

Bestuursdienst



Dnst.Afd. RO/EZ/PRO/Wilke

Onderwerp Bespreking procedure voor ruimtelijke projecten

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

Telefoon 050 367 81 11

Bijlage(n) 3

Ons kenmerk RO 09.2045118

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

Datum - 4 SEP 2009 Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

Op 6 mei jl. was u in groten getale aanwezig op een bijeenkomst over de doorlooptijden van ruimtelijke projecten. In vier groepen, die elk een bepaalde invalshoek vertegenwoordigden¹, heeft u zich gebogen over de ruimtelijke procedures die de gemeente moet volgen om een bouwinitiatief te kunnen realiseren.

Tijdens deze bespreking zijn veel standpunten kenbaar gemaakt. Eén van de onbetwiste standpunten luidde dat de huidige doorlooptijden te lang zijn. Dat had u overigens ook al eerder aangegeven, in de raadsbijeenkomst op 25 maart jl. bij het onderwerp Voortgang en financiering nieuwe Huisvesting VMBO Noordoost en West (nr. 403).

Op 6 mei zijn diverse suggesties gedaan om de procedures te verkorten. Wethouder De Vries heeft daarop toegezegd u in september 2009 een discussiestuk aan te bieden over mogelijkheden de nieuwe ruimtelijke procedures te optimaliseren. Dat stuk vindt u hierbij gevoegd. Voor uw opiniërende bespreking hebben wij de kernpunten ervan hieronder samengevat. De uitkomsten van uw discussie willen wij vervolgens in de vorm van een uitgewerkt voorstel aan u voorleggen.

In de bijlage zijn de stappen uitgebreid beschreven. Hieronder in het kort de concrete mogelijkheden om de procedures te bekorten. Een kanttekening daarbij: de opgegeven termijnen zijn de uiterlijk haalbare, die in de praktijk alleen in "ideale" situaties worden gehaald. Het zal duidelijk zijn dat planaanpassingen, herontwikkelingen en dergelijke veelal tot langere termijnen leiden. Maar ook andere omstandigheden zorgen geregeld voor vertraging. Zoals de volgende.

¹ Huidige bewoners, nieuwe gebruikers/bewoners, raadsleden en ontwikkelaars



- Het broedseizoen: van 15 maart tot 15 juli mogen geen bomen worden gekapt. Zou een project rond 15 maart klaar zijn voor bouwrijpmaken, dan levert dit gegeven 4 maanden vertraging op.
- Vakanties en inspraak: gedurende de kerstvakantie (2 weken) en de zomervakantie (6 weken) mogen geen inspraaktrajecten worden ingezet. Daarnaast zijn er in juli en augustus geen raadsvergaderingen. Dit levert 2 weken tot 2 maanden vertraging.
- Bezwaar- of beroepsprocedures die de werking van een besluit opschorten, kunnen vertraging betekenen in de orde van 3 maanden tot meer dan een jaar.
- Besluitvorming: als raadsvoorstellen wegens tijdgebrek moeten worden doorgeschoven betekent dat bijna automatisch 1 maand extra proceduretijd.
- Afhankelijk van het type project kunnen factoren als vleermuisinventarisatie, horecaverunning, milieu- of archeologisch onderzoek extra tijd vragen, waarmee in deze "ideale procedure" vooralsnog geen rekening is gehouden.

Voorliggend concept-raadsvoorstel slaat op de verschillende procedures die (meestal) nodig zijn om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, omdat het initiatief in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze notitie dus niet geldt voor (bouw)initiatieven die **wel** in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan; daarvoor blijven de bestaande regels en het huidige beleid ongewijzigd. Dit betreft zo'n 30 à 40 bouwprojecten per jaar, er worden jaarlijks ongeveer tussen de 1.500 en 2.000 bouwaanvragen ingediend. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen kunnen deze cijfers in de (nabije) toekomst wijzigen.

De concrete mogelijkheden samengevat.

I. Voorfase (nu: 16 weken, voorstel: 12 weken).

Het Loket Bijzondere Initiatieven verwerkt de ingediende initiatieven in plaats van in 16 weken in 12 weken (9 weken intern, 3 weken voor procedure collegebrief). Mocht de procedure langer duren dan wordt hiervan, beargumenteerd, melding gemaakt in een geautomatiseerd systeem. Raadsleden hebben op verzoek toegang tot dat systeem.

Tijdwinst: 4 weken.

II. Voorbereiding (nu: 50 weken, voorstel: 30 weken).

Deze termijn is op drie punten bekort.

- Startaanvraag: de programmamanager kan starten met het opstellen van een startaanvraag, vooruitlopend op uitsluitel van het Loket Bijzondere Initiatieven en verzending van de collegebrief.
Tijdwinst: 3 weken.
- Projectplan/projectofferte: in december jl. heeft uw raad te kennen gegeven alle projectplannen te willen vaststellen. Tijdens de 6 mei-bijeenkomst bleek dit



genuanceerder te liggen: de benaming projectplan had tot verwarring geleid. Wij stellen daarom voor de naam te wijzigen in projectofferte. In feite is het niet meer dan een interne offerte, van ambtelijk projectleider aan ambtelijk programmamanager, waarin de probleemstelling door de verschillende project-medewerkers wordt herleid tot de op hun vakgebied te onderzoeken punten. Op 6 mei is voorgesteld projectoffertes via een "piepsysteem" aan de raad aan te bieden. Documenten worden gedurende twee weken in de visietrommel van de raad gelegd. De uitvoering kan dan op basis van instemming van het college beginnen.

Als een raadslid het document wenst te bespreken wordt dit gemeld aan de Griffie, waarop de werkzaamheden worden opgeschort. In gevallen waarin dit niet nodig is bedraagt de tijdswinst 7 weken².

Wij zijn overigens bezig met een voorstel om (ondermeer) differentiatie aan te brengen in projectoffertes en daaraan gekoppelde procedures. Wij stellen ons voor deze notitie in het 4^e kwartaal van dit jaar met u te bespreken en de inhoud af te stemmen op uw wensen en ervaringen.

- Kostenverhaal/plankostenkrediet: de "jury" heeft op 6 mei voorgesteld de projectofferte en het kostenverhaal in één slag te regelen. Dat is in de praktijk niet mogelijk omdat in de fase van een projectofferte nog geen plan is gevormd waarvan kostenberekeningen kunnen worden gemaakt. De ureninschatting kan worden aangegeven, maar niet de overige plankosten die aan de ontwikkelaar moeten worden doorberekend. Personele kosten zijn opgenomen in de jaarlijkse dienstbegrotingen. Als de plankosten hierbinnen passen kan de "werken voor derden"-methode worden aangehouden; kosten moeten, volgens de Wro, worden betaald door de ontwikkelaar. Het is aan te bevelen een exploitatieovereenkomst door de raad te laten bekrachtigen als een exploitatieplan moet worden opgesteld (indien sprake is van meer grondeigenaren met wie geen overeenkomst is gesloten). Mocht dit niet nodig zijn dan kan het college de exploitatieovereenkomst zonder raadstoestemming aangaan. Het is mogelijk de raad, deels onder embargo, ter kennisgeving de informatie te sturen. De overeenkomst moet, ten dele, worden gepubliceerd. Tijdswinst: ongeveer 10 weken.

III. Planontwikkeling tot aan vaststellen bestemmingsplan (nu: 95 weken, voorstel: 79 weken).

- Uitkomst van de 6 mei-bijeenkomst: planvorming moet in 18 weken kunnen. Dat kan als voldoende interne capaciteit beschikbaar is én als de ontwikkelaar eventuele aanpassingen snel aanbrengt. Tijdswinst: 4 weken.

² 3 dagen van de verplichte 17 dagen tussen college en raadsce en de tijd tussen raadsce en raad.



- Opstellen bestemmingsplan. Uitkomst 6 mei-bijeenkomst: 18 weken.
Tijdwinst: 4 weken.
- Na goed verlopen participatie geen formele inspraakprocedure meer. Tijdens het participatieproces vindt ook het overleg plaats met de provincie. De noodzaak 8 weken te rekenen voor provinciaal overleg beperkt hier de tijdswinst tot 4 weken.
- Maximale wettelijke termijn voor verwerken zienswijzen en besluitvorming raad is 12 weken. Binnen de gemeente Groningen duurt dit minimaal 13 weken, namelijk 5 weken voor verwerken zienswijzen en minimaal 8 weken interne procedure (deze termijn wordt veelal niet gehaald)³. Na invoering van de "Wet dwangsom niet tijdig beslissen" kan hier financieel nadeel uit ontstaan. Daarom moet de interne procedure worden verkort. Dit valt echter buiten het kader van dit document. Naar verwachting wordt deze termijn uit de Wro overigens nog aangepast.
Mogelijke tijdswinst bij voldoen aan wettelijke eis: 4 weken.

IV Vergunningen en bouwrijpmaken (nu: 32 weken, voorstel: 29 weken).

Een bouwaanvraag duurt vaak veel langer omdat, zoals op 6 mei werd aangegeven, ontwikkelaars de zekerheid willen dat de ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Hierdoor kunnen de bouwaanvraag en -vergunning wel 6 maanden langer duren. In de huidige situatie moeten een kapvergunning en het bouwrijpmaken hierop wachten.

- Kapvergunning: het beleid kan zo worden aangepast dat het bestemmingsplan de basis wordt voor afgifte van een kapvergunning. Een afgegeven kapvergunning kan dan - als voldaan wordt aan de eisen uit punt IV bijlage 1 - van kracht worden na 3 weken schorsing.
Tijdswinst: 3 weken. Het bouwrijpmaken kan direct beginnen nadat de bomen zijn gekapt.

³ zie bijlage 2

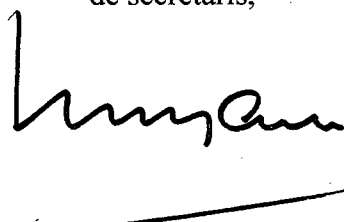
De voorstellen onder I t/m IV samengevat:

	huidig	voorstel	tijdwinst (weken)
I - Voorfase	16	12	4
II - Voorbereiding	50	30	20
III - Planontwikkeling	95	79	16
IV - Vergunning/ bouwrijpmaken	32	29	3
TOTAAL	193	150	43

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester, 

de secretaris,



Bijlage 1

Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro ingevoerd en dat levert vertraging op. Het is niet meer mogelijk een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken via een stedenbouwkundige planprocedure in combinatie met een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO. Dat kan nu alleen nog via de verplichte bestemmingsplanprocedure die zo'n 1,5 jaar langer duurt dan de vrijstellingprocedure. Bovendien is niet alleen de wetgeving veranderd, ook de interne procedures zijn uitgebreider geworden en nemen meer tijd. We hebben berekend dat tussen het eerste contact met het loket bijzondere initiatieven -waarin alle nieuwe ruimtelijke initiatieven door ontwikkelaars en corporaties worden voorgelegd aan de gemeente- tot aan start bouw, de doorlooptijd minimaal 3,5 jaar is. Daarom is bekeken om op een andere manier met de procedures om te gaan en zo deze termijn te beperken.

In dit overzicht staan de verschillende procedures die (meestal) nodig zijn om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken omdat het initiatief in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Bij de verschillende onderdelen staan mogelijkheden om proceduretijd te verkorten.

Voor alle duidelijkheid zij opgemerkt dat deze notitie dus niet geldt voor (bouw)initiatieven die **wel** in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan; daarvoor blijven de bestaande regels en het huidige beleid ongewijzigd.

Op 6 mei jl. is een bijeenkomst geweest waar de nu geldende procedure besproken is, met als resultaat voorstellen om deze procedure te bekorten. Op deze bijeenkomst waren behalve raadsleden, ook wethouders, ontwikkelaars en ambtenaren van de diensten RO/EZ, BSD en OCSW aanwezig.

Wethouder De Vries heeft toen aangegeven in de raadsvergadering van september 2009 een notitie ter instemming voor te leggen waarin de voorstellen zijn opgenomen.

Leeswijzer

In de bijgevoegde notitie (bijlage 1) is de WRO procedure zoals deze op dit moment moet worden doorlopen beschreven voor elk ruimtelijk initiatief dat niet in het geldende bestemmingsplan past.

De genoemde termijnen zijn steeds wettelijke minimumtermijnen dan wel minimale termijnen voor de 'going concern'plannen. Mocht onverhoeds iets met enorme spoed moeten worden geregeld, dan kunnen interne procedures in overleg met betrokkenen worden verkort.

In de notitie is uitgegaan van de volgende aannames:

- Het betreft een relatief eenvoudig woningbouwproject voor 100 woningen.
- De voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.
- De grond wordt door de ontwikkelaar gekocht op het moment dat bekend is dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de ontwikkeling.
- Doorlooptijden gerekend naar vijf werkdagen per week.
- De huidige systematiek van gedetailleerdheid van bestemmingsplannen wordt als uitgangspunt genomen.

Mogelijke vertragingen niet meegenomen in de bijgevoegde planning:

1. Het broedseizoen: van 15 maart tot 15 juli mogen geen bomen worden gekapt.
2. Vakanties en inspraak: gedurende kerstvakantie (2 weken) en zomervakantie (6 weken) mogen geen inspraaktrajecten worden ingezet.

3. Procedures voortkomend uit inspraak of terinzagelegging
4. Flora en faunawet
5. Archeologische opgravingen
6. Overige, niet genoemde, vergunningen
7. Raad: doorschuiven van raadstukken wegens overvolle agenda

In bijlage 2 zijn de doorlooptijden van de interne procedures (van opsteller tot en met de raad) beschreven. Onder allerlei voorwaarden is het mogelijk de interne procedure binnen 8 weken af te ronden maar 12 weken lijkt een meer reële termijn. In dit document wordt 12 weken aangehouden.

Overigens moet in een aantal projecten wel rekening worden gehouden met een langere doorlooptijd. Oorzaken daarvan zijn herontwikkeling, stilleggen door de ontwikkelaar, tegenvallende verkoop en beroepsprocedures.

Planning Wro 1/7/2008 volgens wettelijk en Gronings systeem	Duur	Planning aangepast na bijeenkomst 6 mei 2009	Duur	Winst
<p><u>I – VOORFASE:</u></p> <p>De vastgestelde procedure is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een ontwikkelaar legt bij het Loket Bijzondere Initiatieven (LBI) een initiatief ter beoordeling voor als het initiatief niet past in het bestemmingsplan. 2. Het LBI stuurt de informatie over het initiatief aan de ambtelijke afdelingen die bij de brede planafweging betrokken zijn zoals projectmanagement, ruimtelijke plannen, wonen, juridische zaken, stadsdeelcoördinatie, vastgoedontwikkeling, loket bouwen en wonen, beleidsontwikkeling, de milieubeleidsafdeling (Milieudienst), economische zaken en verkeer & vervoer. Centrale vraag: past het plan in het gemeentelijke beleid en is het om die reden wenselijk mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging? 3. Na het eerste overleg met de ambtelijke afdelingen blijkt dat vrijwel altijd nader onderzoek moet worden gedaan zowel intern gemeentelijk als met vragen aan de ontwikkelaar. Mogelijk wordt de ontwikkelaar gevraagd aanpassingen te doen zodat het wel gewenst is. 	<p>16 weken (13 intern + 3 proceduretijd)</p>	<p><u>I- VOORFASE:</u></p> <p>De vastgestelde procedure is identiek aan de hiernaast beschreven procedure. Voor de beschrijving wordt dan ook naar de naastgelegen kolom verwezen</p> <p><i>Vastgesteld (6 mei) is dat de interne werkzaamheden binnen 11 weken moeten kunnen plaatsvinden. Momenteel komen 50 á 60 initiatieven per jaar binnen, 10 tot 15 daarvan leiden tot een project. Door deze verminderde werkdruk is de doorlooptijd verder gedaald tot ongeveer 9 weken.</i></p>	<p>12 weken (9 intern + 3 proceduretijd)</p>	<p>4 weken</p>

<p>4. In een volgend overleg wordt een besluit genomen over de wenselijkheid van het initiatief. Dit resulteert in een ambtelijk advies aan verantwoordelijk wethouder en/of het college.</p> <p>De doorlooptijd vanaf aanvraag door de ontwikkelaar tot ambtelijk advies is minimaal 13 weken. Het formele besluit of iets tot project wordt verheven wordt genomen door het college. Uiteraard is het ook mogelijk dat deze fase eindigt in een besluit niet aan het initiatief mee te werken. Het collegebesluit wordt schriftelijk gemeld aan de aanvrager. Een stuk in het college brengen kost minimaal 3 weken. Bij een positief besluit krijgt een programmaleider opdracht tot het opstellen van een startaanvraag, waarmee een project kan worden opgestart.</p> <p><i>N.B. Jaarlijks kwamen 75 initiatieven binnen, 15 tot 20 daarvan leidden tot een project .</i></p>	<p>(13 weken)</p> <p>3 weken)</p>			
<p><u>II - VOORBEREIDING:</u></p> <p>A. Startaanvraag opdracht We starten elk project met een startaanvraag. De programmaleider doet hiervoor onderzoek naar de juridische, stedenbouwkundige en financiële implicaties van een voorgestelde ontwikkeling. Het resultaat van het onderzoek wordt vastgelegd in een startaanvraag. Deze startaanvraag wordt ter besluitvorming voorgelegd aan DB en BSO. Zodra het BSO met de startaanvraag instemt,</p>	<p>50 weken</p> <p>8 weken (6 weken onderzoektijd + 2 weken interne procedure).</p>	<p><u>II - VOORBEREIDING:</u></p> <p>A. Startaanvraag (8 weken waarvan drie weken overlap met briefverzending van de start van het project= 5 weken) Het opstellen van een startaanvraag kan starten op het moment dat vanuit het Loket bijzondere initiatieven duidelijk is geworden dat het een wenselijk initiatief is. Het formele collegebesluit duurt dan nog drie weken. Mocht het college alsnog het</p>	<p>30 weken</p>	<p>20 weken</p>

<p>wijst de afdeling Projectmanagement een projectleider aan.</p>		<p>project afwijzen dan stopt de programmamanager weer met zijn voorbereidingen. De opsteltijd voor een startaanvraag is 5 weken. Drie weken overlap met de besluitvorming over de brief vanuit het college (zie hierboven bij het LBI), plus 2 weken interne procedure (DB en BSO).</p>		
<p>B. Projectplan 12 weken interne werkzaamheden en 12 weken interne procedure tot goedkeuring raad (DB, BSO en College en visietrommel Raad*). De projectleider verwoordt zijn opdracht in een projectplan, een soort interne offerte. Naast het beschrijven van de werkzaamheden moeten projectgroepen, via hun afdelingshoofd, worden aangezocht, financiën en uren geregeld.</p> <p>* De raad heeft besloten dat alle projectplannen door de raad moeten worden vastgesteld. Dat duurt minimaal 3 maanden</p> <p>Gedurende die drie maanden kunnen geen werkzaamheden voor het plan worden verricht. Het project ligt dan volledig stil.</p> <p>Projectmedewerkers kunnen alleen dan uren voor het project krijgen als het projectplan is goedgekeurd en geld voor het project is geregeld.</p> <p>Zodra de raad het projectplan heeft goedgekeurd, kan de uitvoering van het trajectplan beginnen.</p>	<p>24 weken (12 + 12)</p>	<p>B. Projectplan/Projectofferte 12 weken interne voorbereiding plus 3 weken interne procedure tot goedkeuring raad (DB, BSO en College en 2 weken in visietrommel Raad).</p> <p><i>In een projectofferte wordt de probleemstelling vanuit de Startaanvraag verder geanalyseerd en door de specialistische projectmedewerkers onderzocht op de te onderzoeken punten uit hun specifieke vakgebied. Voor de projectofferte ter goedkeuring kan worden aangeboden is de projectofferte minimaal in een projectvergadering besproken.</i></p> <p><i>Als een raadslid de projectofferte wil bespreken dan komen hier nog 6 tot 10 weken bij. Voor de planning gaan we hier niet van uit.</i></p> <p><i>Tijdens de avond bleek dat de term 'projectplan' leidt tot ernstige verwarring. Een door RO/EZ zo genoemd 'projectplan' is slechts een interne offerte, opgesteld op</i></p>	<p>17 weken (12 + 3 + 2)</p> <p>(6-10 weken risico, hier is in de planning geen rekening mee gehouden)</p>	

basis van de startaanvraag. Hierin wordt m.n. de werkwijze verantwoord, zonder echte planinhoud.

Tijdens de bijeenkomst bleek dat velen onder 'projectplan' een al redelijk uitgewerkt plan voor het project' verstonden. Hierdoor vond men het wenselijk dat al in deze fase met bewoners zou worden overlegd en de financiële uitwerking van het nieuwe project kan worden gedaan.

Wij stellen voor om de term 'projectplan' te vervangen door een die de lading beter dekt, nl. 'projectofferte' afgekort PO.

Voorgesteld is om projectplannen (vanaf nu dus 'projectofferte) na vaststelling door het BSO, 2 weken lang in de visietrommel te leggen. Hierbij geldt dan het 'piep'systeem, dwz. als een raadslid het opportunity acht de startomschrijving te bespreken in de raad(scommissie) dan geeft het raadslid dat aan. Wordt hiertoe, binnen twee weken, geen verzoek gedaan dan kan gestart worden met de uitwerking van de projectofferte. Op dat moment starten de werkzaamheden aan het project en kunnen, na het ter beschikking stellen van geld, medewerkers uren schrijven.

<p>C. Kostenverhaal en plankostenkrediet 6 weken voorbereiding en overleg plus 12 weken interne procedure tot goedkeuring raad.</p> <p>Zodra het project enigszins concreet is, overleggen projectleider en planeco-noom/onderhandelaar met de ontwikkelaar over kostenverhaal, aangegeven in een concreet bedrag. In de meeste gevallen gaan nog een aantal gesprekken vooraf aan de uiteindelijke exploitatieovereenkomst.</p> <p><i>Voor de planning hebben wij gerekend dat het totaal zes weken kost, een uitzonderlijk korte tijdsperiode. Overigens moet worden aangetekend dat bij de meeste ontwikkelende partijen de kans groot is dat alleen de onderhandelingen al zes maanden duren.</i></p>	<p>18 weken: (6 +12)</p>	<p>C. Kostenverhaal en plankostenkrediet 8 weken voorbereiding en 2 weken overleg interne procedure tot goedkeuring DB.</p> <p>1. Bij de 6 mei bijeenkomst is verzocht het kostenverhaal en het opstellen van de projectofferte gelijk op te laten lopen. In de praktijk is dat problematisch. De projectofferte houdt nog geen uitwerking van het voorgenomen project in. In een projectofferte wordt wel een inschatting gegeven van de uren die aan het project moeten worden besteed (de plankosten) maar niet de noodzakelijk in het plan of door het plan te maken binnen- of buitenplanse kosten. Hiervoor is een uitwerking van het voorgenomen plan noodzakelijk. Met die uitwerking mag pas worden begonnen (dan krijgen projectgroepleden pas uren ter beschikking) na de vaststelling van het projectplan. Als de ontwikkelaar snel akkoord gaat met de kostenopgave kan snel (binnen 8 weken na afronding projectofferte) daadwerkelijk met het project worden gestart. Wordt geen exploitatie-overeenkomst gesloten of duren de onderhandelingen hierover (heel) lang dan kan worden overwogen een exploitatieplan bij het BP te voegen. Kosten moeten in ieder geval worden verhaald. Het moment van de inhoudelijke start van het project hangt in deze in grote mate af</p>	<p>8 weken (6 +2)</p>
--	---	---	--------------------------------------

		<p>van de ontwikkelaar.</p> <p>2. Het aangaan van een overeenkomst is de bevoegdheid van het college. Als niet met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten is het aan te bevelen de gesloten overeenkomsten ter goedkeuring voor te leggen bij de raad. Immers mogelijk kan de gesloten overeenkomst strijdig zijn met <i>het</i> later op te stellen exploitatieplan. Een exploitatieovereenkomst kan wel steeds ter kennisgeving aan de raad worden gezonden.</p> <p>3. Plankosten aan de raad: Bij de jaarlijkse begroting zijn de kosten van het gemeentelijke personeel al door de raad aan de diensten toegekend. Als de plankosten van het personeel passen in de toegekende gelden dan hoeft het niet opnieuw naar de raad. Dit geldt bij exploitatieplannen en plannen waar de gemeente meewerkt aan de planologische procedure zgn 'Werken voor Derden'. Voor deze medewerking worden de gemaakte kosten volledig, conform de Wro, bij de ontwikkelaar in rekening gebracht. De personele kosten zijn al aan de dienst toegekend. Hierdoor kan het kostenverhaal worden afgedaan door het DB. Hierdoor worden tien weken bespaard. Mocht bij de uitvoering alsnog een krediet</p>		
--	--	---	--	--

		nodig zijn dan wordt dat, gelijk met het bestemmingsplanprocedure aan de raad voorgelegd.		
<p>III - PLANONTWIKKELING TOT AAN VASTSTELLEN BESTEMMINGSPLAN:</p> <p>A. Startbijeenkomst. Direct na het instemmen door de raad met de exploitatieovereenkomst dan wel beschikbaar stellen plankostenkrediet, kan gestart worden met de daadwerkelijke planontwikkeling. Wij gaan er van uit dat alle projectmedewerkers bekend zijn en uren hebben gekregen om aan het project te werken.</p> <p>B. Volgens het Convenant met de bewoners-organisaties begint direct na de start van het project het overleg met in ieder geval de bewonersorganisatie(s). In veel gevallen wordt ook overlegd met om-wonenden en andere betrokkenen. Deze participatie loopt gelijk op met de plan-ontwikkeling.</p> <p>C. De totale planontwikkeling (van idee naar concreet plan) Tijdens deze 22 weken wordt zowel met ontwikkelaar, omwonenden en bewoners-organisatie als intern-gemeentelijk overleg gevoerd. Inzet is om het plan op alle gebieden (financieel, inspraak, milieu-, civiel- en</p>	<p>95 weken (minimaal)</p>	<p>III -PLANONTWIKKELING TOT AAN VASTSTELLEN BESTEMMINGSPLAN</p> <p>A. Direct na de ondertekening van de exploitatieovereenkomst kan worden gestart met de daadwerkelijke planontwikkeling. Wij gaan uit van het volgende: alle project-medewerkers zijn bekend en hebben uren gekregen om aan het project te werken.</p> <p>B. Idem met oude situatie.</p>	<p>79 weken (minimaal)</p>	<p>16 weken (maximaal)</p>
<p>C. De totale planontwikkeling (van idee naar concreet plan) Tijdens deze 22 weken wordt zowel met ontwikkelaar, omwonenden en bewoners-organisatie als intern-gemeentelijk overleg gevoerd. Inzet is om het plan op alle gebieden (financieel, inspraak, milieu-, civiel- en</p>	<p>22 weken</p>	<p>C. Aangegeven is dat planvorming in 18 weken moet kunnen plaatsvinden. Intern gemeentelijk moet dat kunnen. Probleem is tweeledig nl. werkdruk van interne medewerkers maar vooral de planaanpassingen die door de ontwikkelaar moeten worden verwerkt en op haalbaarheid</p>	<p>18 weken</p>	

<p>woontechnisch en steden- bouwkundig) voor alle partijen acceptabel te krijgen. Wij zijn hier in grote mate afhankelijk van de ontwikkelaar. Planaanpassingen moeten vrijwel altijd door de ontwikkelaar worden doorberekend. Alleen op die wijze kan worden bepaald of het nog steeds een haalbaar plan is.</p>		<p>worden doorerekend. Zelfs als de ontwikkelaar een uitgewerkt plan heeft, dan nog moet hierover worden overlegd met de ontwikkelaar. Het plan behoeft vrijwel altijd nadere aanpassingen zowel op grond van gemeentelijke eisen, op grond van opmerkingen binnengekomen via de bewonersparticipatie maar zeker ook vanuit de ontwikkelaar. De ervaring leert dat ontwikkelaars veelal niet met een volledig uitgewerkt plan komen. Enerzijds om geen grote investeringen te doen terwijl het realiteitsgehalte onzeker is, anderzijds omdat nog niet alle factoren (zoals grondgesteldheid, milieu, bewonerswensen, gemeentelijke wensen en eisen) nog niet bekend zijn.</p>		
<p>D. Zodra het plan voor iedereen acceptabel is, wordt het omgezet in een bestemmingsplan. Het opstellen van een voor-ontwerpbestemmingsplan kost, incl. alle onderzoeken en voorschriften, 22 weken. In deze tijd zal de ontwikkelaar het plan verder uitwerken. Deze uitwerking en het opstellen van het BP lopen tegelijk op. Immers er moet worden voorkomen dat het bestemmingsplan niet past op het bouwplan en omgekeerd.</p> <p>E. De gemeentelijke Inspraakverordening verplicht niet tot inspraak over een bestemmingsplan. De letterlijke tekst is:</p>	<p>22 weken</p>	<p>D. Als in de planvormingfase de voor het BP noodzakelijke onderzoeken al zijn gedaan én als de uitwerking van het bouwplan zo concreet is dat informatie hierover aan omwonenden kan worden getoond, dan moet, zoals in de bijeenkomst van 6 mei is besloten, het BP in 18 weken kunnen worden afgerond.</p> <p>E. Voorgesteld is om, bij een goede participatie tijdens het proces, geen apart inspraaktraject te volgen. Wel achtte men het</p>	<p>18 weken</p>	

<p>'Inspraak is in beginsel mogelijk op alle terreinen van het gemeentelijk bestuur'. Volstaan kan worden met enkel de 'zienswijze'-procedure, geregeld in de Algemene wet bestuursrecht. De raad heeft evenwel besloten dat bij bestemmingsplannen die een nieuwe ontwikkeling beogen, een inspraakprocedure wordt gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan, tenzij op concrete plannen al eerder kon worden ingesproken. De procedure voor het 'vrijgeven voor inspraak' duurt 4 weken. Het plan wordt ter kennisname aan de raad gestuurd.</p>	<p>4 weken</p>	<p>van belang dat, bij een wijziging, insprekers de mogelijkheid zouden houden hierop te reageren. De formele reacties op de plannen kunnen tijdens de 1^e (op het ontwerpbestemmingsplan) en bij de 2^e tervisielegging (beroep tegen het vastgestelde BP). Bij wijziging van het ontwerpplan kunnen ook anderen voor wie de wijziging een nadeel met zich meebrengt alsnog in beroep. Immers beroep staat slechts open voor diegene die bij de 1^e tervisielegging zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, behalve bij die onderdelen die anders zijn geworden na vaststelling. In dat geval kan tegen die onderdelen beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende. In eerdere instantie is aangegeven dat in deze periode ook het overleg met de provincie kan plaatsvinden.</p>	<p>0 weken</p>	
<p>F. De inspraaktermijn is 4 weken, behandeling zienswijzen en opstellen inspraakverslag eveneens 4 weken. Ook met de provincie moet vooroverleg worden gepleegd, de behandeltermijn bij de provincie is 8 weken. Deze termijnen (inspraak en overleg met provincie) kunnen gelijk oplopen.</p>	<p>8 weken</p>	<p>F. Voorstel : geen apart inspraaktraject als participatie goed is geregeld. De tijdwinst is hier beperkt tot vier weken omdat in deze periode ook met de provincie moet worden overlegd. De provincie heeft aangegeven dat dit overleg 8 weken kost.</p>	<p>4 weken</p>	
<p>G. Na de vaststelling van het inspraakrapport en eventuele aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan (dat daarmee tot ontwerpbestemmingsplan wordt) legt het college het</p>	<p>4 weken</p>	<p>G. De procedure voor het ter visieleggen blijft in principe hetzelfde, zij het dat tijdens de 6 mei-bijeenkomst ook voor het sturen van de raadsbrief is aangegeven dat het</p>	<p>4 weken</p>	

<p>bestemmingsplan ter visie. Dit is volgens wettelijk voorschrift. De tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan wordt in Groningen echter via een raadsbrief aan de raad gemeld. We wachten dan met de tervisielegging tot de betreffende raadsvergadering is geweest.</p> <p>H. Visietermijn</p> <p>I. Verwerken zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan</p> <p>J. Besluitvorming door de raad Volgens de Wro moet de raad binnen 12 weken na het einde van de inzagertermijn over het bestemmingsplan een uitspraak doen. Met onze procedures is dit niet haalbaar, alleen de interne procedure om een stuk in de raad te krijgen kost al minimaal 12 weken. Dit is wettelijk niet toegestaan. Als gemeente moeten wij ons aan de wet houden. Het overschrijden van de termijn kan leiden tot juridische gevolgen, zoals een dwangsom.</p> <p>K. Na vaststelling door de raad moet het BP voor de tweede maal ter visie worden gelegd.</p> <p>L. Na deze zes weken is het bestemmingsplan onherroepelijk, tenzij</p>	<p>6 weken</p> <p>6 weken</p> <p>5 weken</p> <p>12 weken (minimaal)</p> <p>6 weken</p>	<p>piep-systeem hiervoor zou moeten gelden. Het ontwerp-BP wordt naar de raad gestuurd, 2 weken in de visietrommel gelegd. Als geen reactie vanuit de raad komt dan kan het ontwerp-BP ter visie. Indien een gemeente-raadslid hierom verzoekt dan kan het in de eerst komende raadsie/raad worden besproken en wordt de tervisielegging uitgesteld.</p> <p>H. Wettelijke termijn.</p> <p>I. Gegeven de ervaring moet deze termijn gehandhaafd blijven.</p> <p>J. Na de invoering Wet dwangsom niet tijdig beslissen kan hieruit een financieel probleem ontstaan. De raad moet beslissen op welke wijze zij aan de gestelde termijnen kan voldoen. Zie J. in naastgelegen kolom</p> <p>K. wettelijke termijn, niet variabel</p> <p>L. wettelijke termijn, niet aan te passen</p>	<p>6 weken</p> <p>6 weken</p> <p>5 weken</p> <p>12 weken</p> <p>6 weken</p>
--	--	---	---

<p>1) èn iemand beroep heeft is ingesteld bij de Raad van State</p> <p>2) èn hij een voorlopige voorziening heeft gevraagd</p> <p>3) èn de Raad van State de voorziening heeft toegekend.</p> <p>Alleen dan wordt de onherroepelijkheid opgeschort.</p>				
<p>IV. VERGUNNINGEN EN BOUWRIJPMAKEN.</p> <p>Vergunningen lopen grotendeels gelijk op met bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Bouwrijpmaken</p> <p>schorsing kapvergunning.</p> <p>A. De indiening en publicatie van de aanvraag van de bouwvergunning kan al tijdens de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden. Direct na het in werking treden van het bestemmingsplan kan, als de indiener aan alle vereisten heeft voldaan, de bouwvergunning worden afgegeven.</p> <p>B. Aansluitend kan de kapvergunning worden afgegeven. We geven in Groningen geen kapvergunning af als de bouwvergunning (nog) niet is verleend. Dat is niet onlogisch, want stel</p>	<p>32 weken</p> <p>26 weken 6 weken</p>	<p>IV. VERGUNNINGEN EN BOUWRIJPMAKEN.</p> <p>Bouwrijpmaken</p> <p>Schorsen kapvergunning</p> <p>A. Indienen bouwvergunning. Bouwvergunningsprocedure kan hetzelfde blijven. Door een ontwikkelaar is op 6 mei aangegeven de bouwvergunningsprocedure pas te willen starten zodra het BP onherroepelijk is, vanwege de mogelijkheid dat het BP niet wordt vastgesteld. Hierdoor kan min. 3 maanden vertraging ontstaan, een en ander naar keuze van de ontwikkelaar.</p> <p>B. Door de wijze waarop het Groninger kapbeleid in nota's is vastgelegd is door de rechter aangegeven dat een kapvergunning pas kan worden afgegeven als de</p>	<p>29 weken</p> <p>26 weken 3 weken</p>	<p>3 weken</p>

<p>dat er geen bouwvergunning komt, dan kunnen bomen zonder reden zijn gekapt. Het is wel mogelijk de aanvraag van de kapvergunning enkele weken voor de afgifte van de bouwvergunning al in behandeling te nemen en, op basis van een in de raad(scommissie) behandeld ruimtelijk plan met groenparagraaf, zelfs eerder vergunning af te geven. Deze vergunning wordt pas van kracht drie weken nadat de bouw- of sloopvergunning van kracht is geworden. Het is evenwel gedurende zes weken mogelijk om tegen de kapvergunning bezwaar te maken. Het college bepaalt bij de verlening van de kapvergunning wanneer die vergunning van kracht wordt (in werking treedt). Tussen verlening van de kapvergunning en de in werking treding zit in ieder geval zes weken .</p>		<p>bouwvergunning is afgegeven. Dit beleid kan door de raad worden gewijzigd. Als in een BP een bepaalde ontwikkeling is opgenomen en het duidelijk is (aangegeven) dat hierdoor een bepaald aantal bomen zal verdwijnen dan kan op basis daarvan de kapvergunning worden afgegeven. De gemeente is vrij dit te bepalen. Het pas laten kappen als de bouwvergunning is afgegeven, geeft slechts een schijnzekerheid. Ook een bouwvergunning geeft niet de zekerheid dat het gebouw gebouwd gaat worden. Zoals ontwikkelaars op 6 mei hebben aangegeven wachten ontwikkelaars veelal met het volledig uitwerken van de bouw aanvraag tot na het onherroepelijk worden van het BP. Met het verplichte kostenverhaal zijn door de ontwikkelaar bij het afronden van het BP al dermate hoge bedragen geïnvesteerd dat slechts bij heel hoge uitzondering niet gebouwd zal gaan worden. Ditzelfde principe geldt bij de koppeling bouwvergunning-kapvergunning.</p> <p>Onlangs is de periode dat de kapvergunning is geschorst aangepast. Belanghebbenden kunnen, wettelijk, gedurende 6 weken bezwaar tegen de kapvergunning indienen. De schorsingsperiode van de kapvergunning is ook op 6 weken gesteld.</p>	
---	--	---	--

		<p>Bij kapvergunningen die een direct gevolg zijn van een ruimtelijke ontwikkeling waar een nieuw BP voor is opgesteld geldt een bijzondere situatie.</p> <p>Bewoners/belanghebbenden hebben tijdens de participatieronde en tijdens de twee tervisieleggingen al de mogelijkheid om hun mening kenbaar te maken over de eventueel te kappen bomen. In het raadsvoorstel van het vast te stellen BP staan de ingebrachte zienswijzen en een beoordeling daarvan door het college.</p> <p>Belanghebbenden kunnen ook inspreken bij de raadvergadering waar het BP in wordt vastgesteld.</p> <p>Als de raad desondanks besluit om in te stemmen met het BP en daarmee met de noodzakelijke bomenkap dan mag worden verondersteld dat dit standpunt wordt gehandhaafd bij bezwaren die worden ingediend tijdens de periode ná de afgifte van de kapvergunning. Door de vergunning dan zes weken te schorsen wordt de belanghebbenden ten onrechte het gevoel gegeven dat nog verandering in de situatie kan optreden.</p> <p>Voorstel: als het kappen van bomen voortvloeit uit het vastgestelde BP dan kan de kapvergunning met het in werking treden van het BP worden afgegeven. De kapvergunning wordt, in dat geval, slechts 3</p>		
--	--	---	--	--

<p>C. Het bouwrijp maken kan, gegeven onze kapvergunningssystematiek, pas starten nadat een eventueel nodige kapvergunning en daaraan voorafgaand de bouwvergunning zijn verkregen. Vrijwel steeds moeten voor het bouwrijp maken een of meer bomen worden gekapt. Het bouwrijp maken wordt hierdoor vertraagd.</p> <p>D. Tijdens de procedure om het bestemmingsplan vast te stellen, kan al gewerkt worden aan de voorbereiding bouwrijp maken. Zelfs de aanbesteding kan 'onder voorbehoud goedkeuring bestemmingsplan door de raad' worden gedaan. De bouwplanontwikkeling kan tegelijk met het ontwikkelen en vaststellen van het bestemmingsplan plaatsvinden.</p> <p>E. De uitvoering van het bouwrijp maken kan na afloop van de bezwaartermijn van de kapvergunning worden gestart. Het bouwrijp maken kost gemiddeld 26 weken.</p>	<p>weken geschorst (uiteraard uitgaand van een tijdig en volledig aangevraagde kapvergunning) of zoveel langer dan de voorzieningenrechter, daarom gevraagd, heeft bepaald.</p> <p>Overigens behoudt het college het recht voor om deze periode in bijzondere gevallen te wijzigen.</p> <p>C. Als bovenstaand voorstel wordt overgenomen dan kan drie weken na het afgeven van de bouwvergunning (en dus drie weken na het onherroepelijk worden van het BP) worden gestart met het bouwrijpmaken.</p> <p>D. Zelfde procedure als voorheen</p> <p>E. Zelfde procedure als voorheen</p>		
--	--	--	--

<p>F. Hierbij moet worden aangetekend dat in het broedseizoen geen bomen mogen worden gekapt. Het broedseizoen loopt van 15 maart tot 15 juli. Het bouwrijpmaken kan hierdoor worden opgeschort.</p> <p>Zodra alle andere procedures zijn afgerond, kan de ontwikkelaar besluiten tot start van de bouw.</p>		<p>F. Zelfde procedure als voorheen</p>		
<p>TOTALE DOORLOOPTIJD</p>	<p>193 weken</p>		<p>150 weken</p>	<p>43 weken</p>

Bijlage 2

Om het juiste bedrag bij een ontwikkelaar in rekening te kunnen brengen moet al een redelijk concreet beeld van het plan worden opgesteld. Binnen bepaalde marges kan dan met de ontwikkelaar over het wettelijke verplichte kostenverhaal worden overlegd. Een en ander kan dan uiteindelijk resulteren in een exploitatieovereenkomst. Bij een project waar meer eigenaren zijn waar het met een of meer eigenaren niet mogelijk is een exploitatieovereenkomst te sluiten moet de raad worden geconsulteerd over de aangegeven exploitatieovereenkomst(en). Immers er zal bij de vaststelling van het BP een exploitatieplan moeten worden opgesteld. Als met alle ontwikkelaars een overeenkomst is gesloten wordt voorgesteld de exploitatieovereenkomst in de visietrommel te leggen en via het 'piep'systeem te gaan werken. Op deze manier kan direct aan het werk worden gegaan zodra de overeenkomst is gesloten. Dat scheelt 10 weken (12 weken minus twee weken visietrommel)

Doorlooptijden voor raadstukken

Uitgangspunt: Wanneer is het document gereed en dus overleg met bewoners en ontwikkelaar afgerond.

Document gereed:	13 april
Akkoord directeur en afdelingshoofd:	16 april
Programmaleidersoverleg (PLO)	21 april
Directieberaad (DB)	28 april (5 mei is een feestdag)
Bestuurlijk sector overleg BSO	11 mei
College	19 mei
<i>17 dagen termijn</i>	
raadscommissie	16 september
Raad	30 september

Uitgangspunt: Document moet in juni door raad worden besproken (terugrekenen)

Raad	17 juni
Raadscommissie	3 juni
<i>17 dagen termijn = minstens 17 mei</i>	
College	12 mei
BSO	4 mei (niet mogelijk dus week eerder 28 april)
DB	21 april
PLO	14 april
Akkoord directie/leidinggevende	8 april
Document afgerond	6 april

Projectnaam/Omschrijving	2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016								Duration	Laatste mutatie	07-08-09	
									Start	Finish	Status	
Nieuwe Wro (raadsvoorstel)												
Omschrijving												
Algemeen									1.300	1-1-2009	25-12-2013	Not started
Doorlooptijd project									1.300	1-1-2009	25-12-2013	Not started
doorlooptijd gehele project									1.300	1-1-2009	25-12-2013	Not started
Definitie									210	1-1-2009	21-10-2009	Not started
Projectinitiatie									170	1-1-2009	26-8-2009	Not started
Loket bijzondere initiatieven (voorfase) 12 weken									60	1-1-2009	25-3-2009	Not started
startaanvraag									25	26-3-2009	29-4-2009	Not started
projectofferte (vaststellen college) (15weken)									75	30-4-2009	12-8-2009	Not started
visietrommel/raad (2 weken)									10	13-8-2009	26-8-2009	Not started
Haalbaarheid									40	27-8-2009	21-10-2009	Not started
uitvoerbaarheid (kostenverhaal ontwikkelaar)-besluit (8weken)									40	27-8-2009	21-10-2009	Not started
Planologisch ontwerp									375	21-10-2009	30-3-2011	Not started
Globale planning bestemmingsplan nieuwe Wro									360	21-10-2009	9-3-2011	Not started
startbijeenkomst									0	21-10-2009	21-10-2009	Not started
overleg met de wijkorganisatie + bewoners participatie									0	21-10-2009	21-10-2009	Not started
planontwikkeling (18 weken)									90	22-10-2009	24-2-2010	Not started
maken voorontwerp (VOB), incl. alle onderzoeken ontwikkelaar (18 weken)									90	25-2-2010	30-6-2010	Not started
overleg provincie + brief aan Raad (12 weken)									60	1-7-2010	22-9-2010	Not started
1e ter visie legging bestemmingsplan (zienswijzen) (6 weken)									30	23-9-2010	3-11-2010	Not started
verwerken zienswijzen (1e ter visie legging) (5 weken)									25	4-11-2010	8-12-2010	Not started
besluitvorming Raad bestemmingsplan (vaststelling ontwerp)									35	9-12-2010	26-1-2011	Not started
2e ter visie legging bestemmingsplan									30	27-1-2011	9-3-2011	Not started
Kapvergunning/Bouwvergunning									65	30-12-2010	30-3-2011	Not started
bouwvergunningprocedure/aanvraag kapvergunning (10 weken)									50	30-12-2010	9-3-2011	Not started
kapvergunning schorsing (3 weken)									15	10-3-2011	30-3-2011	Not started
Bouwrijpmaken									236	20-10-2010	14-9-2011	Not started
Voorbereiding bouwrijpmaken									116	20-10-2010	30-3-2011	Not started
voorbereiding brm									71	20-10-2010	26-1-2011	Not started
aanbesteding brm									45	27-1-2011	30-3-2011	Not started
Uitvoering bouwrijpmaken									120	31-3-2011	14-9-2011	Not started
uitvoering brm									120	31-3-2011	14-9-2011	Not started
Bouwplanontwikkeling									517	28-9-2010	19-9-2012	Not started
Ontheffing geluid									40	28-9-2010	22-11-2010	Not started
procedure verlening ontheffing geluid									40	28-9-2010	22-11-2010	Not started
Voorlopig ontwerp bouwplan									40	23-11-2010	17-1-2011	Not started
voorlopig ontwerp bouwplan									40	23-11-2010	17-1-2011	Not started
Definitief ontwerp bouwplan									172	18-1-2011	14-9-2011	Not started
definitief ontwerp bouwplan									1	18-1-2011	18-1-2011	Not started
pre-advies Welstand definitief ontwerp bouwplan									1	19-1-2011	19-1-2011	Not started
prijsvorming									110	20-1-2011	22-6-2011	Not started
verkoop									60	23-6-2011	14-9-2011	Not started
Uitvoering bouwplan									265	15-9-2011	19-9-2012	Not started
uitvoering bouwplan									265	15-9-2011	19-9-2012	Not started
Woonrijpmaken									360	8-3-2012	24-7-2013	Not started
Voorbereiding woonrijpmaken									185	8-3-2012	21-11-2012	Not started
inrichtingsplan/matenplan 2									20	8-3-2012	4-4-2012	Not started
advies wrm									10	5-4-2012	18-4-2012	Not started
voorbereiding wrm									110	19-4-2012	19-9-2012	Not started
aanbesteding wrm									45	20-9-2012	21-11-2012	Not started
Uitvoering woonrijpmaken									220	20-9-2012	24-7-2013	Not started
uitvoering wrm									220	20-9-2012	24-7-2013	Not started
Projectafsluiting									110	25-7-2013	25-12-2013	Not started
Onderhoud									20	25-7-2013	21-8-2013	Not started
eindoplevering									20	25-7-2013	21-8-2013	Not started
Afsluiting									90	22-8-2013	25-12-2013	Not started
garantieperiode									80	22-8-2013	11-12-2013	Not started
slotcalculatie/financiële gereedmelding (incl. Raad)									30	31-10-2013	11-12-2013	Not started
project-eindevaluatie									10	12-12-2013	25-12-2013	Not started

Projectnaam/Omschrijving	2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016							Duration	Laatste mutatie	07-08-09		Status
										Start	Finish	
Nieuwe Wro huidig												
Omschrijving												
Algemeen								1.575	1-1-2009	14-1-2015	Not started	
Doorlooptijd project								1.575	1-1-2009	14-1-2015	Not started	
doorlooptijd gehele project								1.575	1-1-2009	14-1-2015	Not started	
Definitie								330	1-1-2009	7-4-2010	Not started	
Projectinitiatie								240	1-1-2009	2-12-2009	Not started	
Loket bijzondere initiatieven (voorfase) (16 weken)								80	1-1-2009	22-4-2009	Not started	
startaanvraag								40	23-4-2009	17-6-2009	Not started	
projectofferte (vaststellen raad) (24 weken)								120	18-6-2009	2-12-2009	Not started	
Haalbaarheid								90	3-12-2009	7-4-2010	Not started	
uitvoerbaarheid (kostenverhaal ontwikkelaar)-besluit (18 weken)								90	3-12-2009	7-4-2010	Not started	
Planologisch ontwerp								550	7-4-2010	16-5-2012	Not started	
Globale planning bestemmingsplan nieuwe Wro								500	7-4-2010	7-3-2012	Not started	
startbijeenkomst								0	7-4-2010	7-4-2010	Not started	
overleg met de wijkorgansatie + bewoners participatie								0	7-4-2010	7-4-2010	Not started	
planontwikkeling (22 weken)								110	8-4-2010	8-9-2010	Not started	
maken voorontwerp (VOB), incl. alle onderzoeken ontwikkelaar (22 weken)								110	9-9-2010	9-2-2011	Not started	
overleg provincie (8 weken)								40	10-2-2011	6-4-2011	Not started	
B&W-vrijgeven voor inspraak/vooroverleg (5 weken)								25	7-4-2011	11-5-2011	Not started	
inspraak/vooroverleg/verwerking inspraak (8 weken)								40	12-5-2011	6-7-2011	Not started	
vaststellen ontwerp BP, vrij ter inzage + brief aan Raad (12 weken)								60	7-7-2011	28-9-2011	Not started	
1e ter visie legging bestemmingsplan (zienswijzen) (6 weken)								30	29-9-2011	9-11-2011	Not started	
verwerken zienswijzen (1e ter visie legging) (5 weken)								25	10-11-2011	14-12-2011	Not started	
besluitvorming Raad bestemmingsplan (vaststelling ontwerp)								60	15-12-2011	7-3-2012	Not started	
2e ter visie legging bestemmingsplan (bedenkingen GS)								35	19-1-2012	7-3-2012	Not started	
Kapvergunning/Bouwvergunning								50	8-3-2012	16-5-2012	Not started	
bouwvergunningprocedure (10 weken)								50	8-3-2012	16-5-2012	Not started	
kapvergunning (3 weken)								30	8-3-2012	18-4-2012	Not started	
Bouwrijpmaken								236	9-11-2011	3-10-2012	Not started	
Vorbereiding bouwrijpmaken								116	9-11-2011	18-4-2012	Not started	
voorbereiding brm								71	9-11-2011	15-2-2012	Not started	
aanbesteding brm								45	16-2-2012	18-4-2012	Not started	
Uitvoering bouwrijpmaken								120	19-4-2012	3-10-2012	Not started	
uitvoering brm								120	19-4-2012	3-10-2012	Not started	
Bouwplanontwikkeling								517	18-10-2011	9-10-2013	Not started	
Ontheffing geluid								40	18-10-2011	12-12-2011	Not started	
procedure verlening ontheffing geluid								40	18-10-2011	12-12-2011	Not started	
Voorlopig ontwerp bouwplan								40	13-12-2011	6-2-2012	Not started	
voorlopig ontwerp bouwplan								40	13-12-2011	6-2-2012	Not started	
Definitief ontwerp bouwplan								172	7-2-2012	3-10-2012	Not started	
definitief ontwerp bouwplan								1	7-2-2012	7-2-2012	Not started	
pre-advies Welstand definitief ontwerp bouwplan								1	8-2-2012	8-2-2012	Not started	
prijsvorming								110	9-2-2012	11-7-2012	Not started	
verkoop								60	12-7-2012	3-10-2012	Not started	
Uitvoering bouwplan								265	4-10-2012	9-10-2013	Not started	
uitvoering bouwplan								265	4-10-2012	9-10-2013	Not started	
Woonrijpmaken								360	28-3-2013	13-8-2014	Not started	
Vorbereiding woonrijpmaken								185	28-3-2013	11-12-2013	Not started	
inrichtingsplan/matenplan 2								20	28-3-2013	24-4-2013	Not started	
advies wrm								10	25-4-2013	8-5-2013	Not started	
voorbereiding wrm								110	9-5-2013	9-10-2013	Not started	
aanbesteding wrm								45	10-10-2013	11-12-2013	Not started	
Uitvoering woonrijpmaken								220	10-10-2013	13-8-2014	Not started	
uitvoering wrm								220	10-10-2013	13-8-2014	Not started	
Projectafsluiting								110	14-8-2014	14-1-2015	Not started	
Onderhoud								20	14-8-2014	10-9-2014	Not started	
eindoplevering								20	14-8-2014	10-9-2014	Not started	
Afsluiting								90	11-9-2014	14-1-2015	Not started	
garantieperiode								80	11-9-2014	31-12-2014	Not started	
slotcalculatie/financieel gereedmelding (incl. Raad)								30	20-11-2014	31-12-2014	Not started	
project-eindevaluatie								10	1-1-2015	14-1-2015	Not started	