

Flexibiliteit en rechtszekerheid

Een bestemmingsplan voor het havengebied in Bad Essen



Rijksuniversiteit Groningen - Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen - Bachelor Technische Planologie

R. C. Spijkerboer
s1899708
Begeleider: G. Heins

Juni, 2012

Titel: Flexibiliteit en rechtszekerheid – Een bestemmingsplan voor het havengebied in Bad Essen

Auteur: Rozanne Charlotte Spijkerboer

r.c.spijkerboer@student.rug.nl

studentnummer: s1899708

Opleiding: Bachelor Technische Planologie

Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Rijksuniversiteit Groningen

Begeleider: Dhr. ir. Gerard Heins

g.h.heins@rug.nl

Groningen, juni 2012



Voorwoord

Deze thesis is geschreven in het kader van mijn Bachelorproject *“Flexibiliteit en rechtszekerheid – Een bestemmingsplan voor het havengebied in Bad Essen”* als onderdeel van mijn Bachelor Technische Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Er zijn een aantal personen die ik wil bedanken voor het afronden van deze thesis. Mijn dank gaat uit naar mijn begeleider Gerard Heins van de Rijksuniversiteit Groningen voor de begeleiding in de loop van het project. Daarnaast wil ik Andreas Pante van de gemeente Bad Essen bedanken voor de deelname aan dit onderzoek.

Groningen, juni 2012

Rozanne Spijkerboer

Samenvatting

In dit bachelorproject is een experiment uitgevoerd waarbij een Nederlands bestemmingsplan is opgesteld voor een Duits plangebied. Het doel van dit onderzoek is om aan de hand van een case study waarvoor een bestemmingsplan op wordt gesteld, uit vinden in hoeverre een bestemmingsplan rechtszekerheid moet bieden en toch flexibel kan zijn, waarna deze uitkomsten vergeleken worden met de praktijk.

Uit literatuurstudie is naar voren gekomen dat een flexibel plan dat toch rechtszekerheid biedt, gebaseerd moet zijn op een integrale toekomstvisie waarbij rekening wordt gehouden met langetermijnprocessen. Hierdoor kunnen beslissingen op een consequente en transparante manier worden gemaakt. Opportunisme en incrementalistische planning kunnen hierdoor voorkomen worden. Om de concrete invulling van het plan theoretisch te onderbouwen zijn er vanuit de literatuur succesfactoren voor revitalisatiegebieden geanalyseerd.

Om tot een flexibel en toch rechtszeker bestemmingsplan te komen is een ruimtelijke analyse van de gemeente en het plangebied gemaakt en zijn de resultaten hiervan in een SWOT gezet. Op basis hiervan is er een visie opgesteld. Uit deze analyse is een programma van eisen voortgekomen voor het bestemmingsplan. Naderhand heeft er nog een interview plaatsgevonden met de projectleider van de gemeente Bad Essen om te vergelijken hoe in de praktijk is omgegaan met het vraagstuk.

De gemeente Bad Essen heeft een zeer onflexibel plan opgesteld dat echter veel rechtszekerheid biedt. Ondanks het late vaststellingsmoment van het Bebauungsplan dat zou duiden op ontwikkelingsplanologie, is de manier van planning door de gemeente Bad Essen toch zeer sterk aan de kant van de toelatingsplanologie in te schalen. Wat betreft de succesfactoren bestaan er echter wel veel overeenkomsten tussen de theorie en praktijk.

In dit geval zijn er tussen de literatuur en praktijk een aantal overeenkomsten te vinden op een concreter niveau wat betreft de invulling. Als het echter om een abstracter vraagstuk als flexibiliteit gaat is er daarentegen een groot verschil tussen de theorie en praktijk. Deze conclusie werpt een aantal vragen op en mogelijkheden voor vervolgonderzoek. Het zou ten eerste nuttig zijn om uit te zoeken of dit verschil tussen theorie en praktijk op abstract niveau vaker voorkomt, aangezien deze conclusie op slechts een case gebaseerd is. Daarnaast zou het interessant zijn om uit te zoeken waarop dit verschil gebaseerd is, vooral als blijkt dat het vaker voorkomt. Ook de effecten van de aanpak door de gemeente Bad Essen na een aantal jaar zouden interessante input geven voor een wellicht meer gedifferentieerde houding ten opzichte van flexibiliteit binnen het bestemmingsplan.

Inhoud

INHOUD	5
1. INLEIDING	6
2. THEORETISCH KADER	8
§2.1 FLEXIBELE PLANVORMING EN RECHTSZEKERHEID	8
§2.2 HET BESTEMMINGSPLAN	12
§2.3 NAAR EEN SUCCESVOLLE REVITALISATIE VAN HET HAVENGEBIED IN BAD ESSEN	14
3. ANALYSE VAN DE GEMEENTE BAD ESSEN EN HET PLANGEBIED	16
§3.1 EEN VISIE VOOR DE GEMEENTE BAD ESSEN	16
3.1.1. <i>De gemeente Bad Essen</i>	16
3.1.2. <i>De ruimtelijke analyse en SWOT voor de gemeente Bad Essen</i>	16
3.1.3. <i>Een visie voor de gemeente Bad Essen</i>	18
§3.2 HET PLANGEBIED EN EEN PROGRAMMA VAN EISEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	20
3.2.1. <i>Het plangebied Havenstraat in Bad Essen</i>	20
3.2.2. <i>Een programma van eisen voor het bestemmingsplan Havenstraat</i>	20
4. BESTEMMINGSPLAN HAVENSTRAAT	22
§4.1 DE VERBEELDING	22
§4.2 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	23
4.2.1. <i>Ruimtelijke structuur</i>	23
4.2.2. <i>Wonen</i>	26
4.2.3. <i>Bedrijvigheid en voorzieningen</i>	27
4.2.4. <i>Verkeer</i>	28
4.2.5. <i>Openbare ruimte</i>	29
4.2.6. <i>Uitvoerbaarheid</i>	30
§4.3 DE (JURIDISCHE) REGELS	31
4.3.1. <i>Inleidende regels</i>	31
4.3.2. <i>Bestemmingregels</i>	38
4.3.3. <i>Algemene regels</i>	49
4.3.4. <i>Overgangs en slotregels</i>	51
5. FLEXIBILITEIT EN RECHTSZEKERHEID DOOR DE GEMEENTE BAD ESSEN	53
§5.1 FLEXIBILITEIT EN RECHTSZEKERHEID	53
§5.2 DE SUCCESFACTOREN VOOR DE GEMEENTE BAD ESSEN	54
6. CONCLUSIE EN DISCUSSIE	56
REFERENTIES	58
BIJLAGE I SWOT TABEL	60
BIJLAGE II STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	62
BIJLAGE III BAULEITPLANUNG	63
BIJLAGE IV INTERVIEWGUIDE	64

1. Inleiding

Een bestemmingsplan is het rechtsbindende instrument aan de hand waarvan een gemeente nieuwe ontwikkelingen toetst. Een dergelijk plan moet hiermee rechtszekerheid bieden dat er geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Aan de andere kant, met een steeds complexere samenleving en snel veranderende omstandigheden is het steeds vaker nodig dat plannen ook flexibel zijn, om op onvoorziene omstandigheden te kunnen reageren en gewenste innovaties toe te laten.

In deze scriptie is deze discussie toegespitst op een plangebied, namelijk het havengebied in het dorp Bad Essen zoals weergegeven in figuur 1. Het is een zeer centraal gelegen gebied dat goed ontsloten is, wat te danken is aan de voormalige havenfunctie. Het plangebied vormt hiermee het visitekaartje voor het dorp, met uitstraling op de gehele gemeente.

Dat er iets met het gebied moest gebeuren was al langere tijd duidelijk voor de gemeente Bad Essen. De oude loodsen en bodemvervuiling maakten het gebied zeer onaantrekkelijk. Met behulp van Europese subsidie zijn de loodsen inmiddels afgebroken en is de grond gesaneerd. Er liggen vanuit de gemeente plannen voor de herindeling van het gebied. De vraag die nu gesteld kan worden is hoe deze revitalisatie eruit moet komen te zien.

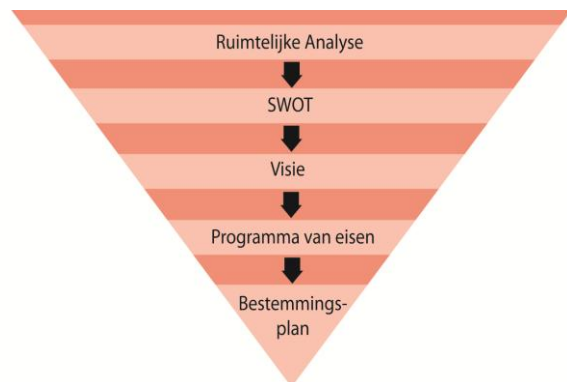


Figuur 1 Bad Essen met plangebied Havenstraat, Google Maps 11-03-2012

In deze scriptie zal daarom een experiment worden uitgevoerd waarbij het Nederlandse bestemmingsplan zal worden toegepast in een Duitse context. De hoofdvraag hierbij luidt: *In hoeverre moeten ontwikkelingen in het plangebied Havenstraat in Bad Essen worden vastgelegd in het bestemmingsplan om voldoende rechtszekerheid te kunnen bieden en in hoeverre kan er een flexibel plan worden opgesteld dat vrijheid biedt aan nieuwe ontwikkelingen en helpt in te spelen op onvoorziene omstandigheden?*

Om tot een gedegen antwoord op deze probleemstelling te komen en uiteindelijk een sluitend bestemmingsplan op te stellen zal eerst in worden gegaan op de discussie over flexibiliteit en rechtszekerheid in de internationale literatuur. Vervolgens zal een korte uitleg worden gegeven van het instrument bestemmingsplan en de toepassing van de flexibiliteitsdiscussie binnen deze plansoort. Een derde deel van het theoretisch kader zal ingaan op de succesfactoren van revitalisatiegebieden. Hierbij is specifiek gezocht naar succesfactoren voor de revitalisatie van havengebieden, waarbij in is gegaan op factoren die door het bestemmingsplan en het proces dat hieraan voorafgaat kunnen worden beïnvloed. De literatuurstudie vormt hiermee de theoretische basis, op basis waarvan de beslissingen en keuzes over het bestemmingsplan zullen worden genomen.

Vervolgens zijn door middel van een ruimtelijke analyse van het plangebied en de gemeente indrukken opgedaan over de identiteit van de gemeente, de functie van het gebied binnen het dorp en de gemeente en over het huidige gebruik en de structuur van het plangebied. De hiermee verzamelde informatie is samengevoegd in een SWOT op basis waarvan een visie is opgesteld. Deze visie en de SWOT zijn de basis voor het programma van eisen voor het bestemmingsplan. De analyse die hiermee heeft plaatsgevonden is nodig om uiteindelijk tot een gedegen onderbouwing van de gemaakte keuzes wat betreft bestemmingen en de mate van flexibiliteit te komen. Uiteindelijk is met behulp van deze informatie een bestemmingsplan opgesteld voor de Havenstraat in Bad Essen. Deze methodologische opbouw is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2 Methodologische opbouw van de scriptie

Na het opstellen van het bestemmingsplan is de projectleider van de gemeente Bad Essen geïnterviewd om de keuzes van de gemeente wat betreft de mate van flexibiliteit te achterhalen. Deze worden vervolgens vergeleken met de bevindingen uit het theoretisch kader en het in deze scriptie gemaakte bestemmingsplan.

In de conclusie en discussie wordt vervolgens gereflecteerd op hoe de keuzes in het bestemmingsplan aansluiten op het theoretisch kader en zal de hoofdvraag worden beantwoord. Daarna wordt gereflecteerd op de resultaten van het interview met de gemeente Bad Essen. Ook zullen de vragen die door dit onderzoek zijn opgeworpen worden benoemd evenals de mogelijkheden die dit biedt voor verder onderzoek.

2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt internationale en Nederlandstalige literatuur aangehaald om het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid binnen planvorming te bespreken. Hierbij wordt ingegaan op het verschil tussen flexibiliteit en opportunisme en zal een verbinding worden gemaakt met de discussie over toelatings- en ontwikkelingsplanologie. Vervolgens zal er in worden gegaan op het bestemmingsplan en hoe deze discussie hierop van toepassing is. Aan de hand van literatuur over succesfactoren van revitalisatiegebieden is gekeken wat er nodig is om de kans op succes te vergroten bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Havenstraat in Bad Essen.

§2.1 Flexibele planvorming en rechtszekerheid

Flexibiliteit binnen planning wordt door Gielen & Tasan-Kok (2010) gedefinieerd als: *“Room for change and alteration in zoning prescriptions during the planning process”* (p.1097). De Roo & Voogd (2007) beschrijven flexibiliteit als *“het vermogen van beleid, werkwijze of organisatie tot gemakkelijke aanpassing aan tussentijds gewijzigde omstandigheden”* (p.131). Flexibiliteit wordt dus beschouwd als het aanpassingsvermogen tijdens het planningsproces aan mogelijke wijzigingen in omstandigheden.

Flexibiliteit wordt tegenwoordig over het algemeen als iets positiefs beschouwd binnen de planning, maar dit is niet altijd zo geweest en nog steeds zijn er aspecten van flexibiliteit die discussie opleveren. In deze paragraaf wordt eerst beschreven hoe het begrip flexibiliteit binnen de planning veranderd is in de laatste vijftig jaar en waarom flexibiliteit binnen de planning nodig is. Vervolgens zal in worden gegaan op kritiek op bepaalde vormen van flexibiliteit binnen de planning.

In de jaren '60 werd flexibiliteit binnen de planologie als een negatief aspect gezien. Tasan-Kok (2008) geeft een goede beschrijving van de toen heersende mening dat *“city planning should be ‘prescriptive and definitive’ to shape the future of urban land uses accurately; flexible guidelines cannot ensure this level of certainty”*(p.183). De betekenis van het begrip flexibiliteit in planning is echter veranderd. Factoren die hierbij een rol spelen zijn onder andere het feit dat de planning van de leefomgeving complexer is geworden door bijvoorbeeld snelle en onvoorspelbare veranderingen bij de ontwikkeling en uitvoering van projecten; de veranderde rol van de overheid van government naar governance, waarbij private partijen een veel grotere rol zijn gaan spelen; en de toegenomen diversiteit binnen een samenleving die steeds multicultureler is geworden. Hierbij is er een steeds grotere vraag naar flexibiliteit ontstaan om verschillende vormen van samenwerking mogelijk te maken en ruimte te bieden voor creatieve oplossingen en innovatie. Flexibiliteit binnen planning moet dus zorgen voor handvatten die

nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen tijdens het planningproces mogelijk maken (Tasan-Kok, 2008).

Portugali (2008) legt uit dat de uitkomsten van een plan nooit helemaal voorspeld kunnen worden. De complexiteit is sterk afhankelijk van het feit dat een bepaalde ontwikkeling een dynamiek teweeg brengt waar een heel gebied op kan reageren. *“In the context of complexity, plans do not determine or control the development of the system concerned, but rather become participants in a multi-agents planning game”* (Portugali, 2008, p.260). Een plan alleen beslist dus niet hoe de werkelijkheid eruit zal gaan zien, maar is een van de factoren die hier wellicht invloed op zal hebben. Deze complexiteit en onvoorspelbaarheid is een van de redenen waarom flexibiliteit binnen plannen nodig is, om een snelle reactie op gewijzigde omstandigheden mogelijk te maken.

De nieuwe rol van de overheid is meer op die van een marktpartij gaan lijken, met als taak investeringen aan te trekken en ontwikkelingen mogelijk te maken. In de complexe situaties die hierbij ontstaan wordt vaak gebruik gemaakt van niet-lineaire besluitvormingsprocessen waarbij afweging plaatsvindt tussen verschillende criteria en alternatieven en waar teruggekoppeld wordt (Tasan-Kok, 2008). Hierbij kan er niet uit worden gegaan van directe-oorzakelijke verbanden op basis waarvan visies, keuzes en voorspelling gemaakt kunnen worden (De Roo, 2001). Flexibiliteit is hierbij nodig om de complexe planning met grote aantallen actoren en hun verwachtingen en machtsrelaties mogelijk te maken. De manieren waarop deze flexibiliteit binnen de planning gerealiseerd wordt, is vooral door het stellen van randvoorwaarden met weinig voorschriften, het verminderen van de regeldruk en het vereenvoudigen van procedures (Tasan-Kok, 2008).

Door op deze manier flexibiliteit in te bouwen in de planning is de overheid steeds meer de rol gaan vervullen van het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen waardoor er ‘opportunity-led’ planning plaats vindt. Hierbij wordt goedkeuring verleend aan projecten, waarna de bestaande plannen hieraan aan worden gepast (Gielen & Tasan-Kok, 2010; Needham, 2007). Plannen vormen hierbij geen richtlijn, maar eerder een correctiemechanisme, waarbij ze worden geaccepteerd zonder dat er algemeen strategisch beleid wordt opgesteld om nieuwe ontwikkelingen te reguleren. Er ontstaat hierdoor snel fragmentatie van het beleid waarbij de transparantie van besluitvorming verloren gaat. Dit wordt ook wel incrementalistische planning genoemd (Tasan-Kok, 2008).

Kritiek hierop is dat er meer toe wordt gegeven aan private dan aan publieke interesses, waarbij de beslissingen de interesses van de machtigste partij weerspiegelen (Tasan-Kok, 2008). Daarnaast wordt het door het gebrek aan transparantie en consistentie in beleid, moeilijk voor marktpartijen om in te schatten wat een overheid zal doen (Moroni, 2007). Enige mate van

consistentie en transparantie is echter wel van belang vanwege de lange doorlooptijden van veel projecten (Needham, 2007).

Ook voor de burgers is een bepaalde mate van transparantie en consistentie nodig wanneer het op beleid en beslissingen van de overheid aankomt, zodat zij een bepaalde mate van rechtszekerheid hebben. Tegelijkertijd moeten de planningsinstrumenten gevoelig zijn voor de maatschappelijke diversiteit en kunnen reageren op maatschappelijke veranderingen. Publieke participatie in het planningproces kan hierbij zorgen voor de benodigde legitimiteit van beslissingen (Tasan-Kok, 2008).

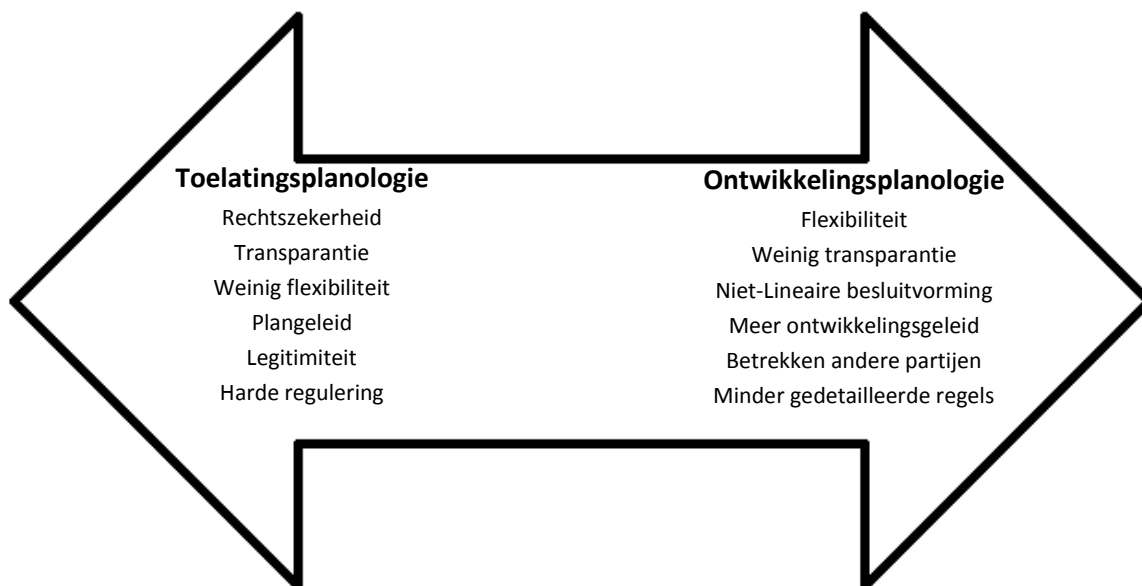
Er is dus nog steeds kritiek op flexibiliteit binnen de planning. Het zorgt voor chaos en onoverzichtelijkheid, waardoor beleid niet transparant en gefragmenteerd is. Het versoepelen van de regelgeving en veranderen van plannen, zorgt voor een slechte balans tussen publieke en private interesses. Tasan-Kok (2008) weet het dilemma dat hierdoor ontstaat accuraat te omschrijven met: *“On the one hand, planning should be flexible (responsive to reflect the plural characteristics of the society), to facilitate non-linear and multilayered decision making. On the other hand, when implementation is too flexible (opportunity-led) the demands of the private sector will prevail, and the public sector will lose the controlling power”* (p.188).

Er moet dus een evenwicht worden gevonden tussen flexibiliteit en rechtszekerheid, waarbij rekening wordt gehouden met de onvoorspelbare, complexe context waarin de ontwikkelingen plaats vinden en dat de uitkomst van het proces niet volledig voorspeld kan worden. Het is hierbij belangrijk om een onderscheid te maken tussen flexibiliteit en opportunisme. Faludi (1987, zoals geciteerd in Gielen & Tasan-Kok, 2010) geeft een goede beschrijving van het verschil: *“By accepting uncertainty and applying forethought to how to cope with it, flexibility helps in achieving as much certainty as is possible in a world in flux. Opportunism, on the other hand merely reacts to uncertainty wherever and whenever it hits”* (p.1101). In tegenstelling tot flexibiliteit moet opportunisme dus vermeden worden bij het opstellen van plannen.

Bovenstaande discussie laat argumenten uit het spectrum tussen de toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie zien zoals ook in figuur 3 is weergegeven. Bij de toelatingsplanologie staat rechtszekerheid centraal en worden ontwikkelingen alleen toegestaan als ze in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan (De Roo & Voogd, 2007). Dit wordt ook wel het ‘plan-led system’ genoemd, waartoe onder andere het Nederlandse systeem behoort (Gielen & Tasan-Kok, 2010). Bij ontwikkelingsplanologie daarentegen, wordt het mogelijk om ‘specifiek beleid’ te ontwikkelen voor ‘dynamische vraagstukken’. Plannen zijn hierbij meer flexibel om zo om te kunnen gaan met een complexe, onzekere en veranderende context (De Roo & Voogd, 2007). Het zogenaamde ‘development-led system’ waarbij plannen niet rechtsbindend zijn maar

eerder een indicatie geven van het standpunt van de overheid sluit hierop aan. In de praktijk komt ook het Nederlandse systeem hier vaak dicht bij in de buurt (Gielen & Tasan-Kok, 2010).

Buitelaar (2005) neemt een interessant standpunt in, wanneer hij beweerd dat een combinatie van op ontwikkeling gerichte strategieën en restricties aan kwalitatieve en kwantitatieve stedelijke groei, ontwikkelaars en grondgebruikers kan dwingen om zorgvuldiger met grond om te gaan. Een koppeling van ontwikkelingsplanologie en toelatingsplanologie zou hiermee tot een hogere ruimtelijke kwaliteit kunnen leiden. Ook Staffhorst & Dammers (2005) zeggen dat *“ontwikkelingsplanologie niet bedoeld is om toelatingsplanologie geheel te vervangen”* (p.33). Een bepaalde mate van overheidsregulering is volgens hen nodig vanwege de toenemende ruimtebehoeften en –schaarste. Door de reikwijdte van de regulering selectiever en minder gedetailleerd te maken en tegelijkertijd ervoor te zorgen dat de handhaving van de regulering wordt versterkt, kan toelatingsplanologie zo worden aangepast dat beide vormen van planning kunnen co-existeren. Een voorbeeld dat hierbij genoemd wordt is het meer ontwikkelingsgericht vormgeven van het proces dat voorafgaat aan het bestemmingsplan (Staffhorst & Dammers, 2005). Een belangrijke kanttekening die Bos, van der Knaap & Hagens (2006) zetten bij ontwikkelingsplanologie is dat er niet te veel accent moet worden gelegd op kortstondige maatschappelijke dynamiek waarop gereageerd wordt, maar dat er ook naar langzame maatschappelijke processen moet worden gekeken. Hiermee bedoelen ze o.a. vergrijzing, maar ook natuurvorming en waterstijging. Juist deze processen zijn volgens de auteurs vaak bepalend voor de mogelijkheden die een bepaald gebied heeft op de lange termijn. Een ontwerpgerichte benadering, uitgaande van de ruimte en langetermijn processen zou hierbij uitkomst kunnen bieden (Bos, van der Knaap & Hagens, 2006).



Figuur 3 Toelatingsplanologie versus ontwikkelingsplanologie

§2.2 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend beleidsstuk, waarin de gemeenteraad vaststelt wat zijn toekomstvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald grondgebied is. In dit plan wordt dus aangegeven welke bestemming, of functie een bepaald grondstuk heeft (ro-web.nl, 2012; bestemmingsplan.nl, 2012; rijksoverheid, 2012; Van Doorn & Pietermaat, 2010). Uit bovenstaande definitie blijkt dus dat het van belang is dat de bestemming- en functietoekenning gebeurd met oog op een strategische toekomstvisie.

In de in 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de huidige vorm van het bestemmingsplan vastgelegd als een instrument voor de uitvoering van beleid. Het plan bevat concrete voorwaarden op basis waarvan projecten gerealiseerd kunnen worden (Van Doorn & Pietermaat, 2010).

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de verbeelding, voor 2008 de plankaart genoemd; de regels, voor 2008 voorschriften genoemd; en de toelichting (bestemmingsplan.nl, 2012). De verbeelding en de regels vormen het juridische kader aan de hand waarvan de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen worden getoetst (ro-web.nl, 2012). Er zijn regels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken en er zijn regels wat betreft het bouwen op deze grond waarbij bijvoorbeeld hoogte en inhoud worden vastgelegd. De belangenafwegingen en keuzes die gemaakt zijn tijdens het opstellen van het bestemmingsplan worden in de toelichting gemotiveerd. De toelichting is niet bindend (Van Doorn & Pietermaat, 2010).

Het bestemmingsplan heeft twee functies. Enerzijds moet het plan dat wat er is vastleggen en beheren, anderzijds moet het nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken (bestemmingsplan.nl, 2012). Deze twee functies van het bestemmingsplan geven goed het dilemma weer waar dergelijke juridisch bindende plannen vaak tegenaan lopen. Aan de ene kant moet er door het vastleggen en beheren van bestaande structuren een vorm van rechtszekerheid worden geboden. Aan de andere kant moet het plan ook flexibel blijven om zo nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Een bestemmingsplan kan globaal of gedetailleerd worden opgesteld. Een gedetailleerd bestemmingsplan legt een eindbeeld vast en biedt hierdoor veel zekerheid. Op basis van dit plan kan een omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend. Flexibiliteit kan aan het bestemmingsplan toe worden gevoegd door een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan, door wijzigingsbevoegdheid, of door nadere eisen te stellen (Van Doorn en Pietermaat, 2010). De omgevingsvergunning voor afwijking van het plan geldt alleen op relatief ondergeschikte punten en leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan maar tot een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid maakt meer ingrijpende functieveranderingen en afwijkingen van de regels mogelijk, maar mag niet leiden tot wijziging

van de ruimtelijke opzet van het plan. Door nadere eisen te stellen wordt het mogelijk om in specifieke, in het bestemmingsplan beschreven situaties, een regel aan te passen of te verscherpen.

Zoals het Ministerie van VROM (2010) aangeeft wordt bij globaal bestemmen juist geen eindbeeld vastgelegd maar zijn verschillende functies en inrichtingsmogelijkheden mogelijk. Het is wel van belang dat een dergelijk globaal bestemmingsplan in overeenstemming met de gebiedsvisie en met veel zorgvuldigheid wordt opgesteld om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Er zou volgens de Commissie Dekker waarop de VROM publicatie zich baseert *“een beter evenwicht komen tussen rechtszekerheid van burgers en het bedrijfsleven enerzijds en de flexibiliteit om in te kunnen spelen op maatschappelijke en marktontwikkelingen anderzijds”* (p.7) door globale bestemmingsplannen op te stellen. Het nadeel van deze methoden is dat er niet meteen bouw- en gebruiksrechten kunnen worden gegeven (Ministerie van VROM, 2010).

Volgens Needham (2007) kan, geredeneerd vanuit het oogpunt van democratisch recht, de rechtszekerheid van beslissingen en beleid door de overheid worden gegarandeerd als het aan drie principes voldoet: het moet onpartijdig zijn, het moet voorspelbaar zijn en het moet aan het principe van goed bestuur voldoen. Het is echter niet mogelijk om met het huidige beleid wat betreft het bestemmingsplan volledig aan deze principes te voldoen. Dit is voornamelijk omdat het bestemmingsplan in zijn huidige vorm in principe partijdig is, omdat er locatiespecifieke regelgeving op wordt gesteld die voor bepaalde mensen een voordeel op kan leveren en voor anderen een nadeel (Needham, 2007).

Het bestemmingsplan zou in theorie wel voldoen aan het principe van voorspelbaarheid, aangezien het plan van te voren wordt vastgesteld en ontwikkelingen hieraan getoetst dienen te worden (Needham, 2007). In de praktijk is het echter zo, dat het plan vaak aan wordt gepast om ontwikkelingen mogelijk te maken (Gielen & Tasan-Kok, 2010; Needham, 2007). Ook bestaan er veel mogelijkheden om van af te wijken van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in de Wro (Van Doorn & Pietermaat, 2010). Daarnaast willen overheden niet te voorspelbaar zijn omdat dit de mogelijkheden voor flexibiliteit sterk vermindert (Needham, 2007; Gielen & Tasan-Kok, 2010).

Needham (2007) argumenteert dat goed bestuur, door procedurele zekerheid in te bouwen, de bovengenoemde problemen kan mitigeren. Hierbij kan gedacht worden aan procedurele zekerheid voor de burger wat betreft bezwaar en participatie. Ook kan hiermee worden gegarandeerd dat aanvragen van ontwikkelaars en bedrijven worden behandeld volgens strikte procedures. Dit kan wederom zorgen voor meer transparantie wat betreft de motivatie voor beslissingen en daarmee het probleem van het voortrekken van bepaalde belangen verminderen. Ook wordt de legitimiteit van beslissingen en besluiten hiermee groter.

Needham (2007) concludeert daarom dat er een integrale afweging moet plaatsvinden bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarbij een bepaalde mate van ‘partijdigheid’ en onzekerheid geaccepteerd kan worden, mits er aan strikte procedures wordt voldaan. Zodoende is het mogelijk een flexibel plan op te stellen dat tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid biedt.

§2.3 Naar een succesvolle revitalisatie van het havengebied in Bad Essen

In de literatuur over revitalisatiegebieden worden vaak factoren genoemd die tot het succes van bepaalde projecten geleid hebben. Deze succesfactoren zal ik in dit hoofdstuk analyseren om zo tot een gedegen argumentatie van mijn keuzes binnen het opgestelde bestemmingsplan te komen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat de literatuur vooral gebaseerd is op grote binnenstedelijke revitalisatieprojecten zoals de London Docklands en de Rotterdamse Kop van Zuid, terwijl mijn doel is om een bestemmingsplan op te stellen voor een relatief klein plangebied gelegen in Bad Essen, een klein en toeristisch kuuroord. Ik heb in deze uiteenzetting daarom alleen de succesfactoren opgenomen die in mijn ogen van toepassingen zouden kunnen zijn op mijn plangebied en die bij het opstellen van een bestemmingsplan beïnvloed kunnen worden. In tabel 1 zijn de succesfactoren op een rij gezet en uitleg over deze verschillende factoren wordt in deze paragraaf gegeven.

Een belangrijke factor die de kans op succesvolle revitalisatie vergroot is dat het gebied waarvoor de plannen worden opgesteld een intrinsieke kwaliteit heeft. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld de aanwezigheid van industrieel erfgoed dat hergebruikt zou kunnen worden of de nabijheid van water. Deze kwaliteiten geven het gebied een unieke uitstraling die mensen aan kan verleiden om naar het gebied te komen en uiteindelijk om er te blijven (Schubert, 2002).

Om de aantrekkingskracht van het gebied te vergroten moet er een functie worden gestart die het gebied een blijvende identiteit meegeeft. Peeters & Hoogendoorn (2005) noemen deze functie de incubator, de *‘aanjager van het transformatieproces’*. De meest voorkomende incubators komen uit de creatieve sector en liggen op de grens tussen cultuur en ‘leisure’. De belangrijkste kenmerken van deze incubator moeten zijn dat het *“bij de eindambitie van het nieuwe stadsgebied past en daarnaast logisch voortvloeit uit het karakter en het DNA van het bestaande gebied”* (Peeters & Hoogendoorn, 2005, p.34). Een mogelijkheid om een incubator aan te trekken is het actief ontwikkelen van een culturele broedplaats. Dit is een gebouw of terrein waar creatieve ondernemers en kunstenaars goedkope werkruimte kunnen huren. De nabijheid zorgt voor onderlinge uitwisseling van ideeën, financiële voordelen en het scheelt tijd aangezien de verschillende kunstenaars bij elkaar terecht kunnen voor bepaalde werkzaamheden (Awwad, 2011). Een culturele broedplaats biedt dus voordelen voor de kunstenaars en uiteindelijk ook

voor de gemeente aangezien deze broedplaats als incubator kan fungeren die helpt de uitstraling en aantrekkingskracht van het gebied te versterken.

Het is belangrijk om een ruime geografische oriëntering te hebben bij het maken van het plan, waar in dit geval de regionale schaal van belang is. Er moet dus niet alleen worden gekeken naar de visie op het gebied zelf, of op alleen het dorp, maar op de hele regio en hoe het gebied hierin zou passen (Hobma, 2004; Schubert, 2002). Schubert (2002) benadrukt dat het van belang is om bij het maken van het plan te letten op de topografie van het gebied en dat het plan aan moet sluiten op de geschiedenis van het gebied en de lokale (bouw)cultuur.

De gebieden die in de literatuur als succesvol werden benoemd stuurden vaak op locatiesynergie, waarbij verschillende gebruiken gecombineerd werden in het gebied. Het gebied heeft dan zowel een commerciële-, een ontmoetings- en een woonfunctie (Hobma, 2004; Schubert, 2002). Deze woonfunctie is hierbij van groot belang omdat dit zorgt voor dagelijks gebruik van het gebied gedurende de hele dag, waardoor het gebied levendig wordt (Schubert, 2002). Volgens Hobma (2004) is het hierbij wel van belang om in te spelen op de marktvraag wat betreft bijvoorbeeld de verschillende functies en woonvormen.

Volgens Peeters & Hoogendoorn (2005) moet er door middel van een goede uitvoeringsstrategie sturing worden gegeven richting een eindambitie. Deze uitvoeringsstrategie zal altijd afhankelijk blijven van de complexe en veranderende omstandigheden en moet daarom flexibel zijn om bijvoorbeeld op veranderingen in de marktvraag in te kunnen spelen. Tegelijkertijd kan deze uitvoeringsstrategie in worden gezet als sturingsinstrument dat richting geeft aan veranderingsprocessen in het gebied, dat hierdoor langzaam zal groeien richting de eindambitie.

Succesfactoren voor revitalisatiegebieden
Behoud en gebruik van de intrinsieke kwaliteit van het gebied
Aantrekken van een incubator
Ruime geografische oriëntering bij opstellen plan
Uitgaan van topografie, geschiedenis en lokale (bouw)cultuur
Aansturen op functiemenging
Inspelen op marktvraag
Opstellen van richtinggevende uitvoeringsstrategie

Tabel 1 Succesfactoren voor revitalisatiegebieden

3. Analyse van de gemeente Bad Essen en het plangebied

Uit het theoretisch kader is gebleken dat er een strategische toekomstvisie moet worden opgesteld, uitgaande van de bestaande ruimte. Op basis van deze visie kan vervolgens een integraal en flexibel plan wordt opgesteld, waarbij opportunisme en incrementalistische planning tegen wordt gegaan, maar waarbij er toch gereageerd kan worden op onvoorziene omstandigheden.

In dit hoofdstuk wordt daarom aan de hand van een SWOT, gebaseerd op de in paragraaf 2.3 geanalyseerde succesfactoren, een visie voor de gemeente Bad Essen opgesteld. De informatie in deze SWOT is gebaseerd op ruimtelijke analyse van de gemeente en het plangebied. Deze SWOT en de visie zijn vervolgens de basis voor het programma van eisen voor het bestemmingsplan.

§3.1 Een visie voor de gemeente Bad Essen

3.1.1. De gemeente Bad Essen

Bad Essen is een toeristisch kuuroord met een historische kern in het Osnabrückerland in de deelstaat Niedersachsen, Duitsland. Aan de zuidkant is het tegen de flank van het Wiehengebirge gebouwd en aan de noordzijde wordt het begrensd door het Mittellandkanaal. Ter hoogte van het dorp is over een afstand van circa 2 kilometer de hoofdontsluitingsroute, de B65 aan de noordzijde van het Mittellandkanaal gelegd. Deze is tussendoor nog door twee bruggen met het centrum van Bad Essen verbonden. Het plangebied beslaat een strook land tussen deze twee bruggen, aan de zuidzijde van het Mittellandkanaal zoals aangegeven in Figuur 1.

De gemeente Bad Essen telt meerdere dorpen met Bad Essen als centraal punt. De gemeente telt tegenwoordig circa 15.700 inwoners en duizenden toeristen en kuuroordgasten komen jaarlijks langs. In tegenstelling tot veel andere gemeenten wordt voor de gemeente Bad Essen geen krimp maar een gelijkblijvende inwoneraantallen voorspeld tot 2020 (Gemeinde Bad Essen, 2011).

3.1.2. De ruimtelijke analyse en SWOT voor de gemeente Bad Essen

Het plangebied heeft een zeer centrale ligging in de gemeente Bad Essen. In figuur 5 en in de uiteindelijke visie (figuur 6) is duidelijk te zien dat de verschillende vormen van infrastructuur (het spoor, het kanaal en de bovenregionale weg) allemaal bij elkaar komen nabij het plangebied, waardoor dit gebied het visitekaartje vormt van de gemeente. De sterke punten waarop het plangebied zich moet gaan richten moeten daarom aansluiten op de sterke punten

van de hele gemeente. Om deze reden is er bij het opstellen van de visie uitgegaan van de gehele gemeente Bad Essen.

Door het gebied te bezoeken en kaartmateriaal te bestuderen is er een ruimtelijke analyse van de gemeente gemaakt op basis waarvan een SWOT is opgesteld. Deze SWOT geeft onder andere de 'opportunities' and 'treaths' voor de gemeente aan en is bijgevoegd in Bijlage I. De SWOT is opgesteld uitgaande van de succesfactoren voor revitalisatiegebieden zoals deze zijn geanalyseerd in het theoretisch kader. De belangrijkste punten die de SWOT geeft voor de visie zijn:

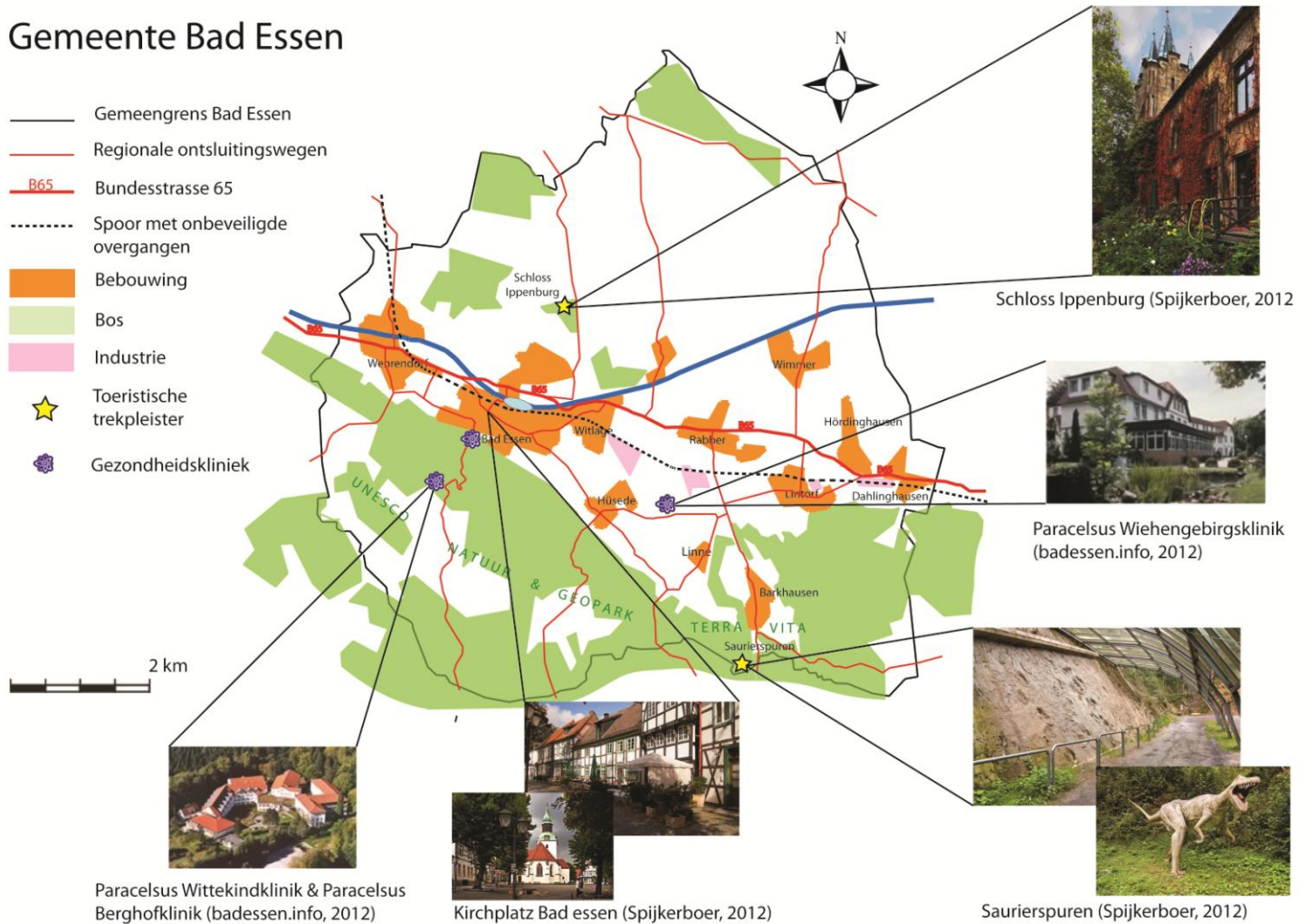
- De gemeente moet zich hoofdzakelijk richten op zijn sterke sectoren, namelijk toerisme en gezondheidszorg (klinieken, kuur en ouderenzorg)
- Dorpen moeten dorpen blijven en niet verder aan elkaar groeien waardoor voorkomen wordt dat er lintbebouwing langs hoofdinfrastructuur van west naar oost ontstaat.
- Groei in grotere kernen met voorzieningen waarbij rekening moet worden gehouden met het feit dat de dorpen niet aan elkaar groeien
- De zichtlijnen tussen de verschillende dorpen moeten de laagvlakte (landbouw) en het Wiehengebirge (bosgebied) met elkaar verbinden. Deze overgang is duidelijk te zien in figuur 4.
- Vooral de kleine dorpjes moeten niet verder uitbereiden maar hun traditionele vorm en bebouwing die typisch is voor dit gebied zoveel mogelijk behouden.



Figuur 4 Overgang van het bosrijke Wiehengebirge naar de Noord-Duitse laagvlakte (Spijkerboer, 2012)

In figuur 5 is een fotoimpressie gegeven van een aantal opportuniteiten van de gemeente Bad Essen, die helpen een duidelijke beeld te geven van de uitstraling van de gemeente.

Gemeente Bad Essen



Figuur 5 Fotoimpressie van de sterke punten van gemeente Bad Essen

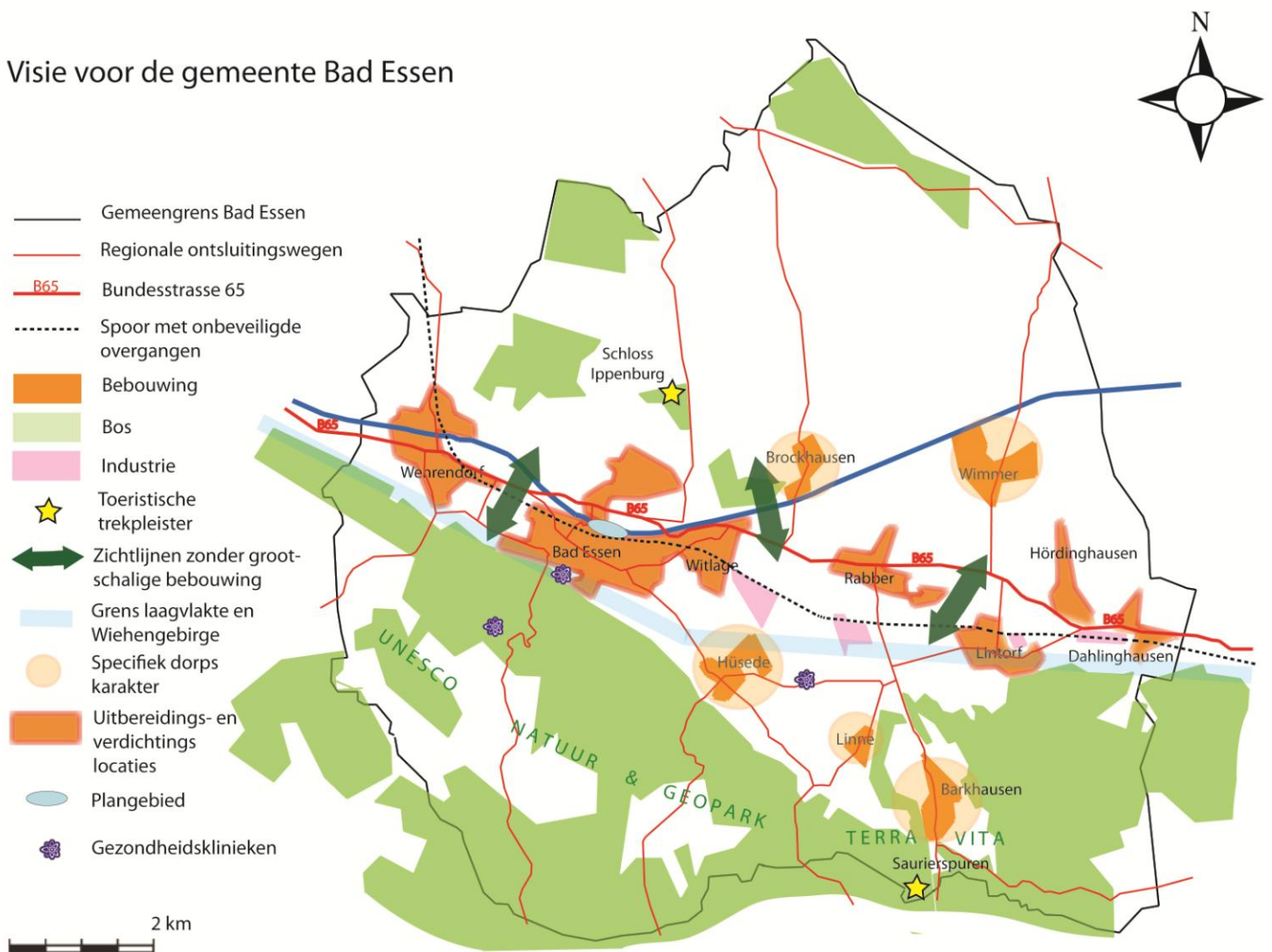
3.1.3. Een visie voor de gemeente Bad Essen

In figuur 6 is de visie voor de gemeente Bad Essen weergegeven zoals deze is opgesteld op basis van de ruimtelijke analyse en de SWOT. De toelichting op deze visiekaart en hoe deze aansluit bij de kennis opgedaan tijdens de ruimtelijke analyse en SWOT worden hier vervolgens behandeld.

De belangrijkste punten waarop de gemeente Bad Essen zich kan profileren zijn vooral toerisme in combinatie met gezondheid en welzijn. De verschillende toeristische attracties en de diverse landschappen en natuur in combinatie met het feit dat Bad Essen een kuuroord is maken het gebied bij uitstek attractief voor toeristen. Hiervoor is het van belang dat het gebied zijn landelijke uitstraling behoudt en dat de aanwezigheid van de verschillende landschappen zichtbaar blijft. Ook moet er bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden met de historie van het gebied en in dit geval ook specifiek met de bouwcultuur aangezien Bad Essen onderdeel is van de Deutsche Fachwerkstraße.

Om dit te bereiken zullen in de traditionele kleine dorpjes die niet aan de hoofdinfrastructuur liggen en waar weinig of geen voorzieningen aanwezig zijn, geen grote ontwikkelingen van nieuwe functies plaatsvinden. Deze dorpjes moeten hun historische uitstraling zoveel mogelijk behouden en zo mogelijk versterken.

Om het gebied voor stilstand te behoeden kunnen nieuwe ontwikkelingen, uitbereidingen en verdichting wel in de grotere kernen plaatsvinden. Hierbij is wel van belang dat de kernen hun dorpse uitstraling behouden en dat lintbebouwing langs de hoofdinfrastructuur vermeden wordt. Dit is noodzakelijk om de verbinding tussen de Noord-Duitse laagvlakte met voornamelijk landbouw en het hogere Wiehengebirge in stand te houden en zo de landschappelijke diversiteit te benadrukken. Indien mogelijk heeft verdichting en revitalisatie van gebieden daarom de voorkeur boven uitbereiding.



Figuur 6 Visie voor de gemeente Bad Essen

Uitgangspunt van deze visie is dus het versterken van de esthetische waardering van de omgeving met als doel het gebied attractief te maken voor toerisme en als vestigingsplaats voor gezondheidsklinieken en ouderenzorg. De aanwezigheid van het kuuroord, vier gezondheids- en revalidatieklinieken, privé gezondheids- en therapiecentra en ouderen- en gehandicapten zorginstellingen zorgt ervoor dat er veel voorzieningen aanwezig zijn voor de gezondheidszorg in de vorm van bijvoorbeeld artsen, apotheken, fysiotherapeuten en dergelijke. Bad Essen kan met deze voorzieningen zich proberen te richten op de oudere doelgroepen wat zeker gezien de vergrijzing veel potentie kan bieden.

§3.2 Het plangebied en een programma van eisen voor het bestemmingsplan

3.2.1. Het plangebied Havenstraat in Bad Essen

Het plangebied is een oud industrieterrein en de vroegere haven van Bad Essen. Het meest kenmerkende voor het gebied is de Speicher die al van verre te zien is. Daarnaast loopt parallel aan de Schulallee (de zuidelijke grens van het plangebied) een spoorlijn die slechts zeer zelden gebruikt wordt en waarvoor geen slagbomen bestaan. Ook deze spoorlijn draagt bij aan de karakteristieke uitstraling van het gebied net als de aanwezigheid van het kanaal zelf. Deze karakteristieken zijn in figuur 8 duidelijk weergegeven.

Het plangebied bezit zeker potentie maar heeft momenteel een zeer slechte uitstraling. Dit is kwalijk omdat veel potentie bezit als het visitekaartje van Bad Essen door zijn centrale ligging en goed ontsluiting. Het is daarom noodzakelijk dat het gebied opnieuw ingericht wordt waarbij rekening wordt gehouden met de historie van het gebied en waarbij het van belang is dat er geen grootschalige concurrentie met het centrum van Bad Essen op zal treden, dat op loopafstand ligt. De opgave ligt hier in het vinden van een goede bestemming voor het gebied waardoor de uitstraling van het gehele dorp zal verbeteren.

3.2.2. Een programma van eisen voor het bestemmingsplan Havenstraat

Uit het theoretisch kader blijkt dat een bestemmingsplan moet worden opgesteld op basis van een integrale toekomstvisie om incrementalistische planning en opportunisme tegen te gaan. Door een bestemmingsplan dat goedkeuring verleent aan initiatieven die helpen het toekomstbeeld voor de regio en het plangebied te verwezenlijken en initiatieven die hier van af wijken niet toe te laten, evolueert het plangebied langzaam richting de functie die het in de toekomst zou moeten krijgen. Naast de in paragraaf 3.1 uitgevoerde ruimtelijke analyse van de gemeente is er ook een ruimtelijke analyse van het plangebied gemaakt waarvan de resultaten in de SWOT zijn terug te vinden als de 'strengths' en 'weaknesses' van het plangebied (Bijlage I). Op

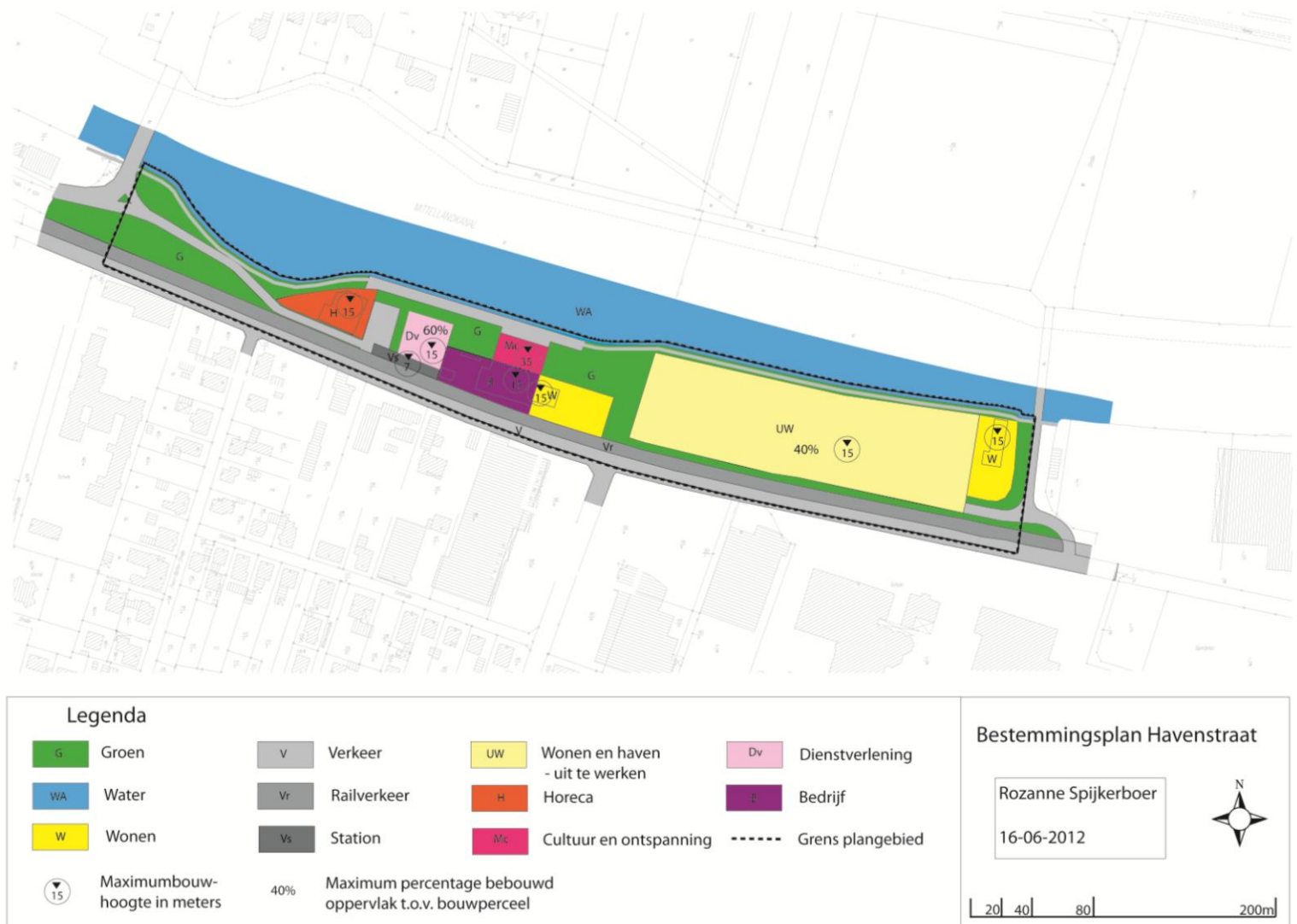
basis van de kennis opgedaan bij het opstellen van de visie en de analyse van het plangebied is er een programma van eisen opgesteld waaraan het bestemmingsplan Havenstraat van de gemeente Bad Essen moet voldoen. Deze eisen zijn:

- Aanknopen aan lokale bouwcultuur en geschiedenis van gebied.
 - o Zichtlijnen over het kanaal richting het centrum waardoor de laagvlakte verbonden wordt met het Wiehengebirge en Bad Essen zichtbaarheid blijft vanaf het kanaal
 - o Behoud kenmerkende aspecten havenfunctie zoals speicher en spoor.
 - o Vakwerkaspecten in nieuw te bouwen gebouwen
- Incubator door culturele broedplaats in Speicher
- Geen concurrentie met het centrum, maar een aanvulling hierop en aansluiting bij de functies die zich reeds in gebied bevinden
- Functiemenging met
 - o Verblijfsfunctie: woningen;
 - o Commerciële functie: horeca die reeds aanwezig is en culturele broedplaats in Speicher; en
 - o Ontmoetingsfunctie: boulevard.
- Aanleg van jachthaven in plangebied met deels tijdelijke ligplaatsen voor watertoeristen
- Station voor de museumtrein verplaatsen naar plangebied zodat ook deze toeristenattractie meer naar het centrum wordt verplaatst.

4. Bestemmingsplan Havenstraat

In dit hoofdstuk zal het bestemmingsplan Havenstraat voor het havengebied in Bad Essen worden gepresenteerd. De verbeelding wordt weergegeven in figuur 7 en in de toelichting wordt beargumenteerd waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. In de regels wordt uiteindelijk de juridische regelgeving voor de verschillende bestemmingen vastgelegd.

§4.1 De Verbeelding



Figuur 7 Bestemmingsplan Havenstraat, 16-06-2012

§4.2 Toelichting op de bestemmingen

In Figuur 7 is het gemaakte bestemmingsplan voor de Havenstraat in Bad Essen gegeven. In dit hoofdstuk wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

4.2.1. Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

De eerste oorkonde van het plaatsje Essen dateert uit het jaar 1075, ongeveer tegelijkertijd met de stichting van de kerkdorpen Lintorf en Barkhausen. Een groot economisch voordeel voor het gebied ontstaat als het eind 19^e eeuw wordt ontsloten door spoor en begin 20^e eeuw het Mittellandkanaal in gebruik wordt genomen. Pas in 1902 wordt 'Bad' toegevoegd aan de naam vanwege de heilkrachtige zoutbronnen die zich in de bodem bevinden, waardoor het plaatsje een kuuroord wordt.

Aanvankelijk verbindt het Mittellandkanal het Dortmund-Ems-Kanal met de Weser, maar deze wordt al snel doorgetrokken tot Hannover, Braunschweig en Magdeburg waar het op de Elbe aansluit. Hiermee vormt dit kanaal de enige oost-west georiënteerde waterstraat van Noord-Duitsland. Door de directe verbinding van het Ruhrgebied met het oosten (onder andere Berlijn, Brandenburg en ook Polen) en door de zijkanalen die verschillende belangrijke industriegebieden met het kanaal verbinden, heeft het Mittellandkanal een enorme economische betekenis voor Noord-Duitsland (Spohr, 2012). Het kanaal wordt bevaren door vrachtschepen en sportboten, zeilen is verboden (Blauesband, 2012).

Het spoor wordt nu nog sporadisch gebruikt door enkele grote bedrijven binnen en buiten de gemeente en heeft onbewaakte spoorwegovergangen. Ook rijdt er zeven keer per jaar een museumstoomtrein van Preußisch Oldendorf naar Bohmte, waarbij Bad Essen als stop wordt aangedaan (badessen.info, 2012).

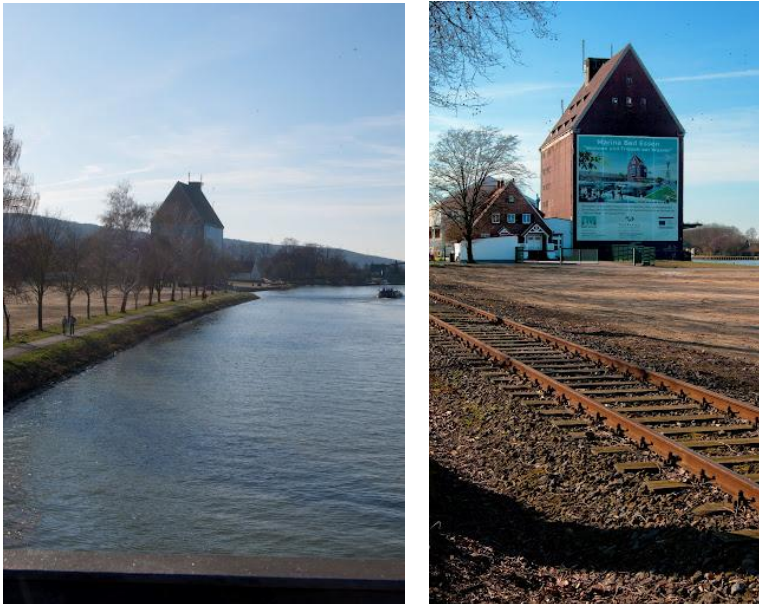
De goede bereikbaarheid van het plangebied tussen het spoor en het kanaal heeft het bij uitstek geschikt gemaakt voor industriële activiteiten. Door de teruggang van deze industriële activiteiten is het gebied nu echter vrijgekomen voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is het van belang dat de geschiedenis van het gebied bewaard zal blijven en terug zal komen in de toekomstige ontwikkelingen. Ook moet er rekening worden gehouden met de esthetische uitstraling van het gebied dat vanwege de centrale ligging het visitekaartje van Bad Essen is.

Typering van te beschermen waarden

De havenidentiteit geeft het plangebied een intrinsiek karakter dat behouden dient te worden. Om dit te garanderen zijn er een aantal waarden die typerend zijn en die derhalve bewaard moeten blijven.

Typerend voor het plangebied zijn:

- De Speicher als landmark (zie figuur 8);
- Het jaagpad langs het kanaal (zie figuur 8);
- Het spoor (zie figuur 8);
- De mogelijkheid voor schepen om aan te leggen;
- De visuele relatie tussen de noordelijk van het Mittellandkanal gelegen laagvlakte en het Wiehengebirge zuidelijk hiervan (zie figuur 5).



Figuur 8 Links: het jaagpad langs het kanaal en de Speicher. Rechts: Het spoor en de Speicher

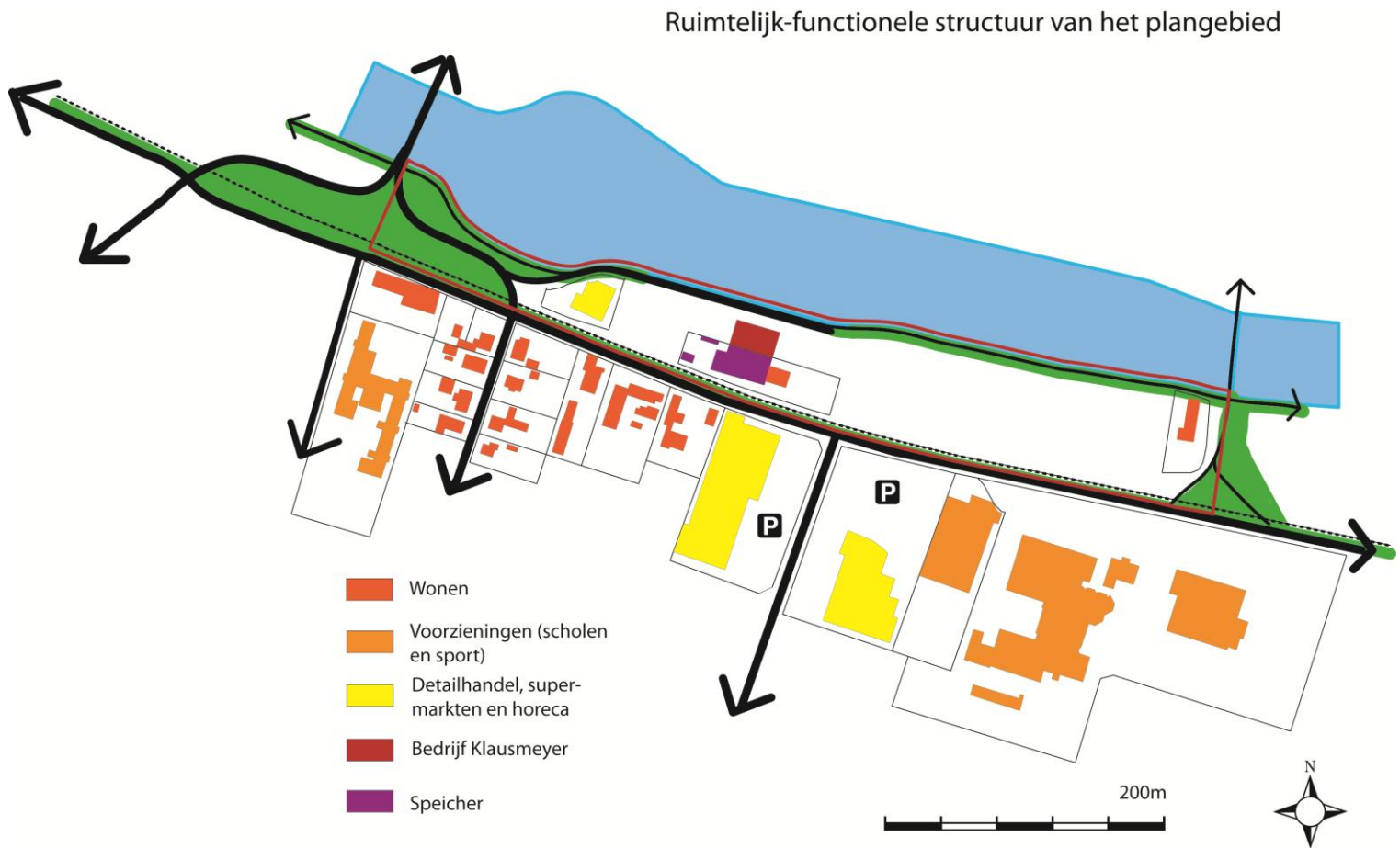
Huidige ruimtelijk-functionele structuur

Door de centrale ligging van het plangebied, waar verschillende vormen van infrastructuur bij elkaar komen, vormt het plangebied Havenstraat het visitekaartje van Bad Essen. Het gebied is langgerekt in oost-westelijke richting, parallel aan de infrastructuur van zowel weg, spoor als water, zoals duidelijk te zien is in figuur 9.

Binnen het plangebied is op dit moment weinig infrastructuur en bebouwing aanwezig is, wat in figuur 8 goed naar voren komt. Met behulp van Europese subsidie is een groot deel van de oude bebouwing gesloopt en de grond gesaneerd.

De nog aanwezige bebouwing wordt gevormd door:

- Een horecaonderneming (Schwarze Meer) aan de westzijde van het plangebied
- De oude Speicher
- Het timmermansbedrijf Klausmeyer tussen de Speicher en de Schulallee met aansluitend een woonhuis
- De wooneenheid aan de oostzijde van het plangebied.



Figuur 9 Ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied

Toekomstige ontwikkelingen

Delen van het plangebied die tot nu toe een industriële functie hadden, maar reeds gesaneerd zijn hebben de nu een andere functie gekregen. De centrale ambitie bij de mogelijke ontwikkelingen is het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied kan ruwweg in twee dele worden gesplitst met als scheidslijn de groenstrook met zichtlijn van de Lindenstraße tot over het kanaal.

Aan de westkant van de zichtlijn bevinden zich de Speicher, horeca onderneming en het bedrijf Klausmeyer met bijbehorende woning. Langs de waterkant bestaat ruimte voor een boulevard met een groenstrook om zo de ontmoetingsplek die het gebied reeds is voor verschillende leeftijdsgroepen te versterken. Ook kunnen hier activiteiten en evenementen worden georganiseerd. De Speicher zal de functie 'cultuur en ontspanning' krijgen, waarmee actief de aantrekking van kunstenaarsateliers zal worden gestimuleerd. Dit vormt eveneens een mooie aansluiting op het timmermansbedrijf Klausmeyer dat redelijk exclusief en op kleine schaal onder andere meubels produceert. De vrijgekomen ruimte tussen het Schwarze Meer en Klausmeyer/Speicher kan worden gebruikt voor dienstverlening. Het station voor de museumstoomtrein zal hierheen worden verplaatst om zo de functie van het gebied als visitekaartje voor Bad Essen te versterken en toeristen naar het gebied te trekken. Ook is hier ruimte voor creatieve dienstverlening in aanvulling op de nieuwe functie voor de Speicher.

Aan de oostzijde van de zichtlijn heeft het gebied een nader in te vullen woonfunctie gekregen rond een te realiseren jachthaven die de kern van dit gebied vormt. Deze woon- en havenfunctie kan in nader overleg met geïnteresseerde marktpartijen worden ingevuld waarbij aan bepaalde voorwaarden zal moeten worden voldaan waaronder een beeldkwaliteitsplan voor te bouwen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Een definitief bestemmingsplan voor dit gebied kan na onderhandelingen met verschillende partijen worden opgesteld.

4.2.2. Wonen

Uit de visie voor de gemeente Bad Essen komt naar voren dat ontwikkeling indien mogelijk moet plaatsvinden in de vorm van revitalisatie en verdichting in de kernen langs de hoofdinfrastructuur. Het plangebied is bij uitstek de locatie voor een dergelijke revitalisatie en verdichting van woningen.

In het oostelijk deel van het plangebied zullen daarom in overleg met projectontwikkelaars woningen worden geplant. De woningen moeten ouderenvriendelijk worden ingericht met het oog op de vergrijzing en het feit dat het kuuroord Bad Essen een relatief grote aantrekkingskracht op gepensioneerden uit kan oefenen. De ontsluiting van de woningen dient plaats te vinden vanaf de Schulallee.

De belangrijkste voorwaarde die aan de te ontwikkelen woningen wordt gesteld is dat deze architectonisch in het beeld van Bad Essen moeten passen en deze als visitekaartje moeten promoten. Hiervoor zullen harde eisen worden gesteld aan de architectonische uitwerking van de woningen die worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Hierbij zal door middel van vakwerkaspecten worden gerefereerd naar de historie van het gebied en de aansluiting bij de Deutsche Fachwerkstraße.

In combinatie met het uit te werken plan voor de woningen dient ook de jachthaven gepland te worden, waardoor deze een goede inbedding in het plangebied zal krijgen. Deze jachthaven moet plaats bieden aan minstens 30 motorboten en minstens 15 ligplaatsen moeten voor kort verblijf beschikbaar zijn. Door de gunstige ligging van het centrum van Bad Essen dicht bij het Mittellandkanaal en het plangebied wordt hiermee toerisme via het water gestimuleerd.

4.2.3. Bedrijvigheid en voorzieningen

Industrie

Het bedrijf Klausmeyer valt onder lichte industrie zonder grote milieucontouren. Gezien de creatieve insteek van het bedrijf als onder andere meubelmaker sluit het goed aan op de creatieve industrie en dienstverlening die in de Speicher gerealiseerd moet worden.

Detailhandel

Om concurrentie met het centrum van Bad Essen te vermijden en daarentegen een aanvulling te vormen op de in Bad Essen aanwezige bestand van cultuur en bedrijvigheid wordt een detailhandelsbestemming expliciet niet toegestaan in het plangebied.

Horeca

De bestaande horeca-2 bestemming voor het Schwarze Meer blijft behouden maar nieuwe horeca-2 of horeca-3 bestemmingen zullen vanwege concurrentie met het centrum worden geweerd.

Cultuur en ontspanning

Om de oude Speicher op een goedkope manier, zonder veel ombouwkosten te kunnen behouden en tegelijkertijd de uitstraling en vestigingsplaats van de gemeente Bad Essen te versterken wordt in de Speicher een culturele en ontspanningsfunctie ingericht. Hierbij wordt gedacht aan kunstenaarsateliers die de ruimte goedkoop kunnen huren en hiermee een incubator vormen voor de ontwikkeling van de rest van het plangebied, waardoor de uitstraling van de gehele gemeente kan worden versterkt.

Dienstverlening

In het gebied met de bestemming dienstverlening kunnen dienstverleningsbedrijven zich vestigen die mogelijk een aansluiting hebben op de culturele ondernemingen in de Speicher of die zich op gezondheid en welzijn richten. Hier zijn wederom strenge eisen verbonden aan de architectonische uitwerking van mogelijke panden, passend in de historie van

het gebied waarbij kenmerken van vakwerk terug dienen te komen. Voor de goedkeuring van plannen voor de inrichting van het voor dienstverlening aangewezen gebied, zal daarom het beeldkwaliteitsplan moeten worden geraadpleegd.

Daarnaast zijn er afwijkingsbevoegdheden toegestaan wat betreft het maximaal te bebouwen percentage van het perceel en de maximale bouwhoogte indien dit de ontwikkeling van het gebied ten goede komt en voldoet aan het beeldkwaliteitsplan.

4.2.4. Verkeer

Fietsverkeer

De Lockhauserbrücke die de afsluiting vormt aan de oostzijde van het plangebied is een brug die uitsluitend voor fietsverkeer en voetgangers toegankelijk is. Ook het jaagpad langs het kanaal ontsluit het gebied voor voetgangers en fietsers. In de aan te leggen woongebieden kunnen fietsers gebruik maken van de hoofdrijbaan.

Autowegen

Het gebied is goed ontsloten door middel van de verschillende verkeerswegen. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de Schulallee. Vanaf deze weg dient de ontsluiting van de nieuwe woongebieden plaats te vinden. Aan de overzijde van het kanaal ligt de bovenregionale ontsluitingsweg 'B65' die door middel van de Harpenfelderbrücke aan de westzijde met het plangebied en het dorp Bad Essen verbonden is.

Parkeren

Er zal voor bezoekers een parkeerplaats worden gerealiseerd tussen het Schwarze Meer en het te realiseren station. Daarnaast is er reeds veel parkeerruimte beschikbaar op de parkeerterreinen aan de zuidkant van de Schulallee.

Het is de bedoeling om voor de te realiseren woningen parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren en voor bezoekers moet het mogelijk zijn om langs de rand van de weg te parkeren.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt door middel van openbaar vervoer ontsloten. Aan de Schulallee, tegenover het plangebied bevinden zich meerdere bushaltes.

Spoor

Als het woongebied wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het spoor dient er een afsluiting te worden gerealiseerd langs het spoor en de overgangen dienen van slagbomen te worden voorzien om de veiligheid te kunnen garanderen. Vanwege het zeer sporadische gebruik van deze spoorweg zal de geluidsoverlast binnen de normen blijven.

Het station en perron voor de museumstoomtrein zal worden verplaatst naar het plangebied om zo de bekendheid hiervan te vergroten en aan te sluiten bij de functie als visitekaartje van Bad Essen.

4.2.5. Openbare ruimte

Boulevard

Voor de Speicher langs de kade zal een brede boulevard worden aangelegd om de reeds bestaande ontmoetingsfunctie van het gebied te versterken. Ook kunnen hier evenementen worden gehouden.

Groen

Het talud van het Mittellandkanal fungeert als recreatieve groenzone waar het jaagpad doorheen loopt en mensen kunnen wandelen en fietsen. De wilde grassen en enkele bomen die van origine in het gebied voorkomen vormen het beeld.

De groene strook midden door het plangebied vormt een buffer tussen het gedeelte van het plangebied met meer bedrijvigheid en het woongedeelte. Ook garandeert deze groenzone het voortbestaan van de zichtlijn tussen de Lindenstraße in het centrum met daarachter het Wiehengebirge en de noordelijk van het kanaal gelegen laagvlakte.

In de parallel aan de boulevard verlopende groenzone is sprake van een groene inrichting. Verspreid staande bomen moeten voor schaduw zorgen. Dit gebied kan als uitloopzone van de boulevard worden beschouwd en kan worden gebruikt voor evenementen. De groene strook tussen het parkeerterrein en de voor dienstverlening bestemde gebieden verbindt het station met de boulevard.

Jachthaven

In het woongebied dient een jachthaven gerealiseerd te worden met minstens 30 ligplaatsen voor motorboten en jachten, waarvan 15 voor kort gebruik. Bij de ontwikkeling van de jachthaven moet daarom de Motor-Yacht-Club Mittelland Bad Essen e.V. bij de plannen betrokken worden. Een voorwaarde die wordt gesteld is dat het jaagpad door middel van een brug over de ingang van de haven in stand blijft.

4.2.6. Uitvoerbaarheid

Om de uitvoerbaarheid van het plan te vergroten is ervoor gekozen om het plan flexibel te laten wat betreft de woningbouw en de inpassing van de haven, door middel van de bestemming wonen en haven – uit te werken. Na overleg met geïnteresseerde partijen kan er een plan worden gemaakt voor woningen die echter wel aan een aantal voorwaarden moeten voldoen, voornamelijk wat betreft de architectonische uitwerking en maximale bouwhoogte. Vervolgens kan het definitieve bestemmingsplan worden vastgesteld. Zeker gezien de huidige situatie op de woningmarkt in Duitsland algemeen en in Bad Essen specifiek is dit gedeelte van het plan waarschijnlijk goed uitvoerbaar.

Voor de uitstraling van de gehele gemeente Bad Essen en het plangebied als visitekaartje van deze gemeente zou een culturele broedplaats in de Speicher een goede oplossing zijn. Daarnaast vormt dit gebouw een landmark in het gebied en heeft het een intrinsieke kwaliteit die kunstenaars aan kan trekken. Het is van belang dat de gemeente het pand veilig maakt voor ateliers en dat basisvoorzieningen aanwezig zijn, wat om een investering zal vragen. Door de ruimte vervolgens goedkoop aan ateliers te verhuren kan een deel van deze investering worden terugverdient. Het aantrekken van een dergelijke functie kan echter een economische groei voor de gehele gemeente met zich meebrengen aangezien deze functie het toerisme kan versterken en er wellicht in samenwerking met gezondheidsklinieken workshops georganiseerd kunnen worden. Ook sluit deze creatieve functie aan op het bestaande bedrijf Klausmeyer.

Het verplaatsen van het station van Bad Essen zal zowel de museumtrein meer bekendheid verlenen, als de uitstraling van het gebied versterken. Dit zal in samenwerking met de hiervoor verantwoordelijke vereniging ‘Museums-Eisenbahn Minden e.V.’ moeten. Door de jachthaven en het station in combinatie met de ligging aan verkeersinfrastructuur zal het plangebied het centrum voor toerisme in de gemeente Bad Essen worden.

De grond waar het bestemmingsplan wijzigingen voorziet is bijna volledig in handen van de gemeente. In totaal zullen de kosten voor de ontwikkeling van het gebied voornamelijk in het geschikt maken van de Speicher en het verplaatsen van het station zitten. Dit zal naar verwachting wel een economische impuls voor de hele gemeente betekenen en het aantrekken van mogelijke ontwikkelaars voor de woningbouw kunnen stimuleren. De redelijk grote mate van vrijheid voor bedrijven en projectontwikkelaars wat betreft de dienstverlening en woningbouw zal de uitvoerbaarheid vergroten, terwijl door middel van eisen aan de architectonische uitvoering wel de ruimtelijke kwaliteit op langere termijn wordt gegarandeerd.

§4.3 De (juridische) regels

4.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Havenstraat 2012

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestemmingsplan Havenstraat 2012 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Havenstraat 2012

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.11 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.13 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.14 maatvoeringsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.

1.15 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.16 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:

1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Onder deze activiteiten zijn niet begrepen: horeca, seksinrichtingen en detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsmatige activiteit.

1.17 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.18 additionele voorzieningen:

voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

1.19 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.20 bestaand

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.25 bruto vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

1.31 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.32 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 hoofdmassa van de bebouwing

het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.

1.34 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.35 horeca - 1:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.36 horeca - 2:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.37 horeca - 3:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

1.38 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.

1.39 kap:

een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.41 logies met ontbijt:

het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.

1.42 maatschappelijke dienstverlening:

het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

1.43 oorspronkelijk hoofdgebouw:

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.44 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.45 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.46 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.47 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.48 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.49 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van de woning is ontsloten.

1.50 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.51 woon-werkcombinaties:

het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

1.52 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de hoogte van een bouwlaag

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.

2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

- de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd

4.3.2. Bestemmingregels

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorie 3.1 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (bijlage II), echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1 en met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. kantoren;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. waterstaatsdoeleinden, waaronder dijken ten behoeve van de waterkerende functie;
- d. agrarisch en recreatief medegebruik;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. recreatieve voorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. additionele voorzieningen, zoals bruggen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. scheepvaartverkeer;
- c. bruggen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- d. recreatief medegebruik;
- e. bermen en groenvoorzieningen;
- f. aanlegsteigers (bestaand);
- g. additionele voorzieningen, waaronder dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen gerekend.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 8 Verkeer – Railverkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een station, wachtruimten en perrons;
- b. wegen, trambanen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, of verlichting, mits de bouwhoogte niet meer dan 7 meter bedraagt;
- b. overkappingen ten behoeve van de in lid 8.1, onder a, genoemde doeleinden, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 meter, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan in onderdelen a en b bedoeld, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

Artikel 9 Dienstverlening

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. (dienstverlening ten behoeve van het) openbaar vervoer;
- d. verblijfsgebied, voet- en fietspaden;
- e. parkeer- en fietsstallingsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven percentage bedragen;

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, verlichting of bovenleidingen met bijbehorende draagconstructies, mits de bouwhoogte niet meer dan 12 meter bedraagt;
- b. erf- en terreinafscheidingen, mits de bouwhoogte niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan in onderdelen a en b bedoeld, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

9.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de uiterlijke kenmerken, plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. De architectonische vormgeving van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde dienen getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. sublid 9.2.2, onder a, ten behoeve van een overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal 10 procent.
- b. sublid 9.2.2, onder b, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 5 meter.

9.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 9.4 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Wonen en haven - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. woon-werkcombinaties;
- e. jachthaven
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

10.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 10.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. De autoverkeersontsluiting dient plaats te vinden vanaf de centrale weg die langs het uit te werken woongebied loopt (de Schulallee).
- b. Het aantal te bouwen woningen mag maximaal 50 bedragen.
- c. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.

- d. Het bebouwingspercentage in het totale uitwerkingsgebied mag maximaal 40% bedragen.
- e. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 15 meter bedragen.
- f. De architectonische vormgeving van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde dienen getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan.
- g. Er dient in het plangebied een haven te worden gerealiseerd met plaats voor ten minste 30 motorboten, waarvan ten minste 15 plaatsen openbaar moeten zijn.

10.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in lid 10.2 bedoelde uitwerking niet in werking is getreden, mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
 2. de afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- b. Het bebouwingspercentage mag maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen.
- c. De bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd;

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag op het voorerf maximaal 1 meter bedragen en op het achtererf maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 11.1 is toegestaan.

Artikel 12 Horeca - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in de categorie Horeca-2
- b. parkeervoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 13 Cultuur en ontspanning

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sociaal-culturele voorzieningen;
- zakelijke dienstverlening in de vorm van zalenverhuur;
- additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

- Het bestaande gebouw dient behouden te blijven.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen;
- De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3.3. Algemene regels

Artikel 14 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.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;

- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 17 Algemene afwijkingsbevoegdheid

17.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere regel kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouwgrenzen:
 - 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 - 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 - 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;

- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- k. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- l. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

17.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 17.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.4. Overgangs en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
- d. 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Havenstraat Bad Essen

5. Flexibiliteit en rechtszekerheid door de gemeente Bad Essen

In dit hoofdstuk zal op basis van een interview met de projectleider Andreas Pante van de gemeente Bad Essen worden besproken hoe er tijdens het project door de gemeente om is gegaan met het vraagstuk van flexibiliteit en rechtszekerheid. Ook wordt gekeken in welke mate het plan van de gemeente Bad Essen aansluit bij de gevonden succesfactoren voor revitalisatiegebieden. In Bijlage III is een korte uitleg gegeven van de belangrijkste instrumenten in de Duitse Bauleitplanung en hoe deze met de Nederlandse instrumenten te vergelijken zijn. In Bijlage IV is de interviewgide weergegeven die gebruikt is bij het gesprek.

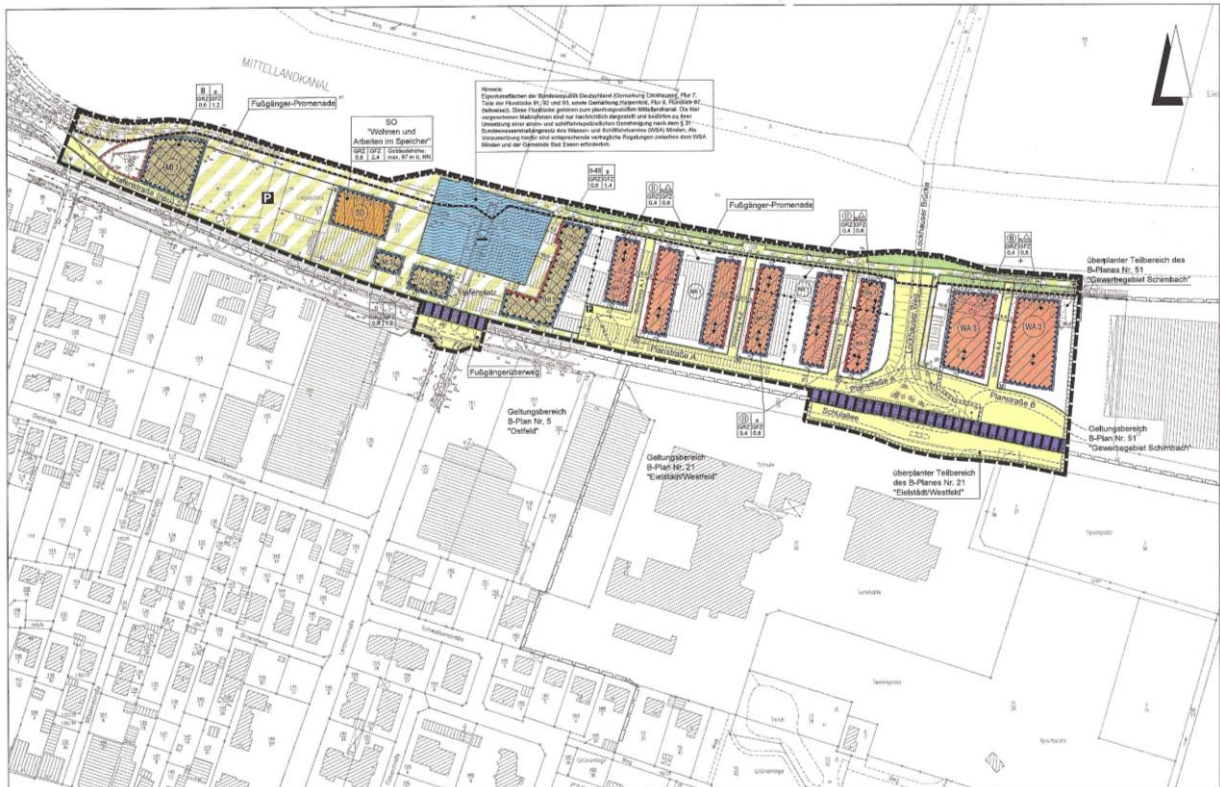
§5.1 Flexibiliteit en rechtszekerheid

Net als Nederland heeft Duitsland in principe een plangericht planningssysteem (Gielen & Tasan-Kok, 2010). De gemeente Bad Essen heeft echter een voor Duitsland ongewone aanpak gevolgd bij de herontwikkeling van het betreffende gebied. De winnaar van een ontwerpwedstrijd heeft voor het plangebied in 2008 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is door de gemeenteraad goedgekeurd als eindbeeld voor het toekomstige planproces. Het juridisch bindende Bebauungsplan zal daarentegen pas in de herfst van 2012 worden vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente theoretisch gezien ontwikkelingsgerichte planologie bedreven waarbij het plan naderhand wordt opgesteld.

Uit het theoretisch kader blijkt dat ontwikkelingsgerichte plannen vaak flexibeler zijn en minder rechtszekerheid bieden. In dit geval gaat dit echter niet op. Het vast te stellen Bebauungsplan (figuur 11) zal een bijna letterlijke overname van dit stedenbouwkundig plan (figuur 10). Overleg is er voornamelijk gevoerd met partijen die in staat zijn de plannen op deze manier te realiseren.



Figuur 10 Stedenbouwkundig plan (Gemeente Bad Essen, 2012)



Figuur 11 Concept Bebauungsplan (Gemeente Bad Essen, 05-06-2012)

De gemeente Bad Essen heeft een zeer gedetailleerd Bebauungsplan opgesteld dat niet flexibel is. Als er onvoorziene omstandigheden optreden kan het plan hierdoor niet snel en gemakkelijk aangepast worden. Daarentegen wordt er wel een grote mate aan rechtszekerheid geboden en door de consistentie is duidelijk wat wel en niet is toegestaan. Daarnaast is het plan zo gedetailleerd vastgelegd, dat het eindbeeld er zo uit moet komen te zien als gewenst. Hiermee is de gemeente Bad Essen ondanks het late vaststellingsmoment van het Bebauungsplan eigenlijk helemaal aan de kant van de toelatingsplanologie beland.

§5.2 De succesfactoren voor de gemeente Bad Essen

De vraag die nog rest is hoe de gemeente om is gegaan met de succesfactoren voor revitalisatiegebieden. Uit tabel 2 blijkt dat de gemeente veel punten wel in meer of mindere mate heeft aangestipt of zelfs goed heeft verwerkt in het plan.

Het is voor de gemeente van groot belang de Speicher langdurig te behouden en daarmee een van de belangrijkste factoren die het gebied zijn intrinsieke uitstraling verleent. De Speicher zal echter wel omgebouwd worden en een veel modernere uitstraling krijgen. Er wordt eveneens veel nadruk gelegd op de maritieme uitstraling van het gebied. Dit zou als incubator kunnen werken, maar de gemeente gaat ervan uit dat dit eerder zal volgen uit de ontwikkelingen, dan dat het de ontwikkelingen zal aansturen.

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met het ruimtelijk schaalniveau van het dorp Bad Essen waarbij de nadruk wordt gelegd op het feit dat het centrum zeer dicht bij het plangebied ligt. Een groter schaalniveau is gebruikt bij het aanleggen van de Marina waarbij duidelijk gericht is op toeristen die met sportboten de vaarroute over het Mittellandkanaal gebruiken. De gunstige ligging van Bad Essen aan het kanaal en de vele toeristische attracties in de omgeving worden hierbij meegenomen.

Het herstellen van de verbinding tussen het kanaal en Bad Essen herstellen wordt onder andere genoemd als een van de argumenten voor de revitalisatie. Hiermee wordt de topografie van het gebied betrokken in het planproces. Er wordt daarentegen niet vastgehouden aan de lokale bouwcultuur, maar er wordt juist



Figuur 12 Voorstelling uiterlijk woningen (gemeente Bad Essen, 2012)

gericht op een exclusieve en moderne woonwijk. Er wordt niet aangesloten op de Deutsche Fachwerkstraße, de gemeente vindt dat het goed in stand gehouden centrum hiervoor voldoet. Daarnaast zijn er reeds enthousiaste geluiden te horen van geïnteresseerden over de geplande woningen, waarmee dus blijkbaar wel wordt ingespeeld op de marktvraag.

Er is geen richtinggevende uitvoeringsstrategie opgesteld, maar een eindbeeld dat gerealiseerd dient te worden.

Succesfactoren voor revitalisatiegebieden	Gemeente Bad Essen
Behoud en gebruik van de intrinsieke kwaliteit van het gebied	Wil Speicher behouden maar wel uitgebreide ombouw, modernere uitstraling
Aantrekken van een incubator	Maritieme karakter: eerder gevolg van ontwikkelingen dan incubator
Ruime geografische oriëntering bij opstellen plan	Wat betreft de marina zijn de gunstige ligging van Bad Essen langs het Mittellandkanaal en de vele toeristische attracties in de omgeving meegenomen.
Uitgaan van topografie, geschiedenis en lokale (bouw)cultuur	Wil Speicher als Landmark behouden, daarentegen wel moderne ombouw en nieuwbouw
Aansturen op functiemenging	Functiemenging rond marina, uitsluitend woonfunctie in westelijk deel plangebied
Inspelen op marktvraag	Exclusief wonen aan het water
Opstellen van richtinggevende uitvoeringsstrategie	Opstellen eindbeeld, weinig flexibel

Tabel 2 Hoe de gemeente Bad Essen om is gegaan met de succesfactoren voor revitalisatiegebieden

6. Conclusie en discussie

In deze scriptie is een bestemmingsplan opgesteld voor het plangebied Havenstraat waarbij de vraag luidde: *In hoeverre moeten ontwikkelingen in het plangebied Havenstraat in Bad Essen worden vastgelegd in het bestemmingsplan om voldoende rechtszekerheid te kunnen bieden en in hoeverre kan er een flexibel plan worden opgesteld dat vrijheid biedt aan nieuwe ontwikkelingen en helpt in te spelen op onvoorziene omstandigheden?*

Uit het theoretisch kader komt naar voren dat flexibiliteit beschouwd wordt als de het aanpassingsvermogen tijdens het planningsproces aan mogelijke wijzigingen in omstandigheden. Dit is nodig vanwege de steeds complexere vraagstukken in een snel veranderende omgeving, waarbij een plan slechts een van de factoren is die de ontwikkelingen beïnvloed. Om opportunisme en incrementalistische planning te voorkomen moet er daarom op basis van een integrale toekomstvisie een plan op worden gesteld dat richting geeft aan de ontwikkelingen, maar dat nog wel aangepast kan worden indien nodig. Hiervoor is een goede balans tussen toelatings- en ontwikkelingsplanologie nodig.

Door met een visie op hoger ruimtelijk schaalniveau te werken en het project in de toekomstvoorstelling voor de gehele gemeente in te bedden, wordt in het voor deze thesis opgestelde bestemmingsplan incrementalistische planning en opportunisme tegen gegaan. De gemaakte besluiten zijn inzichtelijk geworden omdat ze op een logische wijze volgen uit de ruimtelijke analyses op verschillende schaalniveaus.

De basis van de toekomstige ontwikkelingen, zoals de toegestane functies, de hiermee samenhangende identiteit en de zichtlijnen, zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiermee zijn bepaalde belangrijke waarden door middel van harde regulering vastgelegd.

Door een deel van het plangebied de globale bestemming ‘wonen en haven – uit te werken’ te geven, is er een kader opgesteld waarbinnen nog veel mogelijkheden bestaan en aanpassingen makkelijk gemaakt kunnen worden indien nodig. De basis is echter wel vastgelegd door middel van de bijbehorende regels, waarbij het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol speelt. Het globale gedeelte van het plan is hiermee, zoals in het theoretisch kader benadrukt wordt, zorgvuldig opgesteld. Ook wat betreft het gebied met de functie dienstverlening bestaan er nog veel vrijheden als het gaat om de uitvoering en invulling van het gebied. Om een bepaalde ruimtelijke kwaliteit te garanderen zijn ook hier zijn de belangrijkste punten vastgelegd door middel van regelgeving.

Op deze manier is er geprobeerd bij de opstelling van dit plan een goede balans te vinden tussen toelatings- en ontwikkelingsplanologie om een rechtszeker en tegelijkertijd ook flexibel plan te maken voor het plangebied Havenstraat in Bad Essen. De succesfactoren voor revitalisatiegebieden hebben hierbij handvatten geboden om de meer concrete invulling van het

plan sluitend te krijgen. Door vanuit de literatuur te abstraheren hoe er theoretisch gezien het best te werk kan worden gegaan en dit ook toe te passen, is er een duidelijk beeld verkregen van hoe een flexibel en rechtszeker bestemmingsplan eruit kan zien. Hierdoor wordt een vergelijking met de praktijk erg interessant.

De gemeente Bad Essen heeft juist een zeer onflexibel plan gemaakt, dat slecht aansluit bij de bevindingen in het theoretisch kader. Ondanks het late vaststellingsmoment van het Bebauungsplan zit de gemeente zeer sterk aan de kant van de toelatingsplanologie wanneer het plan vergeleken wordt met de kenmerken gegeven in het theoretisch kader. Wat betreft de succesfactoren voor revitalisatiegebieden heeft de gemeente Bad Essen daarentegen wel redelijk wat overeenkomsten met de gevonden literatuur.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in dit geval op een concreter niveau, wat betreft de invulling van het gebied, redelijk veel overeenkomsten zijn tussen de succesfactoren voor revitalisatiegebieden in de literatuur en de toepassing in de praktijk. Op een abstracter niveau, wat betreft de discussie over flexibiliteit en rechtszekerheid, is er daarentegen een groot verschil tussen de internationale literatuur en wat er in dit geval in de praktijk plaatsvindt.

Deze bevinding werpt veel vragen op en biedt mogelijkheden voor vervolgonderzoek. Aan de ene kant zou het interessant zijn uit te zoeken of in vergelijkbare gevallen zowel in Duitsland als andere landen op abstracter niveau ook een dergelijk verschil tussen de theorie en praktijk bestaat en waardoor dit verschil wordt veroorzaakt. Ook zou het interessant zijn om te kijken in hoeverre het Duitse systeem van Bauleitplanung invloed heeft gehad op deze resultaten. Daarnaast zou het nuttig kunnen zijn om over een aantal jaar te kijken waartoe het gevoerde proces in Bad Essen heeft geleid en of er in de literatuur over flexibiliteit en rechtszekerheid wellicht meer differentiatie aan zou moeten worden gebracht.

Referenties

- Awwad, T. (2011) Creatieve ondernemers floreren in broedplaatsen. *NOS*. Beschikbaar via: <http://nos.nl/artikel/266424-creatieve-ondernemers-floreren-in-broedplaatsen.html> [geraadpleegd op 11-05-2012].
- Badessen.info (2012) Tourist Info Bad Essen. Beschikbaar via: <http://www.badessen.info/de> [geraadpleegd op 1-06-2012].
- Bestemmingsplannen.nl (2012) Het bestemmingsplan; een bijzonder plan. Beschikbaar via: <http://www.bestemmingsplan.nl> [geraadpleegd op 01-03-2012].
- Blauesband (2012) Mittellandkanal. Beschikbaar via: <http://www.blauesband.de> [geraadpleegd op 1-06-2012].
- Bos, R., Knaap, W. van der & Hagens, J. (2006) Ontwikkelingsplanologie gaat óók over ruimte en dynamiek. *ROM*, 12, pp.32-33.
- Buitelaar, E. (2005) Ontwikkelingsplanologie in Houston. *Rooilijn*, 5, pp. 244-248.
- Doorn, F. A. van & Pietermaat, M. E. (2010) *Wro en Wabo in een hand, instrumentarium en proces*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.
- Gemeinde Bad Essen (2011) *Wohnen am Wasser - Anlegen in Bad Essen*.
- Gielen, D. M. (2009) Flexibiliteit planvorming beïnvloedt tegenprestaties markt. *Rooilijn*, 42 (3).
- Gielen, D. M. & Tasan-Kok, T. (2010) Flexibility in planning and the consequences for public-value capturing in UK, Spain and the Netherlands. *European Planning Studies*, 18 (7) pp. 1097 – 1131.
- Harman, D. (2006) *Grundlagen und Aufgaben räumlicher Planung*. Norderstedt: GRIN Verlag.
- Hobma, F. (2004) Succesfactoren voor binnenstedelijke herontwikkeling – lessen van 's-Hertogenbosch. *Real Estate*, 33, pp. 24-27.
- Jakubowski, P. (2005) Den Stadtumbau flankieren – Was leisten neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung. *APuZ*, 3, pp. 17-24.
- Ministerie van VROM (2010) *Met globale bestemmingsplannen meer mogelijkheden*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Needham, B. (2007) Final Comment: land-use planning and the law. *Planning theory*, 6 (2), pp. 183-189.

Peeters, N. & Hoogendoorn, R. (2005) Incubators: metaforen van onze tijd. *Real Estate*, 43, pp. 32-35.

Portugali, J. (2008) Learning from paradoxes about prediction and planning in self-organizing cities. *Planning Theory*, 7 (3), pp. 248-262.

Rijksoverheid.nl (2012) Wat is een bestemmingsplan? Beschikbaar via: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/vraag-en-antwoord/wat-is-een-bestemmingsplan.html> [geraadpleegd op 01-03-2012].

Roo, G. de (2001) Planning per sé, planning per saldo. 3^e editie. Den Haag: Sdu uitgevers.

Roo, G. de & Voogd, H (2007) Methodologie van planning – over processen ter beïnvloeding van de fysieke leefomgeving. 2^e editie. Bussum: Coutinho.

Ro-web.nl (2012) Bestemmingsplannen. Beschikbaar via: <http://www.ro-web.nl/bestemmingsplannen> [geraadpleegd op 01-03-2012].

Schubert, D. (2002) Revitalisierung von brachgefallenen Hafens- und Uferzonen – Transformationsprozesse an der Waterfront. *RuR*, 1, pp. 48-58.

Spohr, S. (2012) Der Mittellandkanal und Elbe-Havel-Kanal. Beschikbaar via: <http://blaues-band.de/kanal/index.htm> [geraadpleegd op 01-06-2012].

Staffhorst, B. & Dammers, E. (2005) FORUM: Voorwaarden voor ontwikkelingsplanologie. *ROM*, 12, pp.12-13.

Tasan-Kok, T. (2008) Changing interpretations of ‘flexibility’ in the planning literature: from opportunism to creativity. *International Planning Studies*, 13 (3) pp. 183-195.

Bijlage I SWOT tabel

Succesfactoren voor revitalisatiegebieden	Gemeente Bad Essen - Havenstraat			
	Opportunity	Threat	Strength	Weakness
Intrinsieke kwaliteit	Bad Essen als kuuroord met uitgebreide historie (gesticht 1075) van het dorp zelf en de omgeving. Zeer toeristisch. Nadruk op gezondheid en welzijn. Onderdeel van Deutsche Fachwerkstraße.	Ontwikkelingen waardoor dorp aan omliggende dorpen vastgroeit en hierdoor zijn landelijke uitstraling verliest en de verbinding tussen de verschillende landschappen minder duidelijk wordt.	De Speicher is een landmark. Ook goede infrastructurele ontsluiting door (weinig gebruikt) spoor en kanaal geven gebied de uitstraling van een kleine haven	Vooraf de Speicher is van cruciaal belang voor de uitstraling van het gebied dus hiervoor moet een goede invulling worden gevonden.
Incubator	Kuuroord met veel toerisme en sterke nadruk op gezondheid en welzijn.	Geen concurrentie met centrum (bv. door horeca)	Speicher biedt veel ruimte die gevuld moet worden, bijv. door culturele broedplaats.	Kosten van aantrekken incubator
Ruime geografische oriëntering	Bad Essen heeft regionale functie wat betreft voorzieningen en toeristische attracties	Doorzetten leegstand winkelpanden in centrum vanwege concurrentie op internet en door bereikbaarheid steden in omgeving.	Havengebied ligt zeer centraal en heeft daarom potentie als visitekaartje voor Bad Essen. Extra ontsluiting mogelijk door museumentrein en jachthaven.	Uitblijven incubator
Topografie, geschiedenis en lokale (bouw)cultuur	Historische kern dorp en vele in de omgeving gelegen gebouwen. Deutsche Fachwerkstraße.	Moderne architectuur die identiteit wegneemt	Havenidentiteit behouden door Speicher en spoor en aanlegplaats voor scheepvaart	Havenidentiteit gebied kan gemakkelijk verloren gaan
Locatiesynergie	Goede aanvulling op functies in het centrum dat op	Concurrentie met centrum kan functies daar	Functiemenging door Boulevard (ontmoetingsfunct	Wat is doelgroep voor woningen? In meer rurale

	loopafstand ligt. Zichtlijnen om deze connectie te versterken en om connectie van Bad Essen met kanaal te behouden	wegtrekken	ie), Speicher als culturele broedplaats (commerciële functie), en woningen (verblijfsfunctie)	gebieden wil mensen vaak meer ruimte
Inspelen op marktvraag	In Duitsland algemeen vraag naar woningen (Haimann, 2012)	Euro-crisis waardoor investeerders behoedzamer zijn. Krimp	Vraag naar woningen in Bad Essen sinds Landesgartenschau in 2010	Snel handelen om nog gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid
Richtinggevende uitvoeringsstrategie	Integrale toekomstvisie	Incrementalistische planning	Flexibiliteit in bestemmingsplan	Opportunisme

Bijlage II Staat van bedrijfsactiviteiten

Nr	Omschrijving	Categorie
1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200	3.1

Bijlage III Bauleitplanung

Het Duitse systeem van Bauleitplanung bevat twee planvormen die de belangrijkste instrumenten vormen voor het sturen van de ruimtelijke ontwikkelingen in Duitse gemeenten.

(1) Het voorbereidende Flächennutzungsplan wordt opgesteld voor de gehele gemeente en heeft als doel *“die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen”* (§5 BauGB, 2012). Dit wil zeggen dat er op strategisch niveau in grote lijnen moet worden vastgesteld wat waar mag. Deze planvorm is alleen voor de opstellende overheid bindend. Op basis van het Flächennutzungsplan wordt het Bebauungsplan opgesteld (Harman, 2006). Het Flächennutzungsplan stelt doelen en komt hiermee meer overeen met de Nederlandse structuurvisie. Echter kan het Flächennutzungsplan ook eenvoudig worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.

(2) Het Bebauungsplan vormt de *“rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung”* (§8 BauGB, 2012). Dit plan is dus bindend voor alle partijen en legt per perceel vast of er gebouwd mag worden en aan welke voorschriften de bebouwing moet voldoen (Harman, 2006). Hiermee is het Bebauungsplan de Duitse variant van het bestemmingsplan.

Bijlage IV Interviewguide

Maandag 18 juni, 2012

10.00 - 11.00

Andreas Pante: Fachdienstleiter Umwelt, Planen und Bauen für die Gemeinde Bad Essen

- Wann wird der Bebauungsplan ungefähr festgestellt werden?
- Wie sind Sie vorgegangen als deutlich geworden ist das ein Plan für das hafengebiet aufgestellt werden musste?
 - o Wie sah eure Prozessplanung aus?
 - o Womit sind Sie angefangen?
 - o Haben Sie andere Aktore bezogen im Prozess?
- Warum haben sie beschlossen den Bebauungsplan erst fest zu stellen nachdem Sie fertig sind mit der Planung?
- Was waren die wichtigsten Schwerpunkten bei der Einrichtung des Gebietes?
- Warum haben Sie dafür gewählt so viel fest zu legen, bis hin zu die Einrichtung des Speichers?
 - o Haben Sie keine Angst (sicherlich beim Speicher) das die Chance größer ist dass die Entwicklung des dadurch nicht gelingen wird?
- In wie weit kann mit diese Strategie auf neue Entwicklungen eingespielt werden?
- Wie sind Sie umgegangen mit Rechtssicherheit, wenn es noch kein rechtsverbindliches Bebauungsplan gibt?
- Aus wissenschaftliche Literatur habe ich entnommen dass es am besten ist ein integraler Zukunftsvorstellung zu machen auf höherem Niveau, als Grundlage für die Planung von konkretere Projekten. Dies um ein gutes Gesamtbild zu realisieren und das Projekt in die Strategie der gemeine ein zu passen. Haben Sie ein solches plan benutzt, warum ja oder nein?
- Aus Literaturstudie ist hervorgekommen das Revitalisierung am besten gelingt wenn die Identität vom Gebiet beachtet und benutzt wird, haben Sie dies beachtet bei der Aufstellung der Pläne?