

Delft Bouwt!

Van intentieovereenkomst
naar omgevingsvergunning

U wilt een locatie ontwikkelen of een bouwproject starten dat niet past in het bestemmingsplan. Daarvoor zijn formele afspraken met de gemeente nodig. De afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. Dit document geeft u informatie over de samenwerking met de gemeente vanaf het moment dat de intentieovereenkomst getekend is. U krijgt antwoord op de vraag wat u van de gemeente kunt verwachten, wat er van u verwacht wordt en welke kosten aan u worden doorgerekend voor het traject naar een omgevingsvergunning.

Procesbeschrijving

De stappen die u en de gemeente samen nemen zijn opgedeeld in twee fases. De eerste fase start met het tekenen van de intentieovereenkomst en wordt afgesloten met de vaststelling van de anterieure overeenkomst en Voorlopig Ontwerp van het bouwplan. De tweede fase loopt door totdat de omgevingsvergunning wordt verstrekt.

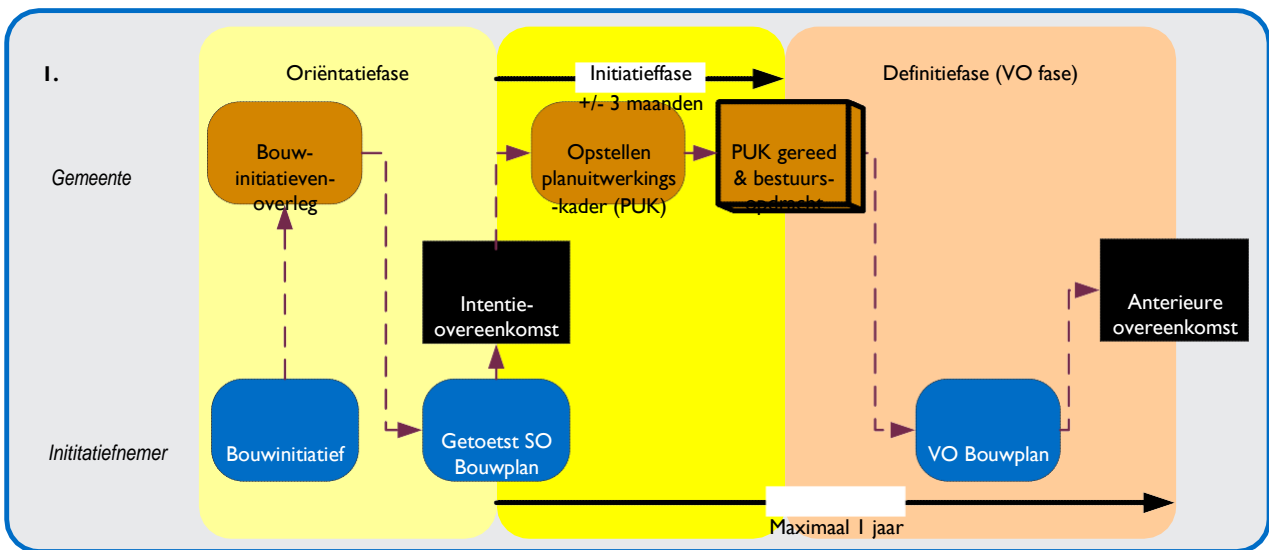
Onderstaand proces is van toepassing op middelgrote projecten. Bijvoorbeeld een woningbouwproject met meer dan 20 woningen. Voor heel kleine projecten, zoals de woning van één enkele woning heeft de gemeente een aparte verkorte procedure. Voor heel grote projecten worden maatwerkafspraken gemaakt. Een en ander is ook afhankelijk van de complexiteit van het project.

Architectenkeuze

Niet alle locaties in de stad vragen om eenzelfde kwaliteitsniveau. Het ambitieniveau voor de locatie wordt bepaald in overleg met de stadsbouwmeester. Aangezien de keuze van de architect medebepalend is voor de uiteindelijke kwaliteit van het project raden wij u met klem aan om de stadsbouwmeester te betrekken bij selectie van een architect.

Fase I (startpunt: intentieovereenkomst)

Na ondertekening van de intentieovereenkomst ondersteunt de gemeente u bij de verdere uitwerking van het bouwplan. In deze fase zorgt de gemeente voor het opstellen van een planuitwerkingskader en het opstellen van een anterieure overeenkomst. Daarnaast zorgt de gemeente voor procesbegeleiding. Van u verwachten we dat u uw plan uitwerkt tot een Voorlopig Ontwerp en zorgdraagt voor draagvlak voor uw bouwplan in de omgeving. Dat kan volgens de spelregels van de Delftse participatie aanpak Delfts Doen (https://media.delft.nl/pdf/Omgevingswet/Delfts_doen_28_03_2017.pdf).



Afbeelding 1: Schematische weergave van fase 1

Wat kunt u van de gemeente verwachten?

Opstellen Planuitwerkingskader (PUK)

Op basis van uw bouwinitiatief stelt de gemeente een planuitwerkingskader (PUK) op. Dit document bevat een eerste richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het plan. Het planuitwerkingskader is opgesteld op basis van een korte bureaustudie, waarbij vooral is gekeken naar het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op deze ontwikkeling. Afstemming met de buurt, de nadere uitwerking van het plan en uitkomsten van onderzoeken kunnen leiden tot aanpassing van dit kader. Dit kader heeft daardoor een voorlopig karakter, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De bevoegdheid voor de wijziging van het planologisch kader ligt bij de gemeenteraad.

Het planuitwerkingskader geeft randvoorwaarden en uitgangspunten voor uw locatie ten aanzien van:

- Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden
- Verkeerskundige uitgangspunten en randvoorwaarden
- Milieukundige uitgangspunten en randvoorwaarden
- Bandbreedte voor gewenst programma
- Inventarisatie wettelijke kaders (milieubeheer, wet natuurbescherming, etc.)
- Inventarisatie overige beleidseisen en –kaders (parkeren, kappen, etc.)

In het planuitwerkingskader geeft de gemeente ook aan welke onderdelen wettelijke of beleidsmatige *eisen* zijn en welke onderdelen als *kansen* of *wensen* worden gezien.

De gemeente gaat met u in overleg tijdens het opstellen van het planuitwerkingskader om te zorgen voor draagvlak aan beide kanten. Onder normale omstandigheden ontvangt u het planuitwerkingskader binnen drie maanden na ondertekening van intentieovereenkomst.

Opstellen Anterieure overeenkomst

Na het opstellen van het planuitwerkingskader start de gemeente met het opstellen van een anterieure overeenkomst. Dit is de overeenkomst waarin het wettelijke kostenverhaal wordt geregeld. De kosten bestaan onder meer uit door de gemeente gemaakte plankosten, kosten voor bovenplanse voorzieningen en kosten voor aanpassingen en beheer van de openbare ruimte. De hoogte van de kosten is afhankelijk van het type en omvang van het project en de overeengekomen rolverdeling. De gemeente baseert deze kosten op een raming van de werkelijk te verwachten kosten. In de praktijk komen deze kosten redelijk overeen met de kosten zoals die berekend worden met de plankostenscan van het voormalige ministerie van VROM.

Het vastgestelde en door de gemeente beoordeelde bouwplan (Voorlopig Ontwerp) is een bijlage bij de overeenkomst. Dit bouwplan is de basis het opstellen van juridisch-planologisch kader in de volgende fase.

In de anterieure overeenkomst komen verder in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde:

1. Totale kostenverhaal Gemeente (exploitatiebijdrage)
2. Gronduitgifte / aankoop (voor zover van toepassing)
3. Definitief bouwprogramma en planning
4. Garanties/zekerheidsstellingen
5. Nadere detaillistische omschrijving van het bouwplan met betrekking tot de (her)ontwikkeling
6. Afwenteling van de planschade op de initiatiefnemer
7. Onderzoeksverplichtingen

Procesbegeleiding

De gemeente zorgt voor een goede begeleiding van het proces rondom uw project. Wij bespreken het (concept) planuitwerkingskader met u en gaan met u om de tafel om de verdere uitwerking van het bouwplan af te stemmen. Ook kunnen wij ondersteunen bij het vormgeven van een goed participatie- en communicatieproces met de omgeving. De gemeente stelt een projectleider aan, zodat u één contactpersoon heeft gedurende het hele proces.

Wat verwachten wij van u als initiatiefnemer?

Tijdens deze eerste fase verwachten wij van u het volgende:

1. Een zo concreet mogelijk bouwinitiatief.
Hoe concreter uw plannen zijn bij de start van dit proces hoe specifiek de gemeente daarop kan reageren. Minimaal verwachten wij van u een schetsontwerp (inclusief locatie) en een programma.
2. Voorlopig Ontwerp bouwplan
Aan de hand van het planuitwerkingskader werkt u het bouwplan uit tot een Voorlopig Ontwerp. Tijdens de uitwerking stemt u af met de gemeente.
3. Afstemming met de omgeving

Voor het verdere verloop van het proces is het van groot belang dat uw bouwplan kan rekenen op voldoende draagvlak in de omgeving. U zorgt er voor dat de omgeving betrokken wordt gedurende het hele project: van planvorming tot uitvoering. U zorgt er voor dat de omgeving betrokken wordt gedurende het hele project: van planvorming tot uitvoering. Dat kan volgens de spelregels van de Delftse participatie aanpak Delfts Doen (https://media.delft.nl/pdf/Omgevingswet/Delfts_doen_28_03_2017.pdf). Het college van B&W hecht grote waarde aan een goede afstemming met de omgeving. Bij de beoordeling van het plan zal zij niet alleen kijken naar de kwaliteit van het bouwplan, maar ook naar het draagvlak en de kwaliteit van het afstemmingsproces met de omgeving.

Kosten

Voor deze eerste fase wordt een voorschotbedrag in rekening gebracht van €10.000,-. Wanneer blijkt dat dit voorschotbedrag niet voldoende is om de kosten van de eerste fase te dekken, kunnen er extra kosten in rekening gebracht worden. Dit gebeurt echter alleen na uw schriftelijk akkoord.

Aanvullende werkzaamheden

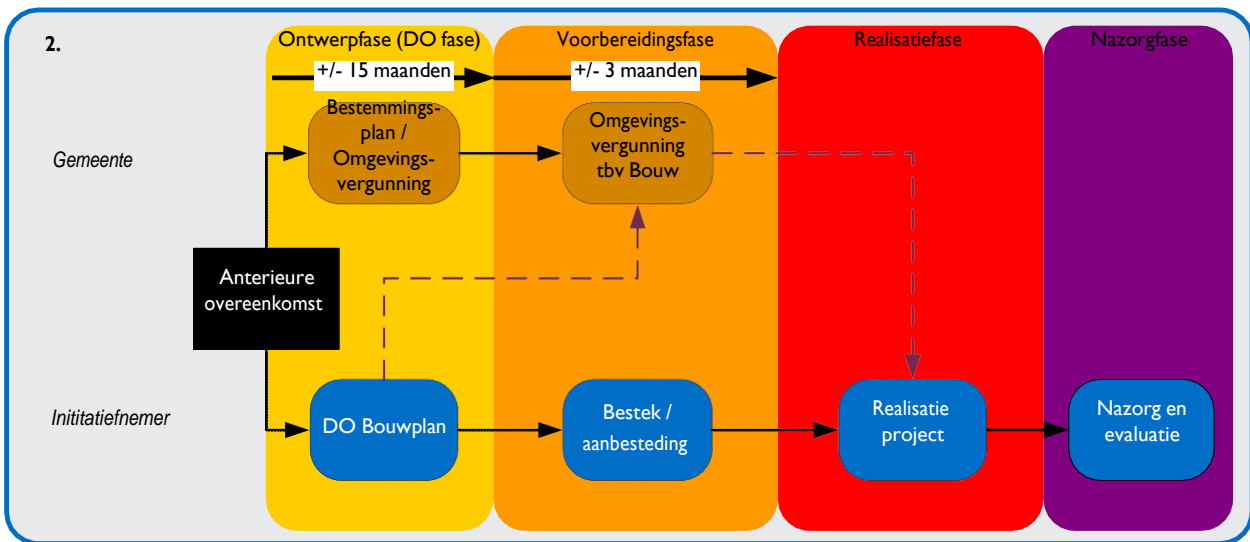
Het is mogelijk dat u als ontwikkelende partij direct na de vaststelling van het planuitwerkingskader al enkele onderzoeken wilt uitzetten die u nodig hebt voor het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning. De gemeente kan deze voor u uitvoeren of daarbij ondersteunen. Daarvoor stelt de gemeente een aparte offerte op. De gemeente kan ook de afstemming met de omgeving voor u verzorgen. De kosten hiervoor zullen dan ook apart in rekening gebracht worden. Deze fase eindigt met de ondertekening van de anterieure overeenkomst met als bijlage het vastgestelde Voorlopig Ontwerp.

Wijzigingen

Wanneer het bouwplan tussentijds wijzigt en de vastgestelde kaders en/of overeenkomsten niet meer toereikend zijn, worden de stappen in het proces opnieuw doorlopen. De extra kosten die hiermee gepaard gaan, zijn voor uw rekening. Concreet betekent dit dat u het bouwplan na vaststelling van het Voorlopig Ontwerp niet meer zonder consequenties kunt wijzigen. Wijzigingen in deze fase leiden tot extra kosten voor onderzoeken en aanpassing van het bestemmingsplan en vertraging in de procedure.

Fase 2 (startpunt: anterieure overeenkomst)

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst, start de bestemmingsplanprocedure of de uitgebreide procedure van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. In deze fase werkt u uw bouwplan uit tot een definitief ontwerp, waarna in het geval er voor de bestemmingsplanvariant is gekozen, de reguliere omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Tegen die tijd zit het project in de voorbereidingsfase en kunt u aan de slag met de verdere uitwerking.



Afbeelding 2: Schematische weergave van fase 2

Rolverdeling

In de anterieure overeenkomst staan afspraken over de rolverdeling in fase 2. Standaard wordt de volgende rolverdeling gehanteerd:

- De gemeente stelt het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing op en begeleidt de procedure.
- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aanleveren van de benodigde onderzoeken, de verdere uitwerking van het bouwplan, de communicatie met de omgeving, het opstellen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en natuurlijk voor de realisatie van het bouwplan.

Bij het opstellen van de anterieure overeenkomst kunnen hier afwijkende afspraken over worden gemaakt.

Kosten

De gemeente zal de volledige kosten, conform de plankostenscan, verhalen op de initiatiefnemer.



Indicatieve doorlooptijd

De doorlooptijd verschilt per project. Mede als gevolg van bezwaar en beroepsprocedures kan het soms meerdere jaren duren voordat er gestart kan worden met de bouw. In de twee afbeeldingen zijn enkele indicatieve doorlooptijden weergegeven. Hieronder staan de indicatieve doorlooptijden van producten die de gemeente levert.

1. Circa 3 maanden voor het opstellen van het PUK
2. Circa 15 maanden voor het voorbereiden, opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan. Nadat alle onderzoeken gereed zijn heeft de gemeente ca. 8 maanden nodig voor het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan. Daarna is 6 tot 7 maanden nodig voor de procedure tot het vroegste moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk kan zijn. Hierbij is geen rekening gehouden met beroepsprocedures.
3. Circa 3 maanden voor de reguliere omgevingsvergunning. Ook hier geldt dat geen rekening is gehouden met ingediend bezwaar of beroep.

Een bouwproject kan ook met alleen een omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Het gaat dan om de uitgebreide variant van de procedure voor de omgevingsvergunning. In dat geval is geen bestemmingsplan nodig om een bouwtitel te verkrijgen. Echter is er dan geen nieuw toetsingskader waaraan toekomstige projecten in het plangebied getoetst kunnen worden: de uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing geldt puur voor het dan voorliggende bouwplan. Het is afhankelijk van uw project welke procedure de beste keuze is. De gemeente helpt u hierbij.

Voorbehoud

De bevoegdheid voor de vaststelling van het benodigde nieuwe bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. De gemeenteraad doet dit op basis van een integrale afweging van belangen. De bevoegdheid voor de omgevingsvergunning ligt bij het college, al moet er *wel* een VVGB door de gemeenteraad zijn afgegeven. Is die er *niet* dan volgt een weigering. Tegen het bestuurlijke besluit over een eventuele aanvraag van de omgevingsvergunning of over de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden bovendien de mogelijkheid open om beroep aan te tekenen bij de rechtbank en/of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ondanks alle inspanningen van de gemeente, is dat geen garantie dat u uiteindelijk uw bouwplan kunt uitvoeren. Ook in het geval dat dit proces niet leidt tot een onherroepelijke vergunning, zullen de kosten gemaakt door de gemeente conform de afgesloten anterieure overeenkomst bij u in rekening gebracht worden.

Wanneer tijdens de planontwikkeling wetten of andere regelgeving wordt gewijzigd, kan dit gevolgen hebben voor uw bouwinitiatief. Voor de omgevingsvergunning die voor uw bouwplan nodig is, is de dag van ontvangst van de vergunningaanvraag bij de gemeente bepalend.

