



wij presenteren u...

Zwolle



Gebiedsontwikkeling

En Omgevingswet in Zwolle

Programma Omgevingswet

Indeling van mijn presentatie:

- Organisatie implementatie Omgevingswet
- Organisatie opstellen omgevingsplan
- Transitieperiode
- Gebiedsontwikkeling
- Worstelingen



Programmastructuur implementatie Omgevingswet

Bestuurlijke
opdrachtgever

Programma manager

Kernteam

Sporen

Omgevingsvisie

Omgevingsplan

Dienstverlening en
processen

Organisatie en Personeel

Systemen en
koppelingen

Informatie

Financieel

Bestuurlijk

Aanpak omgevingsplan

Ambitie: z.s.m. na inwerkingtreding van de Ow komen tot één gemeentedeekkend omgevingsplan.

Bouwstenen: inventarisatie van alle bouwstenen die van belang zijn voor het opstellen van het omgevingsplan.

Gebiedsgericht of thematisch: een mengeling.

Data op orde: wat zit in de weg om te komen tot een omgevingsplan?

Uitgangspuntennotitie omgevingsplan: hoog-over richtinggevende uitspraken; later detailbesluiten.

Spoor Omgevingsplan

Omgevingsplankernteam

planjurist, beheerder best.pl.
planoloog/tekenaar
Planjurist
Jurist VTH
Milieuplanoloog
Jurist vastgoed
Trekker, planjurist

Illegale situaties

- Planjurist
- Jurist VTH
- Ambtelijk opdrachtgever
Programma Ow
- Sectiehoofd (bouw)
- Sectiehoofd (planjuristen)
- Trekker, planjurist

Transitieteam

- Planjurist
- Jurist VTH
- Planjurist/beheerder best.pl.
- Jurist Vastgoed
- Communicatie

Transitieteam

1. Periode tot aan inwerkingtreding van de Ow

- Wat moeten wij nú regelen?

2. Periode vanaf inw.tr. Ow tot aan gebiedsdekkend omgevingsplan

- Hoe zorgen wij voor een soepele overgangperiode?

Transitiefase

- Keuze voor instrumentarium
- Prioriteren
- Inventarisatie van projecten: maatwerk.
- Hoe integraliteit bij “postzegelplannen”? Wat geef je mee (denk ook aan systematiek)
- Hoe bewaak je kwaliteit? Is beleid hiervoor nodig?
- Hoe communiceer waarover en met wie?
- Anterieure overeenkomst: hoe, wat, nu, straks?
- Zijn er nog witte vlekken?
- Nu al delegatie op bep. onderwerpen? Enz.

Gebiedsontwikkeling

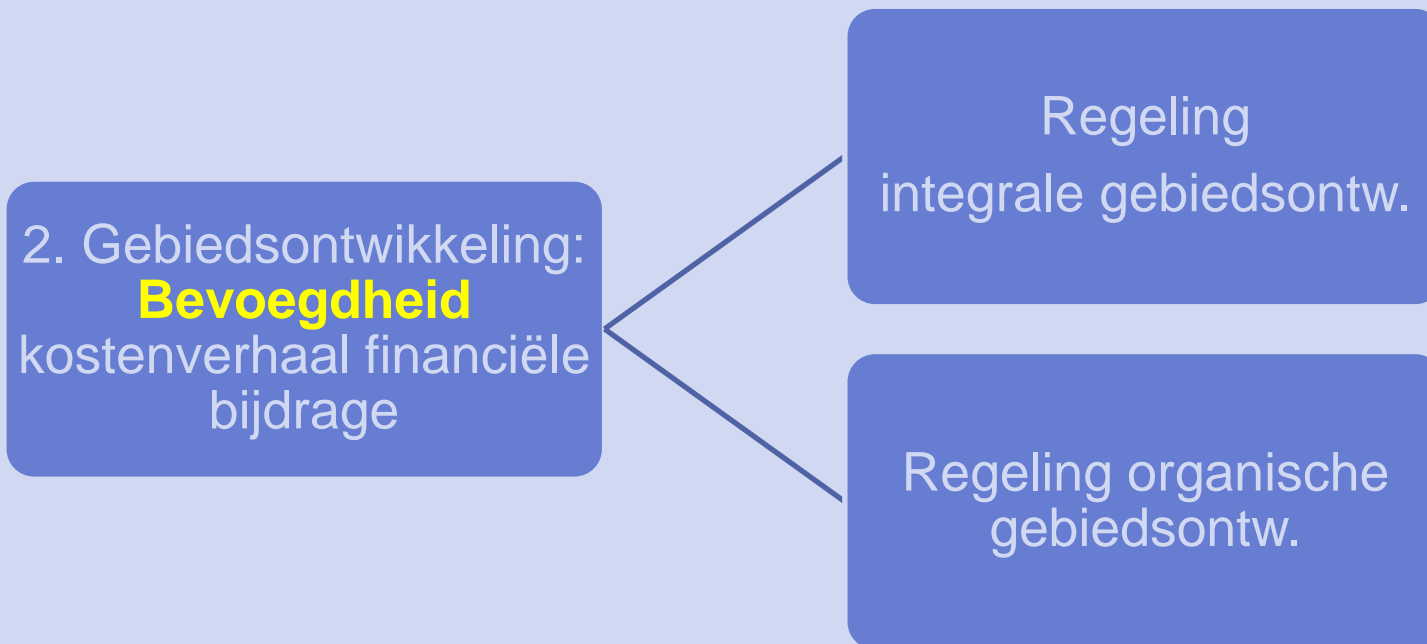
1. Gebiedsontwikkeling:
Verplicht kostenverhaal
bij
kostenverhaalsplichtige
activiteiten

Vrijheid overlaten aan
de markt of stuur
houden op
ontwikkelingen?

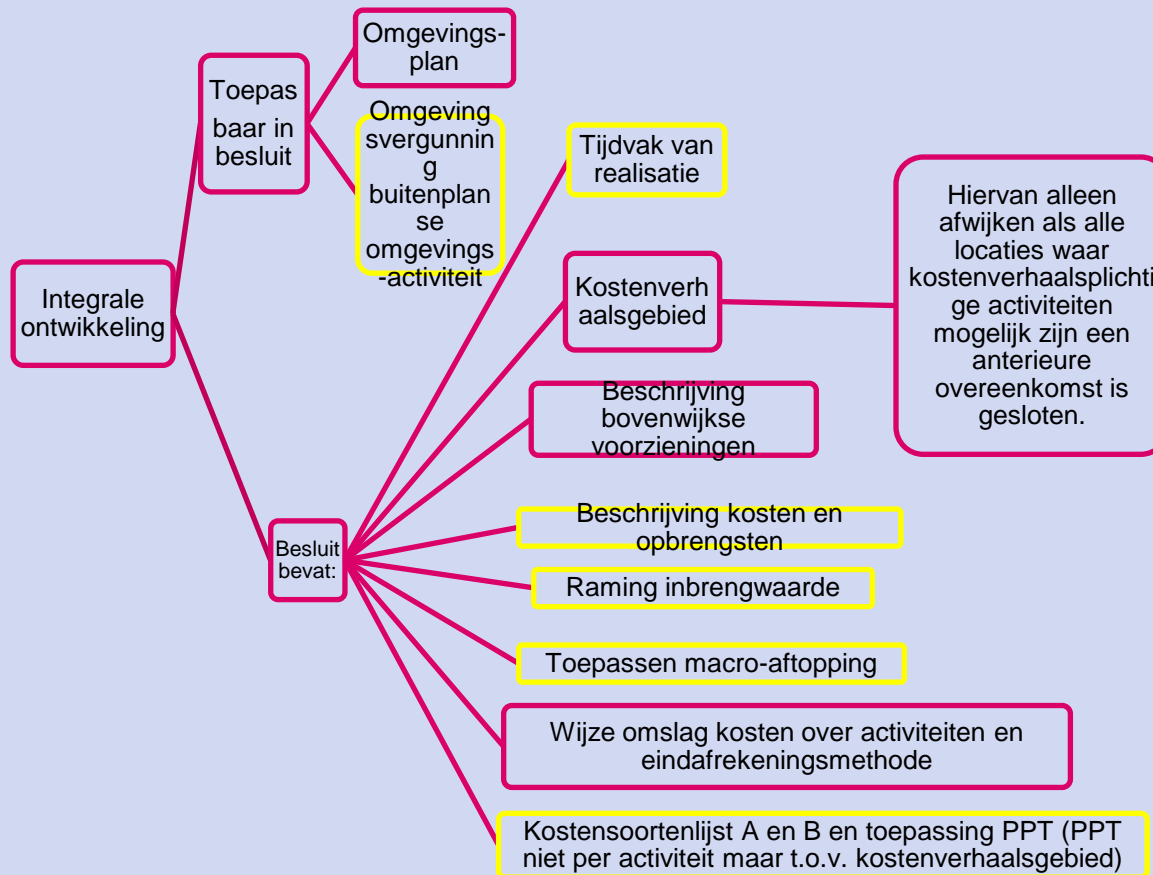
Regeling
integrale gebiedsontw.

Regeling organische
gebiedsontw.

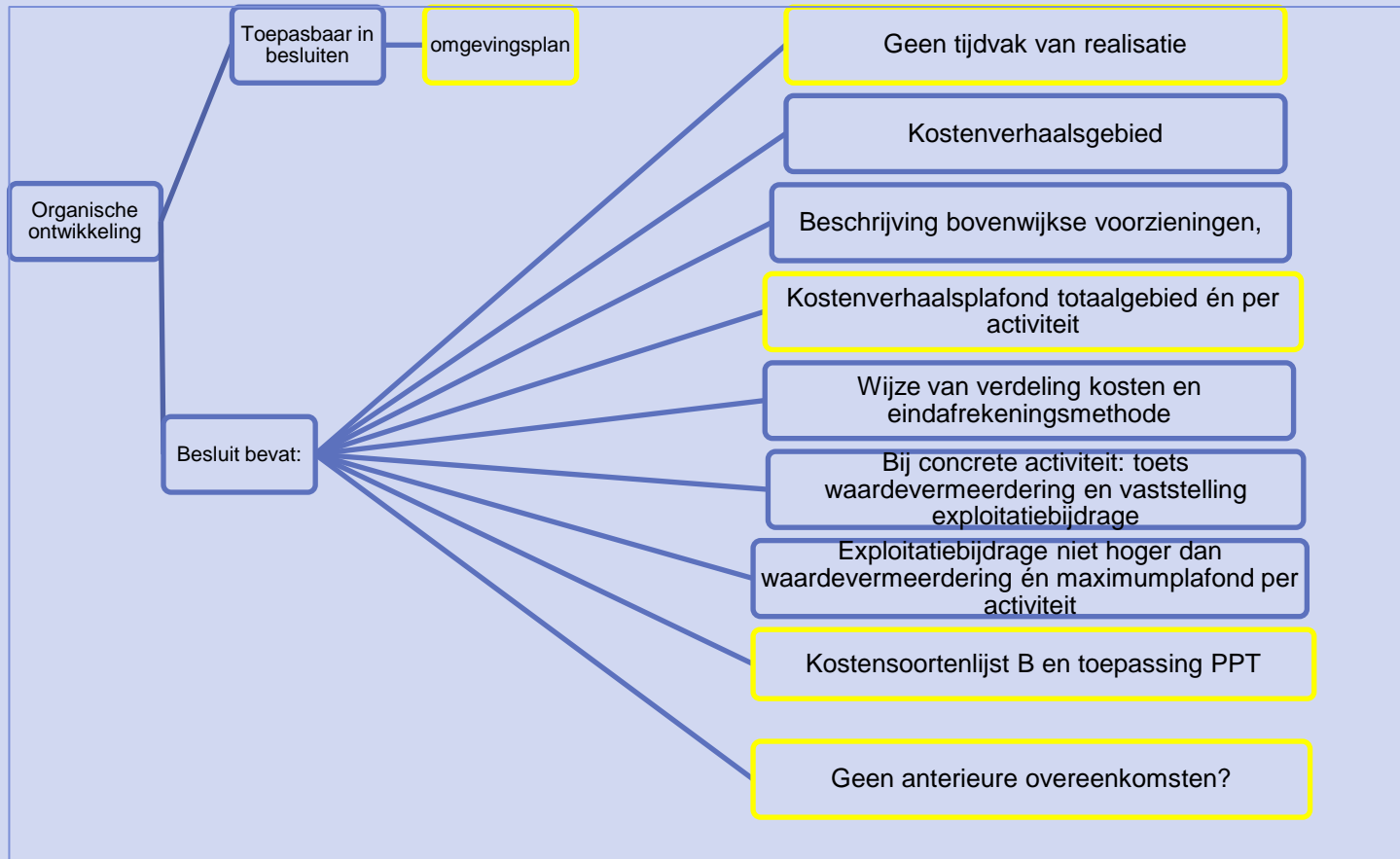
Gebiedsontwikkeling

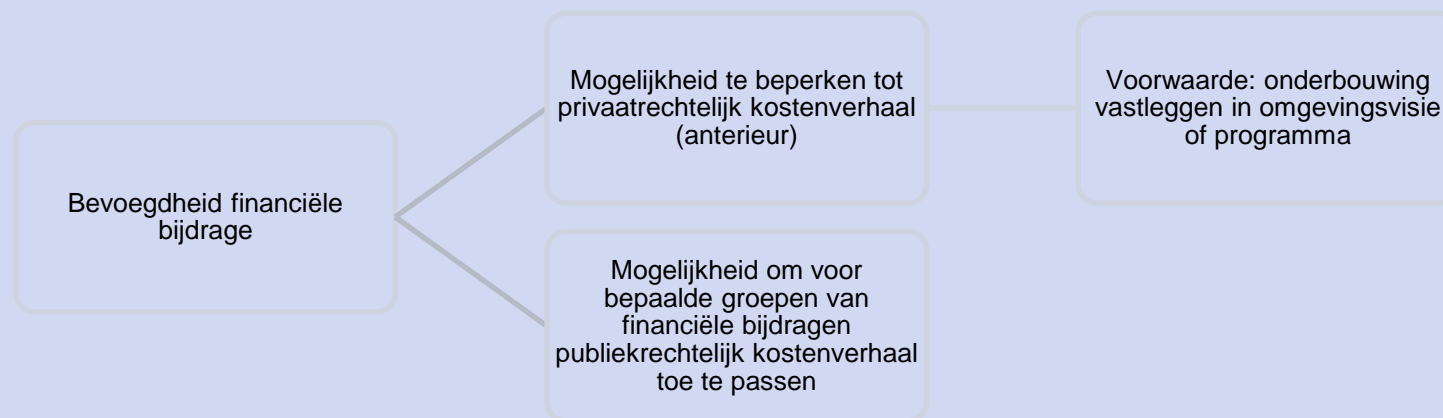


Integrale gebiedsontwikkeling



Integrale gebiedsontwikkeling





Worstelingen

Anterieure overeenkomsten:

- In de overgangsfase zijn bestemmingsplannen verworden tot omgevingsplan van rechtswege: welke ruimte voor kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn daarin nog aanwezig?
- Wat betekent dat als daarvoor nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten, terwijl er ook nog geen kostenverhaalsgebied is gedefinieerd?
- Moeten wij nu nog anterieure overeenkomsten sluiten of juist niet? Kan dat überhaupt?



Worstelingen

- Wat betekent dit voor lopende onderhandelingen over anterieure overeenkomsten?
- In het verlengde daarvan: nu een anterieure overeenkomst sluiten, terwijl het planologisch besluit volgt onder de Omgevingswet betekent dat je achteraf geen aanvullende kosten kunt verhalen. Hoe ga je daarmee om?
- Hoe zit het met privaatrechtelijke spoor bij organische gebiedsontwikkeling?

Welk model toepassen?

- Moet je de voorkeur geven aan publiekrechtelijk kostenverhaal bij een ontwikkelingsgebied? En door welke factoren wordt dit beïnvloed?
- Als onzekerheden hoog zijn, is er dan een verplichting voor de gemeente om te kiezen voor het organische model?
- Als je kiest voor een organisch model, welke verdeelsleutel leg je dan vast?
- Hoe vlieg je gemengde situaties aan?

- Welke randvoorwaarden neem je wel op bij organisch model?
- Welke omvang van een gebied is geschikt voor organisch model?
- Hoe gaan wij opgevetericht/integraal werken?
Antwoorden op deze worstelingen zijn immers niet door één vakdiscipline te beantwoorden.

Worstelingen

Beschikking bestuurlijke geldschuld

- Welk proces hang je aan een aanvraag inzake beschikking bestuurlijke geldschuld (kostenverhaalsbeschikking)?
- Deze aanvraag gaat niet via DSO. Hoe borg je de behandeling ervan?
- Hoe borg je het bouwverbod? Afspraken met TH, maar wat betekent dat voor TH.

Worstelingen

Nota bovenwijks

- “Nota bovenwijks”: kosten die te verhalen zijn, staan ook op kostensoortenlijst (ontwerpbesluit publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage). Hoe gaan wij hiermee om? Wat als nota dit jaar nog niet is vastgesteld?





bedankt voor uw tijd

Zwolle