BESLUITVORMINGSMODEL VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN GEMEENTE ROTTERDAM

Gemeente Rotterdam

DD 31 oktober 2023
Situatie per 1 jan 2024

Toename van impact en complexiteit

TYPE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

FASEN → **Verkenning** | **Verdieping** | **Voorbereiding** | **Uitvoering**

Start opdracht

Structuurontwikkeling
Impact voor regio, bijvoorbeeld OV knooppunt

Gebieds-uitwerking → Actualisatie of aanscherping Omgevingsvisie → RB
- MER advies
- Milieubeoordeling/ ROER
- Financiële scenario's berekenen

Gebiedsontwikkeling
Bijvoorbeeld Rijnhaven

Vuistregels voor het bouwen

Gebieds-ambitie-document → RB → Masterplan (inclusief buitenruimte) → RB → Stedenbouw-kundigplan → RI → Welstands-paragraaf → RB
- Quickscan milieu/ nota reikwijdte/ detailniveau
- MER
- Cultuurhistorische Verkenning gebied
- Financiële scenario's/ ontwikkelstrategie
- Financiële strategie en ontwikkelstrategie
- Voorbereidingskosten grondexploitatie (IVA project)
- Vaststellen grondexploitatie en overige financiële instrumenten
- Evt. scope wijzigingen

Projectontwikkeling

Complex
- Hoogbouw
- Sociale impact(bv. gevangenis)
- <120 woningen
- Grote milieu-impact

Regulier

Vuistregels voor het bouwen

Cultuurhistorische Verkenning gebied

Project Ambitie-document → RB → NvU Extended → CB
- Omgevingsscan
- Cultuurhistorische Verkenning gebouw

Project Ambitie-document light → RI → NvU Light → CB/ BIM → SO Bouwplan *

SO Bouwplan * → VO Bouwplan * → DO Bouwplan *
- Omgevingsscan
- Concept bouwaanvraag

Bouw aanvraag → Omgevings-vergunning → Startbouw → Oplevering

Bouwaanvraag
Past binnen omgevingsplan

Participatieplan en rechtsmiddelen
van meedenken tot meedoen

Participatie | Participatie | Participatie | Optioneel) Participatie | Zienswijzen | Bezwaar & beroep

Publiekrecht

Omgevingsvisie → RB → Vaststelling Omgevingsvisie

Omgevingsplan → Start → Start → Ontwerp omgevingsplan → CB → Vrijgave omgevingsgsplan → RB → Vaststelling omgevingsplan

Omgevingsplan-activiteit → Start → CB/ BIM → Vergunning omgevingsplan activiteit

Buitenplanse omgevingsplan activiteit → Start → Ontwerp Vergunning → RB (Indien niet op lijst) → CB/ BIM → Vergunning buitenplanse omgevingsplan activiteit

Privaatrecht

Grondverkoop - initiatief gemeente
Marktverkenning → Marktselectie-procedure → Intentie-overeenkomst → Ontwikkelovereenkomst → Koopovereenkomst → Leveringsakte

Grondverkoop - initiatief marktpartij
Intentieovereenkomst → Toetsing andere gegadigden → Ontwikkelovereenkomst → Koopovereenkomst → Leveringsakte

Ontwikkeling op private grond (bestemmingsplanwijziging)
Voorovereenkomst → Anterieure overeenkomst → Anterieure overeenkomst

Ontwikkeling op private grond (grondslag in akte)
Verzoek → Toetsing andere gegadigden → Ontheffing/ mutatie / toestemming → Leveringsakte/ wijzigingsakte

Legenda

Producttypen
- Ruimtelijke producten
- Financiële producten
- Producten publiek recht
- Producten privaat recht
- Participatieplan
- * Externe producten binnenkomendplan
- Mogelijke start ruimtelijke ontwikkeling

Besluitvormingsmomenten

Financiële besluitvorming	Publiek rechtelijke besluitvorming	Ruimtelijke besluitvorming	
RB	RB	RB	Raad besluitvormend
		RI	Raad informerend
		CB	College besluit
CB/ BIM		CB/ BIM	Besluit in Mandaat