

PLABERUM

2017

Het proces voor ruimtelijke projecten

Bestuurlijk vastgestelde beschrijvingen en verplichtingen

Versie 16 januari 2016

Inhoudsopgave

	Pagina
Samenvatting	2
Voorwoord	4
Inleiding en beschrijvingen fases	7
Het Plaberum 2017	8
De vier fasen in het Plaberum 2017	10
- Fase 1 Verkenning: de wenselijkheden en mogelijkheden	10
- Fase 2 Haalbaarheid – nader onderzoek haalbaarheid, kansen en risico's	13
- Fase 3 Ontwerp: programma, ontwerp, financiën	16
- Fase 4 Uitvoering: resultaten, taken en rollen, overgang naar beheer	19

Samenvatting

Aanleiding

Het Plaberum staat voor PLAN- en BESluitvormingsproces RUimtelijke Maatregelen (PLABERUM). Hierin is het proces dat ruimtelijke projecten moeten doorlopen vastgelegd. In het kader van het Actieplan Woningbouw (Gemeenteraad, 18 december 2014) is besloten het Plaberum uit 2006 te herzien. Als opgave is gedefinieerd het proces te actualiseren en waar mogelijk flexibeler in te richten en versnellingen aan te brengen.

Vertraging voorkomen

Omdat de bestuurlijke en wettelijke context een gegeven is en buiten de cirkel van invloed van de actualisatie van het Plaberum ligt, is versnelling beperkt tot vooral het voorkomen van vertraging. Dit gebeurt onder meer door digitalisering, standaardisatie en flexibiliteit door het overslaan van fases.

Plaberum 2017

Ruimtelijke projecten duren vaak lang en zijn complex. Het doel van het Plaberum is heldere en eenduidige plan- en besluitvorming; dit leidt tot duidelijkheid, snelheid en bestuurbaarheid van ruimtelijke projecten. Het Plaberum geeft aan wie wanneer waarover beslist, hoe het bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgeverschap is belegd en welke adviezen er nodig zijn. Naast actualisatie is het Plaberum verduidelijkt en gebruiksvriendelijk gemaakt. Tevens is rekening gehouden met zaken die in het verleden vertragingen in ruimtelijke projecten veroorzaakten.

Bestuurbaarheid ruimtelijke maatregelen

Belangrijkste punten uit het Plaberum 2017 die leiden tot bestuurbaarheid van ruimtelijke projecten zijn:

Fasering van het plan- en besluitvormingsproces

In het Plaberum wordt in vier fasen van plan- en besluitvorming het proces vorm gegeven en gestructureerd:

- De verkenningsfase wordt afgesloten met een principebesluit waarin een uitspraak wordt gedaan over de wenselijkheid om een project te starten;
- De haalbaarheidsfase wordt afgesloten met een projectbesluit waarin een uitspraak wordt gedaan over de haalbaarheid en de beheersbaarheid van risico's;
- De ontwerpfase wordt afgesloten met een investeringsbesluit waarin een uitspraak wordt gedaan over het ontwerp, het programma en de middelen voor de uitvoering;
- De uitvoeringsfase kent tal van bestuurlijke besluiten, afhankelijk van de opgave. Deze kunnen variëren van een bestemmingsplan tot vergunningen, inrichtingsplannen, een beheerplan en een afsluitingsplan.

Flexibiliteit in het planproces

Het Plaberum 2017 biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van flexibiliteit en maatwerk; niet altijd alle fasen hoeven doorlopen te worden. Voor veel projecten geldt dat fase 2 (haalbaarheid) overgeslagen kan worden. Dit wordt dan door het college van B en W in fase 1 besloten. Soms kan zelfs fase 1 (verkenning) én fase 2 worden overgeslagen. Dit kan bij kleinere en minder complexe projecten.

Vroegtijdige advisering

Uitgangspunt van het Plaberum 2017 is dat advisering aan de voorkant (fase 1) leidt tot het voorkomen van vertraging later in het proces. Door de verkenningsfase zorgvuldig te doorlopen en de juiste onderzoeken uit te voeren kan een zorgvuldig proces ingericht worden. Daarom wordt vroeg in het ambtelijk werkproces alle relevante wet- en regelgeving en de beleidskaders naast het project en het plangebied gelegd. Dit gebeurt tijdens de verkenning, fase 1, door het Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP).

Vroegtijdig starten van participatie

Het vroeg in het proces betrekken van bewoners en ondernemers in het plangebied, alsmede de bestuurscommissie kan een positieve bijdrage leveren aan de planvorming en de voortgang is uit evaluatie gebleken. Het Plaberum 2017 uniformeert en formaliseert dit: al in de verkenning is participatie van belang en dient de betreffende bestuurscommissie betrokken te worden.

Aansluiting op Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet medio 2019 in werking. De Omgevingswet bundelt huidige regelgeving voor ruimte, wonen, milieu, infrastructuur, natuur en water. Daarmee legt de Omgevingswet de basis voor een integraal beheer van en voor de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, waarbij de gebruiker/initiatiefnemer centraal staat en de participatie van burgers bij beleidsontwikkeling een van de uitgangspunten is. Dit heeft gevolgen voor het planproces. In het Plaberum 2017 is rekening gehouden met de Omgevingswet. Echter, in hoeverre het Plaberum 2017 helemaal valide blijft moet nog blijken wanneer de nieuwe wet in werking treedt.

Beheer Plaberum 2017

De rve Ruimte en Duurzaamheid gaat het Plaberum beheren. Hierdoor blijft het Plaberum 2017 actueel. Het gaat hierbij om het aanpassen van ondergeschikte wijzigingen en het doorvoeren van bestuurlijke besluiten die effect hebben op het Plaberum 2017.

Ambtelijke uitwerkingen

Het Plaberum 2017 kent naast dit document ook een ambtelijke uitwerking ter ondersteuning van de projectmanagers, planners en andere medewerkers bij het doorlopen van het Plaberum. Door onder meer formats voor de (bestuurlijke) producten aan te bieden wordt gestuurd op uniformering van de producten.

Inwerkingtreding

Het Plaberum 2017 treedt per 18 januari 2017 in werking. Daarmee komt dan het Plaberum 2006 te vervallen.

Voorwoord

Voor u ligt de geactualiseerde versie van het Plaberum. Het Plaberum staat voor PLAN- en BESluitvormingsproces RUimtelijke Maatregelen (PLABERUM). Hierin is het proces vastgelegd dat ruimtelijke projecten, waarbij sprake is van grondexploitatie, moeten doorlopen. Het proces is bestuurlijk bekrachtigd. De vorige versie van het Plaberum dateert uit 2006. Er zijn diverse aanleidingen om die versie nu te herzien en aan te passen aan de eisen en wensen van de huidige tijd.

Status en context

Dit document is bestuurlijk vastgesteld door het college van B en W. Om de uitvoerbaarheid te vergroten kent het Plaberum 2017 tevens een ambtelijke uitwerking (voor het stuk 'Plaberum 2017: Ambtelijke uitwerkingen' zie de intranetpagina van het Plaberum¹).

Het is noodzaak dat het Plaberum goed aan blijft sluiten op de praktijk. De rve Ruimte en Duurzaamheid is beheerder van het Plaberum 2017. Hierdoor worden wijzigingen van het Plaberum op één plek bijgehouden. Het gaat daarbij om het doorvoeren van ondergeschikte wijzigingen en actualiseringen als gevolg van bestuurlijke besluitvorming. Deze beheerfunctie wordt gefinancierd uit het Jaarprogramma Stedelijke Ontwikkeling van de rve Ruimte en Duurzaamheid.

Naar verwachting treedt de Omgevingswet medio 2019 in werking. De Omgevingswet bundelt huidige regelgeving voor ruimte, wonen, milieu, infrastructuur, natuur en water. Daarmee legt de Omgevingswet de basis voor een integraal beheer van en voor de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet staat de gebruiker/initiatiefnemer centraal en de participatie van burgers bij beleidsontwikkeling is een van de uitgangspunten. Dit heeft gevolgen voor het planproces. Bij het opstellen van het Plaberum 2017 is rekening gehouden met de Omgevingswet. Echter, in hoeverre het Plaberum 2017 houdbaar blijft, moet nog blijken wanneer de nieuwe wet in werking treedt.

Naast het Plaberum kent de gemeente Amsterdam ook andere bestuurlijk vastgestelde planprocessen in het ruimtelijk domein; het Milieuplaberum en het Plan- en Besluitvormingsproces Infrastructuur (PBI). Nadere afstemming met deze planprocessen heeft plaats gevonden en waar mogelijk en wenselijk zijn de processen en namen van fasen gelijk gemaakt. Integratie van de drie planprocessen is vanwege het verschil in geldstromen, financiers, betrokken partijen en termijnen niet mogelijk en wenselijk. Het maakt de planprocessen onnodig complex, verwarrend en star. Het integreren tot één planproces werkt daarmee ook vertragend.

Waarom actualisatie?

In de eerste plaats is actualisatie van het Plaberum nodig omdat het bestuurlijk stelsel is gewijzigd en de ambtelijke organisatie is gereorganiseerd. Dit heeft directe consequenties voor het plan- en besluitvormingsproces. Voor deze nieuwe situatie zijn in 2015 al nieuwe, ambtelijke spelregels gebiedsontwikkeling opgesteld. Deze spelregels zijn verwerkt in het Plaberum 2017.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in december 2014 het Actieplan Woningbouw vastgesteld: in Koers 2025 zijn versnellingslocaties voor woningbouw bepaald. Gesteld werd dat het actualiseren van het Plaberum één van de maatregelen is om te komen tot versnelling in de realisatie van woningbouw. Ruimtelijke ontwikkeling vergt namelijk vaak een langdurig en complex traject. Door het efficiënt en goed inregelen van de processen kan vertraging worden voorkomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om het eerder betrekken van juridische aspecten en beheer en het adviseren over wet- en regelgeving en beleidskaders aan de voorkant in fase 1 in plaats van alleen later in het proces in fase 3.

Een derde reden voor het actualiseren van het Plaberum, is de wens van het bestuur om meer uniformiteit aan te brengen in de besluiten en producten die worden voorgelegd.

¹ <https://intranet.amsterdam.nl/Plaberum>

De veranderde (markt)omgeving vraagt ook om een aanpassing van het Plaberum: het Plaberum 2017 moet ruimte geven aan nieuwe vormen van samenwerking -bijvoorbeeld vroegtijdige betrokkenheid van het Waterschap en andere gemeenten-, andere rolverdeling tussen markt en overheid en een grote variatie in omvang en complexiteit van plannen. Dat vereist niet alleen flexibiliteit in aansturing, maar ook in processen. Dit vraagt van de gemeente een werkwijze waarbij de hoofdlijnen helder zijn, zonder deze werkwijze te stollen in blauwdrukken. De aanpassing aan de veranderde (markt)omgeving komt in dit Plaberum naar voren doordat fases overgeslagen kunnen worden en doordat elke fase een onderdeel 'ontwikkelstrategie' kent, waarbij de samenwerking met de markt en rollen worden vorm gegeven.

Welke knelpunten?

Naast de aanpassingen aan de nieuwe bestuurlijke, ambtelijke en maatschappelijke context, moet bij het vernieuwen van het Plaberum ook rekening worden gehouden met de zaken die in het verleden vertragingen in de ruimtelijke processen en projecten veroorzaakten. Waar knelt het? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat vertragingen in de ruimtelijke processen tot een minimum worden beperkt? Hoe kunnen we er op toezien dat het Plaberum nog meer ten dienste staat aan de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgevers en de opdrachtnemers?

Een inventarisatie heeft plaatsgevonden om de belangrijkste knelpunten in het huidige proces in kaart te brengen. De uitkomsten van die inventarisatie kunnen in drie soorten oorzaken worden gegroepeerd:

1. Vertraging als gevolg van plan- en besluitvormingsprocessen

- Plan- en besluitvormingsprocessen sluiten vaak niet op elkaar aan. Hiervan is met name sprake als het gaat om juridisch-planologische zaken, zoals het op tijd starten van de procedure van (aanpassen van) het bestemmingsplan.
- Besluitvormingsprocessen zijn niet altijd duidelijk. Een voorbeeld daarvan is de gewijzigde bevoegdhedenverdeling tussen het college/de raad en het Algemeen Bestuur (AB)/het Dagelijks Bestuur (DB) van de bestuurscommissies.
- Complexe situaties waarbij inkoop een rol speelt, vragen dat er vroegtijdig in het proces goed wordt nagedacht over welke rol de gemeente en welke rol derden (kunnen) spelen in de ontwikkeling en realisatie van een project. Het gebruik van het Plaberum 2006 roept deze vraag niet op, waardoor pas laat in het proces vragen over inkoop en aanbesteding aan bod komen. Hierdoor wordt niet aan nieuwe wet en regelgeving op dit vlak voldaan.

2. Vertraging als gevolg van het niet goed (genoeg) hanteren van Plaberum en de daaruit volgende planning

- Onbekendheid met het Plaberum bij de projectverantwoordelijken. Dit leidt tot vertraging in en afwijkingen van het proces.
- Juridisch-planologische procedures worden regelmatig te laat in gang gezet.
- Beheer wordt regelmatig te laat betrokken (waaronder zicht op beheerkosten, kabels en leidingen, et cetera). Dit leidt tot vertraging verder in het proces, waarbij het veel tijd en moeite kost een en ander te 'repareren'.
- Er wordt veelal meer gedaan dan nodig en in het Plaberum staat aangegeven. Zo bevatten eindproducten van fase 1 bijvoorbeeld vaak meer uitwerking dan nodig en beoogd is. Ook fase 2 wordt soms doorlopen als dit niet noodzakelijk is, bijvoorbeeld als het een eenvoudig project betreft.
- Het Plaberum kan op sommige punten duidelijker en gebruiksvriendelijker. Daarnaast is er behoefte aan formats van met name de producten en besluiten.
- Bij ambtelijke tegenstellingen (onder andere als gevolg van strijdige belangen) wordt het bestuur niet altijd snel genoeg betrokken. Een dergelijke onenigheid duurt hierdoor onnodig lang.
- Het participatietraject wordt niet of te laat opgestart.
- Onduidelijke communicatie met de omgeving kan leiden tot tegenstand, onvoldoende draagvlak en zodoende tot vertraging.

3. Vertraging als gevolg van externe, buiten het project liggende factoren

- Indien bij de gebiedsontwikkeling aanpassingen in de infrastructuur noodzakelijk zijn, moeten de processen van gebiedsontwikkeling en infrastructuur, openbare ruimte en groen op elkaar aangesloten worden. De praktijk laat zien dat als dit niet altijd tijdig gebeurt er vertraging optreedt.

Vertraging voorkomen

Een van de opgaven bij de herziening van het Plaberum was te onderzoeken of er in het proces versnellingsmogelijkheden zijn. Omdat de bestuurlijke en wettelijke context een gegeven is en buiten de invloed van de actualisatie van het Plaberum ligt, is versnelling beperkt tot vooral het voorkomen van vertraging. Dit gebeurt onder meer door digitalisering, standaardisatie en flexibiliteit door het overslaan van fases. Zo beginnen kleine, eenvoudige projecten uit de markt en van de overheid zelf (bijvoorbeeld bij transformatie) over het algemeen bij fase 3.

Aanpassingen in Plaberum 2017

Bovenstaande knelpunten zijn opgepakt en verwerkt in het nu voorliggende Plaberum 2017. Het Plaberum is aangepast aan het huidige bestuurlijk stelsel en de nieuwe gemeentelijke organisatie(structuur). Het vroegtijdig adresseren van het juridisch proces, inkoop en aanbesteding en beheer is erin verwerkt. Er is zoveel mogelijk gestructureerd en gestroomlijnd. Zo zijn er invulformats voor nota's met uitleg, voorbeelden van voordrachten voor het college van B en Wen zijn de formats digitaal beschikbaar via de intranetpagina van het Plaberum. Verder gaat het om het kennen en slimmer toepassen van het Plaberum en daarom is ingezet op duidelijkheid en gebruiksvriendelijkheid. Het kennen van het Plaberum gebeurt door een communicatietraject, intranetpagina en opleiding.

De formats met uitleg vergemakkelijken het werk in projecten gebiedsontwikkeling. Het gebruik leidt tot uniformering en standaardisatie en wordt vertraging voorkomen voor wat betreft het proces van plan- en besluitvorming. Door de mogelijkheid van flexibiliteit bij het gebruik van fasen is ook sprake van maatwerk als dat past bij een plan. Tenslotte worden adviestermijnen gemaximeerd wat de voortgang van een plan ten goede komt. Om bij ambtelijke tegenstellingen het bestuur eerder te betrekken is onder meer team Ruimte voor de Stad als adviseur en signaleerder op dit vlak betrokken.

Overzicht van de belangrijkste aanpassingen in het Plaberum 2017

	Plaberum 2006	Plaberum 2017
Naamgeving fase 1	Strategiefase	Verkenning
Flexibiliteit	Alle fases doorlopen, soms fase 2 niet	Fase 1 – soms Fase 2 – alleen als Fase 3 – altijd Fase 4 – altijd
Betrekken juridisch proces, beheer en inkoop en aanbesteding	Pas in fase 3 en/of 4	Al in fase 1 een doorkijk
Toetsing/advisering	Stedelijk Toets en Adviesteam (STAT): toetsing in fase 2 en 3	Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP): advisering aan de voorkant (fase 1) en toetsing in fase 3. Team Ruimte voor de Stad: advisering in fase 1
Participatie	Er werd een onderscheid gemaakt tussen maatschappelijk overleg, participatie en inspraak	Vanaf fase 1
Aansluiten op Omgevingswet	Nee (wel op de geldende wet- en regelgeving)	Ja, voor zover de wet nu bekend is
Bestuurlijk stelsel	Conform stelsel in 2006	Geactualiseerd naar situatie anno 1/12/2016
Ambtelijke verantwoordelijkheden	Conform ambtelijke organisatiestructuur anno 2006	Geactualiseerd naar situatie anno 1/12/2016
Spelregels gebiedsontwikkeling	Spelregels uit 2006	Geactualiseerd: spelregels 2015
Detailniveau Plaberum	Veel detaileisen	Meer op hoofdlijnen
Checklist wet- en regelgeving/kaders	Niet digitaal beschikbaar	Digitaal beschikbaar en geactualiseerd
Adviestermijnen advies- en bestuurscommissies	Minimale adviestermijnen	Maximale adviestermijn
Formats	Niet digitaal beschikbaar	Digitaal beschikbaar

Digitale ondersteuning	Alleen een globale procesbeschrijving, geen formats	Uitgebreide beschrijving met invulformats voor nota's en voordrachten, een checklist van wet- en regelgeving en beleidskaders en een overzicht met advies- en toetscommissies en adviestermijnen
-------------------------------	---	--

Leeswijzer

Dit document beschrijft *wat* het Plaberum 2017 is, *hoe* het Plaberum gebruikt wordt en de verschillende plan- en besluitvormings*fasen* van het Plaberum.

Inleiding en beschrijvingen fases

Het Plaberum 2017

Inleiding

In het voorwoord is aan de hand van ontwikkelingen en de grootste knelpunten uitgelegd waarom het Plaberum uit 2006 aan vernieuwing toe was. In het voorwoord zijn al kort de grootste verschillen tussen het oude Plaberum en de nieuwe versie uiteengezet. Dit hoofdstuk begint met een inleiding (algemene toelichting) op het Plaberum 2017 alvorens de vier fasen te bespreken.

Het Plaberum is de Amsterdamse wijze waarop plan- en besluitvorming op elkaar worden aangesloten. Het Plaberum leidt daardoor tot duidelijkheid, zorgvuldigheid en bestuurbaarheid van ruimtelijke projecten. De gefaseerde werkwijze zorgt voor houvast en betrouwbaarheid door het resultaat van elke fase te verankeren in een bestuurlijk besluit. Het gebruik van het Plaberum wordt ondersteund door formats waardoor gestuurd wordt op meer uniformiteit. Het goed doorlopen van het Plaberum leidt ook tot betere besluiten met een integrale afweging voor alle stakeholders, doordat in een vroeg stadium afstemming plaats vindt met wensen en activiteiten van de diverse stakeholders (bijvoorbeeld waternet).

Scope van het Plaberum 2017

Het Plaberum 2017 bepaalt hoe een gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Het gaat hierbij om plannen waarbij er grond met of zonder bebouwing (her)ontwikkeld en vervolgens beheerd wordt. Het gaat hier dus om (integrale) gebiedsontwikkeling, zelfbouwprojecten en gebiedstransformatie. Er kan tevens sprake zijn van gebouwtransformatie, als daarbij investeringen door de gemeente moeten worden gedaan (met name in de openbare ruimte) of indien het gebouw in eigendom van de gemeente is.

Overigens is het Plaberum ook te gebruiken als systematiek voor investeringen in openbare ruimte, groen en veiligheid. De infrastructurele projecten gaan via een andere planningsystematiek, genaamd Plan- en Besluitvormingsproces Infrastructuur (PBI). Integratie van het Plaberum en het PBI is niet mogelijk en wenselijk: infrastructurele projecten kennen een andere financieringsbron en andere termijnen. Het herziene Plaberum sluit wel zoveel als mogelijk aan op het PBI. Dat laat onverlet dat in voorkomende gevallen afstemming tussen infrastructurele projecten (PBI) en ruimtelijke gebiedsontwikkeling (het Plaberum) in het zelfde gebied nodig is: de planmatige aanpak van zowel de stedenbouwkundige invulling (Plaberum) als de infrastructurele aanpak (PBI) dienen op elkaar afgestemd te zijn. In alle fasen (zie hieronder) moeten de aanpakken simultaan oplopen. Dat maakt interactie en wisselwerking mogelijk en vergroot de kwaliteit en de (financiële)haalbaarheid. Indien van toepassing adviseert Team Ruimte voor de Stad (zie Toets- en adviesmomenten) de projectmanager over de afstemming tussen de verschillende planprocessen.

De fasen van het Plaberum 2017

Het Plaberum 2017 deelt het plan- en besluitvormingsproces voor ruimtelijke ontwikkelingen op in vier fasen. Per fase is beschreven wat er gebeurt op het gebied van de plan- en besluitvorming. Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit, dat richting geeft aan de volgende fase. Dit bestuurlijke besluit bevat de inhoud van het plan, de financiën, de organisatie én het vervolgproces.

De vier fasen en de producten van het Plaberum 2017 zijn:

Fase 1: Verkenning	-->	<i>Principenota en -besluit</i>
Fase 2: Haalbaarheid	-->	<i>Projectnota en -besluit</i>
Fase 3: Ontwerp	-->	<i>Investeringsnota en -besluit</i>
Fase 4: Uitvoering	-->	<i>Diverse plannen en besluiten (bestemmingsplan, vergunningen, inrichtingsplan, beheerplan, afsluitingsplan, et cetera)</i>

Flexibiliteit Plaberum 2017

Het Plaberum 2017 omvat vier fasen, maar niet voor elk plan hoeft elke fase doorlopen te worden. Voor veel projecten geldt dat fase 2 overgeslagen kan worden. Het college van B en W beslist hierover in het principebesluit. Soms kunnen zelfs fase 1 én 2 worden overgeslagen. Het Plaberum brengt hiermee niet alleen uniformiteit en structuur aan in de verschillende fasen van het plan- en besluitvormingsproces, maar biedt ook

ruimte voor maatwerk. Binnen het mandaat van de opdrachtgever kan een bewuste en beargumenteerde keuze worden gemaakt voor de fasering van het planproces.

Waar hangt het overslaan van fases van af?

- Fase 2 is altijd nodig als:
 - een project complex² is,
 - verwacht wordt dat voor deelgebieden individuele investeringsbesluiten nodig zijn in fase 3. Dit speelt bijvoorbeeld bij de grotere gebiedsontwikkeling,
 - er sprake is van bovenwijkse voorzieningen (bijvoorbeeld voor groen, ondergrondse zaken, infrastructuur en/of maatschappelijke voorzieningen als een middelbare school),
 - het plan verschillende dekkingsbronnen heeft,
 - indien er sprake is van een verplicht, wettelijk en complex onderzoek (bijvoorbeeld Milieu Effect Rapportage),
 - veel nader onderzocht moet worden.
- Fase 2 kan worden overgeslagen als bovenstaande punten uit de eerste bullet niet opgaan. Het gaat om projecten die minder complex zijn qua belangen én waarbij het kosten- en het opbrengstenniveau kleiner is dan € 5 miljoen. Dit geldt bijvoorbeeld voor kleine transformatieprojecten. Het komt voor dat naar aanleiding van het principebesluit uit fase 1 nog een aantal vraagstukken uitgewerkt dienen te worden. Hiervoor hoeft niet altijd een fase 2 te worden doorlopen. De beantwoording van deze vraagstukken kan ook door middel van een aanpassing van het principebesluit (fase 1) of verwerkt worden in fase 3. Dit dient in het principebesluit opgenomen te worden. Het college va B en W besluit in het principebesluit dat fase 2 niet nodig is.
- Fase 1 én fase 2 kunnen worden overgeslagen wanneer het om een project gaat waarvan het kostenniveau lager is dan € 5 miljoen en er geen sprake is van complexiteit, dan kan direct worden gestart met fase 3. Team Ruimte voor de Stad adviseert de projectmanager in dat geval ambtelijk vooraf over de te volgen fases, de globale inkadering van de opgave voor het gebied en het opdrachtgeverschap.

Toets- en adviesmomenten

Uitgangspunt van het Plaberum 2017 is advisering aan de voorkant (fase 1) in plaats van toetsing later in het proces (fase 3) zoals in het Plaberum 2006 staat. Door de verkenningsfase zorgvuldig te doorlopen en tijdig de juiste onderzoeken uit te voeren kan vertraging later in het planproces voorkomen worden. Uitgangspunt van het Plaberum 2017 is daarom dat vroeg in het werkproces alle relevante wet- en regelgeving en beleidskaders naast het project en het plangebied worden gelegd en op basis van de kaders te adviseren over eventuele afwijkingen en risico's daarop. Hier adviseert tijdens de verkenning in fase 1, het Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP) ambtelijk over. Team Ruimte voor de Stad geeft vervolgens aan de gemeentelijk projectmanager een breed ambtelijk advies over de gevolgen voor het planproces, de te volgen procedures, het ambitieniveau en de bestuurlijke producten.

In fase 3 (ontwerp) van het Plaberum 2017 is het plan en ontwerp nader uitgewerkt en zijn er mogelijk wijzigingen opgetreden. het gemeentelijk voorstel nog getoetst moet worden aan geldende wet- en regelgeving en aan stedelijk beleid. Het SAP toetst daarom de investeringsnota het ontwerp en de bestuursvoordracht in fase 3 nog aan geldende wet- en regelgeving en stedelijk beleid. Doordat in de verkenningsfase op zorgvuldigheid en integraliteit wordt gestuurd, is de kans dat toetsing leidt tot verrassingen beperkt.

Intranetpagina

Het gehele Plaberum 2017, inclusief diverse ondersteunende formats, is raadpleegbaar via intranet van de gemeente Amsterdam. Het heeft hiermee een prominente plek in de kennisportal van de gemeente. Zie

<https://intranet.amsterdam.nl/plaberum>

² In de spelregels gebiedsontwikkeling (juli 2015) worden drie criteria aangegeven op basis waarvan complexiteit beoordeeld kan worden:

1. De omvang en beheersbaarheid van de financiële en juridische risico's;
2. De inhoudelijke (planologische) complexiteit van het project, de fasering, de locatie of het onderwerp;
3. De mate waarin sprake is van een grootstedelijke functie of grootstedelijk belang.

De vier fasen in het Plaberum 2017

In dit hoofdstuk worden de vier verschillende fasen van het Plaberum 2017 beschreven aan de hand van het doel van de fase, de opdrachtgever, de financiering, de tijdsduur, relevante beleidskaders, benodigde adviezen en de inhoud van het besluitvormingsproduct.

Fase 1 Verkenning: wenselijkheden en mogelijkheden

Wat doen we in fase 1?

We verkennen de wenselijkheden, mogelijkheden en richting van ruimtelijke ontwikkeling in een gebied. Indien het wenselijk en mogelijk is het gebied te ontwikkelen, worden de verdere processtappen, de rolverdeling en het participatieproces beschreven.

Doel

De vraag in deze fase is of het wenselijk is om een project te starten. Met andere woorden: is een ruimtelijk project een antwoord op de gestelde opgave?

In deze fase vindt een globale verkenning plaats van het project en van de kansen, belemmeringen en risico's voor ontwikkeling en de richting en opgave voor het plangebied. Een doorvertaling naar de eventuele sociale en bovenwijkse infrastructurele opgave maakt hier onderdeel van uit. In deze fase wordt ook bepaald wie bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever worden in een eventueel vervolg, welke processtappen worden doorlopen en moet worden onderzocht wat de juridisch-planologische consequenties kunnen zijn in een vervolgtraject.

Op basis van de verkenning neemt het college een principebesluit. In geval dit besluit positief is geeft het college daarmee aan "ja, het is wenselijk de planvorming van het project te starten".

Opdrachtgever

De bestuurlijke opdrachtgever in deze fase kan een wethouder, het college van B en W of een DB-lid of het DB van een bestuurscommissie zijn. De ambtelijke opdrachtgever is de rve Ruimte en Duurzaamheid of een bestuurscommissie bij plannen met een kosten- en opbrengstenniveau kleiner dan €5 mln. Bestuurscommissies kunnen ook ambtelijk opdrachtgever zijn voor projecten waarvan het kosten- en opbrengstenniveau groter is dan € 5 miljoen. Dat kan het geval zijn in de gebieden die niet tot grootstedelijk gebied zijn benoemd en als dat bestuurlijk is besloten. De complexiteit van het plan(proces) speelt ook een rol bij de afweging of in dit geval het politiek opdrachtgeverschap bij een bestuurscommissie ligt.

Financiering fase 1

De kosten van de verkenningfase (fase 1) worden voor deze collegeperiode (2014-2018) betaald uit de Reserve Bouwstimulering³.

Tijdsduur

De lengte van deze fase is afhankelijk van de omvang en complexiteit van het project duurt gemiddeld 22 weken.

Relevante beleidskaders

Het is van belang dat al tijdens de verkenning alle relevante wet- en regelgeving en beleidskaders onderzocht worden op relevantie. Deze verkenning kan leiden tot een nader onderzoek in fase 2 en/of sturend zijn op de planning voor fase 3.

Wat moet er in deze fase gebeuren?

1. Verkennen van de bestaande situatie (gebiedsgrenzen en beschrijving).
2. Verkennen van de integrale opgave, inclusief bereikbaarheid, ondergrondse zaken (waaronder kabels en leidingen), maatschappelijke voorzieningen, duurzaamheid en veiligheid.

³ De raad heeft op 10 februari 2016 besloten om vanuit het onbestemde deel van de reserve Bouwstimulering een bedrag van € 0,6 miljoen toe te kennen voor de Ontwikkelstrategie middellange termijn. Dit bedrag is ingezet om nieuwe principebesluiten binnen het kader van Koers 2025 voor te bereiden.

3. Verkennen van de inkoop- en aanbestedingsmogelijkheden.
4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning (inclusief juridische scan en procedurele risico's/SWOT analyse). Inclusief het afstemmen van andere ruimtelijke plannen, bijvoorbeeld voor infrastructurele ingrepen, waardoor wensen en activiteiten van diverse stakeholders in een vroegtijdig stadium worden meegenomen.
5. Financiële verkenning.
6. Consulteren belanghebbenden in de omgeving, dit kan onder andere via de bestuurscommissie.

Indien deze verkenningen leiden tot een positieve beoordeling (hiervoor geldt het reguliere afstemmingsproces met de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever) van het initiatief, dan volgen nog een aantal stappen:

- Invullen van in ieder geval de checklist voor geldende wet- en regelgeving en beleidskaders en het effect daarvan op de beoogde gebiedsontwikkeling,
- Adviezen en informatie over beleid en programma inwinnen (zie hierna),
- Opstellen bestuurlijke producten,
- Bestuurlijke besluitvorming.

Adviezen voorafgaand aan besluitvorming

In ieder geval dienen adviezen ingewonnen te worden bij:

- Bestuurscommissie (waarbij een maximale adviestermijn van 4 weken geldt),
- Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP), inclusief een globaal grondprijs-advies,
- Team Ruimte voor de Stad.

Het SAP geeft een ambtelijk advies aan de projectmanager over relevante wet- en regelgeving en beleidskaders voor dit plan en eventuele afwijkingen en risico's hierop. Team Ruimte voor de Stad geeft, mede op basis van het advies van het SAP, advies over het gehele project: proces, procedure, ambitieniveau en besluitvorming.

Naast bovenstaande adviezen, is het mogelijk om meer specialistische (pre-)adviezen in te winnen, bijvoorbeeld een preadvies van de Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur (TAC HGS). Deze adviezen maken geen onderdeel uit van het advies van het SAP vanwege hun specialistische karakter en het feit dat de commissies veelal een extern-gemeentelijke samenstelling hebben.

Besluitvormingsproduct: principebesluit

De verkenning van de opgave wordt beschreven in de principenota. Vanwege de fase waarin het project verkeert, is het geen tot op detailniveau uitgewerkt stuk. In deze fase worden onder meer verschillende mogelijkheden van ruimtelijke ontwikkeling en de richting globaal verkend. Ook de risico's worden zo goed mogelijk in geschat.

Omdat het hier om een verkenning gaat, die in de volgende fasen nog wijzigingen met zich mee kan brengen, wordt de principenota zelf niet bestuurlijk vast gesteld. Wel worden de hoofdlijnen uit de principenota middels een voordracht, ter vaststelling aan het college van B en W voorgelegd. De hoofdlijnen die worden vastgesteld door het college gaan in ieder geval over het verder uitwerken van de haalbaarheid en de risico's van een plan, over de opgave, de richting, de organisatie (en dus akkoord op het maken van kosten voor ambtelijke capaciteitsinzet) en over het vervolgproces. De bestuurlijke besluiten staan in het principebesluit, waarmee deze fase eindigt.

Het principebesluit bevat (net als de principenota) de volgende onderdelen:

1. Inleiding: de aanleiding en urgentie.
2. Bestaande situatie
 - Fysieke, economische en sociale situatie.
 - Op hoofdlijnen relevant beleid, wet- en regelgeving.
3. Opgave voor het plangebied.
Inclusief risico-inschatting van afwijkingen van bestaande beleidskaders en een beschrijving van de onderzoeksvragen voor de volgende periode.
4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning. Dit is inclusief financiële, procedurele en juridische risico's (juridische scan) en ingewonnen adviezen.

5. Ontwikkelstrategie (wie doet wat)
Inclusief de relatie met externe partijen en (indien van toepassing) de inkoopverkenning waarin onder andere de kansen en risico's in de markt worden onderzocht.
6. Planning en proces, inclusief de planning van het juridisch planologische traject en een uitspraak over het al dan niet doorlopen van fase 2.
7. Consultatie, participatie en communicatie; indien van toepassing is het voorstel in overleg met betreffende bestuurscommissie opgesteld.
8. Organisatie: bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever, projectorganisatie.
9. Financiën
 - Aanvraag o.a. voor de proceskosten t/m fase 3 en aankopen indien van toepassing⁴.
 - Medefinanciering overheidspartijen als Waterschap, Provincie, et cetera.
 - Globale indicatie van de kosten en opbrengsten en financiële risico's.

Wie besluiten?

Het college van B en W besluit over de principevoordracht. In geval er sprake is van een voorbereidingskrediet, dient het principebesluit aan de gemeenteraad voorgelegd te worden ter vaststelling.

⁴ De dekking van de proceskosten voor stadsdeelplannen is anders geregeld dan voor plannen die door de rve Grond en Ontwikkeling worden ontwikkeld. Bestuurscommissies ontvangen jaarlijks een budget vanuit het Vereveningsfonds. De rve Grond en Ontwikkeling heeft hiervoor een apart budget.

Fase 2 Haalbaarheid – nader onderzoek haalbaarheid, kansen en risico's

Wat doen we in fase 2?

We onderzoeken, gedetailleerder dan in fase 1, de haalbaarheid en risico's van de meer complexe plannen.

Doel

Het principebesluit (einde fase 1) beschrijft de opgave voor fase 2. In fase 2 wordt de haalbaarheid van het project nader uitgewerkt. De fase is bedoeld voor planontwikkeling in complexe⁵ gebieden, waarbij mogelijke hindernissen die de ontwikkeling van het project in de weg staan nader worden onderzocht, zoals milieu effecten. Ook worden de formele vereiste onderzoeken, zoals de MER, uitgevoerd.

Zoals eerder gezegd, hoeft niet voor elk plan elke fase doorlopen te worden. Voor veel projecten geldt dat fase 2 overgeslagen kan worden. Soms kunnen zelfs fase 1 én 2 worden overgeslagen. Fase 2 kan worden overgeslagen indien het geen complex project betreft. In veel gevallen zijn projecten met een kosten- en opbrengstenniveau kleiner dan € 5 miljoen niet complex. In dat geval volgt het investeringsbesluit (fase 3) na het principebesluit (fase 1).

Voor sommige projecten is het echter belangrijk dat fase 2 wel doorlopen wordt. Een fase 2-onderzoek is altijd nodig als:

- Het project zo omvangrijk is, dat voor deelgebieden individuele investeringsbesluiten worden voorzien in fase 3.
- Sprake is van een mogelijke hindernis die het project kan stilleggen.
- Sprake is van bovenwijkse voorzieningen (bijvoorbeeld voor groen, blauw/water, infrastructuur, sport of een middelbare school) en/of verschillende dekkingsbronnen (bijvoorbeeld medefinanciering andere overheden), waardoor veel nader onderzocht moet worden.
- Doordat de gemeente in de huidige markt vaker niet de enige of leidende speler is, worden ook kleinere situaties soms ingewikkelder. In die gevallen wordt ook fase 2 van het Plaberum doorlopen. Daarbij kan het werken met scenario's waarbij afhankelijkheden tussen overheid en markt worden beschreven een toegevoegde waarde hebben.

Indien het onderzoek naar de haalbaarheid van het project leidt tot een *“ja, we gaan een plan maken: het plan is haalbaar en de risico's zijn beheersbaar”*, wordt als bestuurlijk besluit een projectbesluit genomen.

Opdrachtgever

Wie bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgevers zijn, is vastgelegd in het principebesluit. De ambtelijk opdrachtgever is een bestuurscommissie of de rve Grond en Ontwikkeling.

Financiering fase 2

De kosten in deze fase worden gedekt uit het toegekende proceskostenbudget uit het principebesluit. Voor alle plannen in het Vereveningsfonds is het proceskostenmodel uitgangspunt. De financiële spelregels Vereveningsfonds zijn hierbij van toepassing.

Tijdsduur

De lengte van deze fase is afhankelijk van de omvang en complexiteit van het project. Gemiddeld duurt deze fase 6 tot 12 maanden.

⁵ In de spelregels gebiedsontwikkeling (juli 2015) worden drie criteria aangegeven op basis waarvan complexiteit beoordeeld kan worden:

1. De omvang en beheersbaarheid van de financiële en juridische risico's;
2. De inhoudelijke (planologische) complexiteit van het project, de fasering, de locatie of het onderwerp;
3. De mate waarin sprake is van een grootstedelijke functie of grootstedelijk belang.

Relevante beleidskaders

De relevante kaders zijn in de Verkenning (fase 1) al naar voren gekomen. In het principebesluit is aangegeven op welke terreinen nader onderzoek noodzakelijk is.

Wat moet er in deze fase gebeuren?

In deze fase wordt uitgevoerd wat in de het principebesluit is vastgesteld. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Nader haalbaarheidsonderzoek naar de grotere risico's die in fase 1 zijn benoemd (onder andere financieel, juridisch):
 - Plانسenario's opstellen: ontwikkelen van globale ruimtelijke modellen en programma's,
 - Ruimtelijke modellen scoren met daarbij horende globale grondexploitaties,
 - Nagaan van mogelijkheden om risico's te verminderen en te beheersen.
- Uitvoeren onderzoeken voor het bestemmingsplan, bijvoorbeeld MER, geluid.
- Starten opstellen warmteplan (indien geen concessiegebied).
- Interactie en communicatie met externe partijen conform participatieparagraaf uit fase 1.
- Aangaan van intentie- of samenwerkingsovereenkomst (alleen van toepassing wanneer een marktpartij grondpositie heeft). En, indien van toepassing, een anticiperende aankoop waarbij de rve Vastgoed betrokken dient te worden.
- Risicoanalyse.

Indien deze verkenningen leiden tot het doorzetten van het project (hiervoor geldt het reguliere afstemmingsproces met de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever) dan volgen een aantal stappen:

- Adviezen (zie hieronder) inwinnen,
- Opstellen bestuurlijke producten,
- Bestuurlijke besluitvorming.

Adviezen en toetsen voorafgaand aan besluitvorming

Indien de haalbaarheidsstudie leidt tot het voortzetten van het project, worden voorafgaand aan besluitvorming in elk geval adviezen ingewonnen bij:

- De rve Grond en Ontwikkeling (contracteren, onderhandeling, bodemonderzoek, projectleiding en planeconomie, erfpachtuitgifte en erfpachtbeheer), en
- Bestuurscommissie.

Bovenstaande adviezen worden apart vermeld in de voordracht die wordt voorgelegd aan het college van B en W. In deze fase kan een advies aan het SAP of andere, specialistische adviesorganen zoals de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur, worden gevraagd. Dit is echter niet verplicht.

Besluitvormingsproduct: het projectbesluit

Omdat het hier om een verkenning van de haalbaarheid door middel van scenario's. Omdat dit in de volgende fasen nog wijzigingen met zich mee kan brengen, wordt de projectnota zelf niet bestuurlijk vast gesteld.

Wel worden de hoofdlijnen uit de projectnota middels een voordracht, ter vaststelling aan het college van B en W voorgelegd. De hoofdlijnen die worden vastgesteld door het college gaan in ieder geval over over de haalbaarheid en de risico's, de opgave, de organisatie, het vervolgproces en het betrekken van de markt. De bestuurlijke besluiten staan in het projectbesluit, waarmee deze fase eindigt.

Het projectbesluit bevat (net als de projectnota) de volgende onderdelen:

1. Inleiding: korte samenvatting principebesluit en nieuwe relevante ontwikkelingen.
2. Projectvoorstel
 - Globaal programma, bestemmingen, ontsluiting, mobiliteitseisen (inclusief richting voor verdere uitwerking en bouwvelop)
 - [indien van toepassing] Risico op afwijken van stedelijke kaders benoemen en als onderzoeksopgave voor volgende fase definiëren.
3. Ontwikkelstrategie
 - Aangaan van intentie- of samenwerkingsovereenkomst (indien een marktpartij grondpositie heeft).
 - Marktverkenning (indien van toepassing): kaders voor strategievorming.

4. Planning en proces
 - Planning gehele looptijd gebiedsontwikkeling, inclusief het juridisch planologische traject.
 - Opdracht tot het maken van een investeringsprogramma en (eventueel) een bestemmingsplan.
 - Opzet volgende fase.
5. Consultatie, participatie en communicatie.
6. Organisatie
 - Opdrachtgever, opdrachtnemer, samenstelling projectteam.
7. Financiën
 - Financieel kader met kosten en dekking als toetsingskader voor de volgende fase. Hierbij dient de integrale investeringsopgave opgenomen te worden.
 - Financiële strategie: wijze van beheersing van risico's. Dit betekent mogelijk een aanpassing van de ontwikkelstrategie uit fase 1.
 - Proceskosten.
 - Voorbereidingskrediet (indien nodig).
 - Inkoopverkenning.
 - Anticiperende aankoop (indien nodig).
8. Projectbesluit; mogelijk worden ten behoeve van de planuitwerking in deze fase (al dan niet in mandaat) bestuurlijke besluiten genomen tot het aangaan van overeenkomsten met derden.

In geval in de haalbaarheidsfase het nadere inzicht leidt tot afwijking van de in de principenota vastgestelde besluiten door het college van B en W, dan dient dit expliciet in de nota en het projectbesluit aan de orde te komen.

Wie besluiten?

Het college van B en W besluit over het projectbesluit. In geval er sprake is van een voorbereidingskrediet, dient dit aan de gemeenteraad voorgelegd te worden ter vaststelling.

Fase 3 Ontwerp: programma, ontwerp, financiën

Wat doen we in fase 3?

We maken de gebiedsontwikkeling concreet door het maken van een ontwerp, het programma en financiële doorrekeningen. De fase eindigt met een go/no-go-besluit, waarin de middelen voor de uitvoering van het plan worden geregeld.

Doel

In deze fase worden de uitgangspunten uit fase 1 en indien van toepassing uit fase 2, uitgewerkt in een concreet ontwerp met een gedetailleerde exploitatie. Het gaat om de vraag 'wat kan en wat kost het'.

Indien dit leidt tot een "ja, we gaan dát ontwikkelen" wordt een Investeringsbesluit genomen. Dit is een go/no go moment voor het project. Dit is ook het moment dat een besluit wordt genomen over het geld om de uitvoering te starten (fase 4).

Opdrachtgever

In het principebesluit is vastgelegd wie de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgevers zijn.

Financiering fase 3

De kosten in deze fase worden gedekt door de toegekende budgetten uit het principebesluit en/of projectbesluit. Ook hier geldt het proceskostenmodel van het Vereveningsfonds.

Tijdsduur

De lengte van deze fase is afhankelijk van de grootte en complexiteit van het project. Gemiddeld duurt deze fase 6 tot 12 maanden.

Relevante beleidskaders

Het gaat in deze fase meestal om: structuurvisie, grondprijnsbeleid, spelregels bodem, programmatische strategieën, beleid ten aanzien van selectie marktpartijen, handleiding grondexploitaties inclusief financiële spelregels met betrekking tot ruimtelijke projecten en welstandscriteria. Afhankelijk van het type project kunnen ook beleidsregels op het gebied van erfpacht en transformatie van toepassing zijn.

Wat moet er in deze fase gebeuren?

In deze fase wordt het plan verder uitgewerkt. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Opstellen programma als uitwerking van wenselijkheden en mogelijkheden uit fase 1 (ruimtelijk, economisch, duurzaamheid en leefomgeving, sociaal -inclusief niet-woonvoorzieningen- en veiligheid).
- Ontwerpproces met uitwerkingsvarianten, voor- en nadelen en haalbaarheid (juridisch, financieel, planning);
- Opstellen stedenbouwkundig plan, inclusief bouwvelop(pen), infrastructuur, openbare ruimte, kabels en leidingen, rainproof maatregelen, et cetera;
- Opstellen warmteplan (indien geen concessiegebied stadswarmte).
- Opstellen watergebiedsplan (in samenwerking met planvormers Waterschap).
- Toets op de beheersmatige aspecten na oplevering van het project (veiligheid, materialen, maatvoering, financiële gevolgen in de beheerfase).
- Het vergroten van de haalbaarheid door het uitvoeren van een risicoanalyse en beheersingsmaatregelen ten aanzien van de risico's . Hierbij dienen ook eventuele bodemsaneringsaspecten betrokken te worden.
- Opstellen financiële paragraaf met de integrale investeringsopgave en de bijbehorende grondexploitatie. Het Ingenieursbureau dient betrokken te worden voor de raming.
- Indien nog niet uitgevoerd in fase 2: uitvoeren onderzoeken voor bestemmingsplan.
- Inwinnen van informatie over kabels en leidingen informatie via het voorbereidingsoverleg met de rve Verkeer en Openbare Ruimte en diensten en bedrijven over verleggingen, kostenaspect, et cetera (dit vraagt ook een check met Stadregio Amsterdam).
- Interactie en communicatie met externe partijen volgt uit participatieparagraaf uit fase 1 en 2:

- a) Deze fase wordt afgesloten met –als noodzakelijk, zie hiervoor de inspraakverordening- het inspraaktraject.
- b) Opstellen BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie).
- Relatie met externe partijen (marktverkenning, voorbereiden van contractvormen, selectieprocedures, aanbesteding).
- Anticiperend aankopen (indien nodig): verwerven gebouw/grond.

Adviezen en toetsen voorafgaand aan besluitvorming

Indien het ontwerp leidt tot het voortzetten van dit project, worden voorafgaand aan besluitvorming de volgende adviezen ingewonnen bij c.q. toetsen uitgevoerd door⁶:

- Bestuurscommissie (hiervoor geldt een maximale adviestermijn van 4 weken).
- SAP: het SAP toetst of het SAP-advies uit de eerdere fase(n) goed is verwerkt in de investeringsnota en het investeringsbesluit. Ook wordt gekeken wat de consequenties zijn op het gebied van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid op basis van eventueel gewijzigde voorstellen uit de nota. Daarnaast wordt het plan op nieuwe wet- en regelgeving en nieuw vastgesteld beleid getoetst..
- rve Grond en Ontwikkeling: verplicht advies over de grondexploitatie en bij contractering, procedure en selectie marktpartijen, melding onderhandelen, het programma.
- rve Verkeer en Openbare Ruimte: verplicht advies indien het beheer voor langere tijd of permanent wordt gecontracteerd.

Ook is het van belang dat, afhankelijk van het project, een advies op welstandscriteria en ruimtelijke kwaliteit wordt aangevraagd. Er kunnen ook andere specialistische adviezen van toepassing zijn, bijvoorbeeld advies door Technische adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC HGS) of de Hoogbouwcommissie.

Besluitvormingsproduct: het investeringsplan en het investeringsbesluit

Ook deze fase eindigt met een bestuurlijk besluit: het investeringsbesluit. Dit besluit volgt op het investeringsplan. In tegenstelling tot fase 1 en 2 wordt in de fase 3 de nota (het investeringsplan) wel vastgesteld.

Dit plan en het besluit bevatten de volgende onderdelen:

1. Inleiding: korte duiding van opgave en nieuwe relevante ontwikkelingen.
2. Stedenbouwkundig plan:
 - a) Benoemen relevante kaders voor contractvorming en vergunningverlening in fase 4 (wet- en regelgeving; beleid).
 - b) Programma: commercieel, wonen, maatschappelijke voorzieningen, duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid, openbare ruimte in materialen en uitvoering.
 - c) Ontwerp.
 - d) Kabels en leidingen.
 - e) Infrastructuur en brandveiligheid.
 - f) Beheertoets (inhoudelijk, juridisch en financieel).
 - g) Uitwerking van gehanteerde beleidskaders (op basis van adviezen van diverse organen zoals TAC HGS), inclusief de afweging wel/niet afwijken van de bestaande kaders.
3. Ontwikkelstrategie
Inkoopstrategie (indien van toepassing): een samenvatting van de inkoopstrategie
4. Planning en proces.
5. Consultatie, participatie en communicatie.
6. Organisatie: inrichting van de uitvoeringsorganisatie.

⁶ In de ambtelijke uitwerking is een actuele lijst met alle toets- en adviescommissies opgenomen.

7. Financiën
 - a) Grondexploitatie (GREX): financiële paragraaf als toetsingskader voor de uitvoering en risico's.
 - b) Beheerexploitatie : financiële paragraaf met daarin de consequenties voor de ontwikkeling van het beheerbudget. Het dient eveneens als toetsingskader voor de uitvoeringsfase.
 - c) Proceskosten.
 - d) Uitvoeringskrediet.
 - e) Anticiperende aankoop (indien nodig).
 - f) Overige kosten die onder de gemeentelijke begroting vallen (bijvoorbeeld kosten voor de realisatie sociale voorzieningen of bovenwijkse infrastructurele projecten).
8. Investeringsbesluit gebaseerd op de integrale investeringsopgave. Een kredietbesluit⁷ maakt onderdeel uit van het investeringsbesluit; mogelijk worden ten behoeve van de planuitwerking in deze fase (al dan niet in mandaat) bestuurlijke besluiten genomen tot het aangaan van overeenkomsten met derden.
9. Adviezen van de verschillende adviescommissies, waaronder het SAP.

Wanneer in fase 3 naar aanleiding van het advies, de toetsen en het nadere inzicht blijkt dat moet worden afgeweken van de in de vorige fases vastgestelde besluiten, dient dit expliciet in de investeringsnota en het investeringsbesluit benoemd te worden.

Wie besluiten?

De ambtelijk opdrachtgever bereidt de bestuurlijke besluiten voor.

Voor alle projecten geldt dat de gemeenteraad het besluit neemt.

⁷ Een kredietbesluit is de autorisatie voor het doen van uitgaven op grond van de investeringsbeslissing. Deze investeringen en daarvoor benodigde kredieten legt het college afzonderlijk aan de gemeenteraad ter goedkeuring voor. Het college kan pas verplichtingen aangaan nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met het krediet.

Fase 4 Uitvoering: resultaten, taken en rollen, overgang naar beheer

Wat doen we in fase 4?

We gaan de gebiedsontwikkeling uitvoeren: grond bouwrijp maken, overeenkomsten sluiten, gebouwen realiseren en openbare ruimte aanpakken. Ook hebben we duidelijkheid over het beheer van de openbare ruimte na oplevering.

Doel

In fase 4 wordt de uitvoering voorbereid en wordt gestart met de daadwerkelijke uitvoering. Overeenkomsten worden aangegaan voor aanleg, voor verwervingen en bij gronduitgifte. Indien nodig wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Er zijn fysieke ingrepen: het gebied wordt bouwrijp gemaakt en gebouwen worden opgeleverd. Het project wordt na oplevering overgedragen aan de lijnorganisatie. In fase 4 vinden ook vergunningverlening en toezicht plaats.

Tijdens deze fase worden meerdere bestuurlijke besluiten genomen die relevant zijn voor een goede uitvoering van het project. Het gaat om de juridische kaders, contracten met externen, inrichtings- en beheerplannen voor de openbare ruimte (en overige gemeentelijke kapitaalgoederen).

Opdrachtgever

Het opdrachtgeverschap is bepaald bij het principebesluit en wordt, tenzij anders besloten, ook gevolgd in de uitvoeringsfase.

Financiering fase 4

De kosten in deze fase worden gedekt door de toegekende budgetten uit de besluiten uit de voorgaande fasen.

Tijdsduur

De lengte van deze fase is afhankelijk van de grootte en complexiteit van het project, gemiddeld 1 tot 10 jaar. Een tijdsduur van 10 jaar komt voor bij grote projecten die in de regel worden opgedeeld in deelfases, zoals IJburg of Zuidas.

Wat moet er in deze fase gebeuren?

- Verder ontwerpen
 - Openbare ruimte.
 - Ondergrondse infrastructuur.
 - Technische kunstwerken.
- Op een rij zetten van:
 - Relevante uitgangspunten -vastgesteld in de vorige fasen- die van belang zijn voor de uitvoering en voor een goede overdracht vanuit de ontwerpfase.
 - Checken van relevante kaders voor de uitvoering: wet- en regelgeving, beleid, besluiten in de voorafgaande fasen. Een bijvoorbeeld van zo'n kader is de Amsterdamse doelstelling om voor nieuwbouw voor 1/3 te tenderen op duurzaamheid en een hogere energie prestatie coëfficiënt (epc) te vragen dan wettelijk is vereist.
 - Relevante kaders voor de overdracht naar de beheerorganisatie(s). Hierbij dient ook de overdracht naar de waterbeheerder meegenomen te worden.
- Optieovereenkomsten afsluiten
 - Bouwenveloppen opstellen.
 - Tender uitzetten, partij selecteren en overeenkomsten afsluiten.
- Aanbesteden.
- Afronden bestemmingsplanprocedure.
- Vergunningen verlenen, toetsen en handhaven.
- Participatie en communicatie: dit is maatwerk per project, volgens participatieparagraaf uit fase 3
- Inrichten uitvoeringsorganisatie.

- Afsluitingsplan opstellen (wanneer, wat en hoe overdracht naar beheerorganisatie, afsluiten grondexploitatie).
- Risicomanagement.
- Financiën
 - Monitoren opbrengsten en kosten gebiedsontwikkeling.
 - Analyseren en actualiseren grondexploitatie.
 - Planafsluitingsadvies opstellen.
 - Monitoren kosten voor beheer en verfijnen beheerplan.
- Monitoring prestaties, evaluatie op wenselijkheden als geformuleerd in fase 1 (of, indien anders vastgesteld in investeringsbesluit).

Bestuurlijke producten en besluitvorming

De producten zijn in deze fase met name van financiële, juridische en beheersmatige aard:

- Bestemmingsplan
 - Besluitvorming: gemeenteraad
 - Advies: wettelijke procedure met open inbreng van belanghebbenden, en collegiale toetsing voor zover van toepassing
 - Advies: bestuurscommissie voor lokale bestemmingsplannen
- Vergunningen
 - Besluitvorming: bestuurscommissie, Omgevingsdienst of Waternet (namens het college van B en W)
 - Advies: welstand indien van toepassing
- Inrichtingsplan, inclusief beheertoets
 - Besluitvorming: bestuurscommissie
 - Opstellen beheerplan openbare ruimte, water, groen en afvalinzameling; bij minder complexe projecten kan worden volstaan met een beheerparagraaf
 - Besluitvorming: bestuurscommissie
- Optieovereenkomsten (ook: bouwvelopovereenkomsten of erfpachtovereenkomsten)
 - Besluitvorming: directeur Grond en Ontwikkeling
- Contracten in- en aankoop
 - Besluitvorming: afhankelijk van mandateringen of het om een ambtelijk opdrachtgever of het college van B en W gaat.
 - Advies/lead-buyer: rve Ingenieursbureau
- Herziening GREX (indien afwijking geldt de regeling aanmerkelijke afwijking)
 - Besluitvorming: gemeenteraad
 - Advies: bestuurscommissie (alleen over programmatische wijzigingen), rve Grond en Ontwikkeling
- Besluit over aanvullende middelen voor beheer (eventueel)
 - Besluitvorming: gemeenteraad indien niet eerder in begroting verwerkt of indien sprake is van overschrijding
 - Advies: bestuurscommissie
- Planafsluitingsadvies en -plan: de administratieve afhandeling van het project en de afhandeling in de boekhouding. De rve Grond en Ontwikkeling stelt het advies op volgens de planafsluitingsregeling. Een restplan of een restwerkenplan kan onderdeel zijn van hetzelfde besluit dat wordt voorgelegd.
 - Besluitvorming: college van B en W
- Evaluatie ruimtelijke ontwikkeling
 - Inhoud: ambities uit fase 1, op basis van monitoring
 - Proces: organisatie, risico's, financiën, juridisch-planologisch