

Stappenplan majeure projecten 2016

1. Overleg tussen ontwikkelaar en omwonenden/stakeholders over principebouwplan, resultaten daarvan worden aan de gemeente overgelegd (verslagen, presentaties e.d.) bij stap 2.
2. Aanvraag om vooroverleg
 - a. Toets of stappenplan majeure projecten van toepassing moet worden verklaard (bij 5 woningen of meer of grootschalige gecombineerde ruimtelijke ontwikkelingen). Zo ja, dan:
 - b. Toets op vooroverleg ontwikkelaar met omgeving (resultaten van stap 1)
 - c. Eerste globale toets (o.a. OW, RO, stedenbouw, VHV, welstand(scriteria)) op haalbaarheid, kansen en aandachtspunten. Indien haalbaar, dan:
 - d. Formuleren kaders, uitgangspunten en aandachtspunten voor uitwerking in Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO)/stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) en samenwerkingsovereenkomst (SOK).
3. Standpuntbepaling B&W t.a.v. aanvraag om vooroverleg.
4. Informatiedocument met aanvraag vooroverleg en standpunt B&W naar gemeenteraad. Mogelijke agendering door en bespreking in gemeenteraad.
5. Vaststelling Plan van Aanpak (PvA) door B&W en sluiten samenwerkingsovereenkomst (SOK) met ontwikkelaar (met inachtneming van behandeling gemeenteraad, zie stap 4).
6. Opstelling SPVE door ontwikkelaar met inachtneming van de eerder meegegeven kaders, uitgangspunten en aandachtspunten (opstelling door een deskundig stedenbouwkundig bureau).

Mogelijkheid tot extra versnelling: als de eigenaar/ontwikkelaar kan voldoen aan de hieronder genoemde eisen, dan is een SPVE niet noodzakelijk:

- a. er is sprake van aantoonbaar maatschappelijk draagvlak voor het plan*
- b. er is sprake van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) van het plan*
- c. het plan past binnen de eerder gestelde kaders*

Voldoet het plan aan deze voorwaarden, dan kan het in een bestemmingsplan worden uitgewerkt, d.w.z. dan kunnen de stappen 7 t/m 10 worden overgeslagen.

7. Toets SPVE aan de gestelde kaders.
8. Standpuntbepaling B&W en vrijgeven SPVE voor inspraak.
9. Inspraak op SPVE (6 weken met inloopavond in het midden van die termijn).
10. Vaststelling van het SPVE door gemeenteraad, met inachtneming van de inspraakreacties.
11. Sluiten exploitatieovereenkomst (EOK) met ontwikkelaar.

12. Uitwerking SPVE in bestemmingsplan of projectafwijkingbesluit.

Mogelijkheid tot versnelling: fase van voorontwerpbestemmingsplan overslaan en direct een ontwerpbestemmingsplan opstellen en ter visie leggen voor zienswijzen (tijdsvinst ca. 3 maanden).

1. Overleg tussen ontwikkelaar en omwonenden/stakeholders over principebouwplan, resultaten daarvan worden aan de gemeente overgelegd (verslagen, presentaties e.d.) bij stap 2.

Dit is niet nieuw en is ook reeds opgenomen in de vorige versie van het stappenplan. Wel wordt dit aspect steeds belangrijker met het oog op de nieuwe Omgevingswet (minder overheidsbemoeienis, meer gebruik maken van de deskundigheid en creativiteit van de markt). Sommige gemeenten doen nu al experimenten waarbij de gemeente de regie grotendeels loslaat en de ontwikkelende partij er gewoon uit moet zien te komen met zijn omgeving (omwonenden/stakeholders). Daarnaast moet hij aantonen dat het om een goede ruimtelijke ordening gaat. Als dat lukt wordt de ontwikkeling door de gemeente gefaciliteerd. Zie bijvoorbeeld de pilot Ruimte Geven in Zaanstad en <http://wonenindefortuin.nl/ondertekening-overeenkomst-fortuinschoollocatie-krommenie>. Let wel: het betreffen pilots die nog niet zijn geëvalueerd en het vereist een heel andere rol en opstelling van bestuurders en ambtenaren (minder regisseren, meer ruimte geven, faciliteren, adviseren)

2. Aanvraag om vooroverleg

Deze stap is nieuw. Sinds enkele jaren worden initiatieven alleen in behandeling genomen als een formele aanvraag om vooroverleg (principebouwplan) wordt ingediend. Het vorige stappenplan hield daar nog geen rekening mee. Het is een belangrijke fase om aan de voorkant de haalbaarheid van een plan te toetsen en richting ontwikkelaar en omgeving aan te geven welke kaders de gemeente stelt aan de ontwikkeling.

a. Toets of stappenplan majeure projecten van toepassing moet worden verklaard (bij 5 woningen of meer of grootschalige gecombineerde ruimtelijke ontwikkelingen). Zo ja, dan:

Het woord majeur zegt het al, het moet gaan om grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwprojecten, ontwikkeling van gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed (o.a. brede scholen) en ontwikkelingen met een combinatie van functies (bv. een supermarkt met appartementen). Het gaat dus om ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een projectorganisatie zich goed leent. Voor kleinere ontwikkelingen is het stappenplan (en een projectorganisatie) onevenredig zwaar. Wordt het stappenplan van toepassing verklaard, dan wordt een projectleider (van het projectteam VROM) aangewezen voor de eerste coördinatie.

b. Toets op vooroverleg ontwikkelaar met omgeving (resultaten van stap 1)

Hierbij wordt getoetst of de ontwikkelaar zijn omgeving voldoende heeft betrokken bij zijn plannen (zie stap 1). Heeft hij overeenstemming of zijn er bezwaren en hoe gaat hij daar dan mee om?

c. Eerste globale toets (o.a. OW, RO, stedenbouw, VHV, welstand(criteria)) op haalbaarheid, kansen en aandachtspunten. Indien haalbaar, dan:

Het initiatief wordt getoetst op verschillende onderdelen: gemeentelijke en provinciale ruimtelijke regelgeving/beleid, openbare ruimte (wegen, parkeren, ontsluiting, hoofdgroenstructuur, waardevolle bomen etc.), stedenbouw, welstand, woonvisie, nota grondbeleid. Op basis daarvan wordt geconcludeerd of het plan überhaupt haalbaar is zo ja, welke kaders er aan de ontwikkeling gesteld moeten worden en welke aandachtspunten er nog zijn voor het verdere proces. Een goed voorbeeld hiervan zijn de kaders die zijn gesteld aan de ontwikkeling van de KEBO-locatie in Broek in Waterland.

d. Formuleren kaders, uitgangspunten en aandachtspunten voor uitwerking in samenwerkingsovereenkomst (SOK), Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) en stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE).

Dit zijn de resultaten van de toets onder c.

3. Standpuntbepaling B&W t.a.v. aanvraag om vooroverleg.

Het college neemt een standpunt in t.a.v. de aanvraag en de geformuleerde kaders en stelt deze op schrift voor de ontwikkelaar.

4. Informatiedocument met aanvraag vooroverleg en standpunt B&W naar gemeenteraad. Mogelijke agendering door en bespreking in gemeenteraad.

Het standpunt van B&W wordt toegelicht aan de gemeenteraad. De raad kan het onderwerp agenderen en eventueel gewijzigde of aanvullende kaders aan B&W meegeven.

5. Vaststelling Plan van Aanpak (PvA) door B&W en sluiten samenwerkingsovereenkomst (SOK) met ontwikkelaar (met inachtneming van behandeling gemeenteraad, zie stap 4).

In het PvA worden de zaken geregeld die noodzakelijk zijn voor het project, de zogenaamde GOTIK-aspecten: Geld (vaststelling kosten- en batenbudget), Organisatie (o.a. de projectorganisatie, bouwteam), Tijd (de globale planning), Informatie (communicatie), en Kwaliteit (toetsing en borging). In de SOK worden alle rechten en plichten tussen gemeente en ontwikkelaar opgenomen op het gebied van (woning)programma, openbare ruimte, kostenverhaal, duurzaamheid, planschadeverhaal etc. Het sluiten van de overeenkomst is een verplichting op grond van de Grex-wet (als onderdeel van de Wet Ruimtelijke Ordening).

6. Opstelling SPVE door ontwikkelaar met inachtneming van de eerder meegegeven kaders, uitgangspunten en aandachtspunten (opstelling door een deskundig stedenbouwkundig bureau).

Dit is een duidelijke afwijking van onze eerdere lijn. Tot nu toe lieten wij door ons vaste stedenbouwkundige bureau een SPVE opstellen, uiteraard in goed overleg met de ontwikkelaar en zijn adviseurs en de gemeentelijke adviseurs. Dit wordt verlaten. De meeste ontwikkelaars hebben zelf vaste stedenbouwkundige adviseurs die in staat zijn om een goed product af te leveren. Wij verwachten dat dit zowel tijdswinst oplevert als kosten bespaart. Verder sluit dit ook goed aan bij de geest van de nieuwe Omgevingswet, namelijk ruimte geven en de deskundigheid en creativiteit van de markt gebruiken. Een goed voorbeeld van een project waar deze werkwijze al met succes is gehanteerd, is Ilpenhof in Ilpendam.

7. Toets SPVE aan gestelde kaders.

Het door de ontwikkelaar opgestelde SPVE wordt getoetst aan de door B&W gestelde kaders en eventueel bijgesteld/aangevuld.

Stappen 8, 9, 10 en 11

Hier treedt geen verandering op ten opzichte van het huidige stappenplan.

Mogelijkheden voor extra versnelling:

Onder ***stap 6*** wordt de mogelijkheid genoemd om het SPVE te laten vervallen, als voldaan kan worden aan een aantal voorwaarden. Een belangrijke voorwaarde is dat er sprake is van aantoonbaar maatschappelijk draagvlak. Ook hierbij wordt aangesloten bij de geest van de nieuwe Omgevingswet en bij onze eigen (concept) Omgevingsvisie. Daarin wordt het aspect co-creatie genoemd. Door de omgeving nauw te betrekken bij de ontwikkeling en partners te zoeken voor samenwerking, wordt het resultaat sterker. Uiteraard werken wij met de ontwikkelaar samen om het maatschappelijk draagvlak te onderzoeken of te creëren (faciliteren, adviseren), maar het initiatief daarvoor ligt bij de ontwikkelaar zelf. Als de fase van het SPVE daarmee kan worden overgeslagen scheelt dat tijd en energie voor alle partijen.

Onder ***stap 12*** wordt de mogelijkheid vermeld om extra te versnellen door de fase van het voorontwerpbestemmingsplan over te slaan. Dat wil zeggen dat direct een ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld en ter visie gelegd voor zienswijzen. Ook dit kan veel tijd schelen. Nadeel hiervan is dat het gebruikelijke vooroverleg met instanties (zoals provincie, waterschap e.d.) over het voorontwerp wordt overgeslagen. Deze instanties kunnen dus formeel pas reageren op het plan, door een zienswijze in te dienen. De vraag of deze mogelijkheid kan worden benut hangt sterk af van de specifieke situatie, de kwaliteit van de GRO en of het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de regelgeving van het waterschap. Het risico op zienswijzen van deze instanties kan natuurlijk verder worden beperkt door ze in de fases daarvoor (SPVE, GRO) al nauw bij de plannen te betrekken. Voorgesteld wordt om afhankelijk van de situatie te besluiten om deze fase over te slaan of niet.