

BIJLAGE BIJ C-DISCUSSIE HANDBOEK BESTEMMINGSPLANNEN

1. Fractie STIP

1. Het toegestane percentage oppervlak voor kantoor- en praktijkruimte bij een woonhuis.
2. De mogelijkheid van het digitaal aanbieden van bestemmingsplannen op het internet voor alle inwoners van Delft (communicatie vanuit de gemeente).
3. Mogelijke bestemming combinaties van verschillende doeleinden, bijvoorbeeld detailhandel met horeca en dienstverlening.

2. Fractie VVD

1. De rol/verhouding bestemmingsplan versus LVVP. Momenteel worden er heel veel bepalende zaken in het LVVP vastgelegd. Binnen het bestemmingsplan is hier op detailniveau goed vanaf te kijken zolang het niet de hoofdaderen betreft. Ik zou deze grenzen duidelijk in het handboek afgebakend willen zien.
2. De rol van & de kaders voor de welstandscommissie. Momenteel is het mogelijk dat iets wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan door de welstandscommissie wordt geweigerd. Dit vindt de VVD een onwenselijke situatie aangezien het richting de burgers buitengewoon verwarrend is. Een voorbeeld hierbij zijn de in het bestemmingsplan toegestane puntdaken in de rode kruisbuurt, welke volgens de ambtenaar 'door de welstandscommissie geweigerd zullen worden'. In lijn hiermee heeft de VVD er behoefte aan meer duidelijkheid rondom de kaders waarbinnen de welstandscommissie kan besluiten.
3. Normen voor heel Delft & normen per wijk. Delft is een drukke stad, verdichting, fijnstof, groen, zijn enkele voorbeelden van onderwerpen waar we als stad een norm voor gesteld hebben. De stad als geheel moet in balans zijn. Het is de wens van de VVD om in een bestemmingsplan ook een norm vast te stellen voor de betreffende wijk(en) in dat plan. Het is begrijpelijk dat de normen niet in elk plan gelijk zijn, maar duidelijkheid wat er in een bepaalde wijk gehanteerd wordt is wenselijk voor zowel de bewoners als de (sturende) raad.
4. 'Na het bestemmingsplan'. Het handboek beschrijft het proces rondom het bestemmingsplan totaal onherroepelijk worden. Een verduidelijking van wat daarna gebeurt vindt de VVD wenselijk. Dus een beschrijving van het fenomeen gebiedsvisie en de mate waarin daarin in redelijkheid van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Het kan tenslotte niet zo zijn dat we binnen een jaar na vaststelling van een bestemmingsplan de eerste artikel 19 procedure er alweer op los laten.
5. Grenzen en inspraak, momenteel is er voor de (georganiseerde) burger een hoge drempel om inspraak te hebben om ontwikkelingen buiten zijn eigen wijk. Zelfs als die ontwikkelingen recht voor zijn deur plaatsvinden. Bestemmingsplannen hebben gebiedsgrenzen, maar dit zijn natuurlijk geen Chinese muren. Zeker waar de burger een direct aantoonbaar belang kan aangeven dient de gemeente in de visie van de VVD hem de ruimte voor inspraak en de bijbehorende informatie om die goed te kunnen opbouwen te verstrekken.
6. Parkeren op eigen terrein versus groen/voortuinen. Naar de mening van de VVD is iets 'of groen of een parkeerplaats'. Het is gebruik geworden om voortuinen te bestempelen als parkeerplaats 'parkeren op eigen terrein' en deze vervolgens mee te nemen in de tellingen rondom het totale aantal parkeerplaatsen in de wijk en meet te tellen in de norm voor groen. In beginsel kiezen we er dan voor dat groene voortuinen worden geofferd aan parkeren en leggen hiervoor de verantwoordelijkheid bij de bewoners. De VVD pleit

ervoor om eenduidigheid van telling aan te houden. Iets is dus of groen of een parkeerplaats, maar niet beide.

7. Handhaving. Bij de behandeling van de bestemmingsplannen komt duidelijk naar voren dat de gemeente niet bijzonder actief is op het gebied van handhaving. Voorbeelden zijn de hoogte van hagen in voortuinen, dakterrassen en tuingebouwen. De VVD pleit ervoor om bijvoorbeeld elke x jaar een analyse van een wijk te maken en bewoners actief met de binnen die wijk geldende bepalingen in een bestemmingsplan te confronteren. Deze frequentie van controle kan in het handboek worden opgenomen.

3. Fractie PvdA

1. Woningen; praktijkruimte staat op 30%; dit zou toch hoger mogen volgens de discussies binnen Cie RO?
2. Dakterrassen; hoe gaan we om met woningen met platte daken? Komen daar ook richtlijnen voor?
3. Entrees bij woningen; nergens staat iets over de diepte.
4. Patiowoningen; staan niet in het document. Toevallig woon ik er zelf in. Hoe moet de patio tuin worden gezien; als achtertuin? Gelden dan dezelfde voorwaarden als bij tuinen? Ook als de patio tuin aan de voorkant of zijkant van de woning is gelegen?
5. Cultuurhistorische waardevolle bebouwing; voor slopen staan er voorwaarden genoemd; maar voor aanbouwen? Moet dat aan bepaalde voorwaarden voldoen?

4. Fractie CDA

Discussiepunten.

1. Bedrijf aan huis:
Kantoor- of praktijkruimten bij een woonhuis mogen nu niet groter zijn dan 30% van het woonoppervlak. Het CDA zou dit graag verhoogd zien tot tenminste 40%.
2. Naar aanleiding van het digitaal aanbieden van bestemmingsplannen op internet:
Niet direct iets wat besloten wordt bij het handboek bestemmingsplannen, maar naar aanleiding van de tekst op pag. 11 wel iets waar we graag opnieuw de aandacht op vestigen.
Het CDA is van mening dat het goed zou zijn alsnog besluiten bestemmingsplannen digitaal via internet aan te bieden, gezien het gestegen internetgebruik en beleid dat er steeds meer op gericht is de burger digitaal service te verlenen. Wij horen dan ook graag van de wethouder wat dit voor kosten met zich mee zou brengen.
3. Mogelijkheid tot inspraak:
Naar aanleiding van de tekst op pagina 17: het CDA vindt het belangrijk dat niet alleen iedere bewoner via een brief uitgenodigd wordt op het plan te reageren, maar ook de eigenaren van de panden aangeschreven worden. Dit kan soms verschillend zijn.
4. Dakterrassen:
Dat de mogelijkheden voor dakterrassen verruimd moeten worden, daar lijkt de raad/de commissie RO het wel over eens. De vraag is nog *hoe*...
Het CDA ziet goede mogelijkheden in het mogelijk maken van dakterrassen aan de voorzijde (behalve bij beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen).
Ook zou op de een of andere manier gezocht moeten worden naar een wijze waarop soepeler omgesprongen kan worden met bestaande terrassen en/of nieuwe terrassen. Het CDA wil hierover ook graag de discussie aangaan met de commissie.

5. Dakopbouwen:

Ook de dakopbouwen blijken een dankbaar object van discussie. Het blijkt toch te vaak onmogelijk om met een algemeen geldend profiel de mogelijke dakopbouwen te definiëren.

Het CDA zou dan ook willen voorstellen de dakopbouwen te regelen via de afzonderlijke bestemmingsplannen, zodat er beter ingespeeld kan worden op de specifieke situatie ter plaatse.

6. Seksinrichtingen:

Momenteel kan een seksinrichting mogelijk gemaakt worden binnen een straal van 50 meter van gebedshuizen en scholen. Het CDA stelt voor deze afstand te verdubbelen. Bovendien stellen wij voor seksinrichtingen niet langer mogelijk maken in gemengde doeleinden. Bij gemengde doeleinden gaat het onder andere om grote gebouwen met gemengd bedrijfs- en woonfuncties. In zulke gebouwen hoort een dergelijke bedrijfsvoering niet thuis.

Voorstellen voor technische wijzigingen en kleine voorstellen tot veranderingen.

Begripsbepalingen duidelijker en eenduidiger

1. Algemeen:

Er zou meer onderscheid kunnen komen tussen begripsbepalingen en voorschriften. Momenteel worden er in de begripsbepalingen al voorschriften gebruikt. Het is helderder en eenduidiger deze mengvormen te voorkomen, en waar zij al bestaan deze goed te scheiden.

2. Aan- en uitbouw:

“maximaal één bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter”. Achterhaalde toeslag, gebaseerd op verouderde opbouw van dakconstructie. Wijzigen i.v.m. meer isolatie. Bij voorkeur 0,40 cm toeslag gebruiken.

3. Erker:

Een erker wordt nu gedefinieerd als “een uitbouw aan de voorzijde van een hoofdgebouw waarvan de breedte niet meer bedraagt dan een derde van de voorgevel, ...” Een voorbeeld van een verwarring van voorschrift en definitie.

Bovendien zou de definitie moeten bevatten dat er een bepaald glaspercentage is, geen deur. De hoogte- en breedtebepalingen zouden dan thuishoren in de voorschriften. Wij vragen ons overigens af of de mogelijkheid tot het maken van erkers niet beter per bestemmingsplan geregeld kan worden.

4. Wijze van Meten definitie Goothoogte:

De huidige definitie voldoet niet, zie discussie bij best.pl. TU Noord. Bovendien is “dakvlak” niet gedefinieerd. We zouden met elkaar tot een goede definitie moeten komen.

Bestemmingen en gebruik

1. Art. 11 Garages:

Waarom geldt hier een andere hoogte dan voor aanbouwen? Misschien is het architectonisch wel verantwoord garages te maken die ook qua hoogte goed bij de woning passen. Een korte discussie in de commissie kan volstaan vermoed ik.

2. Art 13 Motorbrandstoffenverkoop punt:

Overige detailhandel met een oppervlak van MAXIMAAL 125 m2. Kleine correctie.

3. Art 14 Tuin:
Voorstellen de vrijstellingsmogelijkheid voor aanbouwen te verruimen. Nu max. diepte 2,5 meter. Wel als voorwaarde stellen dat er genoeg tuin overblijft d.m.v. bebouwingpercentage.
4. Art. 15.4 I b:
Erkers van twee verdiepingen mogelijk maken? Max. hoogte = goothoogte. In veel gevallen is dit soort erkers esthetisch verantwoord.
5. Art. 16.3 Openbaar groen:
Hoewel wij de waarde van fietstrommels niet ter discussie willen stellen, willen wij niet zomaar in het openbaar groen deze trommels overal toestaan. Wij stellen dan ook voor hier dezelfde vrijstellingsregels als bij parken
6. Figuur 1:
Aanpassen voor dakopbouwen, dakterrassen.
7. Bijlage 8c standaard plankkaart:
Standaardaanduiding gemeentelijk monument ontbreekt. Correctie aanbrengen.
8. Nota zienswijzen:
Voortaan ook altijd vermelden op welk pand/gebied de inspraak betrekking heeft. Werkt overzichtelijker.

5. Fractie D66

Problemen

Weinig en onverzorgd groen, geen integrale visie, die is er wel, maar te weinig zichtbaar.

Lelijke, dichtgebouwde, eenvormige woonwijken.

Karige communicatie naar bewoners over het betreffende bestemmingsplan.

Te dichtgetimmerde handboeken, er blijft dan weinig ruimte over voor creativiteit.

Discussiepunten in het kort

1. Delftnorm groen vaststellen in de woonwijk:
Aangezien de rijksnorm (niet bindende norm van 75 m2 groen in de buurt per woning) groen in de Delftse woonwijken nooit wordt gehaald.
2. Parkeren onder de grond:
Parkeren onder de grond om ruimte te creëren, per bestemmingsplan een % bestemmen voor parkeren onder de grond.
3. 5% vrije (woon)kavels per woongebied reserveren:
Per bestemmingsplan een % voor vrije kavels reserveren en niet alleen voor de grote portemonnee. Voor de kleine portemonnee worden de (kleinere) woonkavels samengevoegd tot een grote kavel en in samenwerking onder begeleiding met de verschillende kaveleigenaars bebouwd tot een mooi wooncomplex.
We beseffen dat dit enigszins gestuurd moet worden en dachten dat er dan per toegewezen woonkavelgebied een aantal Delftse architecten wordt aangewezen, waartussen de woonkavel eigenaar/s kunnen kiezen.
4. Rekening houden met demografische woontrends in bestemmingsplannen:
Denk aan vergrijzing/ levensbestendige woningen en starterswoningen.
5. Stapje terug in uiteindelijke uitvoering bestemmingsplannen:
De huidige bestemmingsplannen en handboeken zijn zo dichtgetimmerd dat het de creativiteit aantast.
Een suggestie is deze tegen het licht te houden omdat ze te beperkend werken en de uitvoering ervan een stapje minder ver te doen.

Voorstel communicatie voorontwerp bestemmingsplan.

Vanuit bewoners wordt regelmatig geklaagd dat zij niet op de hoogte zijn geweest van de inspraakmogelijkheid bij het ontwerp van het bestemmingsplan. Wij stellen voor om de bewoners die in de buurt wonen van het bestemmingsplan om deze eenmalig via een briefje in de bus te informeren. Op dat briefje staat dan de volgende informatie:

- korte uitleg bestemmingsplan procedure
- inspraakmogelijkheden op het bestemmingsplan (wanneer en waar en een voorbeeld)
- informatie over inspraakbijeenkomst (wanneer en waar)
- website van de gemeente of aparte website waar informatie staat over het desbetreffende bestemmingsplan.
- interactieve digitale plankaart op de website: er zijn webtools op de markt waarmee op de gemeentesite een kaart van het gebied verkrijgbaar is waarop mensen zelf punaises e.d. kunnen prikken met hun commentaar erbij, dus een interactief gebruiksvriendelijk digitale plankaart van een betreffend gebied.

Achtergrond

1. Groen in de wijken.

Delft moet het qua groen met de helft doen van de (niet bindende) rijksnorm. Waarom wordt deze norm niet toegepast in Delftse woonwijken? In de Wippolder bijvoorbeeld is het armzalig gesteld met de groenvoorzieningen. Op deze plek moet de Delftenaar het met minder dan de helft van de helft van de rijksnorm doen. Het komt op ons over dat in bestemmingsplannen groen als een sluitpost wordt gehanteerd en de projectontwikkelaar te veel groen tot zijn beschikking krijgt om huizen te bouwen. Het lijkt ons verstandig om een keuze te gaan maken of Delft zich in haar woonwijken aan de rijksnorm groen wil gaan houden of dat we een groennorm voor Delftse woonwijken gaan bepalen.

2. Parkeren onder de grond.

In het kader van ruimte zien en ruimte maken pleiten wij om ondergronds parkeren in woonwijken meer te gaan toepassen. In steden, dus ook voor Delft, is er gebrek aan ruimte. Kinderen spelen te weinig buiten veelal tussen geparkeerde auto's of autoverkeer. Groene open plekken voor rust en spelen zijn haast niet aanwezig.

Wij beseffen dat er een aanzienlijk prijskaartje hangt aan parkeerplekken onder de grond, maar voor ons is de tijd aangebroken om hierin te investeren, want voor dat vele geld krijgt de Delftenaar ook veel (ruimte) voor terug. Wij stellen voor om een minimumpercentage ondergronds parkeren in bestemmingsplannen op te nemen.

3. 5% vrije woonkavels:

Om mensen de gelegenheid te geven het huis van zijn of haar dromen te bouwen en om de eenvormige architectuur enigszins te doorbreken pleiten wij voor een reservering per bestemmingsplan voor vrije woonkavels. Waarom is het onmogelijk om bij de grootste uitgave van ons leven niet te kunnen bepalen wat voor een huis we nu werkelijk willen. Wij wensen dit niet alleen voor de grote, maar ook voor de kleine portemonnee middels een samenwerking met andere belangstellenden.

4. Demografische woontrends.

Een grote vergrijzingsgolf staat voor de deur, laten we dan in Delft achter de deur daar rekening mee gaan houden zodat deze groep mensen comfortabel en zelfstandig kunnen blijven wonen. Het lijkt ons verstandig om een percentage te reserveren voor levensbestendige woningen.

Anderzijds komen starters zeer moeizaam aan een woning. En Delft wil deze mensen juist graag aan zich binden, laten we dan ook per bestemmingsplan een percentage bestemmen voor starterswoningen.

In brede zin bedoelen we om demografische trends in woningsoorten meer te betrekken dan nu het geval is.

6. College van B en W

De gemeenteraad heeft op 2 oktober 2003 "Het plan van aanpak actualiseren bestemmingsplannen" vastgesteld. Dat plan van aanpak voorziet in een versneld actualiseren van alle Delftse bestemmingsplannen. Het aantal bestemmingsplannen zal in de komende vijf jaar van circa 120 terug gebracht worden tot zestien plannen. De gemeente heeft gekozen voor standaardrichtlijnen om de uniformiteit van het proces en van de inhoud van de Delftse bestemmingsplannen te kunnen waarborgen en om het actualiseringproces efficiënter te kunnen laten verlopen.

In april 2004 is daartoe het Handboek Bestemmingsplannen door de raad vastgesteld. Dit handboek dient als leidraad voor de nieuw op te stellen op te stellen bestemmingsplannen. Afgesproken is handboek eenmaal in de één à twee jaar te evalueren. Het Handboek Bestemmingsplannen 2005 is de eerste evaluatie en in 2007 zal de tweede evaluatie plaatsvinden.

Het Handboek Bestemmingsplannen bevat standaarden voor:

- de bestemmingsplannen zelf (voorschriften, plankaarten en toelichting)
- de communicatie over de bestemmingsplannen
- de organisatie van het project Actualiseren en Uniformeren Bestemmingsplannen

Het handboek kan worden aangepast naar aanleiding van:

1. *C- discussie*
gewijzigde wensen van het nieuwe bestuur (college en raad)
 - a. woninguitbreidingen ter plaatse van de kap
 - b. woninguitbreidingen in de tuin
 - c. woninguitbreidingen in voortuin
 - d. ruimere gebruiksmogelijkheden woningen (werken aan huis)
 - e. dakterrassen
 - f. fietsenbergingen in voortuinen
2. recente regelgeving, geplande regelgeving nieuwe Wro* en laatste afspraken met overlegpartners
3. voortschrijdend inzicht

Ad 2 * De geplande regelgeving uit de nieuwe Wro die waarschijnlijk op 1 januari 2008 in werking treedt verplicht ons te werken met in besluiten vast te leggen standaard voorschriften. Die standaarden betreffen de benaming van voorschriften en de inrichting van voorschriften. Het staat de gemeenten wel vrij de inhoud van voorschriften (bijvoorbeeld wat sta je toe aan woninguitbreidingen) zelf te bepalen. De aanpassing van de voorschriften uit het handboek aan de nieuwe wettelijke vereisten is een forse ingreep maar deze is vooral technisch juridisch. Inhoudelijk leidt de nieuwe Wro nauwelijks tot wijzigingen.