

# Proces Stedelijke Ontwikkeling

Heeft u een idee voor een woningbouwproject in de openbare ruimte? Bijvoorbeeld voor de transformatie van een kantoorpand, het bouwen van woonhuizen of een appartementencomplex? Dan kunt u daarvoor met behulp van het **intakeformulier** uw initiatief indienen. De gemeente Culemborg toetst dan of uw initiatief wenselijk is. Vindt de gemeente uw initiatief wenselijk, dan kunt u aan de slag.

Op welke wijze u aan de slag kunt gaan, hangt vervolgens af van de aard van uw initiatief. Voor verschillende typen woningbouwinitiatieven heeft de gemeente Culemborg namelijk verschillende processen ontwikkeld: het proces Ruimtelijke Ordening en het proces Stedelijke Ontwikkeling. De gemeente geeft aan welk proces u moet volgen. Dit is onder meer afhankelijk van de grootte van uw initiatief, hoe gevoelig het initiatief kan liggen en de hoeveelheid openbaar gebied die door het initiatief zal ontstaan.

Dit pdf-document heeft betrekking op het Proces Stedelijke Ontwikkeling. Het traject van initiatief naar een woningbouwproject dat helemaal af is, bestaat in dit proces uit 6 stappen die u samen met de gemeente doorloopt. Hoe dat werkt, laat het schema zien. Zo wordt duidelijk welke stappen allemaal nodig zijn, hoe die gezet worden en welke rol u en de gemeente daarbij hebben. Het schema in het document is een vereenvoudigde weergave van het proces. Zo laat het niet zien hoe tijdens het proces met eventuele uitdagingen moet worden omgegaan. Dat laat zich namelijk niet voorspellen. Aan dit schema kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Dit document bevat een begrippenlijst die uitleg geeft over begrippen die in het proces Stedelijke Ontwikkeling een belangrijke rol spelen. Daarnaast kunt u vanuit deze pdf doorklikken naar documenten die onmisbaar zijn in het proces van initiatief tot gerealiseerd project.



- 1 Initiatief
- 2 Definitie
- 3 Ontwerp
- 4 Voorbereiding
- 5 Uitvoering
- 6 Beheer

Klik op een stap!



Begrippenlijst

Print versie

Disclaimer

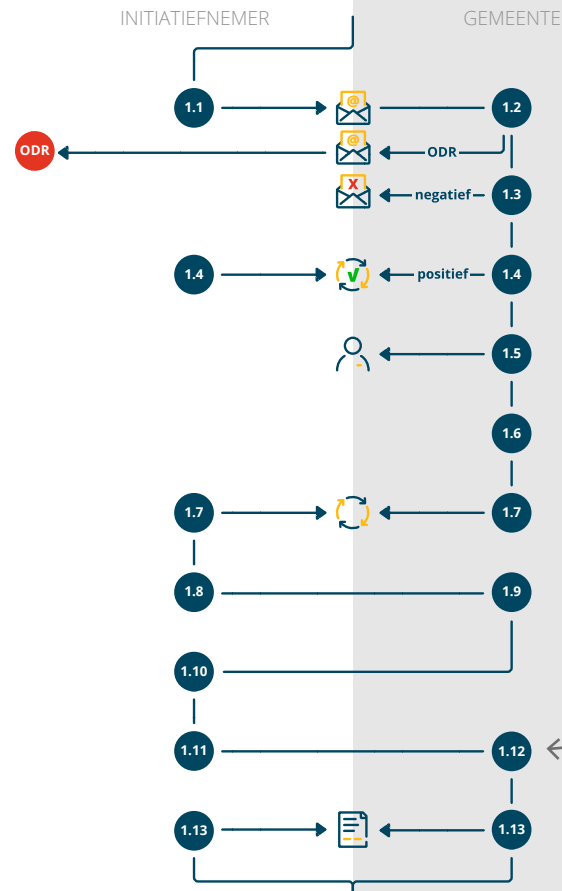


# 1 Initiatief

## 1 Initiatief

De gemeente toetst of uw initiatief wenselijk is. Als dit het geval is, dan werkt u met de gemeente toe naar een intentieovereenkomst. Hierin leggen we de afspraken voor de eerste stappen met elkaar vast.

U dient een initiatief in: zo begint de eerste stap. Als de toetsing door de gemeente een positieve uitkomst heeft, dan werkt u het initiatief met ondersteuning van de gemeente uit. Het resultaat van deze eerste stap zijn documenten die nodig zijn voor het vervolg. Denk hierbij aan de **nota van uitgangspunten**, het **participatieplan** en de door u en de gemeente ondertekende intentieovereenkomst. Hieruit blijkt dat u en de gemeente ervan overtuigd zijn dat het project waardevol en haalbaar is. De volgende stap kan worden gezet.



## 2 Definitie

## 3 Ontwerp

## 4 Voorbereiding

## 5 Uitvoering

## 6 Beheer

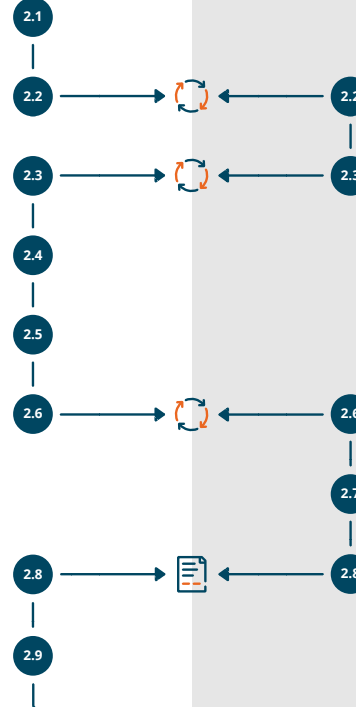




1 Initiatief

2 Definitie

INITIATIEFNEMER GEMEENTE



3 Ontwerp

4 Voorbereiding

5 Uitvoering

6 Beheer



## 2 Definitie

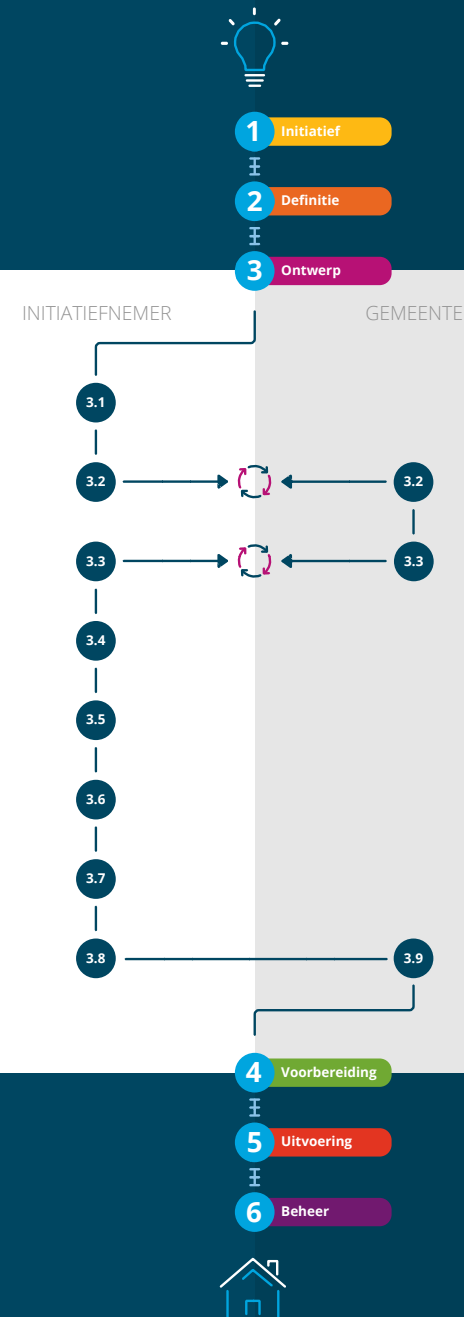
Aan de hand van de **nota van uitgangspunten** van de gemeente ontwikkelt u een schetsontwerp. Daarnaast stellen we een anterieure overeenkomst op waarin we de afspraken voor het verdere proces met elkaar uitwerken.

### 3 Ontwerp

U werkt uw schetsontwerp uit tot een definitief ontwerp waarbij u ook de nog openstaande aandachtspunten uit de vorige stap betreft. U stelt het concept-omgevingsplan op en zorgt dat de daarvoor benodigde onderzoeken afgerond zijn. Na het door u aanleveren van de benodigde gegevens start de gemeente met de voorbereiding op het omgevingsplan.

Aan het einde van deze stap is het definitief ontwerp inclusief het ontwerp openbare ruimte en het bijbehorende memo toelichting financiële haalbaarheid afgerond. Bovendien is het concept-omgevingsplan klaar. U weet nu voor uzelf dat uw project technisch en financieel haalbaar is.

In deze beschrijving wordt ervan uitgegaan dat voor de realisatie van de woningen een wijziging van het omgevingsplan nodig is. Het kan echter zijn dat u uw plan via een andere procedure kunt realiseren. Hierover heeft u overleg met de projectleider en de medewerker ruimtelijke ordening. Uiteraard wordt uw project gerealiseerd via de snelst mogelijke procedure.



## 4 Voorbereiding

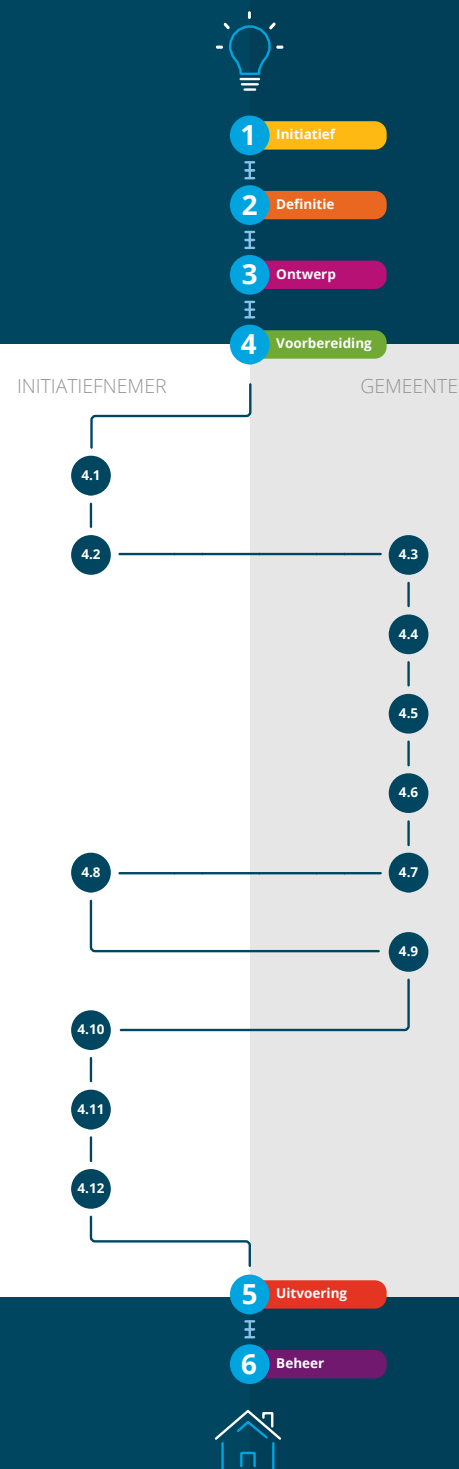
U voert het noodzakelijke voorwerk uit voor de daadwerkelijke uitvoering van uw project. U zorgt dat de ontwerpen van de te realiseren woningen gereed zijn. De gemeente doorloopt samen met u het proces om het omgevingsplan te wijzigen. Als het omgevingsplan onherroepelijk is, kunt u uw omgevingsvergunning aanvragen. Hieronder wordt beschreven wat daar allemaal bij komt kijken.

In deze stap:

- 1) meldt u uw project aan bij de nutsbedrijven en stemt u hun planning met de uwe af;
- 2) vervolgt u het omgevingsplantraject;
- 3) vraagt u uw omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde vergunningen aan;
- 4) treft u de benodigde technische voorbereidingen, waarbij de rol van de projectleider civiel van de gemeente steeds belangrijker wordt.

U kunt de omgevingsvergunning aanvragen zodra het omgevingsplan onherroepelijk (definitief) is. Dit is een wettelijk voorgeschreven procedure. U maakt hiervoor de documenten en de gemeente zorgt voor het besluitvormingstraject inclusief publicaties en terinzagelegging. Deze vergunningsprocedure loopt via de ODR en niet via de gemeente. Daarom is het verloop van deze procedure niet in het schema opgenomen.

Aan het einde van deze stap zijn alle technische voorbereidingen getroffen en alle procedures doorlopen. Het omgevingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk: u mag gaan bouwen.





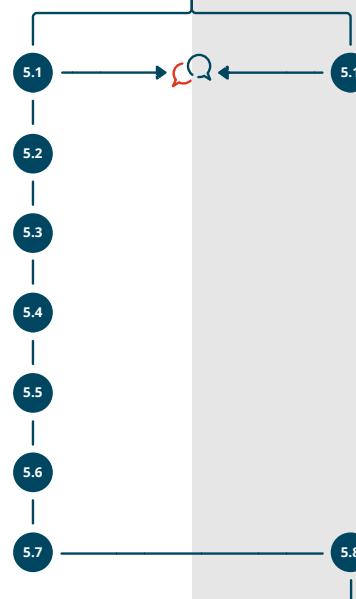
- 1 Initiatief
- 2 Definitie
- 3 Ontwerp
- 4 Voorbereiding
- 5 Uitvoering

## 5 Uitvoering

U realiseert uw project. De gemeente controleert de aanleg van de openbare ruimte die zij in beheer krijgt. De ODR voert de wettelijke controles uit.

INITIATIEFNEMER

GEMEENTE



- 6 Beheer



## 6 Beheer

U voert de laatste acties uit die nodig zijn om de openbare ruimte volgens afspraak op te leveren. De gemeente beheert vanaf nu de nieuwe openbare ruimte. De gemeente benadert u als er zich binnen de garantietermijn knelpunten voordoen, bijvoorbeeld verzakkingen of afsterven van planten. Verder bent u niet betrokken bij de beheerfase.

Dit is het moment om even terug te kijken. Uw initiatief is omgezet in een project dat heeft geresulteerd in een nieuw stukje Culemborg: een plek waar mensen goed kunnen wonen en leven.



- 1 Initiatief
- 2 Definitie
- 3 Ontwerp
- 4 Voorbereiding
- 5 Uitvoering
- 6 Beheer



# Begrippenlijst met definitie

De onderstaande begrippen zijn in algemene zin voor elk project toepasselijk. Het kan dat per project maatwerkafspraken gemaakt moeten worden. Verdere uitwerking en inhoud van de onderstaande begrippen wordt in enkele gevallen verder toegelicht in de andere documenten van het PSO. Er staan ook links verwerkt in de begrippenlijst (te openen met *ctrl + linker muisklik*). Wanneer een format niet via deze begrippenlijst beschikbaar is, kunt u uw projectleider ernaar vragen.

- **Afsluitingsbrief**

Brief van de gemeente Culemborg aan de initiatiefnemer om het project formeel af te ronden.

- **Anterieure overeenkomst (hierna: AOK)**

Een overeenkomst (als bedoeld in artikel 6.24, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro)). Deze overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente Culemborg en de initiatiefnemer in de Definitiefase van het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO). Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over de gemeentelijke randvoorwaarden verbonden aan de medewerking aan een project, de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen de gemeente Culemborg en de initiatiefnemer en de financiële aspecten betreffende het initiatief.

- **Bouwrijp maken (hierna: BRM)**

Het projectgebied in een zodanige staat brengen dat er gebouwd kan worden. Een bouwrijp terrein is een terrein zonder verhardingen, funderingen, gebouwen, bomen en wortels, struiken en andere obstakels die de realisatie van een project in de weg kunnen staan. Milieutechnisch wordt het terrein 'geschikt voor beoogd gebruik' gemaakt. Ook worden kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen & riolering en een bouwweg aangelegd om de woningen tijdens het woonrijpmaken op de nutsvoorzieningen aan te kunnen sluiten. Het bouwrijp maken gebeurt volgens het RAW-bestek.

- **College van burgemeester en wethouders**

**(hierna: College van B&W)**

Het College van B&W voert de besluiten van de gemeenteraad uit. Het College van B&W voert ook wetten en regelingen van het Rijk en de provincie uit (medebewind).

- **Definitief Ontwerp (hierna: DO)**

Het DO is de basis voor het bestek Bouw- en woonrijpmaken en het omgevingsplan. Deze worden in de voorbereidingsfase opgesteld. Het DO is een verdere uitwerking van het Schetsontwerp met inachtneming van eventuele opmerkingen vanuit het College van B&W. Grote wijzigingen ten opzichte van het Schetsontwerp worden duidelijk toegelicht. Het DO wordt in de Ontwerpfase opgesteld en moet vastgesteld worden door het College van B&W om door te gaan naar de Voorbereidingsfase.

*> In het document 'inhoudsopgaven documenten proces SO' wordt aangegeven wat minstens in het DO moet komen te staan.*

- **Intentieovereenkomst (hierna: IOK)**

Een IOK is een overeenkomst tussen de gemeente Culemborg en de initiatiefnemer die de voorwaarden om te komen tot het vervolgetraject vastlegt (lees: verplichtingen). De gemeente Culemborg legt onder andere vast medewerking te verlenen aan het onderzoek naar de haalbaarheid van de door de Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling. Dit document wordt ondertekend in de Initiatiefase van het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO). De IOK wordt opgevolgd in de Definitiefase door de Anterieure Overeenkomst (AOK).

- **Memo toelichting financiële haalbaarheid**

Hiermee verklaart de initiatiefnemer dat het eindresultaat van de betreffende fase financieel haalbaar is. Indien de initiatiefnemer aangeeft dat sprake is van een financieel onhaalbaar plan, dan moet de initiatiefnemer de gemeente Culemborg inzicht geven in de financiële knelpunten en de wijze waarop initiatiefnemer deze knelpunten denkt te kunnen wegnemen. Het is dan aan de gemeente Culemborg hier al dan niet mee akkoord te gaan.

- **Nutsbedrijf**

Een nutsbedrijf is een bedrijf dat opereert in een sector dat in een openbaar nut voorziet, zoals een energiebedrijf of drinkwatervoorziening.

- **Nota van uitgangspunten (hierna: NvU)**


Een NvU is één van de documenten die in de Initiatiefase van het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO) wordt opgesteld en is een bijlage van de intentieovereenkomst. Met het door de gemeenteraad vaststellen van deze nota is vastgelegd wat de gemeente Culemborg voor rand-

## Legenda

 **E-mailbericht**

 **Gezamenlijke proces**

 **Projectleider**

 **Document ter ondertekening**

 **Overleg**



voorwaarden stelt aan het te realiseren project. Gedurende het gehele proces worden de op te stellen documenten getoetst aan deze nota. De initiatiefnemer wordt betrokken bij het opstellen van de NVU. Er is een format beschikbaar.

> *het format is te vinden op [www.culemborg.nl/file/nota-van-uitgangspunten](http://www.culemborg.nl/file/nota-van-uitgangspunten)*

#### • **Omgevingsplan**

Dit is de vertaling van het bestemmingsplan in de Omgevingswet. In de omgevingsvisie zegt een gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving. Een gemeente kan voor ieder gebied zeggen welke activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. In haar omgevingsplan hoeft de gemeente niet specifiek te bepalen wat er in welk gebied komt. Ze kan voor een ontwikkelingsgebied kiezen voor een algemenere beschrijving met randvoorwaarden. Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt.

Het (concept) omgevingsplan moet voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het document 'Inhoudsopgave documenten Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO).

> *Voor meer informatie over de omgevingswet en omgevingsplannen ga naar: [Home | Aan de slag met de Omgevingswet](#)*

#### • **Omgevingstafel**

Dit is een (informeel) vooroverleg tussen de aanvrager, de gemeente Culemborg, ketenpartners en belanghebbenden. Het project wordt dan besproken vanuit de gedachte om het mogelijk te maken. Dit levert de initiatiefnemer een integraal advies op, waarmee hij zijn project nog beter passend in de omgeving kan maken. De omgevingstafel heeft als doel om de uiteindelijke procedure zo gemakkelijk mogelijk te laten verlopen.

#### • **Openbare ruimte**

Dit is het gebied dat aansluitend dan wel ten dele is gelegen in het projectgebied, eigendom is of wordt van de gemeente Culemborg, en openbaar toegankelijk is. Het openbaargroen is een onderdeel van het openbaar gebied.

#### • **Openbaar groen**

Het geheel van de aanplant in een gebied dan wel het aanbrengen of voorzien van openbaar groen (gras, heesters, vaste planten, bomen e.d.) noemen we openbaar groen.

#### • **Ontwerp openbare ruimte**

Dit is een tekening voor het herinrichten van het geheel van alle voor publiek vrij toegankelijke ruimten zoals openbaargroen, straten, pleinen, parken, parkeerplaatsen, winkelcentra en sportvelden. Wordt getoetst aan het document Inrichting Openbare Ruimte, Programma van Eisen (2023).

#### • **Participatiegids**

Hierin wordt aangegeven hoe een initiatiefnemer participatie kan vormgeven (zoals beschreven in de [participatieverordening](#)).

> *De gids is te vinden op de [gemeentepagina](#)*

#### • **Participatieladder**

Dit helpt om te bepalen hoeveel invloed de participanten/deelnemers/betrokkenen krijgen. Wordt in de [participatievisie](#) verder toegelicht.

#### • **Participatieplan**

Hierin beschrijft de initiatiefnemer de wijze van participeren en communiceren. Het is een organisch document dat bijgewerkt wordt op basis van de fase van het project. In het participatieplan zijn ook de afspraken over de taakverdeling tussen de initiatiefnemer, de gemeente Culemborg en eventuele andere samenwerkingspartner(s) beschre-

ven. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij de initiatiefnemer. Het plan is in overleg opgesteld en is een bijlage bij de intentieovereenkomst (IOK).

> *het format is te vinden op [www.culemborg.nl/file/formulier-participatieplan-veel-participatie](http://www.culemborg.nl/file/formulier-participatieplan-veel-participatie)*

#### • **Planschade**

Dit is een tegemoetkoming in schade, die het gevolg is van de daartoe noodzakelijke herziening van het omgevingsplan voor het project. Planschade is voorrekening initiatiefnemer. Belanghebbenden moeten in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van een planologisch besluit een planschadeverzoek hebben ingediend bij de gemeente Culemborg.

#### • **Planning**

Een planning in het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO) wordt indicatief ingezet. Met streven om binnen geraamde termijnen bepaalde doelen te behalen. Het houdt rekening met risico's en wijzigingen worden onderbouwd. De planning wordt per fase aangepast. Na verloop van tijd wordt steeds meer bekend en wordt de planning steeds nauwkeuriger.

#### • **Plan van aanpak benodigde onderzoeken**

Hierin worden mogelijke benodigde onderzoeken en studies kort toegelicht. Het is een handvat om vroegtijdig een overzicht te hebben van de benodigde onderzoeken voor de realisatie van het project. Gezamenlijk met de gemeente Culemborg wordt gekeken naar welke onderzoeken verplicht zijn voor het project. De initiatiefnemer is eindverantwoordelijke voor het aanleveren van het complete pakket aan benodigde onderzoeken en het uitvoeren van de daar uit voortvloeiende werkzaamheden.

#### • **Proces Stedelijke Ontwikkeling (hierna: PSO)**

Het PSO beschrijft de werkwijze die een initiatiefnemer moet volgen bij een ruimtelijk project. Deze route is in 6 fases opgedeeld; Initiatief fase, Definitief fase, Ontwerpfase,

Vorbereidingsfase, Realisatiefase en de Beheerfase. Dit is een gestandaardiseerde werkwijze die voor alle projecten wordt aangehouden. Afwijken is alleen mogelijk met goedkeuring van de gemeente Culemborg.

> Op de site [www.bvowb.nl](http://www.bvowb.nl) is dit proces van begin tot eind door te nemen.

**Initiatiefase** de eerste fase in het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO). Het eindresultaat van de Initiatiefase is; de Intentieovereenkomst (IOK), de Nota van Uitgangspunten (NvU) en het Participatieplan. Hierna volgt de Definitiefase.

**Definitiefase** de tweede fase in het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO). Het eindresultaat van de Definitiefase is: de memo financiële haalbaarheid, het schetsontwerp (SO) en anterieure overeenkomst (AOK). Hierna volgt de ontwerpfase.

**Ontwerpfase** de derde fase in het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO). Het eindresultaat van de Ontwerpfase is: Definitief Ontwerp (DO), ontwerp Openbare Ruimte, ontwerp omgevingsplan. Eventuele vervolgonderzoeken worden uitgevoerd. Hierna volgt de Vorbereidingsfase.

**Vorbereidingsfase** de vierde fase in het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO). Het eindresultaat van de Vorbereidingsfase is: RAW-Bestek van het bouw- en woonrijp maken, verlening van de omgevingsvergunning en het onherroepelijk maken van het omgevingsplan. Hierna volgt de Uitvoeringsfase.

**Uitvoeringsfase** de vijfde fase in het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO). Het eindresultaat van de Uitvoeringsfase is: De oplevering van het project, de overdracht van het openbaar gebied aan de afdeling Beheer

**Beheerfase** de zesde fase in het Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO). De laatste acties die nodig zijn het project wordt afgerond en het openbaar gebied wordt overgedragen aan de afdeling Beheer worden uitgevoerd. Als in deze fase binnen de garantietermijn knelpunten ontstaan in het overgedragen openbaar gebied moet de initiatiefnemer deze herstellen. Verder is het aan de gemeente Culemborg om het openbaar gebied te beheren.

#### • **Projectplan**

Dit is één van de documenten die in de Initiatiefase van het Proces Stedelijke Ontwikkeling door de gemeente Culemborg wordt opgesteld. Het beschrijft het project in brede zin;

> *Taakverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer;*

> *Eerste beeld van het financiële plaatje;*

> *Planning;*

> *Belanghebbenden;*

> *Risico's en planning.*

Bestuurlijk akkoord op het projectplan markeert de start van het werken aan het project. Het initiatief wordt een project. Daarnaast is het de basis voor de opname van dit project in het Meerjarenprogramma Grondexploitatie (MPG II).

#### • **RAW-Bestek (bij bouw- en woonrijp maken)**

Een RAW-bestek is een werkschrijving van het bouwen en woonrijp maken en het realiseren van het openbaar groen. In een RAW-bestek staat welke materialen toegepast worden, wat de technische bepalingen zijn en wat de uitvoeringsvoorwaarden zijn. Het RAW-bestek wordt ondersteund door de benodigde bestektekeningen. Het (door de gemeente Culemborg goedgekeurde) RAW-bestek is leidend voor de werkzaamheden aan het bestaande openbaar gebied en/of het in verband met het project nieuw te realiseren openbaar gebied. Het RAW-bestek moet gebaseerd zijn op het document Inrichting Openbare Ruimte, Programma van Eisen (PvE), (2023) en de voorwaarden zoals opgenomen in het document 'Inhoudsopgave documenten Proces Stedelijke Ontwikkeling (PSO).

#### • **Revisiegegevens**

Dit zijn documenten die de veranderingen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie zichtbaar maakt. De wijze van inleveren van de revisiegegevens is omschreven in het RAW-Bestek.

#### • **Schetsontwerp (hierna: SO)**

Een SO is het eerste ontwerp van het plangebied. Zowel visueel als tekstueel beschreven. De Nota van uitgangspun-

ten is leidend bij het ontwikkelen van het schetsontwerp.

> *In de bijlage 'inhoudsopgaven documenten proces SO' wordt aangegeven wat minstens in het SO moet komen te staan.*

#### • **Startbrief**

Dit is een brief met de eerst benodigde afspraken tussen gemeente Culemborg en initiatiefnemer. Via de startbrief wordt onder andere de afspraak vastgelegd over een voorschot op de plankosten. Het is de formele voorloper van de intentieovereenkomst. De brief wordt ook als input gebruikt om de intentieovereenkomst op te stellen. Er is een format beschikbaar.

#### • **Ter inzage leggen**

Met het ter inzage leggen van (ontwerp)besluiten en de daarbij behorende stukken biedt de gemeente u de mogelijkheid om de (ontwerp)besluiten gedurende een voorgeschreven termijn werkelijk in te zien.

#### • **Woonrijp maken (hierna: WRM)**

WRM is het definitief inrichten van het openbaar gebied; bijvoorbeeld definitieve straten, openbare parkeervoorzieningen, trottoirs, straatmeubilair, straatverlichting, huisaansluitingen, openbare groenvoorzieningen en dergelijke.

#### • **Zienswijze**

Met een zienswijze wordt formele reactie gegeven op een besluit dat een overheid heeft genomen. Een zienswijzenprocedure verloopt volgens een aantal vaste stappen. Deze stappen zijn vastgelegd in de **Algemene wet bestuursrecht (Awb)**. In een zienswijze wordt beschreven met welke punten van het besluit men het wel of niet eens is en waarom.

> *Voor meer informatie over zienswijzen (en wanneer deze in te zetten is) ga naar: [Inspraak en rechtsbescherming bij de Omgevingswet](#) | [Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)*