

Onderwerp: Verbetering efficiency procedures Beeldkwaliteitplan, Ruimtelijke Onderbouwing en Ontwikkelingsplan

Aan de gemeenteraad,

Geachte dames en heren,

1. Inleiding

De gemeente Delft hanteert voor Beeldkwaliteitplannen, Ruimtelijke Onderbouwingen en Ontwikkelingsplannen vaste procedures. Voor Beeldkwaliteitplannen geldt de Procedure Beeldkwaliteitplannen (vastgesteld in de raad d.d. 28 september 2006) en voor de Ruimtelijke Onderbouwingen en Ontwikkelingsplannen de Evaluatie beleid ontwikkelingsplannen (vastgesteld in de raad van 22 december 2005)

Beide procedures kunnen met enkele beperkte aanpassingen worden vereenvoudigd zonder dat de zorgvuldigheid ervan wordt aangetast, waardoor een eerste invulling gegeven kan worden aan de bezuinigingstaakstelling van het product RO.

2. Vrijstellingsprocedure voor bouwplannen via Ontwikkelingsplan of Ruimtelijke Onderbouwing

Voor een vrijstellingsprocedure wordt in Delft ofwel een Ruimtelijke Onderbouwing, ofwel een Ontwikkelingsplan gemaakt. De Ruimtelijke Onderbouwing doorloopt een korte procedure, waarbij het product wordt vastgesteld door B&W. Het Ontwikkelingsplan doorloopt een langere procedure met inspraak en raadsbehandeling. In beide gevallen wordt het bouwplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en is er een procedure voor bezwaar en beroep. In het geval van het Ontwikkelingsplan vindt er dus twee maal inspraak plaats.

Het verschil in doorlooptijd bedraagt ongeveer 6 maanden. Daarbij moet het Ontwikkelingsplan twee maal worden opgesteld en in procedure gebracht, eenmaal als conceptversie t.b.v. de inspraak en eenmaal als definitieve versie voor aanbidding aan de raad. Tevens moet er een inspraakavond worden georganiseerd. Dit betekent tweemaal de kosten voor voorbereiding en drukwerk voor een Ontwikkelingsplan en de kosten van een inspraakavond, gemiddeld ca. € 20.000,00. De kosten van een Ruimtelijke Onderbouwing zijn gemiddeld ca. € 5.000,00.

Om te bepalen wanneer de ene of de andere procedure gevolgd wordt, zijn door de raad criteria vastgesteld (stuk vastgesteld 22 december 2005). Doel van de regeling was dat voor plannen met een geringe ruimtelijke impact een Ruimtelijke Onderbouwing wordt opgesteld. In de praktijk werken de criteria echter zo, dat het soms noodzakelijk is om voor plannen met een geringe impact toch de lange Ontwikkelingsplanprocedure te doorlopen.

De regeling komt er strikt genomen op neer dat altijd een Ontwikkelingsplan moet worden gemaakt, tenzij ofwel alleen een geringe volumevergroting plaatsvindt, ofwel alleen een geringe functiewijziging, dus of-of. Combinatie van die twee, dus een kleine functie- en volumewijziging leidt tot een Ontwikkelingsplan.

In de regeling is daarnaast vastgelegd dat vrijstelling voor een bouwinitiatief dat de milieubelasting op de directe omgeving vergroot alleen mogelijk is via de lange procedure van het Ontwikkelingsplan. Daarbij is geen grens vastgesteld aan de mate waarin de

milieubelasting toeneemt. Voor veel bouwinitiatieven, hoe klein ook, kan worden aangevoerd dat er enige extra milieubelasting ontstaat, ook al is die belasting aantoonbaar niet hinderlijk en geheel binnen de wettelijke kaders en regelgeving en passend binnen het gemeentelijk milieubeleid. Ook dit criterium heeft dus als ongewenst neveneffect dat bouwinitiatieven met een geringe impact, die volgens de intentie van de regeling met de korte procedure van de Ruimtelijke Onderbouwing kunnen worden afgedaan, toch een zware procedure moeten doorlopen. Er vindt dan vier maal inspraak en besluitvorming plaats over de milieuaspecten van dat bouwinitiatief: over het wettelijk kader, over het gemeentelijk milieubeleid, over het ontwikkelingsplan en over het bouwplan zelf.

Dit is een onwenselijke situatie. Doel van de regeling is, dat voor een bouwinitiatief met een geringe impact een eenvoudige procedure zou gelden. In plaats daarvan leidt een strikte toepassing van de regeling bij relatief kleine bouwplannen tot moeilijk te rechtvaardigen langdurige procedures en kosten voor de ambtelijke voorbereiding.

Voorgesteld wordt om twee beperkte aanpassingen in de regeling door te voeren:

- beperkte volumewijziging en beperkte functiewijziging kunnen samen als grondslag voor een Ruimtelijke Onderbouwing worden gehanteerd. Voor het overige blijven de criteria intact;
- plannen waarvan op voorhand kan worden vastgesteld dat zij passen binnen het vigerende milieubeleid, worden beschouwd als 'plannen met een geringe ruimtelijke impact'.

Voor bouwinitiatieven met een grotere impact verandert er niets en zal een Ontwikkelingsplan gemaakt moeten worden.

3. Voorgesteld besluit Ontwikkelingsplannen en Ruimtelijke Onderbouwingen

De tekst van de regeling luidt op dit moment:

“Onder plannen met een geringe ruimtelijke impact wordt verstaan:

- plannen die voorzien in een wijziging van het volgens het geldend bestemmingsplan toegestane gebruik met een maximale oppervlakte van 1500 m² gecombineerd met een vergunningsplichtige interne verbouwing;

of

- plannen die voorzien in een overschrijding van de volgens het geldend bestemmingsplan toegestane bouwhoogte of het toegestane bouwvolume met een maximum van 15%.

Ruimtelijke plannen die tot gevolg hebben dat de milieubelasting op de directe omgeving wordt vergroot vallen NIET onder plannen met een geringe ruimtelijke impact.“

Voorstel is de tekst te wijzigen in:

“Onder plannen met een geringe ruimtelijke impact wordt verstaan:

- plannen die voorzien in ofwel een wijziging van het volgens het geldend bestemmingsplan toegestane gebruik met een maximale oppervlakte van 1500 m² eventueel gecombineerd met een vergunningsplichtige interne verbouwing;
- plannen die voorzien in ofwel een overschrijding van de volgens het geldend bestemmingsplan toegestane bouwhoogte of het toegestane bouwvolume met een maximum van 15%;
- plannen die voorzien in een combinatie van beide.

Plannen waarvan op voorhand kan worden vastgesteld dat zij passen binnen het geldende kader van wet- en regelgeving en het vigerende milieubeleid, worden beschouwd als 'plannen met een geringe ruimtelijke impact'.

4. Procedure Beeldkwaliteitplannen

Een beeldkwaliteitplan wordt aangeboden aan de commissie RO als conceptversie om het plan voor inspraak vrij te geven. Een beeldkwaliteitplan wordt vervolgens als definitieve versie aangeleverd aan de gemeenteraad. Dit betekent dat de procedure voor een beeldkwaliteitplan niet synchroon loopt met die van een Ontwikkelingsplan voor hetzelfde bouwproject. Het Ontwikkelingsplan wordt namelijk voor inspraak vrijgegeven door B&W. Dit leidt er in de praktijk toe dat een Beeldkwaliteitplan pas later aan de raad ter vaststelling kan worden voorgelegd dan een Ontwikkelingsplan voor hetzelfde project.

Dit is een onwenselijke situatie, aangezien de vrijstellingsprocedure voor een bouwproject niet zou moeten worden gestart voordat de kwaliteit van een project geborgd is. Een tweede bezwaar is, dat de procedure op deze wijze voor elk Beeldkwaliteitplan leidt tot extra drukkosten en ambtelijke begeleiding. Dit, terwijl de praktijk sinds de invoering van deze procedure uitwijst, dat de commissie zelden of nooit gebruik maakt van de mogelijkheid om een Beeldkwaliteitplan als concept te bespreken voordat de inspraak plaatsvindt. Een derde bezwaar is dat de inspraak over het Beeldkwaliteitplan en de inspraak over het Ontwikkelingsplan voor hetzelfde bouwproject op verschillende momenten plaatsvinden. Inspraak waarbij beide producten gelijktijdig en in samenhang worden besproken, verdient zeer de voorkeur en is voor alle partijen efficiënter.

Deze situatie is eenvoudig op te lossen door voor een Beeldkwaliteitplan dezelfde procedure voor vrijgave te volgen als voor een Ontwikkelingsplan. Na de ambtelijk voorbereiding geeft B&W het concept-Beeldkwaliteitplan vrij voor inspraak. Commissie en raad behandelen na afronding van de inspraak- en overlegprocedure het definitieve stuk inclusief het inspraakverslag.

5. Voorgesteld besluit procedure Beeldkwaliteitplannen

- huidige procedure:
 - het concept-Beeldkwaliteitplan wordt door het college voorgelegd aan de commissie RO om vrij te geven voor inspraak;
- voorgestelde procedure:
 - het concept-Beeldkwaliteitplan wordt door het college vrijgegeven voor inspraak.

De huidige procedure voor Beeldkwaliteitplannen blijft voor het overige ongewijzigd, te weten:

- de terinzagelegging om inspraak wordt gepubliceerd in Stadskrant en Delftse Post en wordt aangekondigd op posters die in de buurt worden opgehangen;
- het concept-Beeldkwaliteitplan wordt ter visie gelegd voor een periode van twee weken met in de laatste week een informatie- en discussie bijeenkomst met gelegenheid voor mondelinge inspraak (inspraakloket);
- van de bijeenkomst wordt verslag gemaakt;
- de Welstandscommissie wordt formeel gevraagd om een overlegreactie;
- verslag van de bijeenkomst, de overlegreactie van welstand en een reactie daarop worden verwerkt in een eindverslag inspraak en overleg;
- het (aangepaste) BKP en het eindverslag worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad gelijktijdig of voorafgaande aan het ontwikkelingsplan of bestemmingsplan voor het betreffende gebied;

Wij stellen u voor akkoord te gaan met de voorgestelde aanpassingen in de procedures voor Beeldkwaliteitplannen en Ontwikkelingsplannen/ Ruimtelijke Onderbouwingen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

mr. drs. G.A.A. Verkerk , burgemeester.

mr. drs. H.G.L.M. Camps , secretaris.

Stuk II

De raad van de gemeente Delft;

gelezen het voorstel van het college van 11 december 2007;

gezien het advies van de commissie Ruimtelijke Ordening van 10 januari 2008;

gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke Ordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Woningwet en de gemeentelijke Inspraakverordening;

overwegende dat het uit oogpunt van efficiency gewenst is de bestaande procedures voor Beeldkwaliteitplannen en Ontwikkelingsplannen/ Ruimtelijke Onderbouwingen aan te passen;

b e s l u i t :

1. het concept-Beeldkwaliteitplan wordt door het college vrijgegeven voor inspraak;
2. onder plannen met een geringe ruimtelijke impact als bedoeld in het Evaluatie beleid ontwikkelingsplannen wordt verstaan:
 - plannen die voorzien in ofwel een wijziging van het volgens het geldend bestemmingsplan toegestane gebruik met een maximale oppervlakte van 1500 m² gecombineerd met vergunningsplichtige interne verbouwing;
 - plannen die voorzien in ofwel een overschrijding van de volgens het geldend bestemmingsplan toegestane bouwhoogte of het toegestane bouwvolume met een maximum van 15%;
 - plannen die voorzien in een combinatie van beide.

Plannen waarvan op voorhand kan worden vastgesteld dat zij passen binnen het geldende kader van wet- en regelgeving en het vigerende milieubeleid, worden beschouwd als "plannen met een geringe ruimtelijke impact".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 31 januari 2008.

, burgemeester.

, griffier.