

Plannen kunnen sneller!



Start: tegen welke problemen loopt u zelf aan?

- Financieel
 - Planologisch
 - Randvoorwaardelijk
 - Markttechnisch
 - Locationeel
 - Anders...?
-

Versnellen: van zacht -hard, en van hard-sleutel

stec
groep



Versnellen woningbouw

Onderzoek naar kansen voor versnellen van
juridische bestemmingsplanprocedures

Stec Groep aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Marvin Thomasia
9 augustus 2022

stec
groep



Ongebruikte grondposities

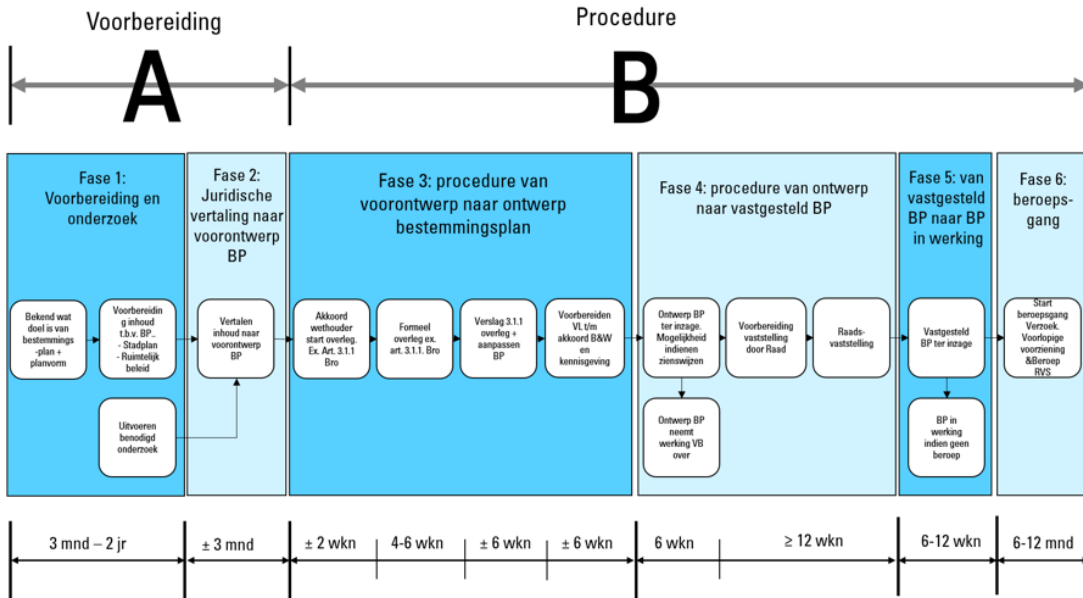
Onderzoek naar de benutting van
braakliggende terreinen

Stec Groep aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Esther Geuting, Matthijs Ham en Erik de Leve
5 januari 2021

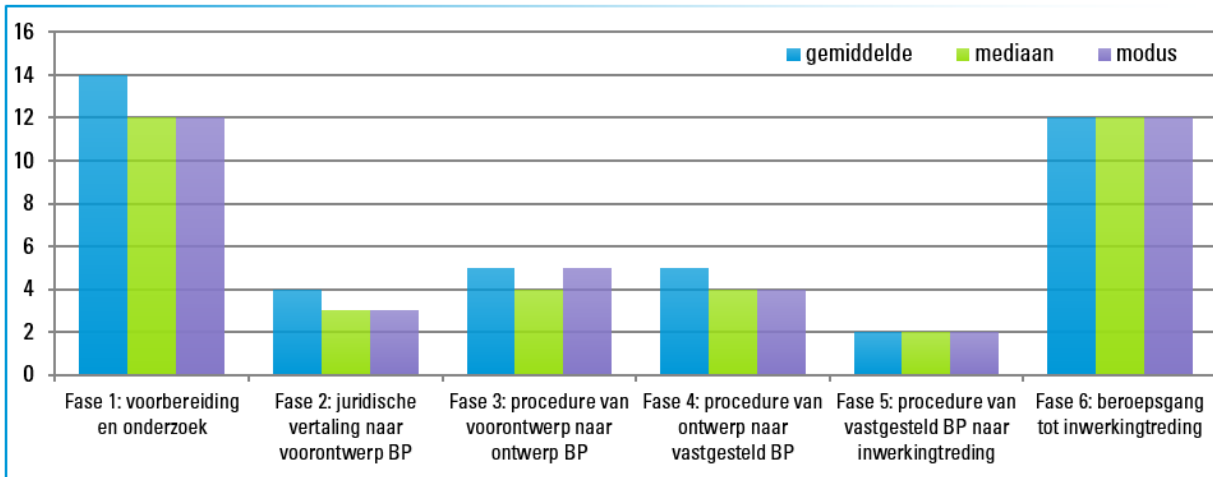
Achtergrond: fasen opstellen bestemmingsplan

Figuur: Indicatieve fasering en procedure opstellen bestemmingsplan



Gemiddelde doorlooptijd is 3 tot 4 jaar

Figuur 1: Gemiddelde doorlooptijd in maanden per fase



Bron: Enquête, Stec Groep (2022).

en zonder beroepsgang: 2,5 jaar

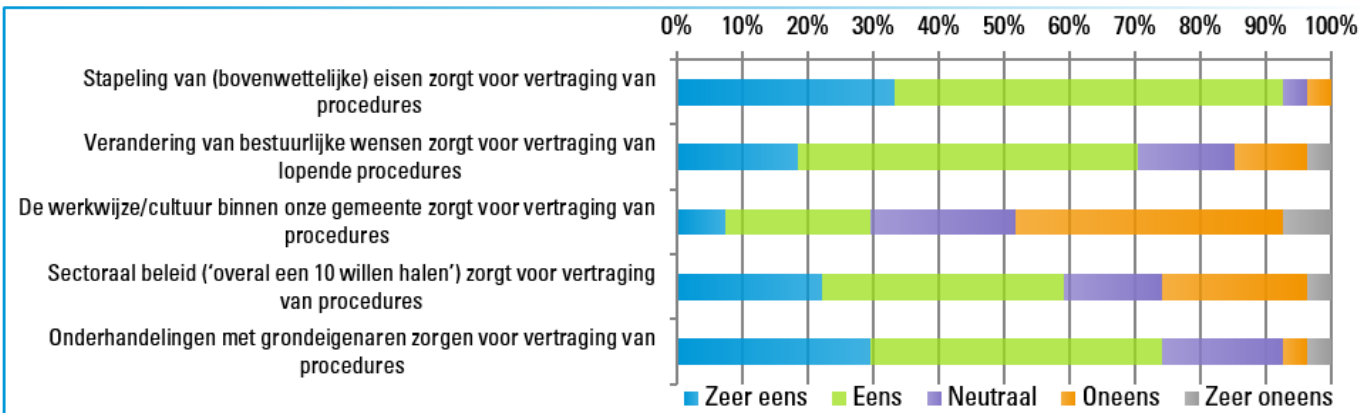


Conclusies

- Verloop van de eerste fase is bepalend voor voortvarendheid van totale procedure
 - Verloop van eerste fase gaat niet zozeer om snelheid, maar om kwaliteit. Een lange eerste fase die goed en constructief uitgevoerd is, kan bijdragen aan een snellere procedure omdat geen discussie of onderhandeling meer nodig is. Een snelle eerste fase kan juist leiden tot vertraging wanneer zaken (participatie of onderzoeken) niet zorgvuldig afgehandeld zijn.
 - Ontbreken van duidelijke kaders en wisselende bestuurlijke ambities kunnen leiden tot vertraging. Zowel intern als extern moeten hierdoor herhaaldelijk zaken opnieuw afgestemd (en onderhandeld) worden.
 - Ook nieuwe (en bovenwettelijke) ambities vanuit het bestuur leiden tot vertraging. Hoe meer duidelijkheid vooraf over kaders en verwachtingen voor alle partijen, hoe makkelijker en sneller de bestemmingsplanprocedure verloopt.
 - Goede samenwerking en onderling vertrouwen kunnen totale doorlooptijd versnellen. Goede samenwerking, afstemming en onderling vertrouwen zijn succesfactoren voor een snelle doorlooptijd. Dit geldt intern – tussen afdelingen, met wethouders en met de gemeenteraad – als extern met initiatiefnemers, omwonenden of andere belanghebbenden.
-

Belangrijkste vertragende factoren

Figuur 2: stellingen over factoren die bijdragen aan vertraging van procedures

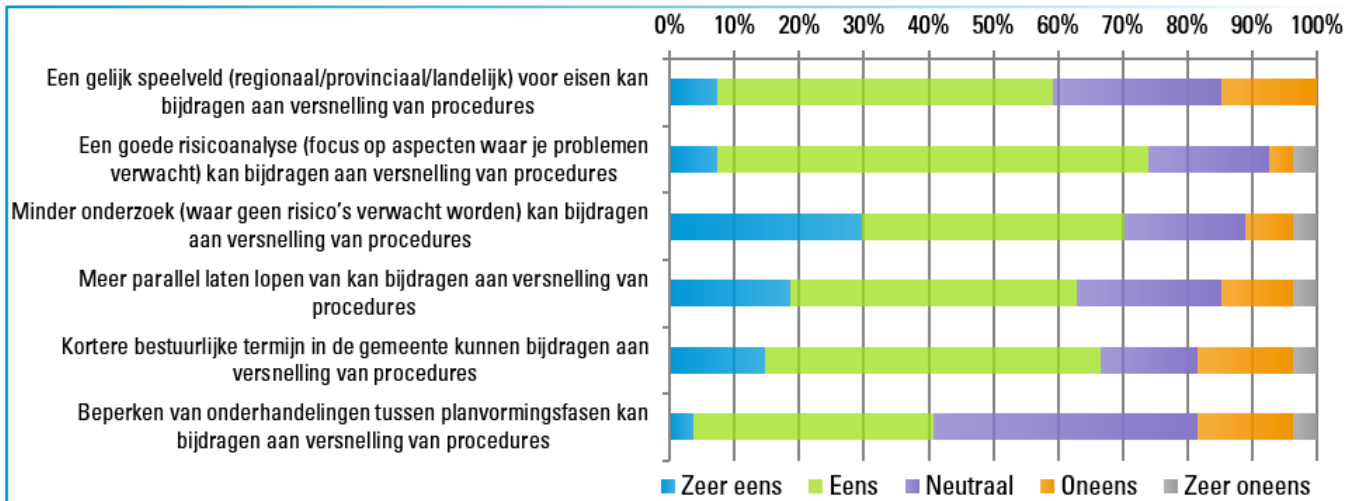


Bron: Enquête, Stec Groep (2022).

Tijdswinst is mogelijk maar effect mogelijk beperkt

Belangrijkste oplossingsrichtingen

Figuur 3: stellingen over factoren die kunnen bijdragen aan versnelling van procedures



Bron: Enquête, Stec Groep (2022).

Overall belangrijkste oplossingsrichtingen die steeds terugkomen

Cultuuromslag naar licht
& gericht

Ambtelijke capaciteit
uitbreiden

Heldere bestuurlijke
ambities: rug recht
houden

Koppeling aan beleid
versoepelt proces bp

Prioriteren: wat is het
belangrijkst op deze
locatie?

Eerder met zorgvuldige
participatie aan de slag

Helder projectplan met
helder proces voor alle
fasen, daarbij: weten
wanneer onderzoek
plaats moet vinden

Meer gestandaardiseerde
afwegingskaders en
beleidskaders

Meer aan de slag met
risicoanalyse en
beheersing

Overall cultuuromslag: 'Loslaten is dichterbij jezelf komen'

Stapelning van ambities en bovenwettelijke maatregelen is in de meeste gemeenten een bron van vertraging

'Als de basis op orde is en iedereen **vertrouwen** heeft in elkaar, dan kan je zaken makkelijker loslaten. De belangrijkste kernzaken moeten goed zijn geregeld. Laat de rest los'

Ambities in tijd faseren: soms stip op horizon, niet vastleggen in verordeningen



De kern: strakke regie, haalbaar projectplan en realistische planning

- Echt kiezen: focus en discipline
- Tandem bestuurder en sterke ambtelijk opdrachtgever of projectleider
- Coördinerend wethouder
- Introductie van een strategische tafel waarin over de projecten integraal keuzes gemaakt worden (plus stuur erbovenop)
- Meer focus op resultaat en output van projecten



Verder: belangrijk bij strakke regie

- Helder projectplan met heldere planning
- Rekening houden met verkiezingen
- Bewuste keuze voor type bestemmingsplan en definities daarbij
- Werken met vuistregeldocument voor indienen van bestemmingsplan (bijvoorbeeld eerst stedenbouwkundig plan, dan ontwerp bp, diepgang van oz)
- Risicoanalyse bij projectplan en koppelen aan planfasen + beheersmaatregelen nemen
- Complexiteit in bestemmingsplan voorkomen (alleen multifunctioneel indien nodig!)



De kern: standaardisatie om doeltreffendheid en doelmatigheid totstandkoming bestemmingsplan te vergroten

Drietrapsraket 1) visie, 2) planregels en 3) uitvoering

- Meer aandacht voor visie nodig. Moet gemeente zelf doen. Hier hoort ook de afweging van verschillende belangen bij
- Planregels kunnen betrekkelijk eenvoudig door interne trainee worden opgesteld
- Mogelijkheden om uitvoering met standaardmodules te vereenvoudigen en bij bureaus weg te zetten



Verder belangrijk bij standaardisatie

- Planregels en opzet bestemmingsplan standaardiseren (ook bij plannen van derden)
- Capaciteit regionaal bundelen door samen te werken à la Omgevingsdienst voor bestemmingsplannen
- Onderzoekslast verminderen door data te hergebruiken voor verschillende opgaven (bijvoorbeeld van de RES, bodemkwaliteitskaart)
- Bij uitvraag van onderzoek letten op potentie voor hergebruik



De kern: heldere en realistische beleidskaders formuleren als basis voor onderzoek

- Voorafgaand aan opstart kaders formuleren waarin sectorale belangen aan de voorkant helder zijn gedefinieerd en onderling zijn gewogen
 - Koppeling tussen beleid en onderzoek: minder grondslag voor bezwaarprocedures
 - Overweeg voor specifieke locaties beleidskaders beargumenteerd of tijdelijk los te laten
 - Geen bovenwettelijke eisen vastleggen in beleid
-

Gebruik vaker de Coördinatie-regeling en uitnodigingsplanologie

- Gebruik van de coördinatie-regeling per project of per groep van projecten (categorieën). Scheelt 2,5 jaar doorlooptijd. Met een eenmalige verordening kunnen alle projecten worden meegenomen voor 10-15 jaar
- Uitnodigingsplanologie met een spelregelkaart op hoofdlijnen werkt versnellend



Uitbreiding capaciteit bij gemeente

Kwantitatieve en kwalitatieve tekorten. Geen quick fix

- Arbeidsvoorwaarden bij kleinere gemeenten concurrerender maken (nu grote verschillen)
- Opleidingspakket, traineeships en financieel ontwikkelpad om kennis bij gemeente intern te vergroten
- Aantrekkelijk werkklimaat, waarbij ambtelijk apparaat bestuurders durft aan te spreken en adviseren (ook in geval van bestuurlijk micromanagement...)
- Regionale flexpools



Aanbevelingen aan het Rijk

Belangen van toekomstige gebruikers van locaties worden in beginsel behartigd door de gemeente, maar raken ondergesneeuwd in integrale ruimtelijke afweging

Oplossingsrichting:

- Rijk biedt haakjes om het belang van woningbouw boven andere belangen te wegen
- Rijk biedt aan gemeenten normen aan hoe deze afweging te maken ten faveure van woningbouw en betaalbaarheid



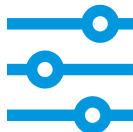
Heldere normering op specifieke thema's bieden, zodat bovenwettelijk beleid minder nodig is

Rijk pleit stevig voor vermindering bovenwettelijk beleid door gemeenten, of verbiedt het juridisch vastleggen van bovenwettelijke eisen en ambities.

Rijk biedt duidelijker norm voor bijvoorbeeld:

- Richtlijn stikstof
- Woonkeur wettelijk verankeren
- Uitgangspunten parkeren toekomstgericht maken
- Normstelling op vlak van verduurzaming en energietransitie versneld Paris-proof maken

Dan minder onderhandelingen



Basis bieden om onderhandelingen te verminderen

- Helderheid over gebruik van de Anterieuere Overeenkomst
- Stok achter de deur (voorbeeld: Dispute Resolution zoals in Groot Britannië)



Overzie mogelijk onbedoelde impact van (gemeentelijke, landelijke of Europese) wetgeving

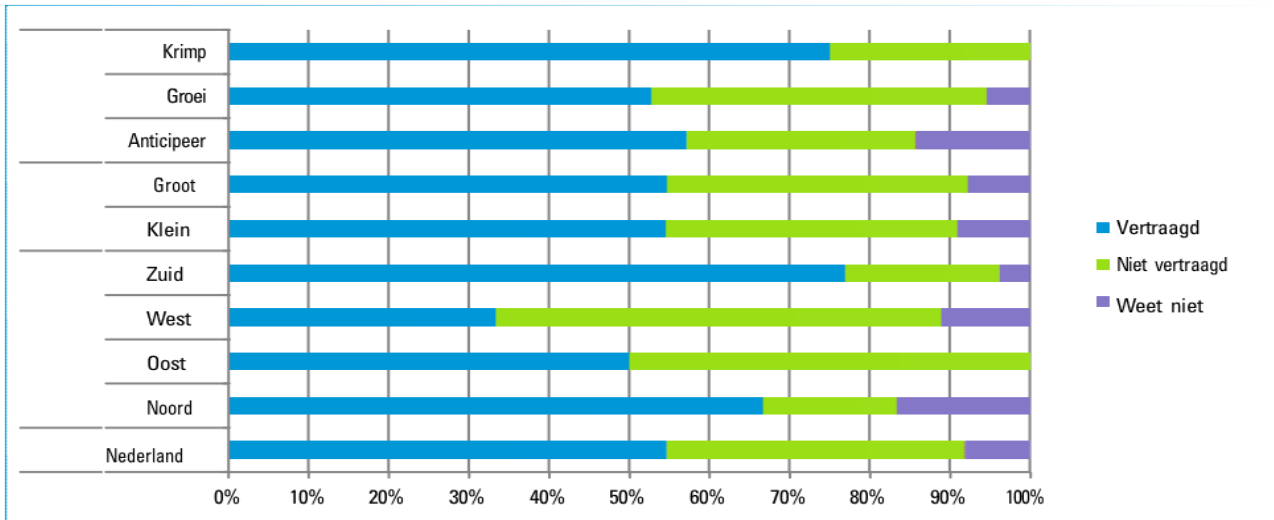
- Externe effecten van beleid aan de voorkant beter meenemen: gewenste en ongewenste neveneffecten voorzien
- Nieuwe wetgeving niet te gedetailleerd beschrijven
- Gatens dichten in wetgeving die vertragend werken (Varkens in nood-arrest, werkwijze: hoe om te gaan met Didam-arrest)



Tot slot: noties uit eerder onderzoek naar ongebruikte grondposities (dus: met hard bestemmingsplan/verleende vergunning)

55% van de gemeenten hebben vertraagde (harde) plannen: een kwart van alle woningen (!)

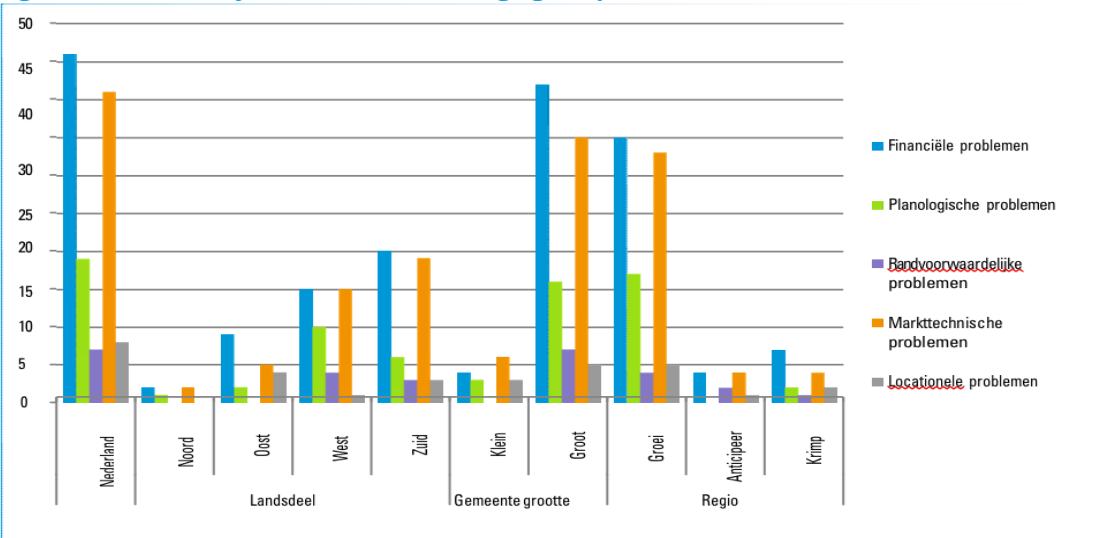
Figuur 7: Vertraging van harde plannen over de afgelopen 5 jaar



Bron: enquête, Stec Groep, 2021

Oorzaken voor braak liggen: voornamelijk van financiële en/of markttechnische aard

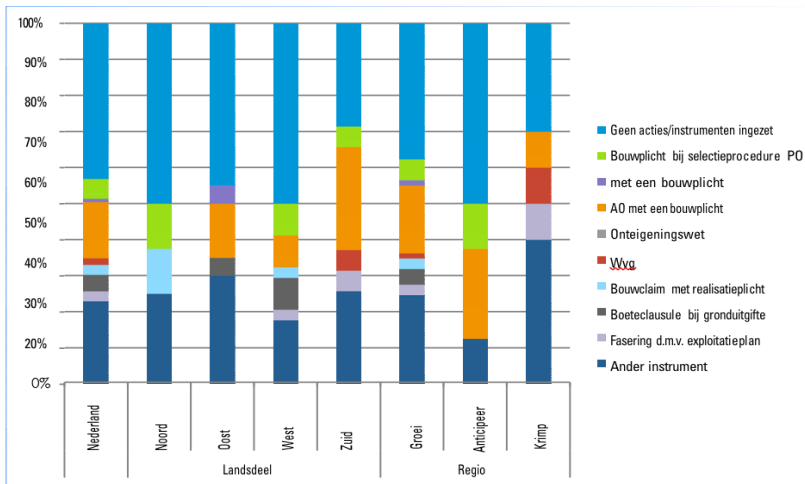
Figuur 19: Vermoedelijke oorzaken voor vertraging van plannen



Bron: enquête, Stec Groep, 2021

43% van de gemeenten zet géén instrumenten in tegen vertraging

Figuur 10: Ingezette instrumenten



Bron: enquête, Stec Groep, 2021

Inzetbaarheid hangt af van grondpositie

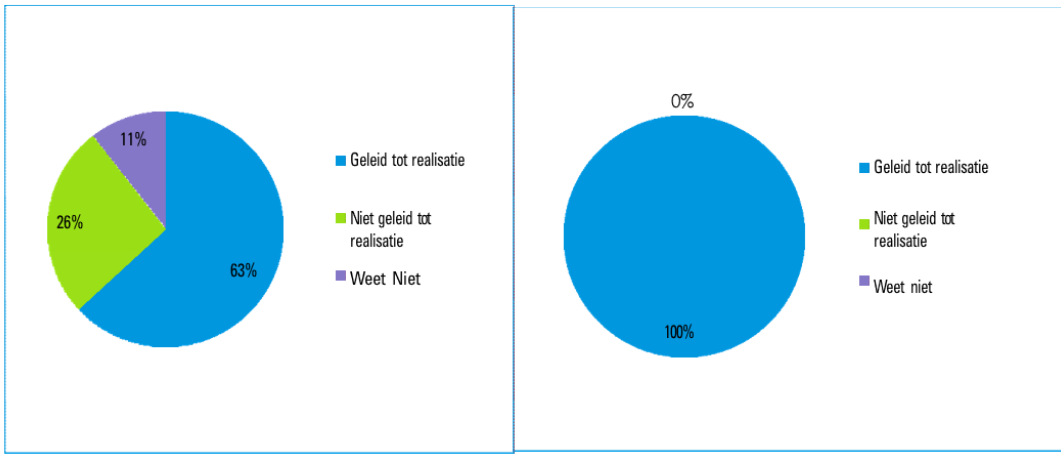
Tabel 2: Inzetbaarheid van gemeentelijk instrumentarium

Instrument / actie	Bouwplicht bij selectieprocedure	PO met bouwplicht	AO met bouwplicht	Onteigeningswet	Wvg.	Bouwclaim met realisatieplicht	Boeteclausule bij gronduitgifte	Fasering dmv. exploitatieplan
Gemeentelijk grondeigendom, zonder bouwclaim	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗
Gemeentelijk grondeigendom, met bouwclaim, zonder realisatietermijn	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✗
Gemeentelijk grondeigendom, met bouwclaim of ander contract, met verstreken realisatie termijn	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, geen anterieure overeenkomst	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, met anterieure overeenkomst	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, vastgesteld exploitatieplan	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓
Anders namelijk...(denk aan de voorgaande situaties, in geval van erfpacht, et cetera)	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗

Bron: enquête, Stec Groep, 2021

Hoge mate van effectiviteit van ingezette instrumenten

Figuur 11: Effectiviteit gebruik instrumenten grote gemeenten (links) en kleine gemeenten (rechts)



Bron: enquête, Stec Groep, 2021

Vragen?

e.geuting@stec.nl