



# Proces Gebiedsontwikkeling

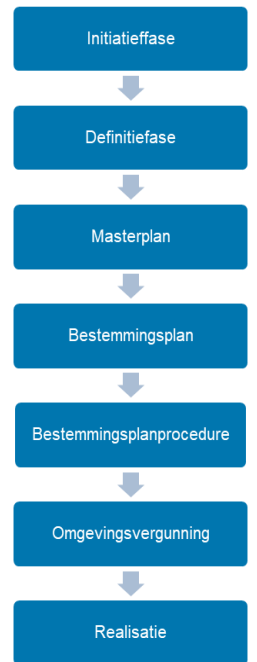
PARTICULIERE INITIATIEVEN

# Fasen gebiedsontwikkeling: Particuliere initiatieven



# Fase 1: Initiatieffase

1. Initiatiefnemer meldt zich bij gemeente en vraagt of gemeente mee wil werken aan wijziging bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie.
2. Opstellen 'intentieovereenkomst' tussen gemeente en initiatiefnemer. Doel van de overeenkomst is onderzoeken van de haalbaarheid en het verhalen van de kosten. De ontwikkeling en onderzoekskosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.



## Fase 2: Definitiefase

- Gemeente stelt Handelingsperspectief op.
- Handelingsperspectief geeft de ambities en beleidskaders voor de herontwikkeling aan.
- Gemeente communiceert over het Handelingsperspectief. (Juni 2018)
- College van B&W stelt dit vast.



## Fase 2A: Tussenfase: selectie

- Initiatiefnemer selecteert een ontwikkelaar voor de koop van het terrein en de verdere ontwikkeling.
- Gemeente heeft geen rol in dit proces.



## Fase 3: Masterplan

- Geselecteerde ontwikkelaar (nieuwe initiatiefnemer) voor verdere ontwikkeling stelt Masterplan op.
- Gemeente heeft een toetsende rol. Toetsen op de ambities en beleid uit het Handelingsperspectief.
- Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor communicatie en participatie.
- Raad stelt Masterplan vast en weegt daarbij alle belangen die zijn meegegeven als advies en reactie. (omwonenden, PAR, erfgoedpartijen, diverse adviesraden, bomenstichting etc. )



# Fase 4: Ontwerp en opstellen bestemmingsplan

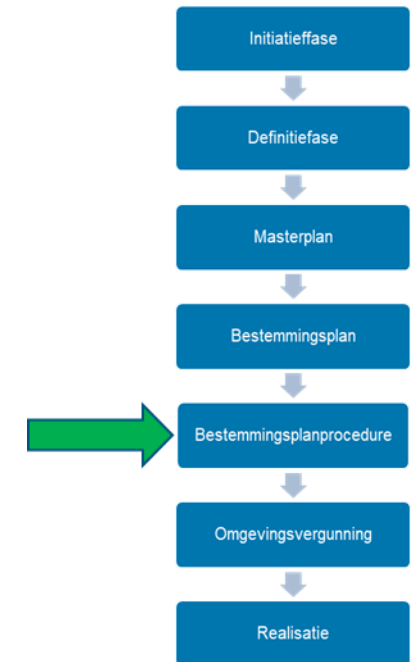


- Initiatiefnemer werkt Masterplan uit tot een bestemmingsplan.
- In de fase van Masterplan naar bestemmingsplan dienen de aandachtspunten verder uitgewerkt te worden (via uitwerking tot stedenbouwkundig plan en architectonische schetsen)
- Communicatie en participatie is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer
- Reacties en adviezen (Omwonenden, PAR, SIED, etc.) worden opgehaald.
- Bovenstaande leidt tot een bestemmingsplan met alle noodzakelijke onderzoeken. (bodem, geluid, stikstof, ecologie, flora en fauna, parkeren etc.)



# Fase 5: Bestemmingsplanprocedure

- College besluit om ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.
- Het ontwerp bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage.
- Gedurende deze 6 weken kunnen er zienswijze worden ingediend.
- Gemeente stelt een reactienota zienswijze op en/of past het bestemmingsplan aan.
- College besluit het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.
- Raad beslist over vaststellen.
- Vervolgens ligt het 6 weken ter inzage. Gedurende deze 6 weken kan er een beroep worden ingediend bij de Raad van State.
- Bij beroep dient de beroepsprocedure afgewacht te worden voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is.



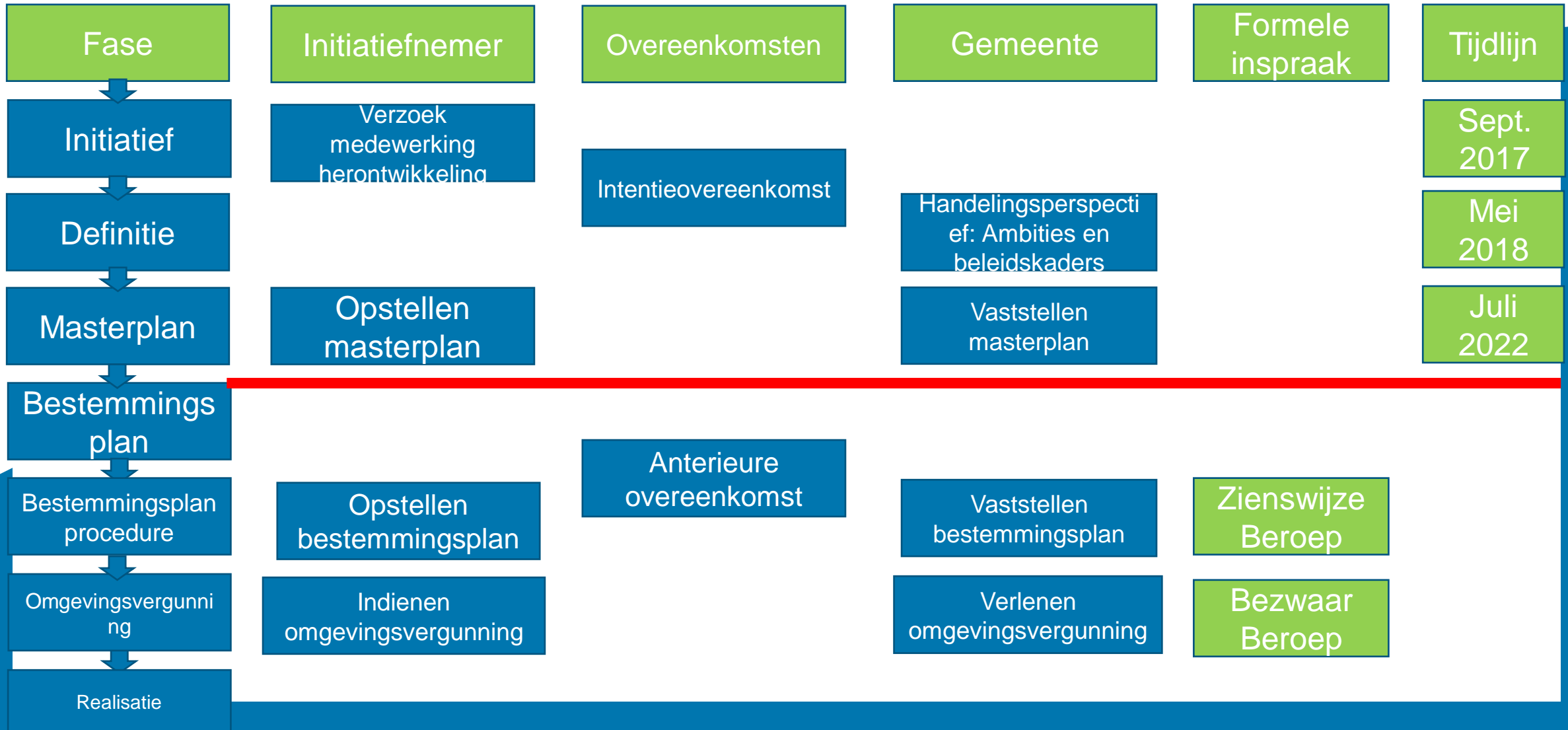


# Fase 6: Omgevingsvergunning

- Aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan door de ontwikkelaar.
- Gemeente (Team Vergunningen) en de Omgevingsdienst toetsen aan het bestemmingsplan, bouwbesluit en wetgeving.
- Omgevingsvergunning kan pas worden afgegeven nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan is.
- Als de vergunning verstrekt wordt, wordt dit gepubliceerd.
- Gedurende 6 weken kan er een bezwaarschrift worden ingediend bij het Bevoegd Gezag (degene die de vergunning verleent). Ook kan er een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.
- Bezwaarschriftencommissie hoort de bezwaarmaker alvorens er een beslissing komt op het bezwaar.
- Niet eens met besluit bezwaarschriftencommissie kan er (binnen 6 weken na besluit) een beroepschrift worden ingediend bij de rechtbank. Ook kan er een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.
- Bestuursrechter doet uitspraak.



# Gebiedsontwikkeling: processchema



# Dank voor uw aandacht!