

Het plan- en besluitvormingsproces voor ruimtelijke maatregelen 2006

Amsterdam, 30 november 2005

Voorwoord

In deze notitie wordt de procedure beschreven voor de ruimtelijke plan- en besluitvorming.

Deze procedure en vooral het toepassen daarvan past binnen het proces de Grote Vereenvoudiging en betreft vooral een duidelijke rolverdeling: waar gaat de gemeente over (zowel ambtelijk als bestuurlijk) en waar gaan anderen over. Het reduceren van het aantal planfasen en daarmee van bestuurlijke besluitvormingsmomenten, het beperken tot de hoofdzaken en de beperking erkennen van de gemeentelijke rol kan de doorlooptijd van plannen en besluitvormingsprocedures daarover bekorten.

Ook wordt de bouwvelop geïntroduceerd. In de bouwvelop worden in een vroeg stadium onder meer de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor het bouwen vastgelegd en wordt de grondprijs daarbij indien mogelijk in een privaatrechtelijk contract, de bouwvelopovereenkomst, vastgelegd.

Leeswijzer

Het eerste deel beschrijft het doel van het nieuwe planproces, de opeenvolgende fasen van het planproces, de bestuurlijke en de ambtelijke verantwoordelijkheden en gaat in op de krachtenveldanalyse, inspraak, participatie en communicatie.

Het tweede deel beschrijft de gewenste bestuurlijke besluitvorming per fase van het plan en het besluitvormingsproces. Tevens bevat dit deel het planproces waarin per fase de belangrijkste activiteiten worden beschreven. Het derde deel biedt per fase een overzicht van de te leveren producten. Dit overzicht kan worden gebruikt als handleiding om te bezien welke producten relevant zijn voor de fase van het project en om te zorgen dat de projectleiders de juiste producten leveren bij de bestuurlijke besluiten.

Deel vier bevat een overzicht van de belangrijkste vergunningen en juridisch planologische producten. Deze lijst zal regelmatig moeten worden geactualiseerd.

Nieuw ten opzichte van het geactualiseerde plan en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen (plaberum) van 2003 zijn:

- het aantal fasen
- de procedurele en risico-analyse, ontwikkelingsstrategie en krachtenveldanalyse
- het strategiebepalend besluit
- de bouwvelop
- een overzicht van de vergunningen en juridisch planologische producten
- een stroomschema

Deel I Doel, verantwoordelijkheden en communicatie

1. *Het plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen*

Het plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen (plaberum) van 2003 is aangepast om een versnelling van het planproces te realiseren en tegelijkertijd het gemeentebestuur tijdens het planproces een goede beheersbaarheid en sturingsmogelijkheden te bieden. Tevens is het de bedoeling dat voor alle ruimtelijke plannen dezelfde procedure wordt gevolgd. Als voor alle betrokken partijen de procesgang duidelijk is en de procedure hetzelfde is, kan dat bijdragen aan de professionalisering en de versnelling van het proces. Dit bevordert de transparantie, efficiency en het inzicht in het plan- en besluitvormingsproces voor zowel de intern gemeentelijke betrokken partijen als de externe partijen. Hiermee kan worden voorkomen dat activiteiten worden overgeslagen die in een later stadium alsnog moeten worden gedaan, met alle vertraging van dien. Dit plaberum kan het begin zijn van een nieuwe cultuur bij ruimtelijke planvorming: "Zo doen wij dat in Amsterdam bij de ruimtelijke planvorming".

Het planproces is ingedeeld in fasen, die worden afgesloten met bestuurlijke besluiten. De te onderscheiden fasen zijn:

Fase	1	:	Strategie, deze fase leidt tot een strategiebesluit
Fase	2	:	Onderzoek, deze fase leidt tot een projectbesluit
Fase	3	:	Programma en ontwerp, deze fase leidt tot een investeringsbesluit
Fase	4	:	Uitvoering, deze fase leidt tot realisering via verschillende uitvoeringsbesluiten

Per fase :

- is het doel beschreven
- is het bestuurlijke besluitvormingsproces beschreven
- is het planvormingsproces beschreven.

Het proces van de ruimtelijke planvorming is langdurig en de projecten verschillen in omvang en complexiteit. Het plaberum is een handleiding die flexibel kan worden gehanteerd. Dit betekent dat bij eenvoudige en/ of minder omvangrijke projecten niet alle fasen doorlopen worden. De ambtelijke opdrachtgever legt in de beginfase van het planvormingsproces in het strategiebesluit vast welke fasen worden overgeslagen en welke planproducten niet worden geleverd omdat ze niet relevant zijn voor het plan.

De rollen en taken van de gemeentelijke betrokkenen zijn beschreven in de Leidraad aansturing ruimtelijke projecten. Deze is op 29 maart 2005 vastgesteld door het college van B&W en is als bijlage bijgevoegd. (bijlage 1)

2. *De bestuurlijke verantwoordelijkheid*

Bij grootstedelijke projecten is de projectwethouder verantwoordelijk voor de afstemming met de betrokken dienstwethouders. Deze dienstwethouders behouden hun eigen verantwoordelijkheid. Zo zal het besluit waarmee fase 3 dient te worden afgesloten en dat de overgang naar de planuitvoering markeert, zowel betrekking hebben op het stedenbouwkundige plan in de portefeuille van de Wethouder dienst Ruimtelijke Ordening als op de grondexploitatiebegroting en de kredietaanvraag in de portefeuille van de Wethouder Ontwikkelingsbedrijf het woningbouwprogramma van de wethouder dienst Wonen en de infrastructuurprogramma's van de wethouder dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer.

Bij plannen van **stadsdelen** ligt de coördinerende bestuurlijke bevoegdheid in de stadsdelen verschillend. Er zijn stadsdelen die wijkwethouders hebben, er zijn portefeuillehouders stedelijke vernieuwing, maar ook portefeuillehouders ruimtelijke ordening en grondzaken.

Er zijn ook projecten die in samenwerking tussen het stadsdeel en de centrale stad worden voorbereid, de zogenaamde coalitieprojecten. De bestuurlijke bevoegdheid is voor die projecten geregeld via een bestuurlijk overleg waarin bestuurders van de centrale stad en het stadsdeel zijn vertegenwoordigd.

In het strategiebesluit over fase 1 wordt vastgelegd hoe de bestuurlijke verantwoordelijkheden zijn verdeeld in het verdere planproces.

3. De ambtelijke verantwoordelijkheid

De projectmanager, gemandateerd door de ambtelijke opdrachtgever, is inhoudelijk verantwoordelijk voor de voorbereiding van de besluitvorming. In de regel wordt één ambtelijke eindverantwoordelijke aangewezen voor een grootstedelijk project. Dit is de directeur van een dienst. De ambtelijke opdrachtgever delegeert door aan de projectmanager. Deze brengt stukken in bij de coördinerende wethouder. In de projectgroep of stuurgroep worden de standpunten of aspecten van de dienstportefeuilles ingebracht en afgestemd.

In stadsdelen kan de ambtelijke opdrachtgever de stadsdeelsecretaris zijn, het sectorhoofd wonen werken of de directeur/ het hoofd van het stadsdeelprojectbureau.

Voor alle projecten (grootstedelijk of van stadsdelen) geldt dat de projectmanager daartoe gemandateerd door de ambtelijke opdrachtgever de desbetreffende ambtelijke sectoren, diensten, bedrijven en andere belanghebbenden bij de planvorming tijdig betreft en hun inbreng vervolgens in de voorbereiding van de besluitvorming vermeldt. Voorafgaand aan de bestuurlijke besluitvorming legt de projectmanager de plannen voor aan het stedelijke toets- en adviesteam en/ of het Ontwikkelingsbedrijf, voor een ambtelijke toets.

In het strategiebesluit over fase 1 wordt vastgelegd hoe de ambtelijke verantwoordelijkheden zijn verdeeld in het verdere planproces.

4. De juridisch planologische procedure

Per fase moet apart aandacht worden besteed aan de procedurele analyse. De juridische vormgeving heeft een eigen tijdspad en procedure, die ook naar gelang de situatie wordt bepaald. Per fase wordt de procedurele analyse geactualiseerd en wordt aangegeven welke juridisch planologische stappen genomen kunnen worden.

Aan de hand van de procedurele analyse moet blijken welke procedures aan de orde zijn, op welk moment in het planproces deze spelen en hoe de onderlinge relaties tussen de diverse procedures liggen. Het gaat om het tijdstip waarop bestemmingsplan of artikel 19 vrijstelling van de Wet Ruimtelijke Ordening wordt gestart, de relatie met een eventuele Milieu Effectrapportageplicht, hogere waarden procedure Wet Geluidhinder, een eventuele monumentenvergunning, onteigeningsprocedure, etc.

Het is essentieel om de juridisch planologische procedure op de juiste manier in de planning in te passen. De doorlooptijd is lang en het risico van vertraging is groot als pas na vaststelling van het investeringsbesluit wordt gestart omdat door formele bezwaarprocedures het programma kan wijzigen en een deel van het planproces opnieuw moet.

5. Communicatie

5.1 Algemeen

Er zijn verschillende communicatielagen: informatie, inspraak en participatie en publicatie. De overheid is verplicht informatie te verstrekken over beleidsvoornemens. Voor bepaalde initiatieven is inspraak verplicht. Dit geldt voor initiatieven die vallen onder de werking van de Algemene Wet Bestuursrecht. De verschillende gemeentelijke bestuursorganen hebben inspraakverordeningen vastgesteld. De formele inspraak moet in de planning van elk plan worden opgenomen.

Vervolgens loopt nog een vergunningetraject met termijnen waarbinnen bezwaren kunnen worden ingediend. De gemeente heeft hier een publicatieplicht. Dit is een formeel traject dat in de planning van elk plan moet worden opgenomen. Een goede afstemming en waar mogelijk combinatie in de planning van inspraak voor het plan, de juridische planologische procedure en het vergunningetraject draagt bij aan het bekorten van het proces.

Het participatieproces wordt voor elk plan apart beschreven want hier moet maatwerk worden geleverd. Op een gegeven moment is het niet meer de gemeente die het plan trekt maar de marktpartij. Die wordt dan verantwoordelijk voor het participatieproces, de communicatie, informatie en promotie.

Per project moet worden bepaald in welke mate er communicatie nodig is. Per fase moet worden vastgesteld welke doelgroepen belang hebben bij het project en wat de impact van het project is op de omgeving. Afhankelijk daarvan wordt een communicatiestrategie gekozen om de benoemde doelgroepen te bereiken en wordt geld gereserveerd. Per fase wordt beschreven wie communiceert.

Het in een vroeg stadium investeren in draagvlak kan zichzelf terugverdienen in het achterwege blijven van bezwaarprocedures. Projecten worden niet voor niets uitgevoerd. Uiteindelijk is het uitgangspunt dat de stad Amsterdam door de vele vernieuwingen een betere en leefbaardere stad wordt. Om draagvlak te creëren voor individuele projecten is het laten zien van de samenhang met andere ontwikkelingen in de stad belangrijk.

De stadsregisseur heeft voor de verschillende fasen de communicatieactiviteiten voor grote projecten benoemd in de notitie Communicatie Grote Projecten. Deze notitie is in januari 2002 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. De daarin genoemde communicatieactiviteiten zijn als bijlage 2 bij dit plaberum opgenomen.

5.2 Krachtenveldanalyse

Bij elke fase moet vooraf worden vastgesteld wie de belanghebbenden zijn en wie participeren in het planvormingsproces en wat de impact van het project is op de omgeving. Belanghebbenden kunnen burgers, gebruikers, maatschappelijke organisaties zijn, maar ook (toekomstige) opdrachtgevers, zoals corporaties, ontwikkelaars en beherende of uitvoerende diensten.

Het is van groot belang om aan het begin van een project, dus in fase 1, een gedegen analyse te maken van de betrokkenen, belanghebbenden en omstandigheden die van invloed kunnen zijn op het planproces. Deze analyse noemen we krachtenveldanalyse.

5.3 *Inspraak*

In de Gemeentewet artikel 150 staat dat de Raad een verordening vaststelt, waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. In deze verordening worden ten minste geregeld:

- a. de wijze waarop van de beleidsvoornemens waarop inspraak zal worden verleend, openbaar wordt kennis gegeven;
- b. de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen in staat worden gesteld hun mening omtrent de onder *a.* bedoelde beleidsvoornemens kenbaar te maken;
- c. de rapportering over de onder *b.* bedoelde inspraak en over de uitkomsten daarvan;
- d. de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid worden gesteld hun beklag te doen over de uitvoering van de verordening.

In het kader van de Wet Algemeen Bestuursrecht is vastgelegd hoe de gemeente belanghebbenden betreft bij beleidsvoornemens¹. De juridische planologische vormgeving wordt ook gezien als een beleidsvoornemen.

In artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening staat dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afd. 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing is. De inspraak op basis van de Wet Algemeen Bestuursrecht is vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening 2003. Daarnaast hebben de stadsdelen vaak zelf een eigen inspraakverordening vastgesteld.

¹ Beleidsvoornemen: het voornemen van een bestuursorgaan tot het vaststellen van beleid – het vaststellen van een besluit van algemene strekking daaronder begrepen – met betrekking tot een aangelegenheid die behoort tot de huishouding van de gemeente. Bron: Inspraakverordening 2003 Gem. blad afd. 1 nr. 273

Om de transparantie en samenhang van planproducten voor de burger te verduidelijken, wordt gestreefd naar het houden van de inspraak over het plan tegelijk met de inspraak over het bestemmingsplan (de juridische, planologische vormgeving). In enkele plannen zal dit mogelijk zijn namelijk in die plannen die niet al te complex zijn en waar al vroeg het programma in een bestemmingsplan of een andere juridische planologische vorm kan worden opgenomen. De te hanteren juridische en planologische instrumenten verschillen per plan en daarom is de bundeling van inspraak over het plan met de inspraak over de juridische planologische vorm niet altijd mogelijk en wenselijk.

5.4 Participatie

Het participatieproces wordt voor elk plan apart vastgesteld want er moet maatwerk worden geleverd. Bij elke fase van het planproces moet vooraf worden vastgesteld wie de belanghebbenden zijn en wie participeren in het planvormingsproces. Belanghebbenden moeten tijdig worden geïnformeerd over de in verschillende fasen aan het bestuur voor te leggen besluiten zodat zij hun mening aan het bestuur kenbaar kunnen maken en die mening in de besluitvorming kan worden meegenomen. Dit geldt niet voor fase 1, immers dan wordt bepaald of er wel sprake is van een project. Voor stedelijke vernieuwingsplannen in bestaand gebied ligt dit anders. Daar worden de belanghebbenden al van meet af aan betrokken bij de planvorming en analyses.

Bij alle fasen van het planproces moet direct duidelijk zijn welke mogelijkheden er zijn om het proces te beïnvloeden en wie de besluiten neemt.

5.5 Open planproces

Ook bij het open planproces moet **vooraf** duidelijk zijn binnen welke randvoorwaarden invloed kan worden uitgeoefend. Het is belangrijk dat iedere fase wordt afgesloten met een duidelijke verantwoording over de inbreng van de belanghebbenden en tot welke wijzigingen die inbreng heeft geleid en welke besluiten nu worden genomen die bij de volgende fase leidend zijn en niet weer ter discussie kunnen worden gesteld.

Het vooraf verschaffen van duidelijkheid over de beïnvloedingsruimte, het actief stimuleren van die beïnvloeding tijdens de planfase, rekenschap afleggen en afsluiten met duidelijke besluiten, neemt onduidelijkheid weg over wie wat beslist en wie invloed uitoefenen op welk moment. Met deze duidelijke procesgang kan niet worden voorkomen dat er mensen ontevreden zijn over de uitkomst, maar wel wordt gewaarborgd dat beïnvloedingsmogelijkheden optimaal worden benut en verantwoord. De resultaten van het participatieproces worden aan het bestuur voorgelegd zodat die deel uit maken van de besluitvorming.

Het gemeentebestuur maakt vervolgens een afweging tussen nut, noodzaak, urgentie, kwaliteit, kosten en maatschappelijke haalbaarheid.

5.6 Vergunningen²: publicatie en bezwaarmogelijkheden

Er bestaan bij de wet geregelde bezwaarmogelijkheden bij het verlenen van vergunningen. De termijnen die voor publicatie en verlening van deze wettelijke verplichtingen gelden, dienen goed in de projectplanning te worden opgenomen. Er kan tijd gewonnen worden door deze vergunningstrajecten zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen, zodat ook de bezwaartermijnen ongeveer gelijktijdig lopen. Dit is voor alle belanghebbenden ook overzichtelijk. Maar er zijn vergunningstrajecten die achtereenvolgens doorlopen moeten worden dus niet gelijktijdig kunnen lopen.

5.7 Adviesraden en stedelijk toetsteam

Amsterdam kent in de ruimtelijke sector diverse adviesraden. Deze kunnen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. Soms bestaat er een verplichting deze adviesraden te raadplegen. De in Amsterdam werkzame adviesraden en toetsende instanties zijn in een notitie beschreven die als bijlage 3 is bijgevoegd. Ook het reglement van het ambtelijke stedelijke toets- en adviesteam voor ruimtelijke plannen is bijgevoegd (bijlage 4).

² In deel IV is een overzicht opgenomen van de belangrijkste vergunningprocedures.

5.8 De drie domeinen

Alle ruimtelijke projecten worden voorzover relevant integraal opgezet. In een integraal plan worden de aanpak en het programma voor de drie domeinen opgenomen. Het betreft:

- Het domein fysiek (de ruimtelijke ambities, programma en openbare ruimte)
- Het domein sociaal (het hele scala van voorzieningen en aanpak op het gebied van onderwijs, welzijn en cultuur, maar ook integratie en veiligheid, leefbaarheid sociale veiligheid behoren tot dit domein)
- Het domein economie (alles op het gebied van werkgelegenheid, kantoren en bedrijven).

Deel II De bestuurlijke besluitvorming en het planproces

Fase 1: Strategie

Doel van de strategiefase

In deze fase wordt nagegaan of het gezien de problematiek, het beleid en de mogelijkheden zinvol en wenselijk is om voor een bepaald gebied een plan te starten en het plan op te nemen in het Programma Ruimtelijke Investerings (PRI). De haalbaarheid, de risico's en de consequenties worden globaal verkend en -voorzover dat in deze fase mogelijk is- in beeld gebracht. Het bestuur neemt op basis hiervan een strategiebesluit.

Het bestuurlijke besluitvormingsproces

De strategiefase wordt afgesloten met een strategiebesluit. In stadsdelen wordt dit besluit genomen door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel. Voor grootstedelijke plannen wordt dit besluit genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

Bij plannen met een kosten- en of opbrengstenniveau van € 500.000 of hoger en een negatief saldo geeft het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) advies of het plan verder gaat naar de volgende fase of dat moet worden gestopt met de planvorming. Een afschrift van het OGA-advies gaat naar de wethouder Grondzaken. Het OGA-advies wordt betrokken bij de besluitvorming.

Met het afsluiten van fase 1 wordt een omslagpunt bereikt tussen de fase van voorstudie naar de fase van planvorming. Hier besluit het Dagelijks Bestuur of het College van Burgemeester en Wethouders of een project verder mag worden uitgewerkt, door wie, hoe, voor welk bedrag en binnen hoeveel tijd. Het betreft in fase 1 uitsluitend een besluit of de planvorming mag starten. Het gaat hier dus niet om een definitief "go-no-go"besluit. Dat besluit wordt genomen bij fase 3.

Het strategiebesluit betreft in ieder geval:

- Instemmen met de opgave
- Instemmen met hoe de opgave wordt opgelost, met welk resultaat en door wie
- Instemmen met de ontwikkelingsstrategie: planproces, welke planfasen doorlopen moeten worden, toetsmomenten, beslis (go-no-go) momenten
- Instemmen met opnemen in het PRI (dit doe B&W en niet het DB van een stadsdeel)
- Instemmen met het voorstel voor de projectorganisatie inclusief gewenste kwaliteiten en rolverdeling
- Het aanwijzen van de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever
- Het beschikbaar stellen van voorbereidingskosten
- Op te dragen dat in de volgende fase expliciet wordt ingegaan op de gesignaleerde risico's

De ambtelijke opdrachtgever draagt zorg voor het informeren van sectoren, diensten en belanghebbende instanties en vraagt een advies aan het Ontwikkelingsbedrijf (OGA). Daarna organiseert hij bij stadsdeelprojecten de besluitvorming door het Dagelijks Bestuur (DB). Indien het kosten- en of opbrengstenniveau € 500.000 of hoger is en het saldo negatief, wordt het plan ook aan het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) voor het vaststellen van de financiële voorwaarden voorgelegd in overleg met de Bestuursdienst, Stedelijke Bestuursadviesing (SB). Alle grootstedelijke plannen worden in overleg met de Bestuursdienst, Stedelijke Bestuursadviesing (SB) en Financiën aan het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) voor besluitvorming voorgelegd. Vervolgens wordt bij grootstedelijke plannen de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Waterbeheer geïnformeerd.

Het planvormingsproces

Producten³

Ieder ruimtelijk project is uniek, dat betekent dat bijvoorbeeld de organisatie, tijdplanning, capaciteit, per project verschillen. Het plaberum beoogt een structuur te bieden voor de plan- en besluitvorming maar kan flexibel worden toegepast.

³ in deel 3 is een uitgebreide productenlijst opgenomen

Voor een strategiebepalend besluit wordt een globale verkenning van de haalbaarheid gemaakt. De resultaten daarvan worden beoordeeld in een afweging. Op grond van de afweging, waarbij het advies van het OGA is betrokken, wordt het strategiebepalend besluit geformuleerd.

Het planproduct op basis waarvan een strategiebepalend besluit wordt genomen bevat:

- een inleiding
- een onderzoek naar de fysieke, sociale en economische aspecten; wet- en regelgeving; vastgesteld beleid
- een ontwikkelingsstrategie voor de drie domeinen
- een risico-, procedurele en krachtenveldanalyse
- de opzet voor de volgende fase⁴
- een strategiebepalend besluit
- een financiële paragraaf

Contractvorming

In deze fase is nog geen sprake van contractvorming.

⁴ Het aantal te doorlopen fases wordt bepaald door de complexiteit van het project. De complexiteit blijkt uit de procedurele analyse.

Fase 2: Onderzoek

Doel van de onderzoeksfase

Besluitvorming over de globale bestemmingen en andere uitgangspunten die op basis van studie zijn verkregen en zijn beschreven in een nota van uitgangspunten of vernieuwingsplan. **Deze fase wordt alleen doorlopen als daarover in het strategiebesluit is besloten.** De fase wordt afgesloten met een projectbesluit.

Ieder ruimtelijk project is uniek, dat betekent dat bijvoorbeeld de organisatie, tijdplanning, capaciteit, per project verschillen. Het Plaberum beoogt een structuur te bieden voor de plan- en besluitvorming maar kan flexibel worden toegepast.

Het bestuurlijke besluitvormingsproces

De onderzoeksfase wordt afgesloten met een projectbesluit. In stadsdelen wordt dit besluit genomen door de stadsdeelraad. Voor grootstedelijke plannen wordt dit besluit genomen door de Gemeenteraad. Plannen van stadsdelen met een kosten- en of opbrengstenniveau vanaf € 5.000.000 worden voor advies voorgelegd aan het OGA en het stedelijke toetssteam. Het College van B&W stemt in met de richting voor verdere uitwerking van het plan.

Met het afsluiten van fase 2 wordt een omslagpunt bereikt tussen de fase van nader onderzoek en definitie naar de fase van programma en ontwerp.

Het projectbesluit betreft in ieder geval:

- instemmen met het projectvoorstel, waarin ruimtelijke opbouw, zonering, bestemmingen, ontsluiting, mobiliteitseisen en de programma's voor de drie domeinen (dus ook de niet-woon voorzieningen) globaal worden vastgelegd en met de richting voor de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking.
- vaststellen van het financiële kader als toetsingskader voor de volgende fase
- vaststellen van de hoogte van een voorbereidingskrediet (indien nodig) en het voorbereidingskrediet beschikbaar stellen
- opdracht tot het maken van een ontwerp en een grondexploitatiebegroting en eventueel van een bestemmingsplan
- vaststellen wie de bestuurlijke opdrachtgever en ambtelijke verantwoordelijke zijn voor de planning en realisering van de maatschappelijke voorzieningen.

Plannen met een kosten- en of een opbrengstenniveau tot € 5.000.000 worden door de stadsdeelraad vastgesteld. Plannen met een kosten- en of een opbrengstenniveau hoger dan € 5.000.000 worden, inclusief een reactie op het advies van het OGA, na vaststelling door de stadsdeelraad, door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel voorgelegd aan het College ter instemming. Een grootstedelijk plan met een kosten- en of opbrengstenniveau vanaf € 5.000.000 wordt door het College van B&W voorgedragen aan de gemeenteraad ter vaststelling. Tot dat bedrag wordt het plan vastgesteld door het College van B&W. De ambtelijke opdrachtgever organiseert de besluitvorming door het College in overleg met de Bestuursdienst, SB en Financiën na consultering van het stedelijke toets- en adviesteam.

Fase 2 plannen waarbij een bindend financieel kader en een dekking worden vastgesteld, worden vastgesteld door de Gemeenteraad. Deze regeling geldt uitsluitend voor de plannen uit Parkstad en zo lang het Bureau Parkstad in zijn huidige functie bestaat.

De Bestuursdienst, SB, coördineert de advisering en toetsing door de betrokken diensten ter voorbereiding op de besluitvorming in B&W, inclusief het advies van Concern/ Financiën. Dit gebeurt in het stedelijke toets- en adviesteam. Op basis van de consultatie in het stedelijke toets- en adviesteam bereidt de Bestuursdienst/ SB de besluitvorming voor en draagt zorg voor het bestuurlijke besluitvormingsproces.

Producten

Het planproduct bij deze fase bevat:

- inleiding
- onderzoek
- ruimtelijk kader
- een financieel kader
- een juridisch planologisch kader
- uitvoering
- overleg
- opzet volgende fase
- projectbesluit

Contractvorming

In deze fase worden geen contractuele bindingen aangegaan tenzij een marktpartij al een grondpositie heeft. In dat geval kan in dit stadium met een marktpartij globaal worden vastgelegd hoe het project wordt georganiseerd en wie welke bijdrage levert aan de planvoorbereidingskosten. Dit kan in een intentieovereenkomst of een samenwerkingsovereenkomst.

Indien geen sprake is van een grondpositie kan in deze fase worden gewerkt op basis van consultatie of met een afstandsverklaring.

Fase 3: Programma en ontwerp

Doel van de fase programma en ontwerp

Besluitvorming over het al dan niet bebouwen en aanleggen van het plangebied (of delen daarvan) en de wijze waarop, de kosten, opbrengsten en het saldo zodat tot projectontwikkeling kan worden overgegaan. Tevens besluit over het beschikbaar stellen van een krediet voor de planuitvoering en vaststelling van de dekkingsmiddelen voor de overige gemeentelijke investeringen, de infrastructuur, de openbare ruimte en voor de niet-commerciële voorzieningen. De fase wordt afgesloten met een investeringsbesluit.

Ieder ruimtelijk project is uniek, dat betekent dat bijvoorbeeld de organisatie, tijdplanning, capaciteit, per project verschillen. Het Plaberum beoogt een structuur te bieden voor de plan- en besluitvorming maar kan flexibel worden toegepast.

Het bestuurlijke besluitvormingsproces

Grondexploitaties met een kosten- en of een opbrengstenniveau tot € 500.000 worden door de stadsdeelraad vastgesteld. Grondexploitaties met een kosten- en of een opbrengstenniveau tussen € 500.000 en € 5.000.000 worden na instemming van de stadsdeelraad door het College vastgesteld. Grondexploitaties met een kosten- opbrengstenniveau hoger dan € 5.000.000 worden door de Gemeenteraad vastgesteld. Ook de kredietaanvraag wordt aan het College van B&W en de Gemeenteraad voorgelegd.

Indien relevant brengt de dienst IVV gelijktijdig voorstellen in het College voor de (mede) ontsluiting met hoofdnets auto, railverbindingen, hoofdnets fiets of pontveer. Deze voorstellen bevatten een programma van eisen van de beoogde infrastructuur, raming van de investering, rendabiliteit van de investering, dekking van de kosten, een risicoparagraaf en koppeling fasering Plan- en Besluitvormingsproces Infrastructuur (PBI).

Het OGA neemt het plan na bestuurlijke vaststelling op in het Resultaat Actieve Grondexploitaties (RAG).

Besluitvorming

De besluitvorming in de stadsdeelraad betreft in ieder geval:

- vaststellen van het programma voor de drie domeinen dus ook de niet-woon voorzieningen
- vaststellen van de bouwvelop(pen)
- instemmen met de grondexploitatiebegroting en de financiële paragraaf
- vaststellen van de hoogte van een uitvoeringskrediet

Na besluitvorming door de stadsdeelraad biedt het DB van het stadsdeel de grondexploitatie en het plan, inclusief een reactie op het advies van het OGA, ter besluitvorming aan het College aan. Het College (bij grondexploitaties tot € 5.000.000) of de Gemeenteraad (bij grondexploitaties vanaf € 5.000.000) neemt kennis van de inhoud van het plan en stelt de grondexploitatie vast en stelt een krediet beschikbaar. Het bestuur van de centrale stad stelt alleen de grondexploitatiebegroting vast conform artikel 8, lid 1 van de verordening op het Ontwikkelingsbedrijf en het beslag op de centrale middelen. De ambtelijke opdrachtgever vraagt een toets aan bij het OGA. De Bestuursdienst, SB, coördineert de advisering en toetsing door de betrokken diensten ter voorbereiding op de besluitvorming in B&W, inclusief het advies van Concern/ Financiën. Dit gebeurt in het stedelijke toets- en adviesteam. Op basis van de consultatie in het stedelijke toets- en adviesteam bereidt de Bestuursdienst/ SB de besluitvorming voor en draagt zorg voor het bestuurlijke besluitvormingsproces.

Deze besluitvorming in de centrale stad (College en/of Gemeenteraad) betreft in ieder geval:

- kennis nemen van de stedenbouwkundige kaders (inclusief bouwvelop(pen) en de programma's
- vaststellen van de grondexploitatiebegroting en de financiële paragraaf als toetsingskader voor het uitvoeringsplan
- beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet

Bij grootstedelijke plannen organiseert de ambtelijke opdrachtgever de besluitvorming door het College in overleg met de Bestuursdienst, SB en Financiën na consultering van het stedelijke toets- en adviesteam. Deze besluitvorming betreft in ieder geval:

- instemmen met het programma voor de drie domeinen dus ook de niet-commerciële voorzieningen (College). De Gemeenteraad stelt het programma vast.
- instemmen met het stedenbouwkundige plan met de bouwvelop(pen) als bijlage (College). De Gemeenteraad stelt vast.
- instemmen met de grondexploitatiebegroting en de financiële paragraaf als toetsingskader voor het uitvoeringsplan en de kredietaanvraag (College). De Gemeenteraad stelt vast.
- opdracht geven tot het maken van een gedetailleerd uitvoeringsplan indien nodig (College).
- De Gemeenteraad stelt het uitvoeringskrediet beschikbaar.

Plannen die passen binnen het door de Raad bij fase 2 vastgestelde financiële kader behoeven in fase 3 uitsluitend besluitvorming door het College. Dit geldt uitsluitend voor plannen die gemaakt worden in Parkstad en zolang Bureau Parkstad in zijn huidige functie bestaat.

Producten:

Het planproduct op basis waarvan het investeringsbesluit wordt genomen bevat:

- Inleiding
- Onderzoekresultaten
- Ruimtelijk kader
- Financieel kader
- Juridische en planologische kader
- uitvoering
- overleg
- opzet volgende fase
- investeringsbesluit

Contractvorming

Na vaststelling van deze fase kan de selectie van marktpartijen starten tenzij dat al in fase 2 is gebeurd omdat er een marktpartij was met een grondpositie. De ambtelijke opdrachtgever is verantwoordelijk voor het selectieproces maar is verplicht advies te vragen bij het OGA. OGA levert dit advies binnen 2 weken. De uitkomst van het selectieproces moet de ambtelijke opdrachtgever melden aan het OGA.

Onderhandelen

Bij ruimtelijke projecten die vallen onder de verantwoordelijkheid van de centrale stad wordt het OGA verplicht ingehuurd om de benodigde financieel-economische deskundigheid te leveren ten behoeve van het project en om erop toe te zien dat de financiële beleidskaders, die voortkomen uit de beleidstaken van het OGA en uit het beheer van de ruimtelijke fondsen, worden gevolgd.

Bij ruimtelijke plannen die vallen onder de verantwoordelijkheid van een stadsdeel, waarbij sprake is van een gemeentelijk kosten- en of opbrengstenniveau hoger dan € 500.000, worden onderhandelingen met ontwikkelende partijen, gericht op het komen tot privaatrechtelijke overeenkomst(en) ter realisering van het project, aan de directeur OGA gemeld. Deze bepaalt vanuit het stedelijke belang of het OGA aanwezig zal zijn bij de onderhandelingen. De directeur OGA maakt met terughoudendheid gebruik van het recht aanwezig te zijn.

Fase 4: Uitvoering

Doel van de fase van uitvoering

Het aangaan van één of meer bouwvelopovereenkomsten met één of meer marktpartijen en het vaststellen van een uitvoeringskrediet voor de openbare ruimte en de openbare werken. Dit laatste alleen als dat niet bij fase 3 is gebeurd. Een regeling in de begroting voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en openbare werken. Besluitvorming over de bouwvelopovereenkomst(en); de overdracht. Deze fase sluit niet af met één bestuurlijk besluit, maar met verschillende besluiten die volgtijdelijk zijn.

Ieder ruimtelijk project is uniek, dat betekent dat bijvoorbeeld de organisatie, tijdplanning, capaciteit, per project verschillen. Het Plaberum beoogt een structuur te bieden voor de plan- en besluitvorming maar kan flexibel worden toegepast.

Het bestuurlijke besluitvormingsproces

Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel stelt de bouwvelopovereenkomst(en) vast. Autonome wijzigingen ten opzichte van de referentiebegroting die bij fase 3 is vastgesteld, worden jaarlijks vastgesteld op basis van het Resultaat Actieve Grondexploitatie (RAG). Voor de niet-autonome wijzigingen dient de planbeheerder binnen het plan te optimaliseren of zelf dekking te vinden. Alleen bij grote programmawijzigingen wordt een herziene grondexploitatie, voorzien van een advies door het OGA, vorgelegd aan de stadsdeelraad c.q. het College van B&W en vastgesteld door de gemeenteraad, conform de procedure "bouwportemonnee".

Besluitvorming in stadsdeel betreft:

- Het DB stemt in met de bouwvelopovereenkomst(en)
- De stadsdeelraad stemt in met de – indien van toepassing- herziene grondexploitatie en de dekking van de niet-autonome kostenstijgingen.
- De stadsdeelraad stelt - indien van toepassing- de hoogte van aanvullende kredietaanvraag voor de uitvoering vast
- De stadsdeelraad stelt –indien noodzakelijk- het juridische planologische kader vast
- Het DB beschikt over vergunningaanvragen

Het DB van het stadsdeel legt het plan voor aan het College van Burgemeester en Wethouders. **Dit is alleen aan de orde als er sprake is van grote afwijkingen van het programma en planologische afwijkingen ten opzichte van het fase 3 besluit met consequenties voor de wettelijke en gemeentelijke (financiële) beleidskaders.**

Besluitvorming in de centrale stad betreft dan:

- het instemmen met de herziene grondexploitatie
- zo nodig beschikbaar stellen van het aanvullende uitvoeringskrediet

Besluitvorming grootstedelijke plannen betreft:

- Het College van B&W stemt in met de bouwvelopovereenkomst(en)
- Het College van B&W stemt in met de herziene grondexploitatie. De Gemeenteraad stelt die vast.
- Het College van B&W stelt indien van toepassing de hoogte van het aanvullende krediet vast. De Gemeenteraad stelt het krediet beschikbaar
- De Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast
- Het College van B&W beschikt over vergunningaanvragen

De ambtelijke opdrachtgever vraagt een toets aan bij het OGA. De Bestuursdienst, SB, coördineert de advisering en toetsing door de betrokken diensten ter voorbereiding op de besluitvorming in B&W, inclusief het advies van Concern/ Financiën. Dit gebeurt in het stedelijke toets- en adviesteam. Op basis van de consultatie in het stedelijke toets- en adviesteam bereidt de Bestuursdienst/ SB de besluitvorming voor en draagt zorg voor het bestuurlijke besluitvormingsproces.

Na de uitvoering zal in stadsdelen het Dagelijks Bestuur de aanpassingen t.o.v. het gerealiseerde plan (b.v. herprofilering, rijwielpaden, kleine bestemmingswijzigingen, aanpassingen stedelijk groen), evenals de kredietaanvragen voor aanpassingen vaststellen.

De besluiten in stadsdelen betreffen:

- het vaststellen van het beheerplan (DB)
- vaststellen en beschikbaar stellen van een budget (stadsdeelraad)
- het afsluiten van de administratie van een plan conform art. 10 van de verordening op het Ontwikkelingsbedrijf. (DB)
- het afsluiten en afrekenen van de bodemsaneringsbudgetten conform de spelregels Bodemverzet (DB)

De besluiten voor grootstedelijke plannen betreffen:

- het afsluiten van de administratie van een plan conform art. 10 van de verordening op het Ontwikkelingsbedrijf (B&W)
- het afsluiten en afrekenen van de bodemsaneringsbudgetten conform de spelregels Bodemverzet (B&W)

Als het grootstedelijke gebied nog niet is overgedragen aan het stadsdeel, verzorgt de ambtelijke opdrachtgever een kredietaanvraag t.b.v. de aanpassingen, e.d.

Producten

- juridisch planologische producten
- dekkingsvoorstellen
- uitvoering
- beheerplan
- overleg
- beschikkingen over vergunningaanvragen
- uitvoeringsbesluiten
- overdrachtsbesluit

In deze fase vinden de laatste inspraakactiviteiten plaats waarover bij de desbetreffende besluiten wordt gerapporteerd.

De organisatie van het beheer en ook de rol daarbij van overleg en inspraak vallen verder buiten het kader van het Plaberum.

Deel III Productenoverzicht

Fase 1 – Strategie

1. Inleiding

- Aanleiding, relatie met het Structuurplan
- Visie op het projectgebied en samenhang met de vernieuwing van de andere domeinen, *sociaal, economisch en veiligheid*
- Indicatie van de urgentie

2. Inventarisatie

Fysieke aspecten:

- Beschrijving van de ligging van het projectgebied in de stad, met een kaart van het projectgebied met aanduiding van de begrenzingen van studiegebied, plangebied en grondexploitatiegebied en (straat)namen.
- Beschrijving van het gebied:
 - o Ruimtelijke structuur, grondgebruik, gebruik van het water en het huidige gebruik
 - o Omgeving, dynamiek
 - o Eigendomsverhoudingen
 - o Ontsluiting weg-openbaar vervoer-fiets
 - o Civieltechniek, bodemopbouw en grondslag, kunstwerken, waterhuishouding, hoofd-K&L
 - o Quick scan bestaande bebouwing, cultuurhistorische waarden, natuur, monumentale beplanting
 - o Quick scan milieukwaliteit bodem-water-lucht-geluid- externe veiligheid
 - o De milieuhygiënische toestand van de bodem
 - o Sociale infrastructuur, bevolkingssamenstelling en –ontwikkeling
 - o overzicht van nog niet of nog onvoldoende onderzochte aspecten

Wet- en regelgeving:

- Randvoorwaarden vanuit vigerende WRO-plannen, waaronder streek-, structuur- en bestemmingsplannen
- Inschatting of het plan MER/SMB-plichtig zal worden (Milieueffectrapportage, Strategische Milieubeoordeling)
- Inschatting of de referendumverordening van toepassing is
- Overzicht van verleende (milieu)vergunningen

Beleid:

- Bestuurlijke afspraken (procedures, organisatie) die betrekking hebben op het plangebied
- Randvoorwaarden en uitgangspunten, voortvloeiend uit vastgesteld gemeentelijk beleid en plannen in de omgeving c.q. strijdigheid met gemeentelijk beleid en plannen in de omgeving

3. Procedurele- en krachtenveldanalyse

- Uitvoeren procedurele analyse en krachtenveldanalyse
- Risicoanalyse m.b.t. technische, financiële, juridische, procedurele en maatschappelijke haalbaarheid, met expliciete aandacht voor MER-plicht, Flora- en Faunawetgeving, Natuurbeschermingswet, Monumentenwet, wetgeving op grond van Verdrag van Valletta, Besluit Luchtkwaliteit, Besluit Externe Veiligheid, Kaderrichtlijn Water, Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken (WBR), Wet Milieubeheer, Vogel- en Habitatrichtlijn, Geurhinder en starling

4. Ontwikkelingsstrategie

- Onderbouwing nut en noodzaak project
- Ruimtelijke strategie: schets van ontwikkelingsmodellen met een indicatie van te handhaven elementen en programma, grondgebruik, watergebruik, ontsluiting, civieltechnische maatregelen en studie van effecten op omgeving, water, flora en fauna
- Financiële strategie: inschatting van het te verwachten resultaat met een indicatie van investeringen, opbrengsten, dekkingsmiddelen respectievelijk subsidies, risico's en optimaliseringsmogelijkheden

- Verwerving- en ontruimingsstrategie
- Proces: route door het Plaberum inclusief relatie met juridisch-planologische procedures, tijdsplanning, eventuele samenwerking met externe partijen, projectbudget
- Organisatie: voorstel voor een passende projectorganisatie, inclusief de kwaliteiten van het projectteam, afspraken over de rolverdeling tussen bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever
- Communicatie: strategie m.b.t. overheden, ambtelijke organisaties, externen, maatschappelijk overleg

5. Opzet volgende fase

- Inhoud: nader onderzoek en planvorming (met financiële regeling daarvan)
- Proces en organisatie: projectteam, juridisch-planologische procedures, eventuele samenwerking met externe partijen, communicatie met de omgeving

6. Strategiebesluit

- Overzicht van gevraagde besluiten met vermelding van eventuele minderheidsstandpunten

Fase 2 – Onderzoek

1. Inleiding

- Recapituleren Strategiebesluit uit fase 1.
- Beschrijving van de doelen van het project, visie en ambities, kansen en bedreigingen, samenhang met de vernieuwing van de domeinen: *fysiek, sociaal, economisch, veiligheid*.
- Beschrijving van de doelen van deze fase.

2. Onderzoek

- Nader inventarisatie bestaande situatie (aansluitend bij lacunes in kennis fase 1 en actualisering gegevens), leidend tot minimaal:
 - uitgangspunten voor de te handhaven elementen (cultuur-historische waarden en elementen, bestaande bebouwing, natuur, monumentale beplanting, ligplaatsen voor woonboten)
 - een kaart met bestaande en te verwachten milieuhinder (geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, bedrijven, Schiphol, straalpaden, hoogspanningsmasten, hogedruk aardgasleidingen, etc)
 - inventarisatie in het kader van de Flora en faunawet.
- Verkenning wenselijke fysieke situatie: ruimtelijke modellen incl. bouwhoogtes, programma- en grondgebruikscenario's, massastudies, verkeersmodellen, milieuvarianten (geluid, externe veiligheid, milieuhygiënische aspecten van de bodem, lucht, geur, energievoorziening), civieltechnische varianten.
- Verkenning financiële haalbaarheid: kosten (locatie-afhankelijke en locatie-onafhankelijke kosten plus overige aan het plan toe te rekenen kosten buiten de grondexploitatie), locatiewaardering, opbrengsten, overige dekkingsmogelijkheden, fasering, omgaan met risico's.
- Verkenning planning en uitvoeringsfasering aan de hand van de procedurele analyse.
- beschrijving van nog niet of nog onvoldoende onderzochte aspecten

3. Ruimtelijk kader

- Uitgangspunten voor de relevante facetten, te handhaven elementen, het grondgebruik, de hoofdontsluiting, de waterhuishouding, civieltechnische maatregelen, ontwikkelingseenheden en de uitvoeringsfasering, incl. kaartmateriaal.
- Inmeting van het terrein

4. Financieel kader

- Uitgangspunten voor (norm)kosten en (norm)opbrengsten, waaronder gebiedsbegrenzing, kwaliteitsniveau openbare ruimte i.r.t. beheerkosten, parkeeroplossingen, niet-commerciële voorzieningen.
- Opstellen verwervings-, onteigenings- en ontruimingsplan, tijdelijk beheerplan en plan voor verplaatsing woonboten.
- Opstellen globale grondexploitatiebegroting met een indicatie van risico's (waaronder bodem) en optimaliseringsmogelijkheden.
- Overzicht onrendabele uitgaven (buiten de grondexploitatie) en mogelijke dekking
- Aanloopkredietaanvragen opstellen.

5. Juridisch-planologisch kader

- Uitgangspunten voor te hanteren instrumentarium en te volgen procedures (o.a. MER/SMB).
- Zonodig start WRO-procedures (bv. voor onteigening)
- Mogelijke maatregelen en eventueel noodzakelijke ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet.

6. Uitvoering

- Zonodig voorbereiding verwerven, onteigenen, ontruimen

7. Overleg

Communicatie:

- Resultaten maatschappelijk overleg en inspraak conform inspraakverordening

Adviezen:

- Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder (TAVGA, ook lucht en risico)
- Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)
- Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling (ARS) (**niet verplicht**)
- OGA: locatiewaardering
- OGA bodemaspecten
- W-team: toets op afzetbaarheid
- OGA: Audit kosten-kwaliteit

Toetsen:

- Stedelijk toetsteam: toetsing aan vigerende wetgeving en beleid
- Risicoanalyse van eventuele interpretatieproblemen of afwijkingen

Stedelijke afstemming:

- Informeren Commissie Winkelplanning, Stuurgroep Bedrijfslocaties, Verkeerscommissie (centraal-stadsdeel).
- Afstemming met PBI
- Aanmelding bij Uitvoeringsloket (voorheen procuwo-cocuwo-wwu-stadsregisseur)

8. Opzet volgende fase

- Inhoud: nader onderzoek en planvorming (inclusief financiële regeling daarvan)
- Proces en organisatie: projectteam, juridische en planologische procedures, eventuele samenwerking met externe partijen, communicatie met de omgeving
- Uitvoering: zonodig start verwerven, onteigenen, ontruimen

9. Projectbesluit

- Overzicht van gevraagde besluiten met vermelding van eventuele minderheidsstandpunten

Fase 3 – Programma en Ontwerp

1. Inleiding

- Recapituleren Projectbesluit uit fase 2
- Beschrijving van de einddoelen en de uitgangspunten van het project voor de vier pijlers: *fysiek, sociaal, economisch, veiligheid*.
- Beschrijving van de doelen van deze fase.
- Aanpak en fasering werkzaamheden.

2. Onderzoek

- Inventarisatie bestaande situatie (aansluitend bij lacunes in kennis fase 2 en actualisering van gegevens), leidend tot minimaal:
 - kaart met te handhaven elementen met een beschrijving van cultuur-historische waarden, natuurwaarden en eisen/randvoorwaarden voor planvorming en uitvoering,
 - (evt. aangepaste) kaarten met bestaande en te verwachten milieuhinder en eisen/randvoorwaarden voor planvorming en uitvoering (geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, bedrijven, schiphof, straalpaden, hoogspanningsmasten, hogedruk aardgasleidingen, etc).
- Evt. nader onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, gewenst leefmilieu en doelgroepen
- Programmatisch onderzoek: functiemix en afzetmogelijkheden
- Ontwerponderzoek: verkavelingsvarianten, parkeeroplossingen, akoestisch onderzoek, waterhuishouding, windhinderonderzoek, bezonning, flexscan

3. Ruimtelijk kader

- Programma van Eisen bebouwing, verwerking van toetsing fase 2 bodem-water-lucht-geluid-risico
- Programma van Eisen openbare ruimte (in overleg met toekomstige beheerder), verwerking van toetsing fase 2 bodem-water-lucht-geluid-risico
- Stedebouwkundig Plan, incl. verkaveling, te handhaven elementen, fasering, begrenzing bouwenveloppen en beschrijving plan en programma per facet en ligplaatsen voor woonboten
- Schetsplan openbare ruimte en kunstwerken (incl. advies vanuit engineering en beheer), start opbouw dossier veiligheid en gezondheid
- matentekening (inclusief hoogtematen)
- Bouwenveloppen: ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden met aanduiding optimaliseringsruimte
- Welstandscriteria

4. Financieel kader

- Opstellen grondexploitatiebegroting
- Opstellen kosten voor nader bodemonderzoek, sanering en of verwerking van vrijkomende grond
- Opstellen financiële uitgangspunten bouwenveloppen
- Opstellen subsidieaanvragen
- Dekkingsplan voor onrendabele uitgaven in de meerjarige ramingen: BLVC uitvoeringsplan, niet-commerciële voorzieningen en milieumaatregelen
- Aanvraag uitvoeringskredieten
- aanvraag krediet voor bodemsanering
 - aanvraag budgetten voor uitvoering (aanvullend) bodemonderzoek en of sanering c.q. projectmatige ontgraving van verontreinigde grond.
- Afspraken over beheerkosten

5. Juridisch-planologisch kader

- Opstellen MER of MER-beoordeling als het plan daar aanleiding toe geeft
- Opstellen (Voor)Ontwerp-Bestemmingsplan, Uitwerkingsplan of voorbereiden artikel 19-procedure als dat uit de procedurele analyse blijkt
- Artikel 10 overleg BRO, ter visielegging en inspraak in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening WRO
- Overzicht aan te vragen en af te geven vergunningen

- Start aanvraag vergunningen bouwrijpmaken

6. Uitvoering

- Opstellen BLVC-uitvoeringsplan
- PvE bouwrijp maken, inclusief grondbalans
- zonodig start verwerven, tijdelijk beheerplan, onteigenen, ontruimen, bouwrijp maken, inclusief aanvraag alle relevante vergunningen
- totaalplanning van activiteiten en termijnen, werkprogramma en eventueel faseringsvoorstel

7. Overleg

Communicatie:

- Resultaten maatschappelijk overleg en inspraak in het kader van de inspraakverordening

Adviezen:

- Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder (TAVGA, ook: lucht, risico!)
- Stuurgroep Bedrijfsterreinen
- Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur
- ARS (Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling)
- W-team (locatiewaardering en afzetbaarheid)
- Commissie winkelplanning (als sprake is van toevoeging van 2000 m² bvo detailhandel)
- Uitvoeringsorganisaties (voorheen procuwo-cocuwo-wwu-stadsregisseur)
- OGA (procedurevoorstel selectie marktpartijen en resultaat van de selectie melden)
- OGA bodemaspecten
- OGA onderhandelen

Toetsen:

- Stedelijke toetsteam: toetsing aan vigerende wetgeving en beleid en toetsing aan Projectbesluit uit fase 2. toets grondexploitatiebegroting door OGA.
- Risicoanalyse van eventuele interpretatieproblemen of afwijkingen
- Toetsing door Verkeerscommissie stadsdeel (en centraal als sprake is van wijzigingen in de Hoofdnetten Auto, Rail of Fiets)

Stedelijke afstemming:

- Informeren Welstandscommissie over welstandscriteria
- Afstemming met PBI

Algemeen:

- Aangeven of - en hoe - de ontvangen toetsen en adviezen (zullen) leiden tot aanpassingen
- Verantwoording van het niet verwerken van adviezen en toetsen

8. Opzet volgende fase

- Inhoud: nader onderzoek en planvorming (incl. financiële regeling daarvan)
- Proces en organisatie:
 - Samenstelling projectteam
 - Overzicht en planning juridische en planologische procedures, betrekken omgeving
 - Procedurevoorstel voor opdrachtgeverschap niet-woonvoorzieningen
 - Procedurevoorstel voor selectie marktpartijen
 - Voorbereiden bouwenvelopovereenkomst
- Uitvoering

9. Investeringsbesluit

- Overzicht van gevraagde besluiten met vermelding van eventuele minderheidsstandpunten

Fase 4 – Uitvoering

1. Inleiding nvt.

2. Onderzoek

- Actualisering van gegevens

3. Ruimtelijk kader

- VO, DO en Bestekplan Openbare Ruimte, plus evt. afzonderlijke bestekken voor groen, riolering en kunstwerken (bestekschalen afhankelijk van complexiteit project)
- Advies op DO vanuit ontwerp en beheer
- Second opinion bij complexe projecten op Bestek wat betreft juridische en ontwerpaspecten
- Bodem- en geluidsaneringsplan
- Veiligheid en Gezondheidsdossier

4. Financieel kader

- Selectie marktpartijen en selectie opdrachtgevers niet-commerciële voorzieningen.
- Opstellen en afsluiten bouwvelopovereenkomsten.
- Opstellen periodieke voortgangsrapportage (art. 8 Verordening op het Gemeentelijk Grondbedrijf, RAG), met aandacht voor afwijkingen in de planopzet, gebruik van de grond, uitvoeringswijze en –termijn, loon- en prijsontwikkelingen
- Budgettering van de uitvoering van werken en planvoorbereidingskosten
- Aanvullende kredietaanvragen
- Financiële overdracht van aangelegd openbaar terrein.
- Gronduitgifte incl. erfpachtovereenkomst.
- Indienen declaraties voor uitgevoerd werk bij de afdeling Grondzaken
- een kredietaanvraag ten behoeve van de eerste verstrating (gemiddeld 7 jaar na aanleg) waarvoor het OGA in zijn grondexploitatiebegroting gelden heeft gereserveerd.
- afsluiten van de administratie van het plan.

5. Juridisch-planologisch kader

- Afronden WRO-procedures
- Aanvraag vergunningen en ontheffingen (oa. Flora- en faunawet en ligplaatsen voor woonboten)
- Afgifte van aanleg-, kap-, milieu- en bouwvergunningen

6. Uitvoering

- Afronding verwerving, onteigening en ontruiming
- Aanbesteding bodem- en geluidssanering
- Aanbesteding openbare ruimte, groen, riolering en kunstwerken
- Het in –en aanbesteden overeenkomstig wettelijke regels en het Europese en Amsterdamse beleid, c.q. conform de EU dienstenrichtlijn.
- Directievoering tot en met proces verbaal voorschouw, 1^e en 2^{de} oplevering, definitieve overdracht.
- Tijdelijk beheer

7. Beheer

- Opstellen beheerplan openbare ruimte, water en groen-beplanting (onder verantwoordelijkheid stadsdeel. Bij minder complexe projecten kan worden volstaan met een beheerparagraaf.
- de dienst IVV stelt een beheerplan op voor de hoofdinfrastructuur en neemt de nieuwe hoofdinfrastructuur op in bestaande beheerplannen.

8. Overleg

Communicatie:

- Resultaten maatschappelijk overleg en inspraak op DO Openbare ruimte in het kader van de inspraakverordening

Advies:

- Welstandscommissie adviseert over bouwplannen.
- OGA adviseert over proces en resultaat selectie marktpartij(en)
- OGA adviseert over het onderhandelingsresultaat
- OGA adviseert over autonome afwijkingen van de grondexploitatie

- Zonodig aanvullende adviezen Uitvoeringsorganisaties (voorheen procuwo-cocuwo-wwu-stadsregisseur)

Afstemming:

- Als sprake is van inrichting van de openbare ruimte en aanleg van (hoofd) infrastructuur vindt afstemming plaats tussen afdeling Grondzaken/ OGA en het stadsdeel (Stadsdeelwerken of Openbare Ruimte) en de dienst IVV over aanbesteding en uitvoering in de openbare ruimte.

Toetsing

- Toetsing bouwplan door de afdeling bouw- en woningtoezicht van het stadsdeel of bouwtoezicht van de dienst Milieu en Bouwtoezicht (als het om centraal stedelijke bouwplannen gaat) aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Toetsing DO en bouwplan aan de bouwvelopovereenkomst

9. Uitvoeringsbesluiten

- Overzicht van gevraagde besluiten met vermelding van eventuele minderheidsstandpunten

10. Overdrachtsbesluit

Deel IV Lijst vergunningen en juridisch planologische producten (oktober 2005)

De onderstaande lijst is niet uitputtend. In de lijst zijn opgenomen:

- "echte vergunningen": bouwvergunning, monumentenvergunning, etc.;
- een aantal wettelijke vereiste planfiguren of onderzoeken waarmee de juridisch planologische inpassing wordt geregeld: bestemmingsplan, art. 19-vrijstelling, MER, voorbereidingsbesluit,
- een aantal besluiten en protocollen voortkomend uit wettelijke of gemeentelijke regelingen: inspraakprocedure, wenstracéprocedure K&L, verkeersbesluit, bodemonderzoek en melding verontreinigde grond, landschapsstudie (voorheen HER), etc.;

Bouwen

Bestemmingsplan

Vorbereidingsbesluit

Bouwvergunning

Vrijstelling ex. art. 19.1, 19.2 of 19.3 WRO (aanlegvergunning)

Tijdelijke bouwvergunning / vrijstelling ex. art. 17 WRO (tijd. aanlegvergunning.)

Ontheffing ex. art. 2.5.29 bouwverordening

Procedure meldingsplichtige bouwwerken

Woningonttrekkingsvergunning

Sloopvergunning

Monumentenvergunning (in centrum Amsterdam incl. toets Verordening op het behoud van het Daklandschap)

Procedure vaststellen hogere waarden Wet Geluidhinder (verkeers-, spoorweg- en industrielawaai)

Vrijstelling geluidhinder werkzaamheden (bouwverordening)

Kapvergunning

Gebruiksvergunning

Procedure beschermd stadsgezicht

Vergunning- en ontheffingsaanvraag voor werken in de nabijheid van een spoorweg

Onteigeningswet

Ontgrondingenwet

Openbare Ruimte

Objectvergunning en (tijdelijke) opbreekontheffing (OTO)

KLT-vergunning

Staanplaatsvergunning (intrekken/verplaatsen)

Wenstracé-procedure kabels en leidingen (volgens afspraken uit Handboek Ondergrondse Infrastructuur)

Vergunningsprocedure onttrekking aan de openbare ruimte

Verkeer

Wegonttrekkingsprocedure

Verkeersbesluit

Tijdelijke verkeersmaatregel

Ontheffing regeling verkeersregels en verkeerstekens

Stadsdistributie

Verkeersontheffing & melding bijzonder verkeer

Stadsregie/Cocuwo/Procuwo procedure

Tijdelijke aanpassing verkeerslichten

Garagevergunning

Tracéwetprocedure

Water

Ordering op het water

Diverse vergunningen en ontheffingen op grond van de verordening op de Haven en Binnenwater (VHB): PM

Waterkwantiteit: beheer van waterkeringen en waterstanden

Ontheffing op de Keur

Procedure afwijking van het peilbesluit

Procedure werken in (primaire) waterkeringen

Grondwateronttrekkingsvergunning (onttrekken en infiltreren grondwater)

Waterkwaliteit

WVO-vergunning (lozingsvergunning)

Melding i.h.k.v. Bouwstoffenbesluit

Werken in waterbodems

Beschikking Wet op de Bodembescherming (op grond van saneringsplan)

Ontgrondingenvergunning of -melding

Scheepvaart

Verkeers-/veiligheidsmaatregelen bij werken in/op water (Scheepvaartverkeerswet)

Ontheffing i.h.k.v. Verordening op de Haven en Binnenwater

Ontheffing van alg. waterstaatsverordening A'dam

Ligplaatsvergunning (woonboten)

Milieu

Milieu Effect Rapportage (MER)

MER-beoordeling

Strategische Milieu Beoordeling (SMB)

Traject stad & milieu

Milieuvergunning

Bouwstoffenbesluit. Melding toepassen van grond op basis van Bouwstoffenbesluit WVO

Wet bodembescherming: saneringsplan / advies DMB

Lozingsvergunning op riool

Stortvergunning

Afvalstroomnummer en melding

Ontheffing Flora- & faunawet

Plan van Aanpak sanering radioactieve besmetting

Ontgrondingenwet

Vogeltjeswet

Kapvergunning

Diversen

Procedures bezwaar/beroep Alg. wet bestuursrecht

Vestiging voorkeursrecht

Onteigeningsprocedure

Vergunning i.h.k.v. Belemmeringenwet Privaatrecht

Concessie landmaken i.h.k.v. Wet droogmakerijen en indijkingen

Wet beheer rijkswaterstaatswerken

Verdrag van Valletta

Procedure wijziging gemeentegrens

Procedure besluit verdeling bevoegdheden grootstedelijk project

Europese in- en aanbestedingsregels (Dienstenrichtlijn)en Amsterdamse regelgeving dienaangaande

Referendum

Toets / ontheffing Luchthaven IndelingBesluit (LIB)

Inspraakprocedure conform inspraakverordening

Landschapsstudie