

HAARLEMS RUIMTELIJK PLANPROCES

COMPLEXE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINITIATIEVEN



PRE-INITIATIEFFASE

In de pre-initiatieffase wordt een eerste scan van een initiatief gemaakt aangaande de wenselijkheid en kansrijkheid.

INITIATIEFFASE

In de initiatieffase vindt een bredere integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk van af wijkt.

DEFINITIEFASE

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

ONTWERPFASE

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden de vereiste onderzoeken voor het bestemmingsplan (of andere juridisch-planologische procedure) uitgevoerd.

VOORBEREIDINGSFASE

In de voorbereidingsfase worden voorbereidingen getroffen om het definitieve ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Indien nodig worden hogere waarden voor geluid vastgesteld en/of een verkeersbesluit genomen. Omgevingsvergunningen en ontheffingen worden aangevraagd.

REALISATIEFASE

In de realisatiefase wordt het project gerealiseerd.

HAARLEMS RUIMTELIJK PLANPROCES



PRE-INITIATIEFFASE

In de pre-initiatieffase wordt een eerste scan van een initiatief gemaakt aangaande de wenselijkheid en kansrijkheid.

Producten:	- Quickscan: het initiatief wordt beoordeeld op de belangrijkste onderdelen, zoals bijvoorbeeld Ruimtelijke Impact (Stedenbouw en Verkeer) en Woningbouwprogramma. - Procesopdracht: de ambtelijk opdrachtgever, meestal de gebiedsmanager, stelt een procesopdracht op waarin o.a. doel, resultaat, budget en benodigde capaciteit van de interne organisatie zijn geformuleerd. De benodigde capaciteit wordt vooraf afgestemd met de verschillende afdelingen zodat de inzet geborgd is.
Communicatie:	In deze fase is er doorgaans nog geen communicatie met de omgeving.
Doorlooptijd:	De doorlooptijd van deze fase kan variëren tussen de 2-3 maanden
Organisatie:	In deze fase werken de afdelingen Klantcontactcentrum, Programma's en Gebieden, Omgevingsbeleid, Beheer en Beleid Openbare Ruimte en vaak Vergunningen, Toezicht en Handhaving samen om tot de quickscan te komen. De accountmanager van het KCC is trekker.
Financiën:	Er wordt naar gestreefd om met beperkte inzet (capaciteit) een eerste scan te maken van de wenselijkheid en kansrijkheid van een initiatief. Deze uren komen overwegend ten laste van het initiatievenbudget. Aan de initiatiefnemer worden in deze fase geen kosten in rekening gebracht.
Besluitvorming:	De verantwoordelijke wethouder, doorgaans portefeuillehouder RO, besluit over de quickscan.

HAARLEMS RUIMTELIJK PLANPROCES



INITIATIEFFASE

In de initiatieffase vindt een bredere integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk van af wijkt.

Producten:	- Startnotitie: onderdelen van de startnotitie zijn de bovenstaande verkenning, een probleemanalyse, hoofdlijnen van de PIP, omschrijving en duiding van het vervolg in het Haarlems Plan Proces. - Procesopdracht voor het vervolg: de ambtelijk opdrachtgever stelt een procesopdracht voor de volgende fases gelet op de vaststelling van de startnotitie. Ook hier wordt de benodigde capaciteit vooraf afgestemd met de verschillende afdelingen, zodat bij de start van de volgende fase, de inzet geborgd is.
Communicatie:	In de initiatieffase wordt een Participatie- en Inspraakplan (PIP) opgesteld. De hoofdlijnen hiervan worden opgenomen in de startnotitie.
Doorlooptijd:	De doorlooptijd van deze fase is ca 3-6 maanden.
Organisatie:	In deze fase is de afdeling Project- en Contractmanagement de ambtelijk opdrachtnemer. De procesmanager betreft verschillende afdelingen (zoals bijvoorbeeld Omgevingsbeleid, Beheer en Beleid Openbare Ruimte. Bedrijven) in een projectteam, zodat het project integraal benaderd wordt.
Financiën:	Er zijn verschillende mogelijkheden in deze fase, afhankelijk van het soort project. In de meeste gevallen stelt de opdrachtgever vanuit het initiatievenbudget financiën beschikbaar voor (een deel van) deze fase. Vaak in combinatie met een voorschotovereenkomst die met de initiatiefnemer gesloten worden. De ambtelijke inzet wordt dan door de initiatiefnemer betaald. Bij initiatieven vanuit de gemeente wordt bij de startnotitie een voorbereidingskrediet aangevraagd.
Besluitvorming:	De gemeenteraad stemt in met de startnotitie. Met het instemmen van de startnotitie wordt in feite het echte startschot gegeven voor de start van het project.

HAARLEMS RUIMTELIJK PLANPROCES



DEFINITIEFASE

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Producten:	De meest voorkomende producten in deze fase zijn: - een ruimtelijk kaderstellend product zoals een Visie, een Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE), een Beeldkwaliteitsplan of een combinatie hiervan. - een overeenkomst met de ontwikkelende partij (en) - een grondexploitatie
Communicatie:	Uitvoering van het PIP. Waarbij in elke fase wordt bekeken of het PIP moet worden bijgesteld.
Doorlooptijd:	De doorlooptijd van deze fase is ca 9-12 maanden.
Organisatie:	Ook in deze fase is de afdeling Project- en Contractmanagement de ambtelijk opdrachtnemer. De procesmanager blijft de verschillende afdelingen betrekken in een projectteam, zodat het project integraal benaderd wordt. Per fase kan de samenstelling wijzigen.
Financiën:	Er zijn verschillende mogelijkheden in deze fase, afhankelijk van het soort project, deze zijn bijvoorbeeld: - overeenkomst met de ontwikkelende partij(en) - grondexploitatie - voorbereidingskrediet (besloten bij de startnotitie)
Besluitvorming:	De gemeenteraad stemt in met de kaderstellende producten, het openen van een grondexploitatie en in enkele gevallen over de te sluiten overeenkomsten (bijvoorbeeld koopovereenkomsten met voorhang). Anterieure overeenkomsten zijn een bevoegdheid van het college.

HAARLEMS RUIMTELIJK PLANPROCES



ONTWERPFASE

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden de vereiste onderzoeken voor het bestemmingsplan (of andere juridisch-planologische procedure) uitgevoerd.

Producten:	Het meest voorkomende product in deze fase is het Stedenbouwkundig plan.
Communicatie:	Uitvoering van het PIP. Waarbij in elke fase wordt bekeken of het PIP moet worden bijgesteld. Indien in de vorige fase geen kaderstellend product is vastgesteld, verdient het de aanbeveling om het Stedenbouwkundig plan ter visie te leggen.
Doorlooptijd:	De doorlooptijd van deze fase is ca 6-8 maanden.
Organisatie:	Ook in deze fase is de afdeling Project- en Contractmanagement de ambtelijk opdrachtnemer. De procesmanager blijft de verschillende afdelingen betrekken in een projectteam, zodat het project integraal benaderd wordt. Per fase kan de samenstelling wijzigen.
Financiën:	Er zijn verschillende mogelijkheden in deze fase, afhankelijk van het soort project, deze zijn bijvoorbeeld: - overeenkomst met de ontwikkelende partij(en) - grondexploitatie
Besluitvorming:	Het vaststellen van het stedenbouwkundig plan is een bevoegdheid van het college van B&W.

HAARLEMS RUIMTELIJK PLANPROCES



VOORBEREIDINGSFASE

In de voorbereidingsfase worden voorbereidingen getroffen om het definitieve ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Indien nodig worden hogere waarden voor geluid vastgesteld en/of een verkeersbesluit genomen. Omgevingsvergunningen en ontheffingen worden aangevraagd.

Producten:	De meest voorkomende producten in de fase zijn: - bestemmingsplan - omgevingsvergunning
Communicatie:	Uitvoering van het PIP. Waarbij in elke fase wordt bekeken of het PIP moet worden bijgesteld.
Doorlooptijd:	De doorlooptijd van deze fase is ca 6-12 maanden.
Organisatie:	Ook in deze fase is de afdeling Project- en Contractmanagement de ambtelijk opdrachtnemer. De procesmanager blijft de verschillende afdelingen betrekken in een projectteam, zodat het project integraal benaderd wordt. Per fase kan de samenstelling wijzigen.
Financiën:	Er zijn verschillende mogelijkheden in deze fase, afhankelijk van het soort project, deze zijn bijvoorbeeld: - overeenkomst met de ontwikkelende partij(en) - grondexploitatie
Besluitvorming:	Voor het bestemmingsplan en omgevingsvergunning gelden de reguliere besluitvormingsprocedures.

HAARLEMS RUIMTELIJK PLANPROCES



REALISATIEFASE

In de realisatiefase wordt het project gerealiseerd.

Producten:	Geen, wel vindt een overdracht naar de lijnorganisatie plaats.
Communicatie:	Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie plan (BLVC plan) uitgevoerd door de ontwikkelaar/aannemer
Doorlooptijd:	De doorlooptijd van deze fase is ca 1-2 jaar.
Organisatie:	Ook in deze fase is de afdeling Project- en Contractmanagement de ambtelijk opdrachtnemer. De grootste verantwoordelijkheid in deze fase ligt bij de ontwikkelaar/aannemer,
Financiën:	Er zijn verschillende mogelijkheden in deze fase, afhankelijk van het soort project, deze zijn bijvoorbeeld: - overeenkomst met de ontwikkelende partij(en) - grondexploitatie
Besluitvorming:	Geen