatie. Daardoor bleek het slecht mogelijk om zonder concreet einddoel te allen tijde met de planregels een goede ruimtelijke ordening te borgen.

De mogelijkheid om voorbereidend op de Omgevingswet een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te kunnen stellen, is daarom door de gemeente Den Haag met open armen ontvangen. Dit zou de transitie van het gebied moeten reguleren door alle activiteiten toe te staan die bijdragen aan de gewenste kwaliteit.

Chw-bestemmingsplan Meppel Noordpoort

De gemeente Meppel heeft de ambitie om voor het bedrijventerrein Noordpoort een ruimtelijke regeling te maken, waarin een grote mate van flexibiliteit besloten ligt. Het bedrijventerrein Noordpoort maakt in de bestaande situatie onderdeel uit van een groot, langgerekt, gezondeerd industrieterrein aan de oostgrens van de woonbebouwing van Meppel. Het noordelijke deel van dit gezondeerde industrieterrein is in de loop der jaren ietwat in onbruik geraakt. Door het gebied te laten transformeren naar een gemengd woon- en werkgebied, wil de gemeente het tij keren en de omgevingskwaliteit in het gebied verbeteren. Door het economische tij is de gemeente niet in staat om voor het gebied een concreet programma in een nieuw bestemmingsplan te vangen.

Daarvoor is ze afhankelijk van individuele initiatieven om deze transitie te kunnen uitvoeren. Dit leidde tot de behoefte aan een flexibele planologische regeling, die deze transitie mogelijk maakt en tegelijkertijd de kwaliteit binnen het plangebied borgt. Door de beperkte reikwijdte van het bestemmingsplan vindt de gemeente in het huidige stelsel van de Wet ruimtelijke ordening onvoldoende handvatten om dit met planregels af te dwingen.

De mogelijkheid om voorbereidend op de Omgevingswet een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te kunnen stellen, is daarom door de gemeente Meppel met open armen ontvangen. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zou de transitie van het gebied moeten reguleren door alle activiteiten toe te staan die bijdragen aan de gewenste kwaliteit.

[\(bekijk hier het filmpje over Meppel Noordpoort\)](#)

Zelfde ambitie waarmaken via twee verschillende wegen

De opgaven waarvoor de gemeente Den Haag en de gemeente Meppel zichzelf hebben gesteld, lijken – als je ze samenvat – gelijk. Even los van de geografische ligging komen beide opdrachten qua doel en ambitie op gebied van de sturingsfilosofie met elkaar overeen. Toch verschillen de uitwerkingen van beide plannen onderling enorm. De gemeente Meppel heeft de regels voor het toelaten van nieuwe activiteiten binnen het plangebied met een open norm en uitwerking daarvan in een beleidsregel vormgegeven. De gemeente Den Haag heeft er voor gekozen om deze ‘zeef’ voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van nieuwe activiteiten in de planregels verwerkt. Dit heeft invloed op de flexibiliteit van het plan. Het sturen van de kwaliteit van de leefomgeving met – zoals wij dat noemen – een ‘zeef’ is een nieuw middel. We zijn bij het maken van deze zeef zo zorgvuldig mogelijk en testen de werking daarvan met botsproeven. Maar niettemin zou er zeker in het begin snel moeten kunnen worden bijgestuurd. Het is natuurlijk goed om in dat proces alle (politiek) betrokkenen mee te nemen. De vraag blijft wel of daarvoor een nieuwe planprocedure (voor het aanpassen van de planregels) de aangewezen vorm is. Met de bevoegdheid van het college om de beleidsregel aan te passen, kan deze afstemming ook worden meegenomen.

Het tweede opvallende verschil tussen beiden plannen is dat het door de gemeente Meppel gebruikte mengpaneel meer directe ruimte biedt aan flexibiliteit. De in het chw-bestemmingsplan Binckhorst opgenomen regels gaan meer uit van harde thematische normen (geluid, externe veiligheid et cetera) dan het mengpaneel van de gemeente Meppel dat bandbreedte biedt. Beide plannen staan tussen thema’s onderling compensatie toe. In het chw-bestemmingsplan Binckhorst is hiervoor een salderingsregeling in de planregels opgenomen. In Meppel is deze uitwisseling met het systeem van schuifjes in de beleidsregel structureel onderdeel van de zeef.

Waardoor kan één sturingsfilosofie nu op twee onderling zo verschillende manieren worden uitgewerkt? Onze waarneming is dat dat met name in mensen zit. Dat begint met vertrouwen; vertrouwen dat het trouw blijven aan je filosofie resulteert in een goede kwaliteit van de leefomgeving. En dat tussentijds bijsturen ook is wat een gebied verdient. En dat we voldoende middelen en vaardigheden hebben om dat zo te doen. Dat geen van de partijen daar in de loop van tijd onomkeerbare schade van ondervindt.