

Toelichting projectmatig werken bij ruimtelijke initiatieven

Inleiding

De gemeente Midden-Delfland vindt het belangrijk dat particulieren op de juiste momenten contact hebben met de gemeente over plannen die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. In veel gevallen hebben particulieren namelijk de medewerking nodig van de gemeente om hun plannen te kunnen realiseren. Daarbij kan het gaan om het verlenen van de omgevingsvergunning of de privaatrechtelijke toestemming om een stuk gemeentegrond te gebruiken. Goed contact tussen particulier en gemeente voorkomt onnodige kosten en vertraging en kan bijdragen aan een goed eindresultaat.

Naar aanleiding van de Omgevingswet heeft de gemeente Midden-Delfland de werkwijze bij nieuwe ruimtelijke initiatieven aangepast. Een van de uitgangspunten van de werkwijze is dat deze aansluit bij een projectmatige werkwijze door zowel de particulier als de gemeente. Op de pagina legt de gemeente uit welke stappen horen bij een projectmatige aanpak van een ruimtelijk initiatief en wat een particulier mag verwachten van de gemeente bij elke stap in het proces.

Projectmatig werken

Bij projectmatig werken gaat het om een georganiseerde manier van werken om binnen een bepaalde tijd en binnen een bepaald budget een specifiek doel of resultaat te bereiken. Een project heeft dus altijd een begin en een einde. Bij een georganiseerde manier van werken hoort een logische volgorde van werkzaamheden. Vaak wordt een project opgedeeld in de volgende zes fasen.

1. Initiatiefase (idee)

Dit is het eerste begin van het project. Deze fase begint met een globaal idee. Tijdens deze fase schrijft de projectleider een projectvoorstel en wordt onderzocht welke zaken belangrijk zijn voor het project. In het geval van een ruimtelijk initiatief gaat het om de wet- en regelgeving waar het plan aan moet voldoen. Deze zaken bepalen of een project kansrijk is en het zin heeft om door te gaan met het project.

2. Definitiefase (programma van eisen)

In deze fase wordt bepaald aan welke eisen het plan moet voldoen. Deze eisen worden niet alleen bepaald door de wensen van de initiatiefnemer, maar ook door wet- en regelgeving. Bij een ruimtelijk initiatief gaat het met name om de regels van het omgevingsplan.

3. Ontwerpfase (plan)

In deze fase wordt het ontwerp gemaakt voor het gebouw en/of de inrichting van het terrein. In het ontwerpproces wordt een onderscheid gemaakt tussen een schetsontwerp (SO), een voorontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO).

Schetsontwerp: een schetsontwerp is de eerste visuele vertaling van de ideeën en wensen van een opdrachtgever, vaak in de vorm van een ruwe, globale weergave van een bouwplan. Het is een belangrijk startpunt in het ontwerpproces en helpt om (samen met andere partijen als de gemeente) de haalbaarheid van het project te beoordelen en verdere ontwerpen te maken.

Voorlopig ontwerp: Een voorlopig is een uitwerking van het schetsontwerp, waarin de feedback van de opdrachtgever (en andere partijen als de gemeente) is verwerkt. Het voorlopig ontwerp wordt gemaakt op basis van het programma van eisen en vormt de basis voor het definitieve ontwerp. Het voorlopig ontwerp geeft een gedetailleerder beeld van de ruimtelijke opzet, afmetingen en materialen.

Definitief ontwerp: Een definitief ontwerp volgt op het voorlopig ontwerp. Het is een gedetailleerde uitwerking van het voorlopige ontwerp, waarin alle technische details, afmetingen en materialen worden vastgelegd. Het definitief ontwerp vormt de basis voor de volgende fasen van het project: de aanvraag van de omgevingsvergunning en de uiteindelijke uitvoering van het bouwproject.

4. Voorbereidingsfase

Deze fase richt zich op het voorbereiden van de realisatie. Een onderdeel van die voorbereiding is het vragen van de vereiste toestemmingen. Daarbij kan je ook denken aan de vereiste vergunningen als de omgevingsvergunning en/of de watervergunning.

5. Realisatiefase

Dit is de fase waarin de daadwerkelijke bouw en/of de inrichting van het terrein plaatsvindt.

6. Nazorgfase

Deze fase omvat het beheren van het projectresultaat en het evalueren van het project.

Samenwerking met de gemeente

Elke fase van het project is anders en kent een andere vorm van samenwerking met de gemeente. Die samenwerking verschilt ook per project. Bij eenvoudige projecten die voldoen aan de standaardregels is geen samenwerking nodig of alleen tijdens de initiatie- en voorbereidingsfase. Bij complexe projecten die afwijken van de standaardregels kan het noodzakelijk of wenselijk zijn om tijdens elke fase samen te werken met de gemeente.

In het volgende overzicht geven wij aan hoe u per fase op een goede wijze kunt samenwerken met onze gemeente en wat u van onze gemeente mag verwachten.

1. Initiatiefase (idee)

Een belangrijk onderdeel van deze fase is dat u zich verdiept in de wet- en regelgeving over de fysieke leefomgeving die te maken heeft met uw idee. U kunt deze regels zelf opzoeken welke regels gelden op de locatie waar uw idee over gaat via de landelijke website regels op de kaart. <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Informatieverzoek: Heeft u vragen over deze regels of heeft u nog geen locatie gekozen, dan kunt u deze vragen per e-mail of telefonisch stellen aan de gemeente. Wij noemen dat een informatieverzoek. Voor indienen en behandelen van een informatieverzoek brengen wij geen kosten in rekening.

2. Definitiefase (programma van eisen)

In deze fase bepaalt u aan welke eisen uw plan moet voldoen en bepaalt u uit welke onderdelen uw plan bestaat. Als u een gebouw wil bouwen dan weet u welke wensen u heeft ten aanzien van de afmetingen en het gebruik van het gebouw. Ook weet u ongeveer waar u het gebouw wil bouwen. Als u een terrein wil gebruiken zonder te bouwen, dan weet u hoe u het terrein wil inrichten en gebruiken.

Informatieverzoek: Met deze informatie kunt u beter nagaan of uw plan kan voldoen aan de standaardregels of het u toestemming nodig heeft om af te wijken van de regels. Als u twijfelt of het plan voldoet aan de regels of als u weet dat het plan afwijkt van de regels, dan neemt u opnieuw contact op met de gemeente. Het kan verstandig zijn om in dat geval een verzoek om omgevingsoverleg (beoordeling kansrijkheid) in te dienen.

Verkenkend gesprek: Als uw plan afwijkt van het omgevingsplan en u overweegt om een verzoek om omgevingsoverleg in te dienen, dan kunt u gebruik maken van de mogelijkheid van een (eenmalig) verkennend gesprek van 45 minuten. In dat gesprek licht u uw plan toe aan een medewerker van onze gemeente. De medewerker legt uit wat het omgevingsoverleg is, hoe het omgevingsoverleg werkt en welke informatie u aanlevert voor het omgevingsoverleg. Voor een eenmalig verkennend gesprek brengen wij geen kosten in rekening.

Omgevingsoverleg (beoordeling kansrijkheid): Het omgevingsoverleg (kansrijkheid) is een globale beoordeling van de kansrijkheid van uw idee. U levert een korte omschrijving aan van uw idee met een motivering voor de afwijking van het omgevingsplan. U ontvangt een resultaatbrief met de beoordeling van de kansrijkheid. Zo weet u of het zin heeft om het idee uit te werken tot een plan. Ook leest u met welke aandachtspunten u rekening moet houden bij het uitwerken van uw idee tot een plan. Tot slot leest u of het nodig is om het uitgewerkte plan in te dienen voor een omgevingsoverleg (haalbaarheid). In een enkel geval stellen wij voor om afspraken te maken over het opstellen van een ruimtelijk kader met randvoorwaarden.

Let op, aan het omgevingsoverleg zijn kosten verbonden. Welke kosten dat zijn staat in de [tarieventabel bij de legesverordening](#).

3. Ontwerpfase (plan)

In deze fase wordt het ontwerp gemaakt voor het gebouw en/of de inrichting van het terrein. In het ontwerpproces wordt een onderscheid gemaakt tussen een schetsplan, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO).

Omgevingsoverleg (kansrijkheid): u kunt ervoor kiezen om in deze fase het omgevingsoverleg (kansrijkheid) te starten op basis van een schetsplan in plaats van tijdens de definitiefase.

Ruimtelijk Kader/Randvoorwaarden: bij projecten die grote gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving stellen wij in overleg met de initiatiefnemer een ruimtelijk kader met randvoorwaarden vast. Hierbij kunt u denken aan woningbouwprojecten, waar een ontwikkelaar bij betrokken is. Vaak gaat het om stedenbouwkundige randvoorwaarden, maar deze randvoorwaarden kunnen ook betrekking hebben op andere onderwerpen als wonen, landschap en (milieu)planologie.

Wij brengen kosten in rekening voor het opstellen van een ruimtelijk kader. Wij maken daarover afspraken met de ontwikkelaar die wij vastleggen in een intentieovereenkomst (IOK).

Omgevingsoverleg (haalbaarheid): als u niet zeker weet of het ontwerp wel voldoet aan de standardeisen en de voorwaarden om af te kunnen wijken van de standardeisen, dan kunt u een verzoek om omgevingsoverleg (haalbaarheid) indienen. U stuurt bij alle informatie mee die de gemeente nodig heeft om uw plan te kunnen beoordelen. Daarbij kunt u denken aan zaken als de verkeersontsluiting, het aantal parkeerplaatsen, milieufstanden of de landschappelijke inpassing. Een omgevingsoverleg kan gaan over alleen de toetsing van een ontwerp door de commissie omgevingskwaliteit aan de regels over welstand en/of monumenten.

Let op, aan het omgevingsoverleg zijn kosten verbonden. Welke kosten dat zijn staat in de [tarieventabel bij de legesverordening](#).

4. Voorbereidingsfase

Deze fase richt zich op het voorbereiden van de realisatie. Een onderdeel van die voorbereiding is het vragen van de vereiste toestemmingen. Daarbij kan je ook denken aan de vereiste vergunningen als de omgevingsvergunning en/of de watervergunning.

Vragen: U kunt op basis van het definitief ontwerp zelf nagaan welke vergunningen er nodig zijn via de vergunningcheck van het Omgevingsloket. (link). Als u daar vragen over heeft, dan kunt u per e-mail of telefonisch contact opnemen met het team VTH via VTH@middendelfland.nl of 015-3804111.

Conceptaanvraag: In het geval van een complexe aanvraag omgevingsvergunning kunt u gebruik maken van de mogelijkheid om via het omgevingsloket een conceptaanvraag in te dienen. Een conceptaanvraag is de conceptversie van de aanvraag met de conceptversie van de bijbehorende tekeningen en bijlagen. Zodoende kunt u het definitief ontwerp ter beoordeling voorleggen aan de commissie omgevingskwaliteit. Ook is het mogelijk om via deze weg concept milieuraapporten te laten beoordelen door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH).

Let op, aan het indienen van een conceptaanvraag zijn kosten verbonden. Welke kosten dat zijn staat in de [tarieventabel bij de legesverordening](#).

Aanterieure overeenkomst: bij projecten die grote gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en/of veel inzet vragen van onze gemeente sluiten wij een anterieure overeenkomst (AOK) met de ontwikkelaar. Daarbij kunt u denken aan woningbouwprojecten. Deze overeenkomst sluiten wij, voordat wij een omgevingsplan wijzigen of een omgevingsvergunning verlenen om buitenplans af te wijken van het omgevingsplan.

Aanvraag vergunningen: U dient de aanvragen in voor de vergunningen via het Omgevingsloket. Daarbij kan het gaan om een omgevingsvergunning en/of een watervergunning. U zorgt ervoor dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten. Het contact over de aanvraag verloopt via de casemanager van team VTH. De termijn voor het behandelen van een aanvraag omgevingsvergunning is in de meeste gevallen 8 weken.

Let op, aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning zijn kosten verbonden. Welke kosten dat zijn staat in de tarieventabel bij de legesverordening. [\(link\)](#)

5. Realisatiefase

Dit is de fase waarin de daadwerkelijke bouw en/of de inrichting van het terrein plaatsvindt. U zorgt ervoor dat u voldoet aan de voorwaarden die in de omgevingsvergunning en/of de watervergunning staan. Dat betekent dat u én uw aannemers de vergunning goed moeten lezen. Tijdens de uitvoering van de omgevingsvergunning heeft u contact met de toezichthouders bouw van team VTH. Zij controleren bij bepaalde werkzaamheden of deze worden uitgevoerd conform wet- en regelgeving.

Let op, komt u er tijdens de realisatie achter dat het nodig of wenselijk is om af te wijken van de omgevingsvergunning, neem dan contact op met team VTH. Het kan nodig zijn om de al verleende omgevingsvergunning te wijzigen. Bij grote veranderingen kan het zelfs nodig zijn om een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning aan te vragen.

6. Nazorgfase

Deze fase omvat het beheren van het projectresultaat en het evalueren van het project. Het kan zijn dat in de omgevingsvergunning zogenaamde voorwaardelijke verplichtingen staan over zowel de aanleg als de instandhouding van maatregelen, daarbij kunt u denken aan het graven van een sloot of het planten van een rij bomen. Als u niet voldoet aan deze voorwaarden, dan kan de gemeente handhavend optreden. De gemeente zal u dan vragen om alsnog te voldoen aan de voorwaarden van de omgevingsvergunning.