

Toelichting bij Stappenplan RO Processen- Ruimtelijke Initiatieven

Het stappenplan ruimtelijke initiatieven is een weergave van de verschillende routes en stappen die een ruimtelijk initiatief standaard doorloopt. De momenten waarop verschillende partijen betrokken zijn, zijn hierin opgenomen. Dit stappenplan zal in de praktijk van toepassing zijn op het overgrote merendeel van alle binnenkomende ruimtelijke initiatieven. Wanneer initiatieven niet blijken te passen in het proces, leggen we vast hoe we het alternatieve proces voor dat specifieke initiatief inrichten. Het is essentieel dat de tijdige betrokkenheid van de verschillende partijen bij de ruimtelijke initiatieven goed geborgd wordt. Naast dit stappenplan zal daartoe aanvullend participatiebeleid worden opgesteld. Dit beleid maakt onderdeel uit van de beoordeling van een omgevingsvergunning.

In deze toelichting worden de verschillende stappen / routes kort uitgelegd.

1 Een ruimtelijk initiatief

Een ruimtelijk initiatief kan van een externe initiatiefnemer zijn of vanuit de gemeente zelf. In beide gevallen is een omgevingsvergunning nodig voor de realisatie van een ruimtelijk initiatief. Hiervoor zal een extern initiatiefnemer (verder: 'initiatiefnemer' genoemd) met zijn plan bij de ODRA (Omgevingsdienst Regio Arnhem) danwel bij de gemeente aankloppen. Een initiatief vanuit de gemeente gaat altijd via de route gemeente.

2 Route ODRA

De initiatiefnemer vraagt via het digitale omgevingsloket een omgevingsvergunning aan voor zijn bouwplan. De ODRA controleert of de aanvraag ontvankelijk kan worden verklaard. Zo niet, zal de aanvraag worden afgewezen. Bij een ontvankelijke aanvraag wordt getoetst of het plan binnen het vigerende bestemmingsplan¹ past:

A. Het Initiatief past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is bindend dus de omgevingsvergunning moet vergund worden. Er volgt een besluit omgevingsvergunning. Er is hierbij altijd sprake van terugkoppeling danwel overleg tussen ODRA en gemeente.

B. Initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan:

- Wanneer een ruimtelijke ingreep binnen bepaalde kaders valt, zijn sommige ruimtelijke ingrepen toch via een reguliere procedure met een wettelijke doorlooptijd van 8 weken te vergunnen (de huidige 'kruimelgevallenregeling'). Wanneer het een relatief simpele ingreep betreft, bespreekt ODRA de aanvraag met de gemeente. Wanneer het een meer complex ruimtelijk initiatief betreft organiseert de ODRA een 'Omgevingstafel'. In de Omgevingstafel bespreken belanghebbenden het ruimtelijk initiatief voordat de initiatiefnemer besluit of hij de vergunningaanvraag in procedure laat gaan. De initiatiefnemer heeft baat bij een goed verlopen omgevingskamer omdat het College van Burgemeester & Wethouders de aanvraag kan weigeren.

- Ook wanneer het initiatief niet binnen de kaders voor een afwijking via een reguliere procedure past, is het mogelijk een vergunningsprocedure te starten. Dan geldt de uitgebreide procedure die qua zwaarte lijkt op een bestemmingsplanprocedure. Er gelden dan geen wettelijke doorlooptermijnen. Voor een uitgebreide procedure wordt de route ODRA stopgezet en de route gemeente doorlopen. In de praktijk wordt niet vaak voor deze route gekozen omdat het voordelen heeft om eerst een bestemmingsplanwijziging door te voeren.

¹ In het stappenplan hanteren we voorlopig de term bestemmingsplan. Met ingang van de nieuwe omgevingswet wordt de term omgevingsplan toegepast.

3. Bezwaarprocedure op besluit omgevingsvergunning

Het besluit omgevingsvergunning wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om binnen 6 weken bezwaar aan te tekenen tegen het besluit.

- A. Geen bezwaar aangetekend? Omgevingsvergunning is onherroepelijk
- B. Bezwaar aangetekend? De bezwarencommissie beoordeelt de ontvankelijkheid van het bezwaar en Indien ontvankelijk, adviseert zij het college van B&W. Het college van B&W neemt een besluit:
- Bezwaar gegrond:
 - De omgevingsvergunning wordt geweigerd
 - Er dient een aanpassing plaats te vinden in de motivering en/of de omgevingsvergunning. Vervolgens hebben belanghebbenden de mogelijkheid om een beroepsprocedure te doorlopen.
 - Bezwaar ongegrond? De mogelijkheid bestaat om een beroepsprocedure te doorlopen.

4. Route gemeente

Een initiatiefnemer krijgt een contactpersoon binnen de gemeente toegewezen. De contactpersoon controleert of de aanvraag compleet is. Zo niet, dient de aanvraag aangepast/aangevuld te worden. Vervolgens wordt bepaald in welke categorie het initiatief valt. In geval van beperkt beschikbare capaciteit binnen de organisatie vindt ook prioritering van initiatieven plaats.

5. Categorie indelingen

Afhankelijk van de ruimtelijke impact en het aantal disciplines dat advies moet uitbrengen bij een ruimtelijk initiatief, wordt een initiatief in een bepaalde categorie ingedeeld.

- *Cat. 1 Dit betreft een eenvoudig ruimtelijke plan, zoals een aanbouw aan een woning of het plaatsen van een dakkapel.*
De contactpersoon kan als RO medewerker zelf een afweging maken en/of overlegt met een collega van gemeente of ODRA en geeft vervolgens advies. Het advies wordt aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt. Bij een positief advies kan de initiatiefnemer bij de ODRA een omgevingsvergunning aanvragen, waarbij de route ODRA doorlopen moet worden (zie 2).
- *Cat. 2 Dit betreft een enigszins complex ruimtelijk plan waarbij verschillende beleidsvelden betrokken zijn, zoals het aanpassen van een winkelpand naar een woning of het splitsen van een woning.*
Elke 2 weken staat een cat. 2 overleg (kleine intaketafel) ingepland. Hieraan nemen een aantal vaste disciplines binnen de gemeente en vanuit ODRA (bouw) deel. Naar aanleiding van het initiatief worden evt. andere disciplines uitgenodigd.
Het initiatief wordt in het cat.2 overleg besproken. Van elk overleg wordt een bondig verslag gemaakt (voor intern gebruik). Initiatiefnemer ontvangt een mondelinge terugkoppeling en advies vanuit het cat. 2 overleg. In het advies wordt ook aangegeven welke evt. vervolgroute van toepassing is op dit initiatief: route ODRA (zie 2) of route gemeente light (zie 6)
- *Cat. 3 Dit betreft een complex ruimtelijk plan waarbij veel beleidsvelden betrokken zijn, zoals het slopen een kantoorflat en nieuwbouw van een appartementencomplex op dezelfde plek of het verbouwen van een kerk tot een woonplek met meerdere studio's.*
Een complex ruimtelijk initiatief wordt behandeld in de intaketafel. Een initiatiefnemer vult een intakeformulier in (te downloaden van de [website](#)) en stuurt dit met een aantal andere gegevens naar het digitaal ruimtelijk loket bij de gemeente (ruimte@renkum.nl). De contactpersoon

controleert of de aanvraag volledig is (zo nee, dan aanvullen) en geeft eventuele fasering/prioritering van het initiatief door. Het initiatief wordt geagendeerd voor de intaketafel. Elke deelnemer aan de intaketafel geeft vanuit zijn discipline een advies en het initiatief wordt integraal besproken. Het advies en conceptverslag vanuit de intaketafel wordt besproken met de portefeuillehouder RO, die de mogelijkheid heeft om het initiatief en het advies te bespreken met het college van B&W. Als het college het nodig acht, kan zij overgaan tot een vertrouwelijk gesprek met de gemeenteraad. Het definitieve verslag gaat samen met een adviesbrief en de factuur voor behandeling in de intaketafel naar de initiatiefnemer. Indien een initiatief als (nog) niet kansrijk wordt geacht, heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om zijn plan aan te passen en opnieuw in te dienen voor de intaketafel.

Indien een initiatief als kansrijk wordt gezien (al dan niet onder voorwaarden), heeft initiatiefnemer de mogelijkheid om een stap verder te gaan en de haalbaarheid van zijn initiatief te laten onderzoeken. In de adviesbrief wordt aangegeven welke route de initiatiefnemer dient te doorlopen. Dit is bijna altijd route gemeente light (zie 6) of route gemeente uitgebreid (zie 8).

Keuze route gemeente light of route gemeente uitgebreid.

De keuze voor de route 'light' of 'uitgebreid' heeft te maken met de impact van een initiatief. Een impactvol plan zal altijd de 'route gemeente uitgebreid' doorlopen. Een plan dat veel minder impact heeft zal de 'route gemeente light' volgen. De impact van een plan kan betrekking hebben op meerdere (ook niet-ruimtelijke) aspecten. Het advies voor de vervolgroute wordt besproken met de portefeuillehouder RO, die er vervolgens voor kan kiezen om het te bespreken in het college van B&W.

6. Route gemeente light

De route gemeente light is vergelijkbaar met de 'route gemeente uitgebreid' (zie toelichting bij 7) waarbij de op te stellen documenten en het te doorlopen participatietraject minder omvangrijk zijn. Zo wordt er i.p.v. een uitgebreid stedenbouwkundig plan, een schetsplan opgesteld. Belangrijkste verschil is dat het schetsplan niet langs het college van B&W en de raad gaat. Er wordt ook geen samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Het college en de raad stellen uiteraard wel het bestemmingsplan vast.

7. Route gemeente uitgebreid

Bij de route gemeente uitgebreid krijgt de initiatiefnemer een projectmanager toegewezen vanuit de gemeente. Deze stuurt een voorschotsbrief waarmee de kosten voor de inzet van de projectmanager gedekt worden. Vervolgens stelt de projectmanager een concept projectplan² op waarin zaken als de te doorlopen procedure en de benodigde capaciteit van de organisatie alsmede de planning daarvan inzichtelijk wordt gemaakt. Het projectplan wordt intern besproken. Bij akkoord, zal dit concept projectplan, samen met de haalbaarheidsovereenkomst (HOK³) en een participatieplan ter besluitvorming worden voorgelegd aan het College van B&W. Het op te stellen participatiebeleid geeft input voor het participatieplan. In de HOK wordt afgesproken dat (en onder welke voorwaarden) initiatiefnemer en gemeente de haalbaarheid van het initiatief onderzoeken. Bij een positief besluit kan de HOK worden ondertekend. In veel gevallen zal een initiatiefnemer zijn plannen al eerder hebben gedeeld met betrokken of belanghebbenden en een participatietraject in gang hebben gezet, maar door ondertekening van de HOK wordt het initiatief via de besluitenlijst openbaar. Om te verzekeren dat belanghebbenden voor het eerst van het initiatief horen via de initiatiefnemers, dient de eerste informatievoorziening uiterlijk op dat moment plaats te vinden.

² Bij een intern initiatief zal uiteindelijk een projectontwikkelaar worden geselecteerd en vindt (eventueel) verkoop van gronden plaats. Hiervoor zijn verschillende momenten denkbaar, zowel voor als na het vaststellen van een bestemmingsplan. In het projectplan wordt aangegeven wanneer verkoop en aanbesteding zal plaatsvinden.

³ Er wordt gebruik gemaakt van een standaard format voor een HOK (format vastgesteld door gemeenteraad)

Initiatiefnemer is en blijft gedurende het proces verantwoordelijk voor de uitvoering van het participatieplan. De gemeentelijk projectmanager volgt het traject. Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit het verfijnen en uitwerken van het stedenbouwkundige plan aan de hand van ruimtelijke onderzoeken, het participatietraject en de aandachtspunten die voortgekomen zijn uit de intaketafel of vervolggesprekken met gemeente en ketenpartners zoals bijvoorbeeld provincie of waterschap. Naast de stedenbouwkundige schets wordt ook een concept beeldkwaliteitsplan gemaakt. Voor openbare ruimte geldt dat het plan moet voldoen aan het gemeentelijk programma van eisen. Van het doorlopen participatietraject/ omgevingsdialoog wordt een verslag gemaakt waarin wordt aangegeven wat belanghebbenden en omwonenden hebben ingebracht en wat hiermee is gedaan bij de planvorming. Ook van de omgevingstafel(s) wordt een verslag gemaakt. Wanneer het stedenbouwkundige plan rijp is wordt deze ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W, met als bijlage onder andere de verslagen van de omgevingsdialoog en omgevingstafels. Het college van B&W vraagt de gemeenteraad om eventuele wensen en bedenkingen aan te geven. Bij een positief besluit van het college van B&W, wordt een samenwerkingsovereenkomst (SOK⁴) opgesteld, welke ter besluitvorming aan het college van B&W wordt voorgelegd. Bij een positief besluit kan de ondertekening van de SOK plaatsvinden. In de volgende fase wordt het concept bestemmingsplan opgesteld en wordt eventueel ook nog aan het beeldkwaliteitsplan gewerkt. In deze fase vindt ook de laatste omgevingstafel plaats. Deze worden gezamenlijk of separaat ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W. Bij een positief besluit legt de gemeente het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor 6 weken ter inzage en gaat de termijn voor zienswijzprocedure in gang.

8. Zienswijze en beroepsprocedure bestemmingsplanwijziging

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om binnen 6 weken zienswijzen in te dienen.

A. Geen zienswijzen ingediend?

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden onaangepast, behoudens ambtelijke wijzigingen, ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en bij een positief besluit van college, ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

B. Zienswijzen ingediend?

- Zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan aan te passen.
- Het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan hoeft niet aangepast te worden n.a.v. de zienswijzen.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden, inclusief het advies zienswijzen, ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en bij een positief besluit van college, ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Indien de gemeenteraad in stemt, is het beeldkwaliteitsplan onherroepelijk.

Voor het bestemmingsplan bestaat nog de mogelijkheid om een beroepsprocedure te doorlopen. Indien er geen beroep wordt ingesteld, dan wel het beroep ongegrond wordt verklaard is het bestemmingsplan onherroepelijk. Als het beroep gegrond wordt verklaard, dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

9. Na een onherroepelijk bestemmingsplan

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is:

⁴ Er wordt gebruik gemaakt van een standaard format voor een SOK (format vastgesteld door gemeenteraad)

- En er is geen sprake van openbare ruimte in het plangebied, dan kan initiatiefnemer bij de ODRA een omgevingsvergunning aanvragen.
- En er wel sprake is van openbare ruimte in het plangebied, dan dient er een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte te worden opgesteld, conform het programma van eisen, waarbij afhankelijk van het plan participatie dient plaats te vinden. Dit leidt tot een definitief ontwerp van de openbare ruimte en een bestek. Daarna kan initiatiefnemer bij de ODRA een omgevingsvergunning aanvragen.