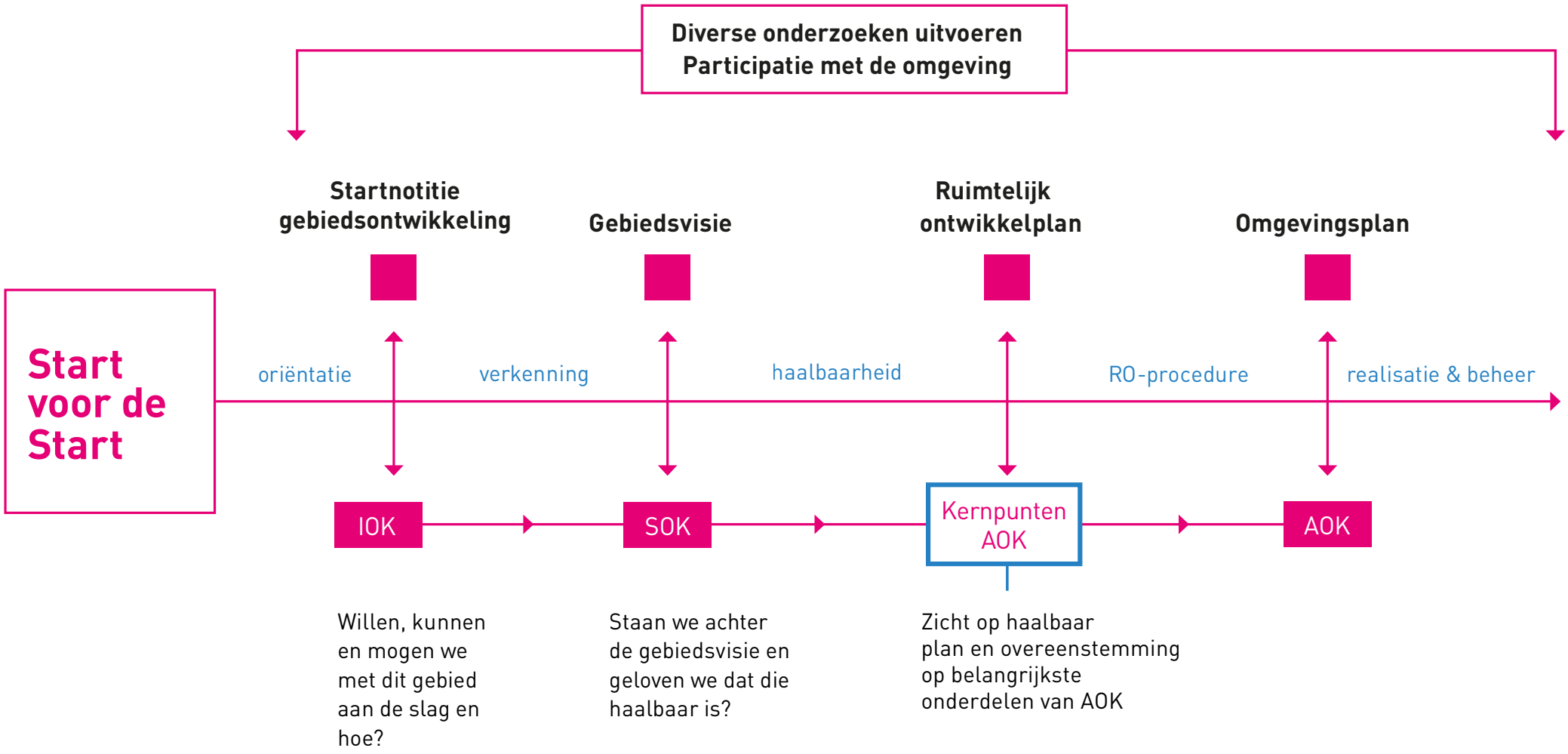


route

Zwolle

Routekaart gebiedsontwikkeling versie 2.1

Routekaart gebiedsontwikkeling



Toelichting bij de routekaart

De routekaart is bedoeld voor gebiedsontwikkelingen en locatieontwikkelingen, waarvoor een ruimtelijke procedure moet worden doorlopen. Aan de initiatieventafel wordt bepaald of de routekaart van toepassing is of dat het een NRI-ontwikkeling is.

De routekaart beschrijft een proces, dat bestaat uit een aantal besluitmomenten en bijbehorende producten om te komen tot realisatie van het initiatief. Dit proces is op hoofdlijnen voor alle gebiedsontwikkelingen en locatieontwikkelingen hetzelfde. Dat betekent ook iets voor de inhoud van de producten. Deze routekaart is richtinggevend en bedoeld om tussen gemeente Zwolle, markt en corporaties vanuit eenzelfde raamwerk en dezelfde verwachtingen het gesprek met elkaar aan te gaan.

Er is voor gekozen om het aantal besluitmomenten en bijbehorende producten zo beperkt mogelijk te houden. Dat betekent ook iets voor de inhoud van de producten. Per ontwikkeling of project worden de producten 'op maat' gemaakt. Formats dienen daarbij als hulpmiddel.

In veel gebieden zijn wel al gestart of werken we met gebiedsprogramma's en/of eerder opgestelde kaders die niet (volledig) aansluiten op deze routekaart. Daarom kan er voor bestaande projecten of programma's sprake zijn van processen die (op onderdelen) afwijken van wat in deze routekaart beschreven wordt. Het uitgangspunt is afspraken in de routekaart bij verdere uitwerking te volgen.

In dit onderdeel van de routekaart beschrijven we het proces bij gebiedsontwikkelingen.

De routekaart kent voor gebiedsontwikkelingen 4 belangrijke besluitmomenten (Go/ no Go), die elk een fase markeren:

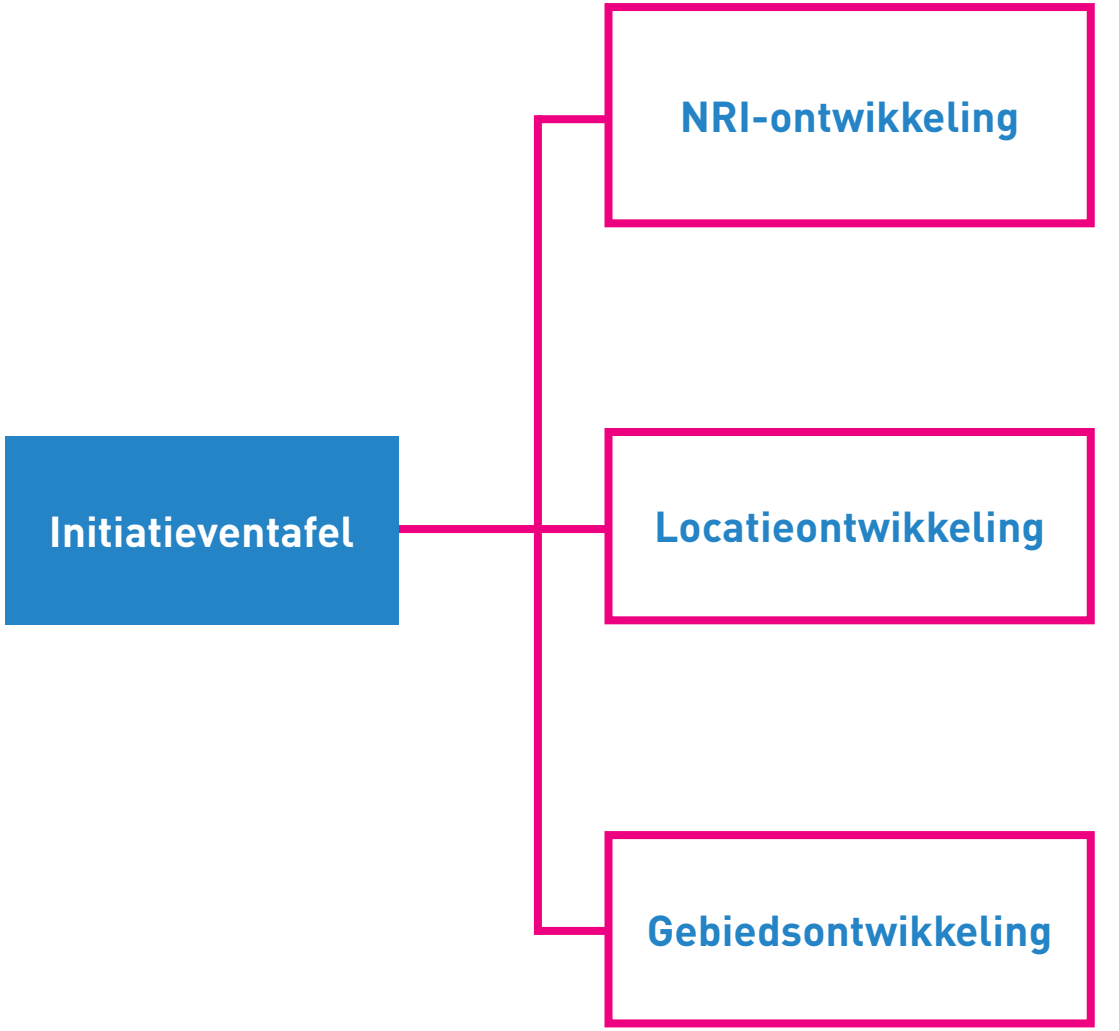
1. Startnotitie gebiedsontwikkeling: een Go van de gemeenteraad om voor een specifiek gebied te verkennen hoe de (her)ontwikkeling e eruit kan zien, met beschrijving van het proces tot aan de gebiedsvisie. Met een Go start de verkenning.
2. Gebiedsvisie: een Go van de gemeenteraad over de gebiedsvisie om de haalbaarheid van de (her)ontwikkeling verder te onderzoeken conform ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden. Met een Go start de haalbaarheidsfase.
3. Ruimtelijk Ontwikkelplan: een voldoende uitgewerkt ruimtelijk plan van het plangebied op stedenbouwkundig VO niveau waaruit blijkt dat alle beschreven ambities ruimtelijk, financieel en juridisch haalbaar zijn. Met haalbare business case (incl. exploitatiebijdrage) en met onderliggende onderzoeken, om voldoende vertrouwen te hebben in de totale haalbaarheid van het plan. Dit document wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het betreft een Go om de RO-procedure te starten.
4. Wijziging omgevingsplan: een door de raad vastgestelde en in werking getreden wijziging van het omgevingsplan. Dit geeft een Go om over te kunnen gaan tot het verlenen van de omgevingsvergunningen en daarna tot realisatie van het initiatief.

Op de Go / No Go momenten vinden in ieder geval publieke besluiten plaats. Bij binnenstedelijke herontwikkeling is er dan vaak ook al (vanuit vroegtijdige betrokkenheid van de markt) besluitvorming vanuit private partijen en corporaties.

Voorafgaand aan elk Go-besluit maken partijen met elkaar afspraken over hoe ze met elkaar samenwerken in de volgende fase. Dat doen we bij gebiedsontwikkelingen met een intentieovereenkomst, direct bij het vaststellen van de startnotitie. Daarna volgt een besluit over het vaststellen van de Gebiedsvisie en het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst. Bij het vaststellen van het ruimtelijk ontwikkelplan moet er voldoende vertrouwen zijn in de haalbaarheid van het plan. Op dat moment moet er daarom ook overeenstemming zijn over de belangrijkste onderdelen van de anterieure overeenkomst, die relevant zijn voor besluiten over het vertrouwen in de haalbaarheid. Dit wordt verwerkt in een AO op hoofdlijnen.

Gedurende het gehele proces zijn diverse onderzoeken en participatie met de omgeving nodig.

De routekaart is opgesteld in samenwerking met een afvaardiging van het concilium. Indien er vragen of onduidelijkheden zijn over het toepassen van de routekaart kun je contact opnemen met het contactpersoon kernteam routekaart; F.van.dijk@zwolle.nl



Voor een minder complexe ontwikkeling van vaak 1 gebouw of gebouwencombinatie, op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar. Hieronder vallen ook de ontwikkelingen in het buitengebied in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Voor de ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan/BOPA nodig. Er is geen overdracht van openbaar gebied.

Voor een ingewikkelde ontwikkeling van 1 gebouw of gebouwencombinatie, op 1 bouwvlek, met 1 of meerdere eigenaren. Er is geringe impact op openbaar gebied en beperkte maatschappelijke gevoeligheid. Ook is er vaak geen gebiedsvisie nodig, of is die al geschreven.

Voor een ingewikkelde ontwikkeling waarbij verschillende partijen, zoals overheden, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en bewoners, samenwerken om een buurt, wijk of stadsdeel transformeren naar een nieuwe functie of gebruik.

Initiatieventafel: Intake

Beoogd resultaat	Beoordeling of het initiatief kansrijk is en helderheid over de te volgen route. Vervolgens wordt bepaald of het vraagstuk prioriteit heeft en er capaciteit beschikbaar voor is. Als deze seinen op groen staan, gaat het initiatief de eerste fase in: de verkenning.
Inhoud initiatieventafel	Er zijn drie hoofdsituaties denkbaar: 1. NRI-ontwikkeling: Een minder complexe ontwikkeling van vaak 1 gebouw of gebouwencombinatie, op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar. Hieronder vallen in ieder geval de ontwikkelingen in het buitengebied in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Voor de ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Er is geen overdracht van openbaar gebied. 2. Locatieontwikkeling: Voor een complexe ontwikkeling van 1 gebouw of gebouwencombinatie, op 1 bouwvlek, met 1 of meerdere eigenaren. Er is geringe impact op openbaar gebied en beperkte maatschappelijke gevoeligheid. Ook is er vaak geen gebiedsvisie nodig, of die is al vastgesteld. 3. Gebiedsontwikkeling: Voor een complexe ontwikkeling waarbij verschillende partijen, zoals overheden, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en bewoners, samenwerken om een buurt, wijk of stadsdeel te transformeren naar (een) nieuwe functie(s) of gebruik. De intakefase kenmerkt zich door één of enkele oriënterende gesprekken en de eerste beoordeling of het initiatief kansrijk is. Deze intakefase is een eerste scan door een groep deskundige beleidsadviseurs en projectleiders die samen de "Initiatieventafel" bemensen. Initiatiefnemer kan zijn of haar plan aanmelden via Ruimtelijke initiatieven | Gemeente Zwolle en indien gewenst presenteren aan de projectleider van de Initiatieventafel en relevante beleidsadviseurs. De Initiatieventafel brengt in afstemming met het Planbegeleidingsteam een integraal advies uit. Als het advies inhoudt dat het plan kansrijk is om verder te verkennen, onderbouwt het advies ook welke route het plan vervolgens moet volgen.
Aandachtspunten / dilemma's	Het gaat altijd om maatwerk: het afwegingskader moet telkens helder zijn en beslissingen goed gemotiveerd. Het is denkbaar dat wel de routekaart van toepassing is, maar dat niet het hele proces van Start voor de Start tot aan Ruimtelijk ontwikkelplan doorlopen hoeft te worden. Bijvoorbeeld als er al een actuele, voldoende concrete gebiedsvisie is. Het maatwerk kan ook inhouden dat bij gemengde eigendomsverhoudingen (publiek/privaat) en/of wanneer de opgave een gemengd karakter heeft (bijv. publiek (belang bij) programma), rollen een andere invulling kunnen krijgen of gemotiveerd wordt dat de besluit- en contracteringsmomenten in enige mate afwijken van de grote lijnen zoals die nu zijn weergegeven in de routekaart. Indien het als kansrijk wordt geacht door de initiatieventafel kan er vervolgens bepaald worden of het initiatief prioriteit heeft en of er capaciteit voor beschikbaar is. Daarna wordt één van de routes gestart.

Start voor de start

Doel	Het doel van Start voor de Start is dat alle betrokkenen hetzelfde informatie-en kennisniveau hebben en zo snel mogelijk alle ingrediënten voor een startnotitie en projectopdracht op tafel komen. Het resultaat van deze stap is dat er een Go dan wel een No go-besluit is om naar de fase van verkenning te gaan; het opstellen en vaststellen van een startnotitie en intentieovereenkomst. Daarin wordt vastgelegd hoe deze volgende fase eruitziet.
Proces	De belangrijkste voorwaarde is dat er een initiatiefnemer is die een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren (in geval van de gemeente vaak mogelijk wil maken). Dit kan een marktpartij of corporatie zijn, maar ook de gemeente. Een Start voor de Start ten behoeve van een gebiedsontwikkeling zal bestaan uit één of meerdere bijeenkomsten (intern en extern) waarin integraal het initiatief, de opgave, de ambitie, het beleid, de stakeholders, de noodzakelijke verkenningen/onderzoeken en het proces om te komen tot een startnotitie gebiedsvisie verkend worden. Voor Start voor de Start is een uitgewerkte procesbeschrijving beschikbaar, waarin onder meer de inhoud van het plan van aanpak is beschreven. Dit is te vinden op de website. Een Start voor de Start doen we met alle betrokkenen partijen. Een bijeenkomst in het kader van Start voor de Start is dus wezenlijk anders dan een project start up!
Aandachtspunten / dilemma's	De Start voor de Start vraagt volgens de procesbeschrijving om een goede voorbereiding met een procesbegeleider.
Inhoud	• Er is een scherp beeld van de opgave; • De voor het vraagstuk relevante set van actoren is betrokken, zowel intern als extern; • Het is duidelijk wie welke rollen, belangen en invloed heeft en hoe deze actoren bij het proces betrokken worden; • Er is een (zo compleet mogelijk) eerste beeld van de context en het relevante beleid; • Het is duidelijk wat nog moet worden onderzocht/verkend; • Er is een goede verslaglegging van de bijeenkomst met daarin duidelijke vervolgafspraken; • Er is een eerste inschatting van de haalbaarheid. • De gemeente heeft voldoende input om aan de slag te gaan met de startnotitie, incl. projectopdracht.

Startnotitie gebiedsontwikkeling

Doel	Het doel van de startnotitie is vastleggen van de uitkomsten van het proces 'Start voor de Start' en het initiatief zowel inhoudelijk als procesmatig verankeren voor de vervolgfase (het opstellen van een gebiedsvisie en het aangaan van een intentieovereenkomst). De gemeente stelt de startnotitie op. Uitgangspunt is dat de tijdsduur vanaf de initiatieventafel t/m het ambtelijk vaststellen van de startnotitie gebiedsontwikkeling 6-9 maanden is.
Inhoud Startnotitie gebiedsontwikkeling	• Beschrijving van de achtergrond van het initiatief • Integrale opgave en ambities die de gemeente voor het gebied heeft; geen opsomming van alle sectorale ambities • Wenselijkheid van het initiatief (willen, kunnen en mogen), globale inschatting van de haalbaarheid • Gewenste resultaat • Context van het initiatief (beleidsmatig), randvoorwaarden en uitgangspunten en eventuele afwijking daarvan, met motivering. • Welke verkenningen/onderzoeken moeten er gedaan worden? • Verslag van Start voor de Start • Participatieplan conform HANZA De Startnotitie kan vergezeld gaan van een projectopdracht. Deze omvat: • Vaststellen van de scope van het initiatief (ruimtelijk, tijd, financiën) • Inventarisatie activiteiten/onderzoeken/producten die nodig zijn, met bijbehorende kosten inclusief toetsing aan beleidsmatige kaders • Resultaat (wat is nodig om over te kunnen gaan tot het sluiten van de intentieovereenkomst) • Uitgangspunten voor het programma tijd,-kwaliteit en geld (TGKIOC R) • Risico's
Aandachtspunten / dilemma's	Indien er sprake is van een wezenlijke keuze (transformatie gebied, gevoelige locatie) wordt dat in de startnotitie onder de aandacht gebracht.
Beoogd resultaat	De gemeenteraad stelt de startnotitie, en krediet voor gebiedsontwikkelingen vast. Het college neemt voorafgaand aan besluitvorming door de gemeenteraad over de startnotitie een besluit over het aangaan van de intentieovereenkomst. In die overeenkomst staat het voorbehoud dat de overeenkomst pas tot stand komt als de raad een positief besluit neemt over de Startnotitie gebiedsontwikkeling.

Intentieovereenkomst

Doel	Het doel van een intentieovereenkomst is afspraken maken tussen publieke en private partijen over hoe te komen van startnotitie naar een vastgestelde gebiedsvisie voor het te onderzoeken gebied en bijbehorende samenwerkingsovereenkomst (de producten), binnen planning en budget. Partijen zijn de initiatiefnemer/marktpartij(en), eventueel (een) corporatie(s) en de gemeente. De intentieovereenkomst beschrijft in de overwegingen de aanleiding en context die tot de gemaakte afspraken hebben geleid.
Inhoud document	• Demarcatie onderzoeksgebied. Bijlage: kaart. • Ambities, randvoorwaarden en uitgangspunten voor de Gebiedsvisie. Bijlage (zodra beschikbaar): format Gebiedsvisie als bijlage) • Werkzaamheden - o.a. (gebiedsoverstijgende) verkenningen en onderzoeken om te komen tot een haalbare Gebiedsvisie. Bijlage: lijst van benodigde onderzoeken. • Kritische succesfactoren, risico's • Rollen en taken/verantwoordelijkheden, o.a. penvoering van de producten (Samenwerkingsovereenkomst door gemeente) • Benodigde grondtransacties, Didam-aspecten • Proces, o.a. participatie • Financiële bijdrage(n) partijen aan gemeente, vergoeden plankosten en onderzoeken*. • Besluitvorming; go- no go momenten • Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid; beleid(wijzigingen) • Betrekken eigenaar (indien deze geen initiatiefnemer is) • Planning (tevens bijlage bij de overeenkomst) • Looptijd en verlenging • Overlegstructuur (o.a. escalatiemodel) • Overdracht contract, grondpositie en/of zeggenschap • Beëindiging overeenkomst ('exit'- bepalingen, o.a. m.b.t. kosten) • Geschillenregeling • Zodra de Zwolse plankostenscan is ingevoerd, wordt de daarin gehanteerde berekeningsmethode gevolgd.
Beoogd resultaat	Het college neemt voorafgaand aan besluitvorming door de gemeenteraad over de Startnotitie een besluit over het aangaan van de intentieovereenkomst. In die overeenkomst staat met daarin het voorbehoud dat de overeenkomst pas tot stand komt als de raad een positief besluit neemt over de startnotitie gebiedsontwikkeling.

*Zodra de Zwolse plankostenscan is ingevoerd, wordt de daarin gehanteerde berekeningsmethode gevolgd

Gebiedsvisie

Doel	Het doel is om te komen tot het vast te stellen van een visie voor de (her)ontwikkeling van het gebied en het beschrijven welke doelen/ ambities daarmee zijn gediend. Met ook een toets op hoofdlijnen op de haalbaarheid van de gebiedsvisie (financieel, ruimtelijk, juridisch, maatschappelijk, (markt-)technisch etc). Uitgangspunt is dat de tijdsduur tussen het vaststellen van de startnotitie gebiedsontwikkeling en de gebiedsvisie 12 maanden is.

Inhoud document	• Inleiding: context en opgave
	• Doel gebiedsvisie: ambitie en maatschappelijke doelen, beoogd resultaat
	• Beschrijving van het gebied:
	  ▪ Ligging en historie (het verhaal, de analyse)
	  ▪ Beoogde ruimtelijke structuren en kwaliteiten (o.a. groen, mobiliteit), maatschappelijke en programmatische kenmerken en kwaliteiten (o.a. bevolking, wonen, bedrijven)
	• Rijks-en Provinciaal beleid, Waterschapsbeleid, nader uitgewerkt gemeentelijk beleid en regelgeving die relevant zijn voor het gebied.
	• Ruimtelijke en programmatische visie, die ingaat op in ieder geval:
	  ▪ Functies (bijv. Wonen, Verkeer en openbare ruimte, detailhandel, horeca, bedrijf, maatschappelijke voorzieningen)
	  ▪ Omgevingskwaliteit (stedenbouw en beeldkwaliteit, inrichting buitenruime, landschap, cultuurhistorie, archeologie)
	  ▪ Gezondheid en veiligheid (klimaat, energie en circulariteit, water, bodemkwaliteit, ondergrond, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, trillingen, geur, externe veiligheid) en natuur (natuurinclusief en biodiversiteit, natuurwaarden en ecologie),
	  ▪ Inpassing in het gebied, afstemming met en impact op de omgeving
	  ▪ Toetsing of milieueffectrapportage nodig is.
	• Beschrijving van de deelgebieden
	• Randvoorwaarden, kaders, uitgangspunten
	• Participatie
	• Haalbaarheid en ontwikkelstrategie op hoofdlijnen
	• Eigendomssituatie, financiële, ruimtelijke, juridische en (markt-)technische haalbaarheid
	• Inzicht in juridisch-planologische regelingen, sturing planologische mogelijkheden nieuwe ontwikkelingen
	• Fasering op hoofdlijnen

Aandachtspunten/dilemma's	De mate van diepgang van de gebiedsvisie is een zoektocht. Belangrijk is dat de gebiedsvisie voldoende richting geeft en zodanig is uitgewerkt dat het voldoende concreet is voor uitwerking naar een ruimtelijk ontwikkelplan en er globaal zicht is op de haalbaarheid. Ambities vertaald in haalbare concrete uitgangspunten. Ook moeten de kritische succesfactoren en risico's in kaart zijn gebracht. De inhoudsopgave van het ruimtelijk ontwikkelplan kan als kapstok gebruikt worden voor dit product.
Beoogd resultaat	Het college neemt voorafgaand aan besluitvorming door de gemeenteraad over de Gebiedsvisie een besluit over het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst. In die overeenkomst staat het voorbehoud dat deze pas tot stand komt als de raad een positief besluit neemt over de Gebiedsvisie en bijbehorend krediet.

Samenwerkingsovereenkomst

Doel	Het doel van de samenwerkingsovereenkomst is afspraken maken tussen publieke en private partijen hoe te komen van Gebiedsvisie naar een vastgesteld Ruimtelijk Ontwikkelplan voor het te onderzoeken gebied, met bijbehorende overeenstemming over de kernpunten van een Anterieure overeenkomst (de producten), binnen planning en budget. Bij een gebiedsontwikkeling zijn in beginsel dezelfde partijen betrokken bij de samenwerkingsovereenkomst als bij de voorafgaande intentieovereenkomst. Vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan betekent dat er voldoende vertrouwen is dat alle ambities uit de Gebiedsvisie ruimtelijk, financieel- en juridisch haalbaar zijn De vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan is het startsein om de anterieure overeenkomst verder te brengen en, na (of tijdens) het aangaan daarvan, het omgevingsplan op te stellen. Hiermee tonen partijen hun commitment om het project tot realisatie te brengen.
Inhoud document	De samenwerkingsovereenkomst bevat afspraken over: • Demarcatie onderzoeksgebied/concept Plangebied/kostenverhaalsgebied/ vermelding eigenaren/rechthebbenden (bijlagen: kaarten) • Werkzaamheden om te komen tot een haalbaar Ruimtelijk Ontwikkelplan inclusief benodigde onderzoeken (waaronder gebiedsoverstijgende). Bijlage (zodra beschikbaar): format Ruimtelijk Ontwikkelplan • Kritische succesfactoren / risico's • Rollen en taken / verantwoordelijkheidsverdeling, o.a. penvoering Anterieure overeenkomst en Omgevingsplan (gemeente) • Benodigde grondtransacties, Didam-aspecten • Programma van Eisen voor de openbare ruimte indien grond door ontwikkelaar wordt overgedragen na woonrijp maken. • Afspraken over collectieve systemen. • Verevening/programmaverdeling • Proces, o.a. participatie • Financiële bijdrage(n) partijen aan gemeente, vergoeden plankosten en onderzoeken* • Besluitvorming; go/no go moment(en) • Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid; beleids(wijzigingen) • Betrekken eigenaar (als deze geen initiatiefnemer is) • Planning • Overlegstructuur; escalatiemodel • Looptijd en verlenging • Overdracht contract, grondpositie en/of zeggenschap • Beëindiging overeenkomst ('exit'-bepalingen, o.a. m.b.t. kosten) • Geschillenregeling • Mobiliteits- en parkeeroplossingen, energie, programmering (zowel woningbouw als voorzieningen) en placemaking/participatie
Beoogd resultaat	Het college neemt voorafgaand aan besluitvorming door de gemeenteraad over de Gebiedsvisie een besluit over het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst en bijhorende kredietaanvraag. In die overeenkomst staat het voorbehoud dat de overeenkomst pas tot stand komt als de raad een positief besluit neemt over de gebiedsvisie.

*Zodra de Zwolse plankostenscan is ingevoerd, wordt de daarin gehanteerde berekeningsmethode gevolgd

Ruimtelijk ontwikkelplan

Doel	Het doel van het opstellen van een ROP is een voldoende uitgewerkt ruimtelijk plan op stedenbouwkundig VO niveau van het plangebied waaruit blijkt dat alle beschreven ambities uit het ruimtelijk, financieel en juridisch haalbaar zijn. Met haalbare business case (incl. exploitatiebijdrage) en met onderliggende onderzoeken, om voldoende vertrouwen te hebben in de totale haalbaarheid van het plan. Partijen durven zich te committeren aan de uitvoering van dit plan. Waarbij afspraken over de uitvoering van het plan (eerst doorlopen planologisch-juridische procedure, daarna realisatie) worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Uitgangspunt is dat de tijdsduur voor deze fase 6-9 maanden is.
Benodigde uitwerkingen	Een aantal zaken dient verder te worden uitgewerkt om een uitspraak over de haalbaarheid te kunnen doen: • Inhoud ruimtelijk ontwikkelplan conform inhoudsopgave (Dit is te vinden op de website) • Nadere onderzoeken om gebiedsvisie te vertalen naar concrete uitwerkingen • Voldoende zicht op de uitvoerbaarheid van het plan zodat in de volgende fase, de planologisch-juridische procedure, geen belemmeringen zijn te verwachten. • Afspraken over taak- en risicoverdeling publiek en privaat (o.a. ten behoeve van concept-AOK en uitwerking businesscases) • Afweging moet gemaakt zijn of een MER noodzakelijk is en welke procedure daartoe gevolgd moet worden • Indien nodig beeldkwaliteitsregels • Inzicht in publieke investeringen die nodig zijn ten dienste van dit ruimtelijk ontwikkelplan • Gemeente maakt in haar reactie op het rop gebruik van de bestaande reactietabel en maakt eerst zelf ambtelijke afweging bij dilemma's of tegenstrijdigheden.

Hoofdpunten voor haalbaar plan	Op hoofdlijnen akkoord met de anterieure overeenkomst over de volgende kernpunten (zie nader bij hoofdstuk anterieure overeenkomst): • Vastleggen kostenverhaalsgebied, afbakening, demarcatie en verwachtingen te realiseren programma, waaronder inrichting buitenruimte en afspraken aanleg openbaar gebied • Principes en bedragen kostenverhaal vastleggen, met toepassing van Plankostenscan* • Vrijwillige en/of verplichte financiële bijdragen, fondsbijdragen • (Technisch) Programma van Eisen voor het openbaar gebied, (als grond na realisering wordt overgedragen aan gemeente) inclusief eisen bij overdracht openbare ruimte aan gemeente. • Afspraken over collectieve systemen, zoals mobiliteits- en parkeeroplossingen, energie, programmering (zowel woningbouw als voorzieningen) en placemaking/participatie • Verevening/programmaverdeling • Benodigde grondtransacties, Didam-aspecten • Haalbare businesscase voor het realiseren van het plan (financiële afspraken, o.a. plankosten) • Taak- en risicoverdeling • Afspraken over beeldkwaliteitsregels in of op grond van het omgevingsplan • Participatieplan en uitvoering daarvan • Exit bepalingen.
Beoogd resultaat	• Het vaststellen van een Ruimtelijk Ontwikkelplan door de gemeenteraad en bijhorend kredietvoorstel en op hoofdlijnen akkoord over de anterieure overeenkomst door (ambtelijk opdrachtgever en/of) college.

*Zodra de Zwolse plankostenscan is ingevoerd, wordt de daarin gehanteerde berekeningsmethode gevolgd

Anterieure overeenkomst

Doel	Het doel van de anterieure overeenkomst is afspraken te maken tussen publieke en private partijen hoe te komen tot het doorlopen van de planologisch-juridische procedure en realisatie van het plan en de daarvoor benodigde producten, al dan niet in deelgebieden. Bij een gebiedsontwikkeling zijn in beginsel dezelfde partijen betrokken bij de anterieure overeenkomst als bij de eerdere overeenkomsten (IOK en SOK). De kernpunten van de anterieure overeenkomst zijn vermeld op de vorige pagina, omdat er overeenstemming over die kernpunten moet zijn voordat een Ruimtelijk Ontwikkelplan ter besluitvorming wordt voorgelegd. Besluiten tot het aangaan van de Anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college.
Inhoud document	De anterieure overeenkomst bevat afspraken over: • Overwegingen: schetsen de context • Beschrijving plangebied en kostenverhaalsgebied (grenzen), eigendommen. Bijlage(n): kaart(en) • Beschrijving plan/project: programma, voorzieningen, parkeren, etc • Rollen en verantwoordelijkheden (in detail op planniveau); penvoering Omgevingsplan (gemeente) • Planologisch-juridische procedure (o.a. eventuele MER-procedure) • Besluitvorming; go/no go moment(en) • Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid; beleids(wijzigingen) • Grondtransacties, Didam-aspecten (bijlage: kaart) • (Technisch) Programma van Eisen voor het openbaar gebied, inclusief eisen bij overdracht openbare ruimte aan gemeente • Oplevering en terug levering openbare ruimte • Afspraken over collectieve systemen, zoals mobiliteits- en parkeeroplossingen, energie, programmering (zowel woningbouw als voorzieningen) en placemaking/ participatie • Verevening/programmaverdeling • Planschade / nadeelcompensatie • Exploitatiebijdrage / kostenverhaal* • Vrijwillige en/of verplichte financiële bijdrage(n) • Fondsbijdrage(n) • Participatieplan (bijlage) • Betrekken eigenaar (als deze geen initiatiefnemer is) • Planning (bijlage) • Bouwperiode (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie) • Overlegstructuur/ wijze van samenwerken project (en bij gebiedsontwikkeling: in gebied) / escalatiemodel en besluitvorming • Looptijd en verlenging • Beëindiging overeenkomst (exit-bepalingen, o.a. m.b.t. kosten) • Overdracht contract, positie en/of zeggenschap • Onvoorziene omstandigheden/handelwijze bij onzekerheden • Geschillenregeling

Aandachtspunten/ dilemma's	Vaak zijn gebiedsontwikkelingen langjarige trajecten waarin nog veel onzekerheden zitten. Daarom goed om enige flexibiliteit in AOK/ SOK in te bouwen. Dit kan door in overeenkomst principes uit te werken hoe omgaan met onzekerheden. Flexibel contract maken zodat het robuust is bij meerdere onvoorziene situaties.

*Zodra de Zwolse plankostenscan is ingevoerd, wordt de daarin gehanteerde berekeningsmethode gevolgd

Omgevingsplan

Doel	Het doel van een wijziging omgevingsplan is om te onderbouwen, vast te leggen en te borgen dat met een project een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt. Dit door het stellen van regels over omgevingsplan-activiteiten, met een daarbij behorende motivering. Dit gebeurt op basis van het Ruimtelijk Ontwikkelplan. Het uitgangspunt voor het opstarten en in procedure brengen van omgevingsplan is 12 maanden.
Inhoud document	Een besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven. Het besluit wordt opgesteld en in procedure gebracht door de gemeente. De raad neemt het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Over dat besluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Mogelijk zijn, om het project mogelijk te maken, ook overige aanverwante besluiten nodig (bijv. vergunning natuur-activiteit Omgevingswet)
Aandachtspunten/ dilemma's	• De gemeente stelt zelf het besluit wijziging omgevingsplan (waaronder ook het concept, voorontwerp en ontwerp-besluit) op. Dit aan de hand van eigen gemeentelijke standaarden, digitale middelen en formats. • Het format voor het eerste deel van het besluit (de onderbouwing, motivering) sluit naar opzet en inhoud aan op het format voor het ROP. • Het omgevingsplan geeft regels over omgevingsplan-activiteiten. Mogelijk zijn, om het project mogelijk te maken, ook overige besluiten (vergunningen) nodig over overige in de Omgevingswet opgenomen activiteiten (bijv. over natuur, milieu, bouwen). Dit vraagt, naast een eigen procedure per activiteit, ook aandacht bij het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. • Bij beroep (met verzoek voorlopige voorziening) kan de inwerkingtreding van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan opgeschort worden.
Beoogd resultaat	Een gewijzigd omgevingsplan, waarmee een aantoonbaar ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar project kan worden uitgevoerd en dat een rechtsgrond vormt voor de omgevingsvergunning voor omgevingsplan-activiteiten.

Onderzoeken in verschillende fasen

De Routekaart kent opeenvolgende fases van planvorming. Vanuit een eerste oriëntatie en verkenning wordt een plan ontworpen. Het eindbeeld van dat plan wordt beschreven en onderbouwd in het ruimtelijk ontwikkelplan. Vervolgens wordt gestart met de planologisch-juridische procedure en het opstellen van de daarbij behorende wijziging omgevingsplan met motivering.

Bij iedere fase kan er reden zijn tot uitvoeren van onderzoek. Partijen maken daar met elkaar afspraken over bij de start van een nieuwe fase. Dat onderzoek moet toegespitst zijn op de dan voorliggende vraag. Bij het ontwerpen kan bijvoorbeeld een eerste inzicht nodig zijn in de geluidbelasting van omliggende wegen om zo de negatieve effecten daarvan zoveel mogelijk te beperken. Bij het opstellen van het ruimtelijk ontwikkelplan kan een uitgebreider onderzoek nodig zijn om de haalbaarheid van het plan aan te tonen. En bij de wijziging omgevingsplan kan een volledig, gedetailleerd onderzoek nodig zijn om aan te tonen dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen.

Uitgangspunt is de onderzoekslast zoveel mogelijk te beperken. Inventariseer daarom per fase van de Routekaart welke onderzoeken op dat moment moeten worden uitgevoerd en de diepgang van die onderzoeken. In principe kan in eerste instantie volstaan worden met een QuickScan. De volgende onderzoeken zijn vaak nodig, deze lijst is niet uitputtend opgesteld.

- Geluid
- Natuur (stikstof en flora en fauna)
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Bodem
- Openbare ruimte groen
- Landschap
- Water (klimaat adaptatie)
- Mobiliteit (auto, fiets, voetganger, openbaar vervoer, parkeren)
- Erfgoed (archeologie/cultuurhistorie/monumenten)
- Recreatie
- Energie
- Duurzaamheid
- Circulariteit
- Ondergrond
- Hoogbouweffectrapportage
- Vormvrij MER