



30 september 2022

Parallele planning Woningbouwversnelling

Prototype voor een nieuwe manier van werken

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Opdracht & Uitkomst
3. Analyse, toetsing en aanscherping
4. Advies
5. Vervolg

Bijlagen

- i. Deelnemerslijst brownpaper sessie
- ii. Planningsanalyse

1

Aanleiding



Aanleiding

In een overleg met meer dan een tiental directeuren stedelijke ontwikkeling in de zomer van 2021 was de grote vraag hoe de woningbouw te versnellen. Een vraag die ons allemaal bezighoudt.

De uitkomst van het overleg was een groot aantal aanbevelingen, zie o.a. dit artikel: [Woningbouwversnelling.indd \(vvg.nl\)](#). De conclusie was ook dat wanneer we naar 100.000 woningen per jaar willen (<25% meer), met hetzelfde aantal medewerkers of minder, we niet kunnen blijven doen wat we deden en dan een beetje beter, maar moet het echt radicaal anders.

Uit die oproep is onder andere het idee ontstaan om de planning rigoureuus in te dikken. De afgelopen maanden hebben we dit idee uitgewerkt en getoetst bij een aantal vooruitstrevende ontwikkelaars, aannemers, corporaties en overheden.

Hieruit bleek: Het kan! Sterker nog, het kan het nog wel sneller. Waar wij vooral praktische en procedurele bedenkingen hadden verwacht zijn we alleen maar bevestigd in dat het kan. En dat met veel minder mensen en dus kosten. Er is maar één maar, het vereist het willen!

Het begint met onduidelijke kaders. Een nog te onderhandelen percentage sociale huur, een wollige nota over duurzaamheid die tijdens het planproces verder wordt ingevuld. Een parkeernorm van 10 jaar oud, die wordt aangegrepen door tegenstanders van het plan om de impact op de parkeerdruk in de omgeving aan de orde te stellen. Een planteam waar door de personeelstekorten altijd een paar cruciale personen ontbreken. Een besluitvormingsprocedure die net even over de zomervakantie heen wordt geduwd, waardoor alles gaat schuiven. De subsidie-deadline wordt overschreden. Bij de toetsing van het ontwerp blijkt dat zaken zijn vergeten. Er zijn tegenstrijdige opvattingen tussen ontwerpers, stedenbouwkundigen en welstandsadviseurs. Bouwkosten stijgen of verkoopprijzen dalen, waardoor de haalbaarheid aan de orde is. De gemeenteraad stelt bij de beoordeling van het bestemmingsplan de kaders bij. En dan hebben we het nog niet over palen die op zijn, aannemers die even geen Portugese betonvlechters kunnen vinden, of een bezwaarprocedure bij de Raad van State, die maakt dat het papiertje van de omgevingsvergunning nog twee jaar op de plank moet liggen. De nachtmerrie wordt nog erger wanneer door alle vertragingen de omstandigheden of randvoorwaarden zo zijn veranderd, dat weer van vooraf aan begonnen moet worden en alle gemaakte kosten ook nog eens goed gemaakt moeten worden. Afschuwelijk, het komt voor, te vaak. Het hoeft niet. Het ideale plan kent een continue flow met het vaststaande doel: binnen afzienbare termijn starten met bouwen.

2

Opdracht & Uitkomst



Opdracht

Onze opdracht is de woningbouwontwikkeling procesmatig te versnellen met een nieuwe manier van werken. Dat doen we door de focus te leggen op het ontwikkelen van een parallelle planning die kan dienen als prototype, later uit te testen in de praktijk.

Deze gedachte werken wij uit in een nieuwe standaard planning. In deze aanpak gaan we uit van de bestaande praktijk om zo zoveel mogelijk aansluiting te vinden hoe het nu gaat. We lopen nog niet vooruit op de omgevingswet, hoewel we daar ook even bij stil staan.

Onze visie

Fakton en Annius Hoornstra voeren sinds jaar en dag de regie op vraagstukken rondom vastgoed- en gebiedsontwikkeling, zowel vanuit de financiële kant als ook de organisatorische / procesmatige kant.

In onze visie worden in een vroeg stadium alle stakeholders bij een project betrokken en wordt het proces van planontwikkeling niet in serie geschakeld maar parallel. Hierdoor kan een 'go/no go' op een project en de daarbij behorende besluitvorming richting gemeenteraad substantieel worden verkort met dito voordelen qua financiën, ambtelijke capaciteit en doorlooptijd en kan de marktpartij al snel in het proces materialen en onderaannemers inkopen, waardoor de onzekerheden in het planproces exponentieel afnemen.

Bij de parallelmatige aanpak stellen wij voor dat alle stakeholders, alle beleidsdisciplines en alle proces- en projectsturing in een zeer kort tijdsbestek komen tot planvorming. Dat doen ze niet alleen, dat doen ze gezamenlijk, in een open-source planproces benadering. Iedereen heeft daarbij toegang tot dezelfde informatie en reageert actief op elkaars voorstellen. De besluitvorming is gericht op het beter maken van het project en bouwt op de kennis en knowhow van de gehele groep. Er ontstaat een flow waarbij problemen snel worden opgelost. Bij tegenvallers worden afspraken gemaakt hoe deze in te lopen. De datum start bouw verschuift niet of gaat hoogstens naar voren.

Uitkomst

Door het planontwikkelingsproces maximaal parallel te plannen is het mogelijk om de ontwikkelingstijd te verkorten van bijna zes naar bijna twee jaar.

Een grove berekening van de inschatting van de uren in een korter en intensiever proces is dat dit tot 50% scheelt in de inzet van mensen bij de gemeente, tot 30% bij de ontwikkelaar of woningcorporatie en tot 20% bij adviseurs. Naast minder kosten levert dit ook heel veel capaciteit op voor de noodzakelijke extra productie.

Een zeer belangrijke bonus van het korte proces is dat externe randvoorwaarden (zoals de marktsituatie en wetgeving) minder volatiel zijn. Dit vergroot de slagingskans van projecten aanzienlijk. Nu valt bijna 30% van de plannen uit.

Referenten zien nog kans om onderdelen verder te optimaliseren. Dit kan door onder andere (1) parametrisch ontwerpen, waardoor het ontwerpproces tot indiening omgevingsvergunning wordt ingekort. Dit scheelt tot negen maanden extra. En (2) door het standaardiseren en globaal houden van het bestemmingsplan, dat scheelt zes maanden.

Dit zijn versnellingsmogelijkheden die het nader onderzoek waard zijn. Zorgvuldige participatie en besluitvorming gaan dan het kritieke pad bepalen.

Het kan! Het effect is exponentieel als in het geheel parallel wordt ontwikkeld, en niet op onderdelen. Bij de referenten merkten we voorliefde voor bepaalde versnellingen. Ons advies is om het in zijn totaal te doen en iedereen, inclusief bewoners en gemeenteraad, verantwoordelijk te maken voor het succes.

Afstappen van hoe we dingen nu doen vraagt om het ervaren van dat het anders kan. En daarbij zijn er nog meer optimalisaties mogelijk. Gegeven de urgentie van de woningnood is ons slotadvies om het zo snel mogelijk uit te proberen en de lessen, de standaardisaties, de procedures enzovoort, al werkende weg met een grotere groep te delen.

3

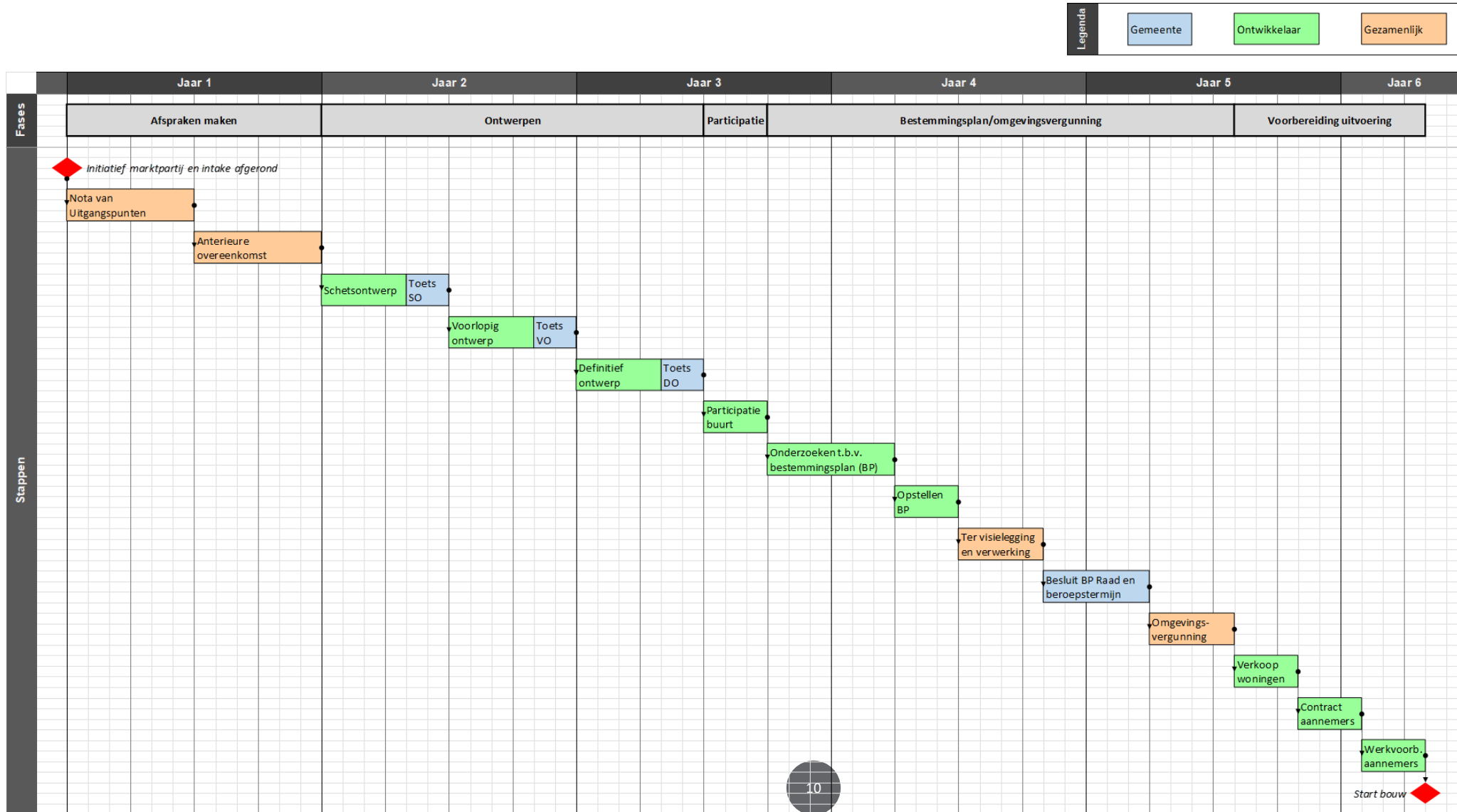
Analyse, toetsing en
aanscherping



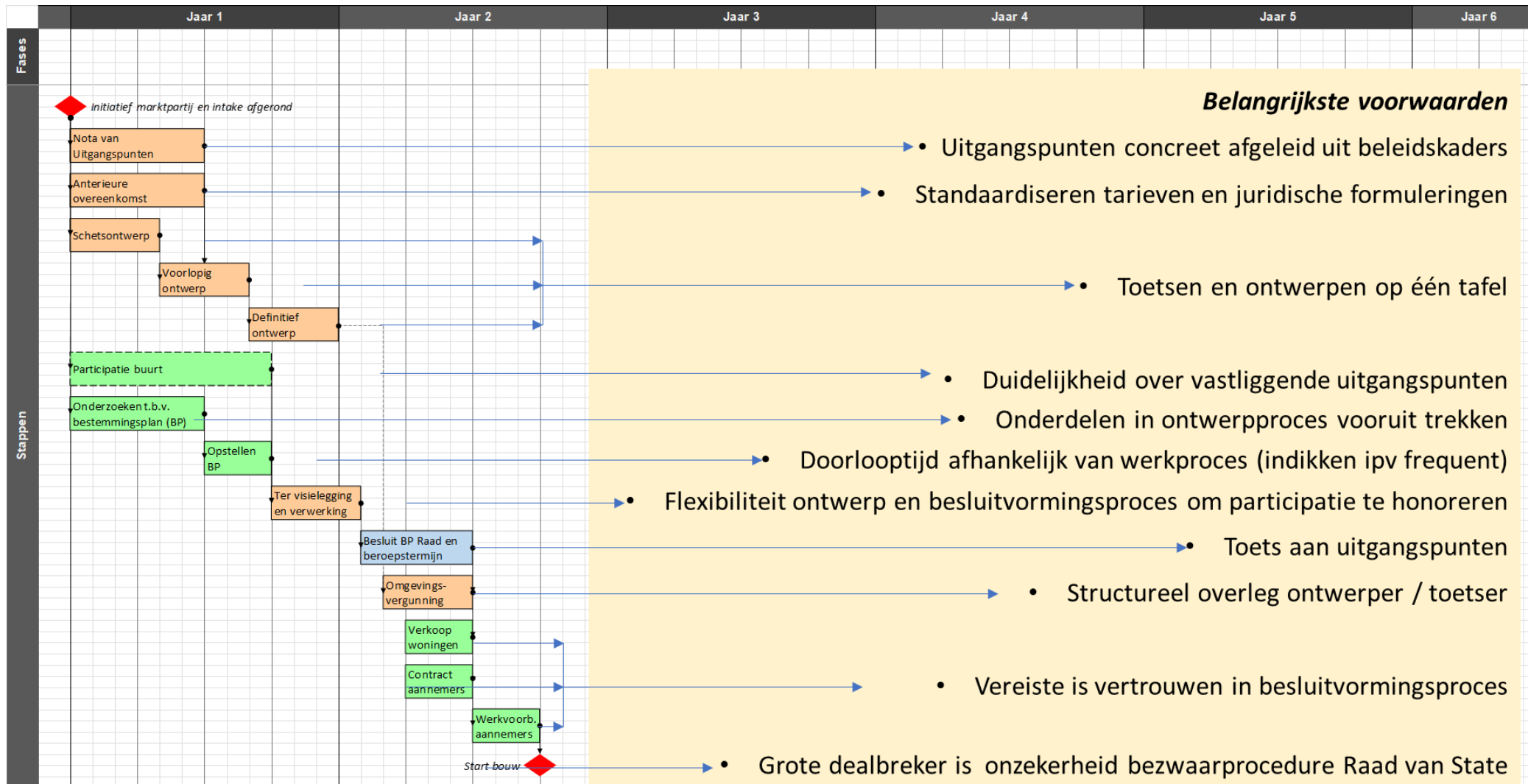
De analyse is opgebouwd uit de volgende punten

- Een modelmatige seriële planning, waarbij alles achter elkaar is gepland;
- De uitkomst van het denkproces in de vorm van een prototype waarbij alles zoveel mogelijk parallel is gepland;
- Enkele citaten van referenten uit de brownpaper sessies;
- De drie principes hoe het anders kan om van de 6 naar 2-jaars planning te komen
- Een uitgeschreven stappenplan bij een parallelle planning bij een groot project waarbij een marktpartij grondeigenaar is. In de bijlage staan de uitgangspunten van deze planning en enkele varianten.

Een seriële planning vormt de theoretische basis voor deze analyse



De seriële planning is ingedikt, volledig parallel, met belangrijke voorwaarden



Quotes van deelnemers aan brown papersessies

Met dank aan de deelnemers van de brownpapersessies – zie bijlage 1 voor de deelnemerslijst

“Planners zijn te vaak de adminstreurs van de vertraging, in plaats van de adviseurs van de versnelling”

“Het ontwerpproces kan tot indiening omgevingsplan in 52 werkdagen, inclusief financiële haalbaarheid!”

“En digitalisering is een logisch gevolg van deze versnelling, zo wordt het gelijk vanzelfsprekend”

“Mooi ingedikt proces, maar waarom, waarom doen we dit niet al?”

“Uitgangspunten moeten en kunnen gewoon op 1 A4-tje”

“Er is te weinig kennis hoe het bestemmingsplanproces en dat van de omgevingsvergunning slim kan worden ingezet. Dat het duurt zolang het duurt is veel te veel een vaststaand gegeven.”

“Een voorbeeld: Bij de bouwput van het Westergasfabriek in Amsterdam was één ruimte de spil van het project. Het was de oude kantine met een grote lange witte muur. Op deze muur waren honderden post-its geplakt. dit was de planning van het project. Elke dag werd met opdrachtgever, ontwerper en aannemer de voortgang besproken en werden post-its verhangen. Maar één post-it bleef altijd op zelfde plek hangen: oplevering. Dit is het ultieme voorbeeld van hoe het gesprek over de planning hoort te gaan: structureel de einddatum als vaststaand doel voor ogen houden en daar alles voor willen doen.”

De planning van 6 naar 2 jaar, het kan door anders denken en werken!

Er zijn **drie dynamieken** in deze nieuwe manier van werken die we benoemen voordat we details van het proces toelichten:



- **Continu uitwisselen van informatie** en overleg in het planproces: er is een continue stroom van informatie uitwisseling en overleg nodig









- De **formele stappen van het de besluitvormingsprocessen indikken door standaardisatie** en als 'hamerstukken' voorbereiden (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, investeringsbeslissing)



- Het op een efficiënte en niet gebruikelijke wijze werken waarbij de **tijdsdruk** in het **ontwikkelp proces** de aanleiding is om radicaal anders te organiseren

Toelichting van de verschillende stappen in de nieuwe planning (1)

- Het startpunt is een initiatief van een marktpartij (een tender van de gemeente kan ook, maar kent een paar andere stappen, zie bijlage).
-  • De gemeente neemt kennis van de inhoud van het initiatief en formuleert op basis van bestaand beleid de randvoorwaarden.
-  • In een intensieve eerste periode van twee weken worden deze randvoorwaarden met elkaar geconfronteerd. Dan ontstaan mogelijke oplossingen en dilemma's, omdat er ook tegengestelde belangen kunnen zijn. Bij deze confrontatie van uitgangspunten is ook de omgeving betrokken. (NB Dit proces kan uitstekend worden ondersteund door digitale instrumenten die snel varianten doorrekenen op technische en financiële haalbaarheid).
-  • Deze aangescherpte randvoorwaarden worden vastgesteld door de verantwoordelijke bestuurders / directies en leiden tot een startnotitie vast te stellen door de gemeenteraad. De gemeenteraad geeft hiermee het mandaat af om binnen deze randvoorwaarden het plan verder uit te ontwikkelen. Als het uiteindelijke plan en bestemmingsplan aan deze nota van uitgangspunten voldoet zal de gemeenteraad dit plan in principe goedkeuren.
-  • Tussen partijen wordt tegelijkertijd met de nota van uitgangspunten de anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst bepaalt onder andere de te verrekenen vergoedingen en legt de uitgangspunten vast. Dit kan worden versneld door de uitgangspunten vooraf vast te stellen, voor vergoedingen standaard normen te hanteren en af te spreken dat later op basis van een definitieve inmeting de uiteindelijke verrekening plaatsvindt. Zo wordt een continue onderhandeling voorkomen.
-  • Het ontwerp is een fluïde proces zonder de driedeling van schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp en waarbij elke fase wordt afgesloten met een toets of besluitvorming. Zolang het ontwerp zich binnen de vooraf gestelde kaders bevindt is er sprake van een continue dialoog tussen gemeente, ontwikkelaar, ontwerper en omgeving. Daarbij zit ook, in de lijn van de nog in te voeren Wet Kwaliteitsborging, de toetsers continu aan tafel. Strijdigheden met wet en regelgeving kunnen dan direct worden gecorrigeerd en niet op het einde van het proces. De daadwerkelijke en formele toets is dan een formaliteit.
-  • Participatie start op dag één. Dit begint met afspraken over het proces en het kennis nemen van de door de gemeenteraad meegegeven beleidskaders. In het continue ontwerpproces zijn er verschillende momenten zijn waarbij de omgeving wordt meegenomen. De verwachting is dat door dit te doen met duidelijke randvoorwaarden vooraf en in een hoog tempo de omgeving meer vertrouwen krijgt in het proces. De kans op veranderende randvoorwaarden is dan klein.

Toelichting van de verschillende stappen in de nieuwe planning (2)

-  • Het maken van het bestemmingsplan begint ook op de eerste dag met het uitzetten van onderzoeken. Interactie is digitaal georganiseerd met het ontwerpproces om de juiste gegevens in de onderzoeken kunnen verwerken. Door een verdere standaardisatie en digitalisering bij het uitzetten van onderzoeken en het schrijven van bestemmingsplannen is nog een verdere versnelling in de tijd mogelijk. Dat zal ook nodig zijn gegeven het beperkte aanbod aan juristen en onderzoekers op dit terrein. Het bestemmingsplan stelt de noodzakelijke ruimtelijke kaders vast. Het is niet het contractstuk om de ontwikkelaar aan de ruimtelijke voorwaarden te houden. Dat kan eenvoudiger via de anterieure overeenkomst. Ook de wens om toekomstige wijzigingen door de eigenaren te voorkomen kan gegeven de snelheid beter na afloop indien nodig via een uitwerkingsplicht worden ingevuld.
-  • Vervolgens vindt de besluitvorming plaats voorafgegaan door de ter inzage legging van het bestemmingsplan en het omgevingsplan. Idealiter is het besluit een hamerstuk. Immers we gaan er vanuit dat tijdens de participatie goed is geluisterd naar de omgeving en dat de het plan voldoet aan de randvoorwaarden die zijn meegegeven door de gemeenteraad. Het kan natuurlijk zijn dat tijdens de ter inzage legging er bezwaren naar voren komen die redelijkerwijs moeten leiden tot aanpassing van het plan. In de besluitvormingsprocedure moet dan door een intensieve interactie van betrokken partijen de flexibiliteit zijn om de wijziging direct op te nemen als onderdeel van de het besluit van het college of de gemeenteraad.
-  • In een interactief proces zal de ontwikkelaar in het ontwerpproces al vroeger starten met de verkoop en het voorbereiden van de contractering van (onder)aannemers. Naarmate het werkproces verdergaand is gedigitaliseerd en aansluit op een geïndustrialiseerde productielijn helpt dat bij een snelle realisatie. De daadwerkelijke start van de bouw en de daaraan voorafgaande werkvoorbereiding vangt pas aan als de vergunning onherroepelijk is. De daadwerkelijke investeringen zijn dusdanig hoog dat het risicovol is om zonder vergunning te starten met bouwen, als dat al mogelijk zou zijn gegeven de eisen die financiers stellen.
-  • De parallelle planning bevordert door de snelheid en de openheid van het proces dat bezwaren zoveel mogelijk worden voorkomen. Toch is het niet te voorkomen dat er alsnog bezwaar wordt gemaakt bij de rechter tot aan de Raad van State. Daardoor ontstaat het gevaar dat de omstandigheden van het project veranderen en het project moet worden herontwikkeld. (Het is interessant om te verwijzen naar Ierland waar de hoogste rechter binnen twee maanden uitspraak doet na indiening van het bezwaar. Daar wordt 30% van de bezwaren gehonoreerd, maar is het aantal bezwaren veel kleiner, omdat bezwaar maken enkel om te vertragen niet werkt.)

4

Advies



Hoe maken we deze droom-aanpak werkelijkheid?

Het verder ontwikkelen van deze parallelle planning kan het beste door het in de praktijk verder uit te proberen, te leren en te verbeteren.

Benodigde stappen:

- Stap 1: Project start-up: inrichten versnellingskamer
- Stap 2: Mandaat en besluit gemeenteraad
- Stap 3: Opstellen plan van aanpak en een werkbegroting
- Stap 4: Bouwen van een open source infrastructuur en besluitvorming
- Stap 5: Dagelijkse en wekelijkse scrum bijeenkomsten en supervisie
- Stap 6: Continue uitwisseling van ervaringen

Advies: hoe maken we deze droom-aanpak werkelijkheid?

Stap 1: Project start-up: inrichten versnellingskamer

- Er is een **versnellingskamer**. Dit is een bij voorkeur **fysieke plek** waar alle betrokkenen aanwezig zijn en 'dedicated' aan het project werken.
- In het planontwikkelingsteam zitten tenminste de **volgende functies**:
 - ✓ Projectontwikkelaar
 - ✓ Architect
 - ✓ Vertegenwoordigers buurt en potentiële nieuwe bewoners
 - ✓ Senior planner
 - ✓ Directeur stedelijke ontwikkeling (of vergelijkbaar)
 - ✓ Wethouder
 - ✓ Beleidsspecialisten van de gemeente
 - ✓ Vergunning coördinator
 - ✓ Jurist(en)
 - ✓ Overige (externe) adviseurs
 - ✓ Onafhankelijk proces-/projectmanager Nieuwe Werkwijze
 - ✓ Notulist/secretaris

Advies: hoe maken we deze droom-aanpak werkelijkheid?

Stap 2: Mandaat en besluit gemeenteraad

- De **gemeenteraad ondersteunt een open planproces** waarbij de gemeenteraad vooraf de **kaders** meegeeft en waarbij vervolgens binnen deze kaders op een excellente wijze met omwonenden en betrokkenen (o.a. woningzoekenden) het project wordt uitgewerkt.
- De **gemeenteraad toetst** of het plan binnen de kaders valt en of er sprake is van een excellente participatie van stakeholders. Als dat zo is, dan **conformeert** de gemeenteraad zich aan het plan.

Stap 3: Opstellen plan van aanpak en een werkbegroting

- Gemeente, buurt en marktpartij stellen **gezamenlijk een plan van aanpak** op om te komen tot de voorgestelde samenwerking.
- Onderdeel van dit plan van aanpak is **een A-tje met uitgangspunten en een projectbegroting**. Dit is een 'go/no go' moment. Indien een project toch niet geschikt blijkt om een versnelling van de planontwikkeling te realiseren wordt het project ingeruild voor een ander project.

Advies: hoe maken we deze droom-aanpak werkelijkheid?

Stap 4: Bouwen van een open source infrastructuur en besluitvorming

- De **open source infrastructuur** wordt ingericht. Iedereen heeft toegang tot alle data en data wordt ogenblikkelijk met iedereen gedeeld. Belangrijk in een open-source infrastructuur is dat de data transparant en helder wordt vormgegeven. Tekeningen moeten goed leesbaar zijn en wijzigingen duidelijk zichtbaar. Daarnaast moet in een open source omgeving de inzet en betaling van deelnemers wordt geregeld.
- Betrokken ontwikkelaar (of woningcorporatie) brengt een **digitaal systeem** in waarmee de haalbaarheid van het **project razendsnel** kan worden **getoetst** en is al eerder in het proces bezig (onder)aannemers aan zich te verbinden.
- De **budgettering/mandatering loopt** dan ook **via de onafhankelijk proces/projectmanager** Parallele Planning. Hij/zij stuurt primair op een korte doorlooptijd en overlegt met het team over de benodigde inzet en capaciteit.
- De beoogd **proces/projectmanager** beschikt over macht, middelen en mensen om alle voorkomende vragen/problemen **effectief en efficiënt** op te lossen. Hij/zij is kennis deskundig op vele onderdelen van het ontwerpproces, heeft groot ruimtelijk en financieel inzicht en kan het maximale uit het team en het plan halen.

Advies: hoe maken we deze droom-aanpak werkelijkheid?

Stap 5: Dagelijkse en wekelijkse scrum bijeenkomsten en supervisie

- Gemeente en ontwikkelaar **committeren** zich aan de voor het halen van de planning noodzakelijke **hoge frequentie van onderlinge overleggen** en stellen de voor het planproces benodigde capaciteit inclusief die van ontwerpers en adviseurs met prioriteit beschikbaar.
- De **motivatie** komt niet vanuit de 'pet/rol' maar vanuit het project en de drang om gezamenlijk het **beste, mooiste en gaafste project te realiseren** met inbreng vanuit zijn of haar discipline.
- Door de **korte communicatielijnen** tussen de teamleden ontstaat als vanzelf het inzicht in elkaars rol en werkwijze. Om dit inzicht verder te vergroten wordt elke maandag gestart met een **scrum bijeenkomst** en worden de werkstappen en mogelijke knelpunten integraal gedeeld en besproken. Waar nodig is wordt extern advies opgehaald. Op deze wijze ontstaat een team dat in zeer korte tijd kan komen tot een uitvoerbaar en realiseerbaar plan dat kan worden voorgelegd aan de wethouder ter besluitvorming. In deze 'pressure cooker' wordt het proces van tekenen, rekenen en ondertekenen vormgegeven met als resultaat een uitvoerbaar plan waar alle stakeholders zich achter scharen.
- Gemeente en ontwikkelaar stellen een **heldere escalatielijn** vast met een **maximale doorlooptijd van drie dagen**.
- De **dagelijkse voortgang** wordt bewaakt in de **driehoek procesmanager, gemeente en ontwikkelaar**.
- Supervisie op het proces is ook nodig om zo te sturen op het voorkomen van oude patronen en doorbraken waar nodig te forceren. Hiervoor is **proces-supervisieteam** van dat twee wekelijks overlegd met het project.
- Het supervisieteam wordt ondersteund door een **leermanager die tweewekelijks leerpunten ophaalt**, eventueel ook adviseert over samenwerkingsvormen en maandelijks rapporteert over de voortgang voor de buitenwereld zodat leerpunten direct beschikbaar komen voor andere gemeenten/ontwikkelingen.

Stap 6: continue uitwisseling van ervaringen

- Bij de vorige stap is al benoemd dat structureel de **lerpunten** worden opgehaald en breed worden gedeeld door een leermanager. De meest voor de hand liggende vorm is een **nieuwsbrief**. Daarnaast is het ook de moeite waard om elk half jaar in een klein symposium de kennis live te delen.

Contact

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



EVELYN RADEMAKER

Partner Fakton Executives

T +31 6 19 87 85 22

E e.rademaker@fakton.com



ANNIUS HOORNSTRA

**Stads- en gebiedsontwikkeling
BV**

T +31 6 28 46 75 13

E annius@ah-g.nl



Leendert Kwak

Planning en risicomanagement

T +31 6 52 52 40 20

E leendert.kwak@doelmaat.nl



ROTTERDAM

World Trade Center

22^{ste} etage

Beursplein 37

3011 AA Rotterdam

T +31 10 300 6000

E info@fakton.com

Postbus 30188

3001 DD Rotterdam

Bijlage 1:
Deelnemers brownpaper sessies



Deelnemers brownpaper sessies

- ✓ Paul Kouijzer – directeur bestuurder TBV Wonen
- ✓ Daniëlle van der Ven - strateeg in gebiedsontwikkeling, zelfstandig
- ✓ Kjell Keulemans (mede namens Nora van de Griend) – vastgoed specialist Gemeente Breda
- ✓ Renée van Bommel – coördinerend beleidsmedewerker/ juridisch strategisch adviseur bij BZK
- ✓ Theo Rook – regiodirecteur Van Wijnen West
- ✓ Rob Buren - ondernemer BouwLab R&Do en directeur ketenintegratie VORM Holding
- ✓ Marc Nelen – ondernemer, gebiedsontwikkelaar, adviseur NCB

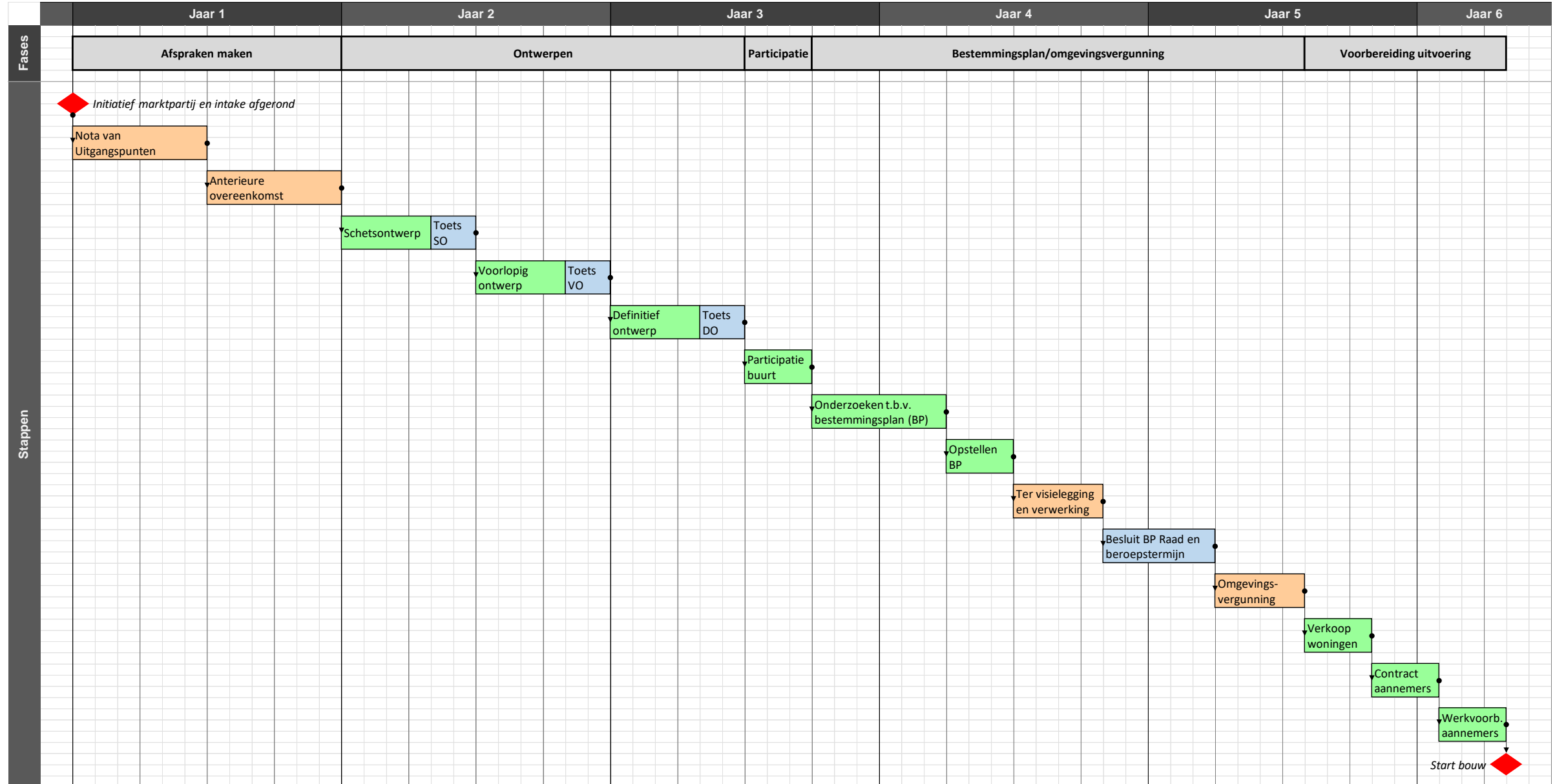
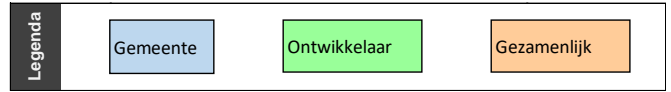
Bijlage 2:
Uitgebreide planningsanalyse



A. Seriële planning

- Volledige seriële planning t.b.v. systematische analyse parallelschakelingen
- Theoretisch model
- In praktijk volgorde niet altijd hetzelfde en vaak al deels parallel
- Gebaseerd op een aantal uitgangspunten

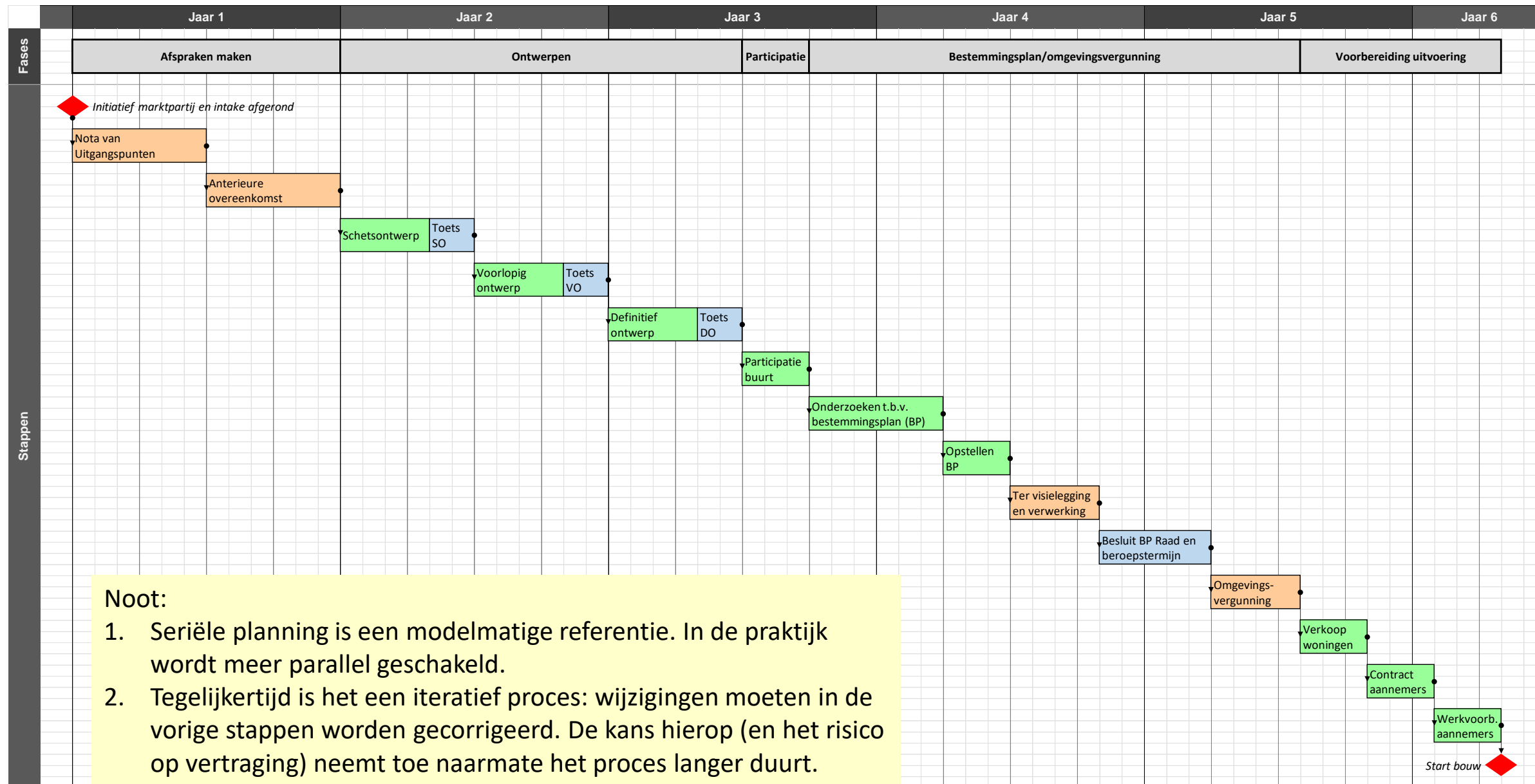
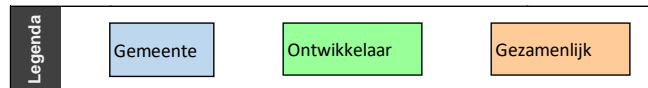
Volledig seriële planning



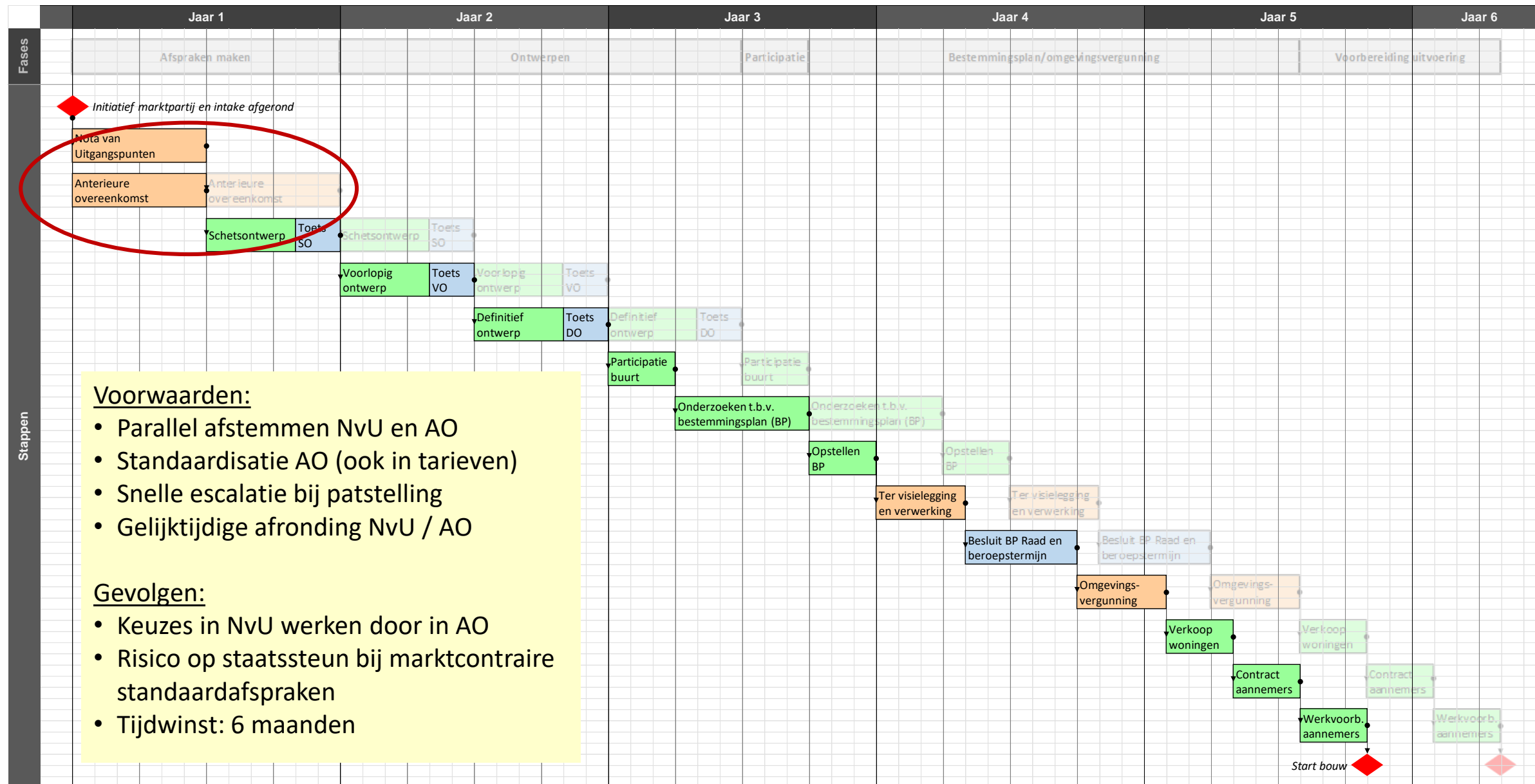
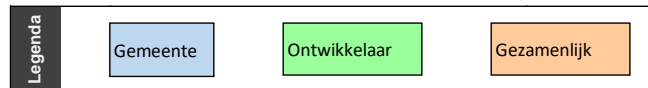
B. Stapsgewijze parallelschakeling

- Schema's per parallelschakeling
- Voorwaarden en gevolgen per parallelschakeling
- Volgorde: van voor naar achter
- Cumulatieve combinaties van parallelschakelingen apart

0. Volledig seriële planning



1. NvU en AO parallel



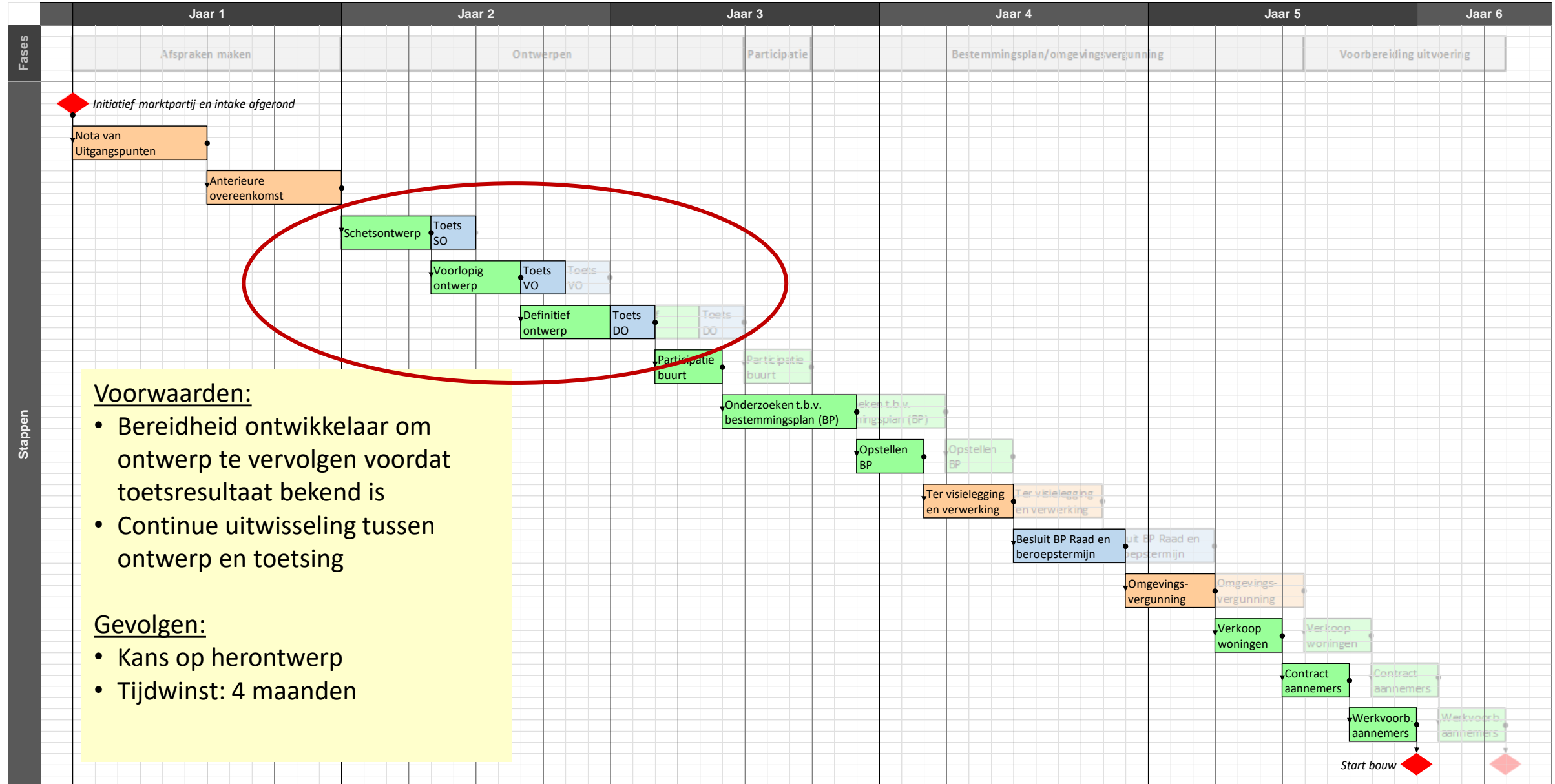
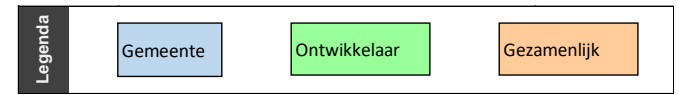
Voorwaarden:

- Parallel afstemmen NvU en AO
- Standaardisatie AO (ook in tarieven)
- Snelle escalatie bij patstelling
- Gelijktijdige afronding NvU / AO

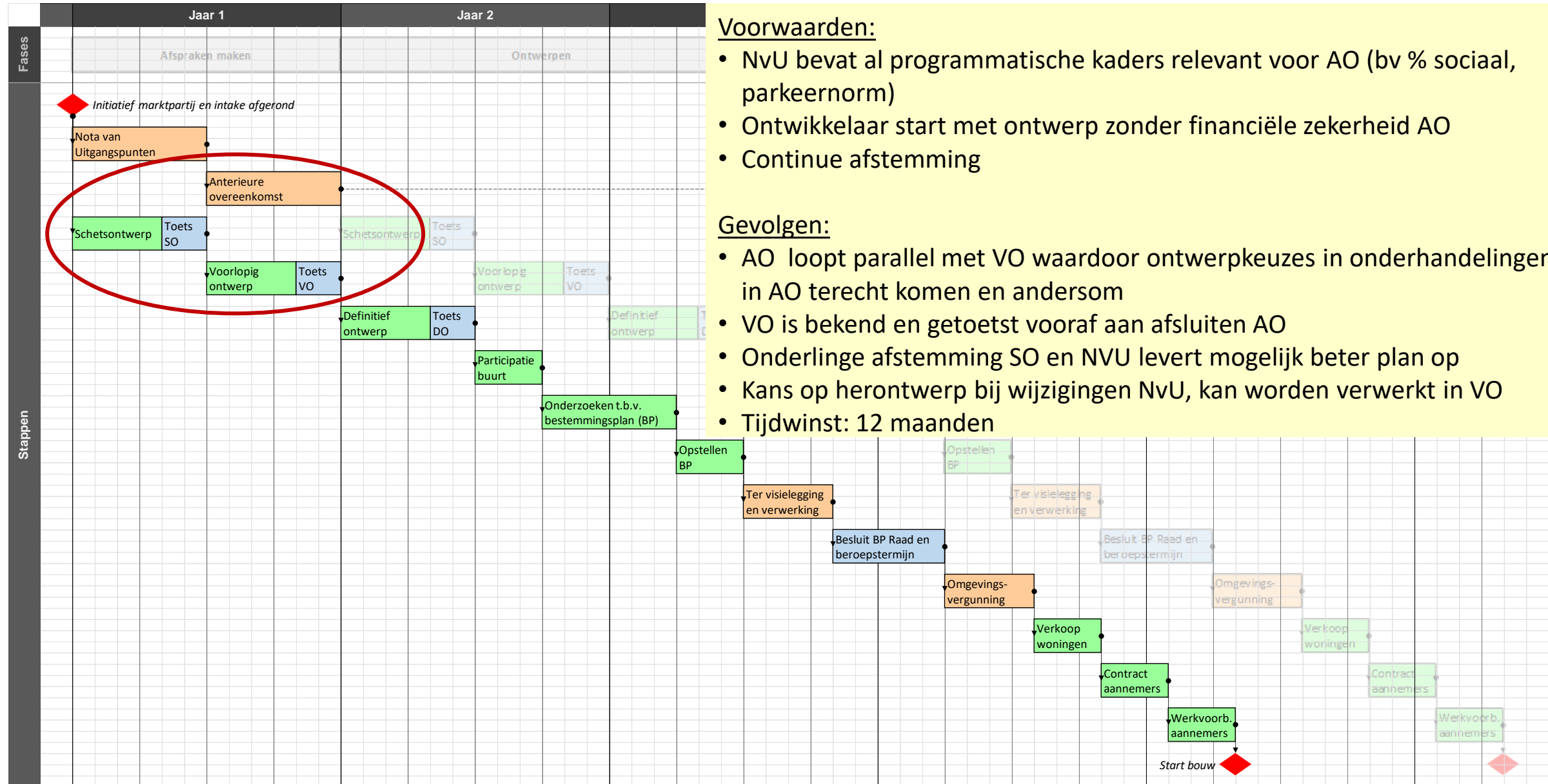
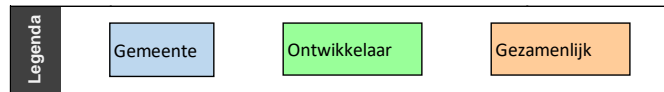
Gevolgen:

- Keuzes in NvU werken door in AO
- Risico op staatssteun bij marktcontraire standaardafspraken
- Tijdwinst: 6 maanden

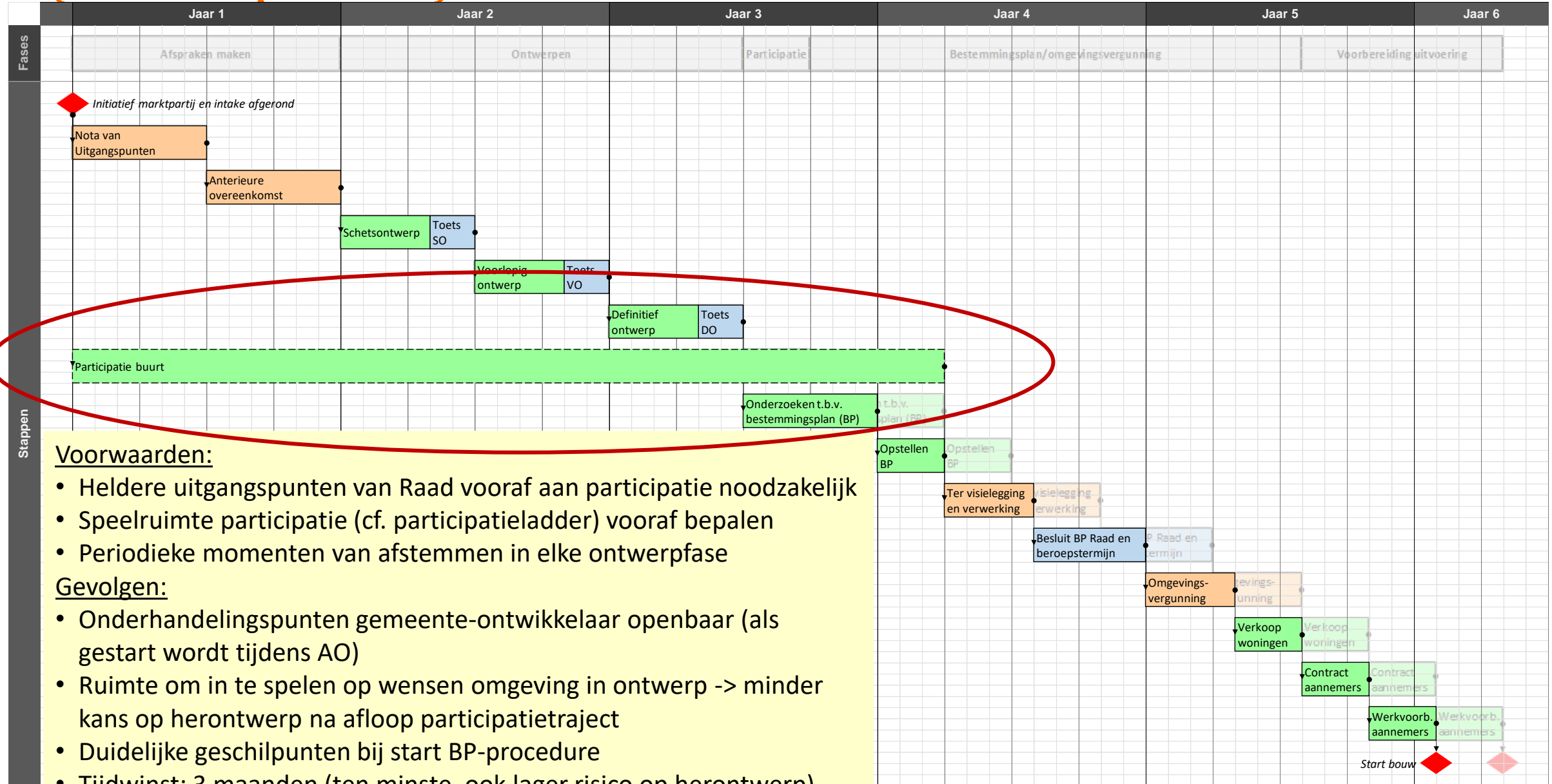
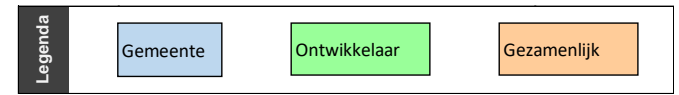
2.1 Toetsing ontwerp en vervolg ontwerp parallel



2.2 Ontwerp en afspraken maken parallel



3. Participatie parallel aan ontwerpproces (kan doorlopen tot BP)



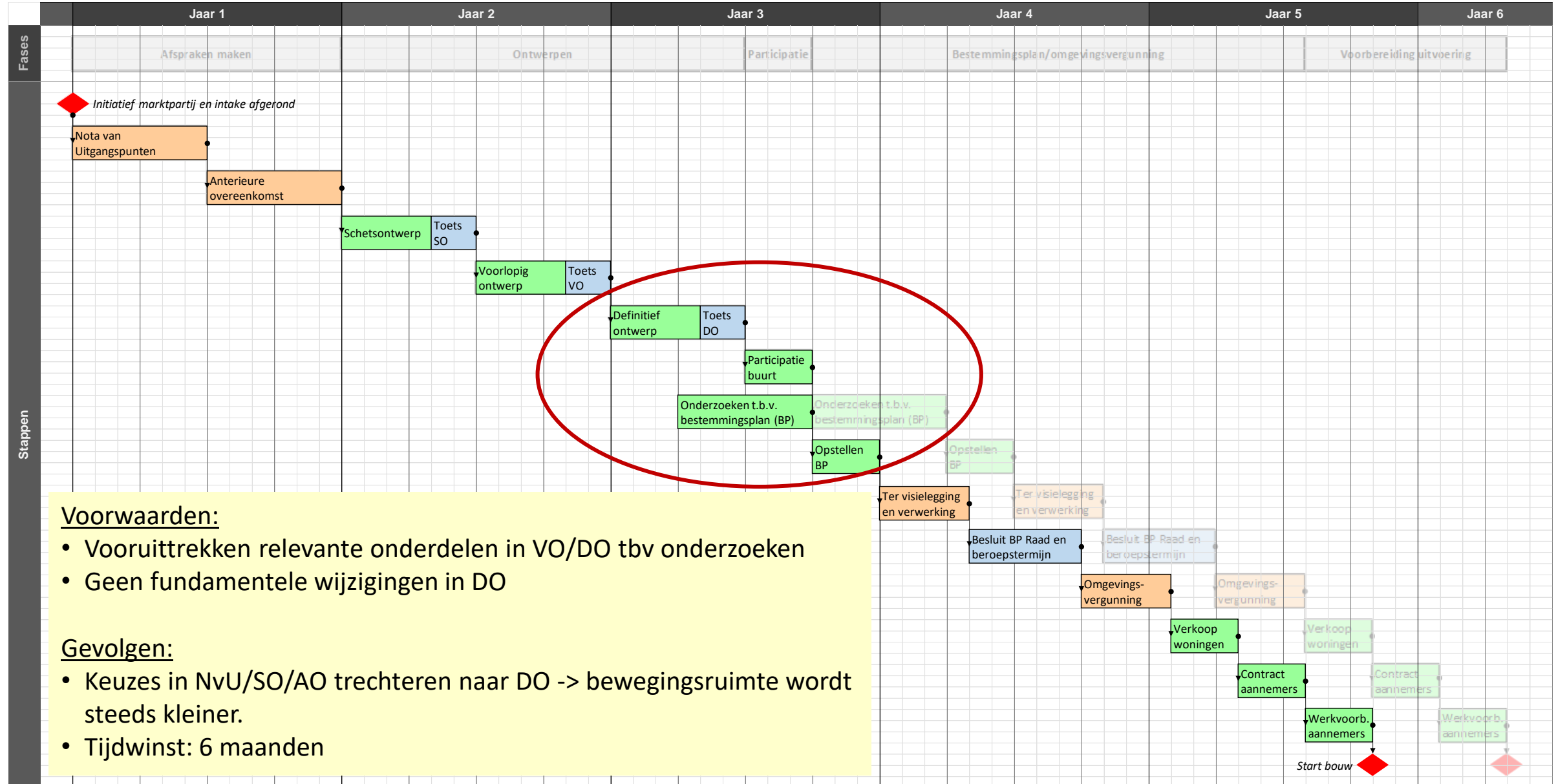
Voorwaarden:

- Heldere uitgangspunten van Raad vooraf aan participatie noodzakelijk
- Speelruimte participatie (cf. participatieladder) vooraf bepalen
- Periodieke momenten van afstemmen in elke ontwerpfase

Gevolgen:

- Onderhandelingspunten gemeente-ontwikkelaar openbaar (als gestart wordt tijdens AO)
- Ruimte om in te spelen op wensen omgeving in ontwerp -> minder kans op herontwerp na afloop participatietraject
- Duidelijke geschilpunten bij start BP-procedure
- Tijdwinst: 3 maanden (ten minste, ook lager risico op herontwerp)

4.1 Onderzoeken BP parallel



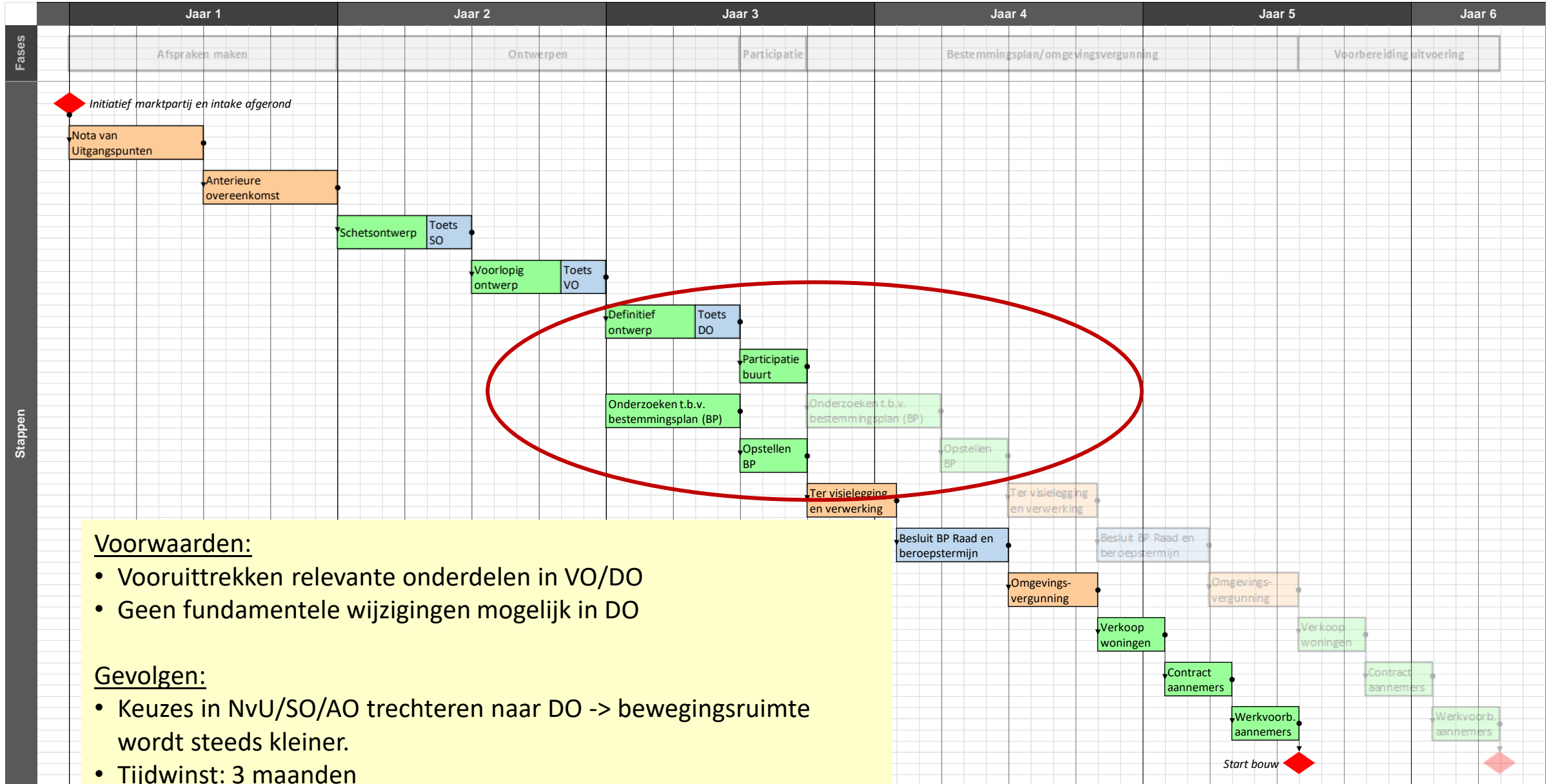
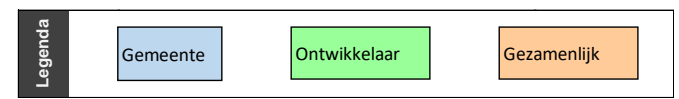
Voorwaarden:

- Vooruittrekken relevante onderdelen in VO/DO tbv onderzoeken
- Geen fundamentele wijzigingen in DO

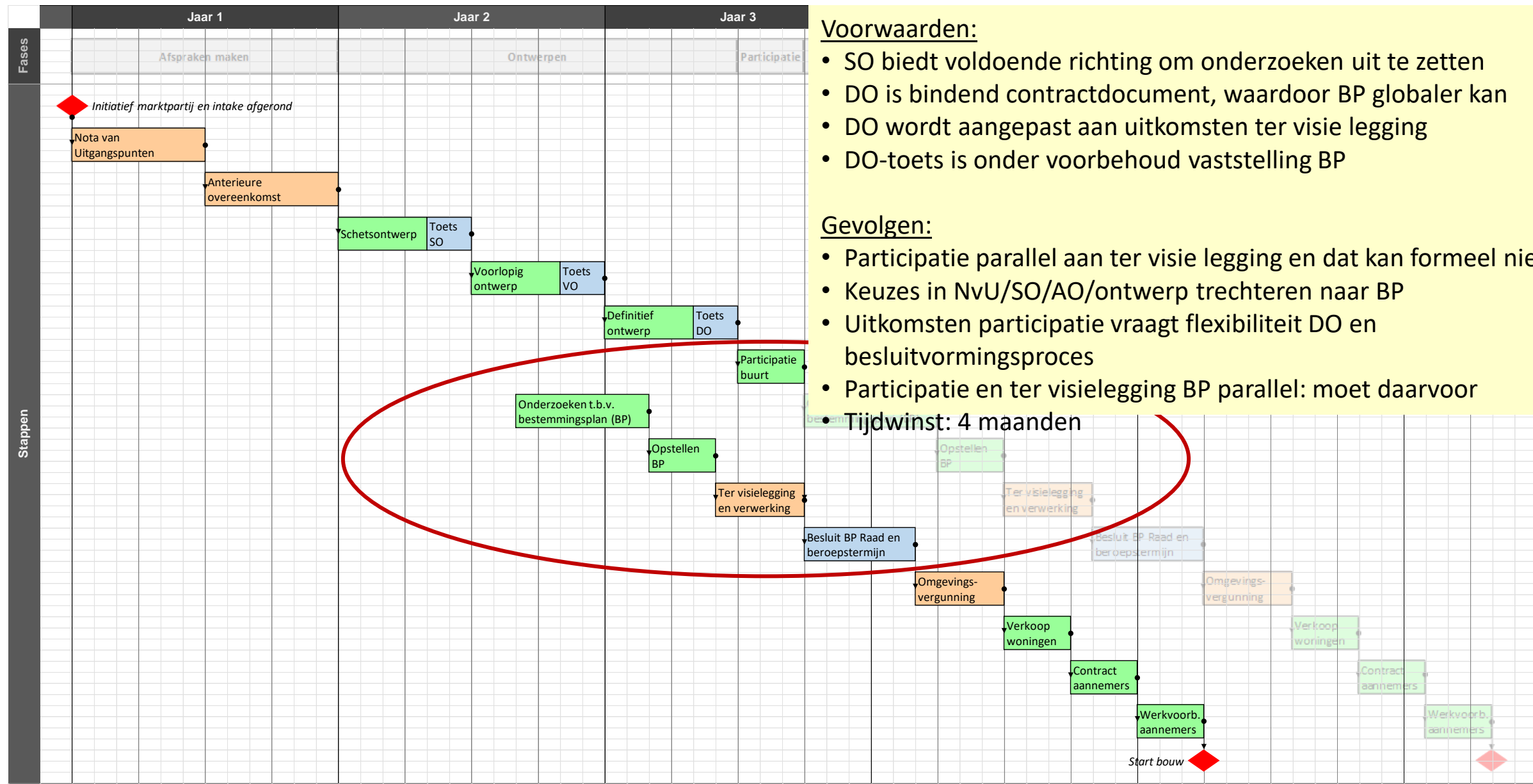
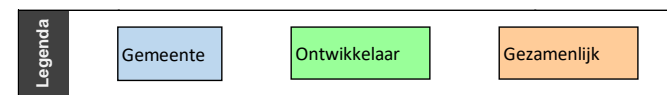
Gevolgen:

- Keuzes in NvU/SO/AO trechteren naar DO -> bewegingsruimte wordt steeds kleiner.
- Tijdwinst: 6 maanden

4.2 Bestemmingsplan opstellen parallel



4.3 Bestemmingsplan ter visieleggen parallel



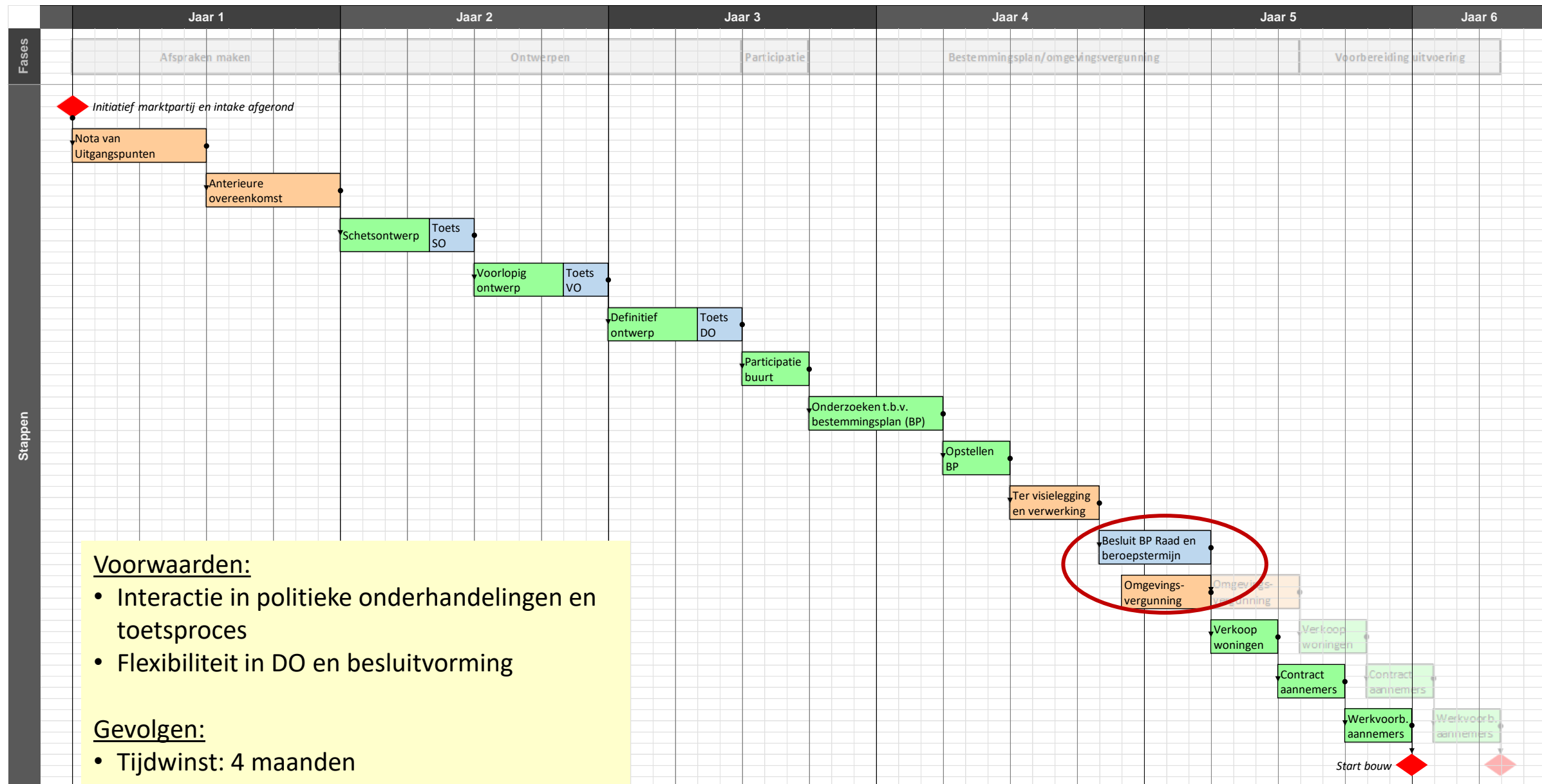
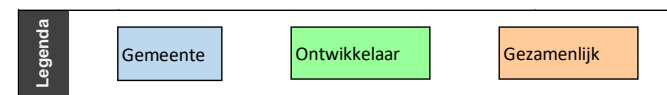
Voorwaarden:

- SO biedt voldoende richting om onderzoeken uit te zetten
- DO is bindend contractdocument, waardoor BP globaler kan
- DO wordt aangepast aan uitkomsten ter visie legging
- DO-toets is onder voorbehoud vaststelling BP

Gevolgen:

- Participatie parallel aan ter visie legging en dat kan formeel niet
- Keuzes in NvU/SO/AO/ontwerp trechteren naar BP
- Uitkomsten participatie vraagt flexibiliteit DO en besluitvormingsproces
- Participatie en ter visielegging BP parallel: moet daarvoor
- **Tijdwinst: 4 maanden**

4.4.1 Omgevingsvergunning behandeling parallel



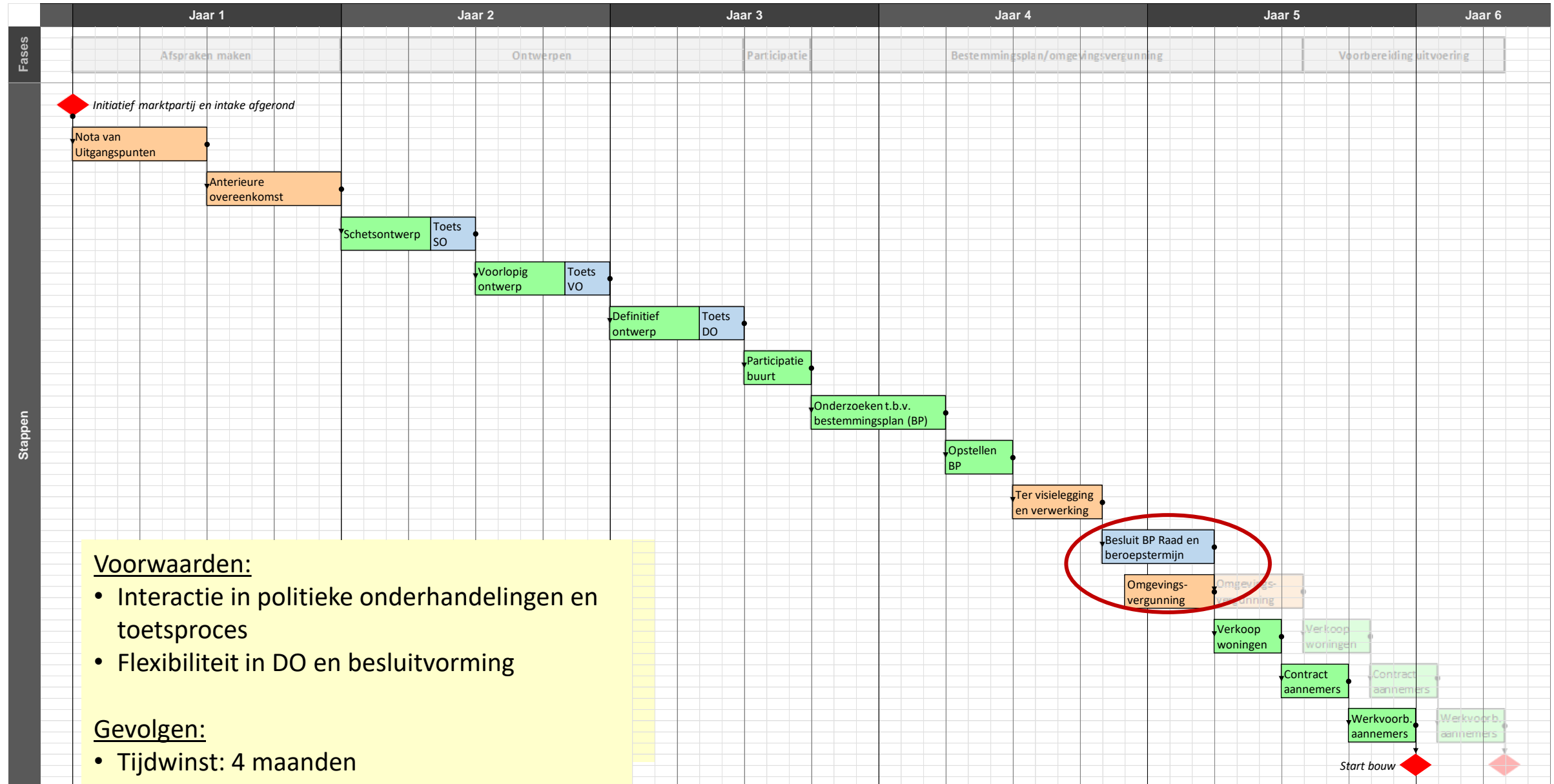
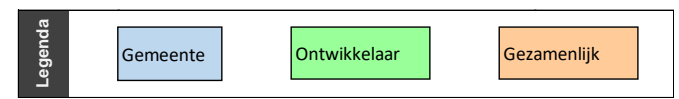
Voorwaarden:

- Interactie in politieke onderhandelingen en toetsproces
- Flexibiliteit in DO en besluitvorming

Gevolgen:

- Tijdwinst: 4 maanden

4.4.2 Omgevingsvergunning met BP via Projectuitvoeringsbesluit



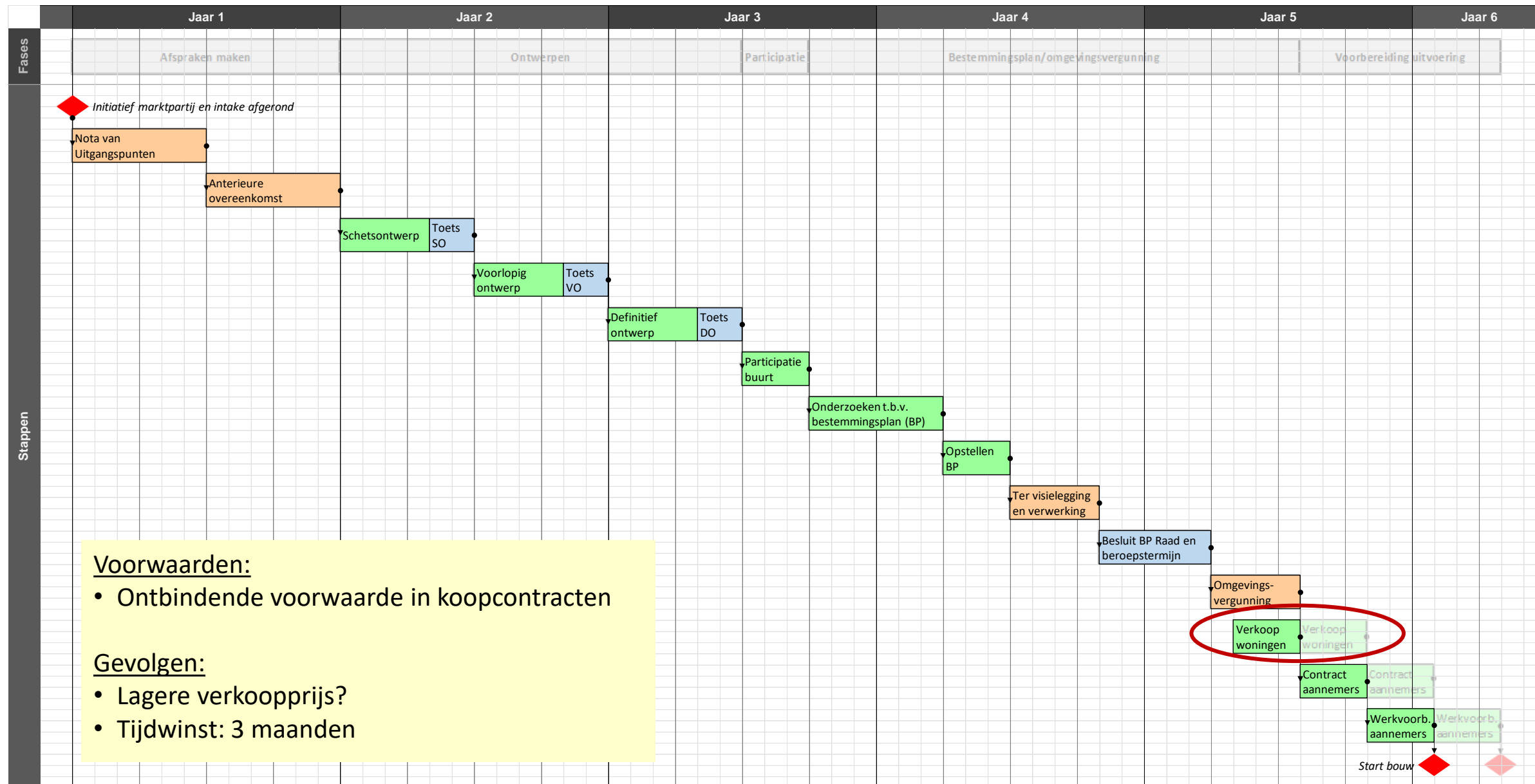
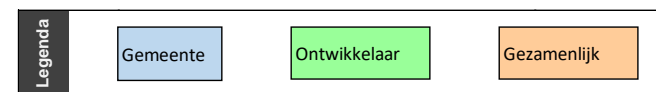
Voorwaarden:

- Interactie in politieke onderhandelingen en toetsproces
- Flexibiliteit in DO en besluitvorming

Gevolgen:

- Tijdwinst: 4 maanden

5.1 Verkoop/verhuur woningen parallel



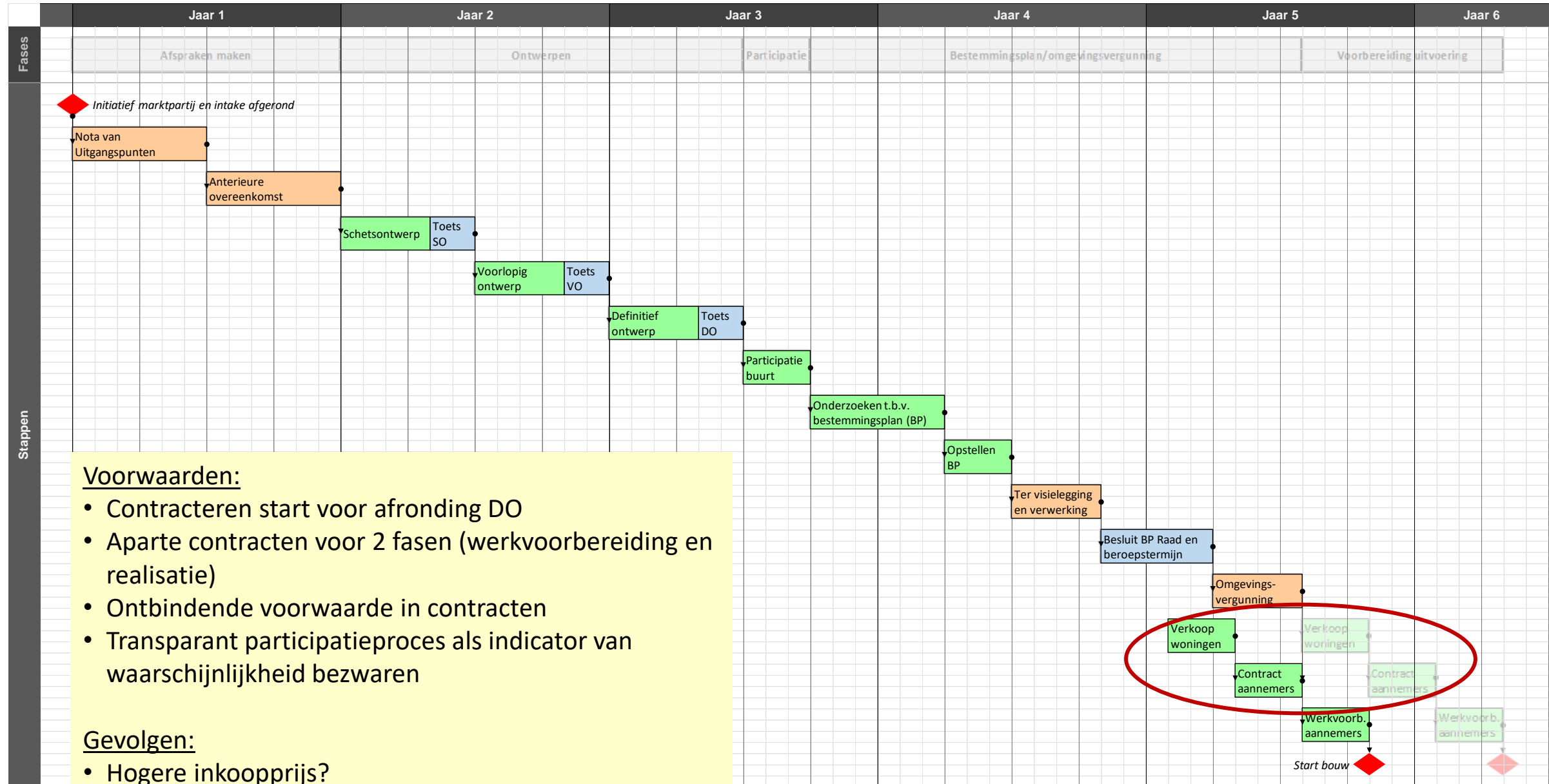
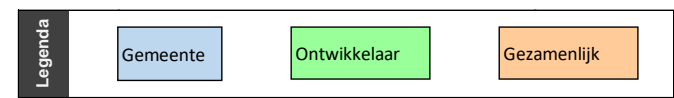
Voorwaarden:

- Ontbindende voorwaarde in koopcontracten

Gevolgen:

- Lagere verkoopprijs?
- Tijdwinst: 3 maanden

5.2 Contracteren aannemer parallel



Voorwaarden:

- Contracteren start voor afronding DO
- Aparte contracten voor 2 fasen (werkvoorbereiding en realisatie)
- Ontbindende voorwaarde in contracten
- Transparant participatieproces als indicator van waarschijnlijkheid bezwaren

Gevolgen:

- Hogere inkoopprijs?
- Tijdwinst: 3 maanden

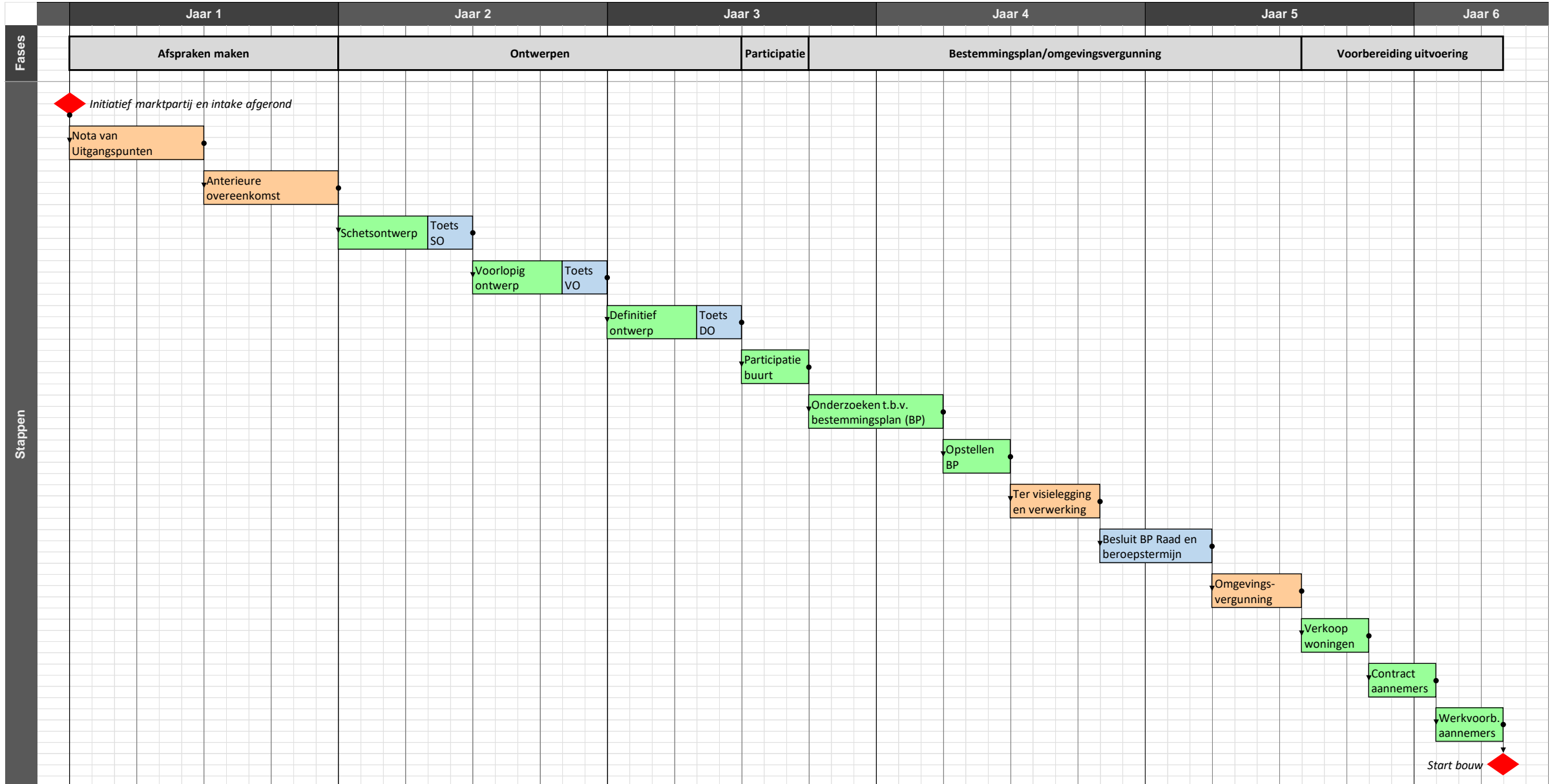
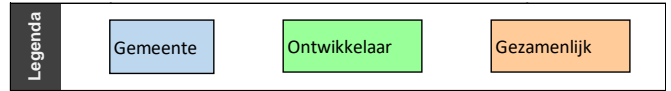
C. Combinaties van parallelschakelingen

- i. Gebruikelijke parallelle planning
- ii. Volledig parallelle planning

I. Gebruikelijke parallele planning

- NvU en AO parallel
- Toetsing ontwerp en vervolg ontwerp parallel
- Participatie parallel
- Onderzoeken BP parallel (na SO)
- Bestemmingsplan opstellen parallel (na SO)
- Bestemmingsplan ter visieleggen parallel (na SO)

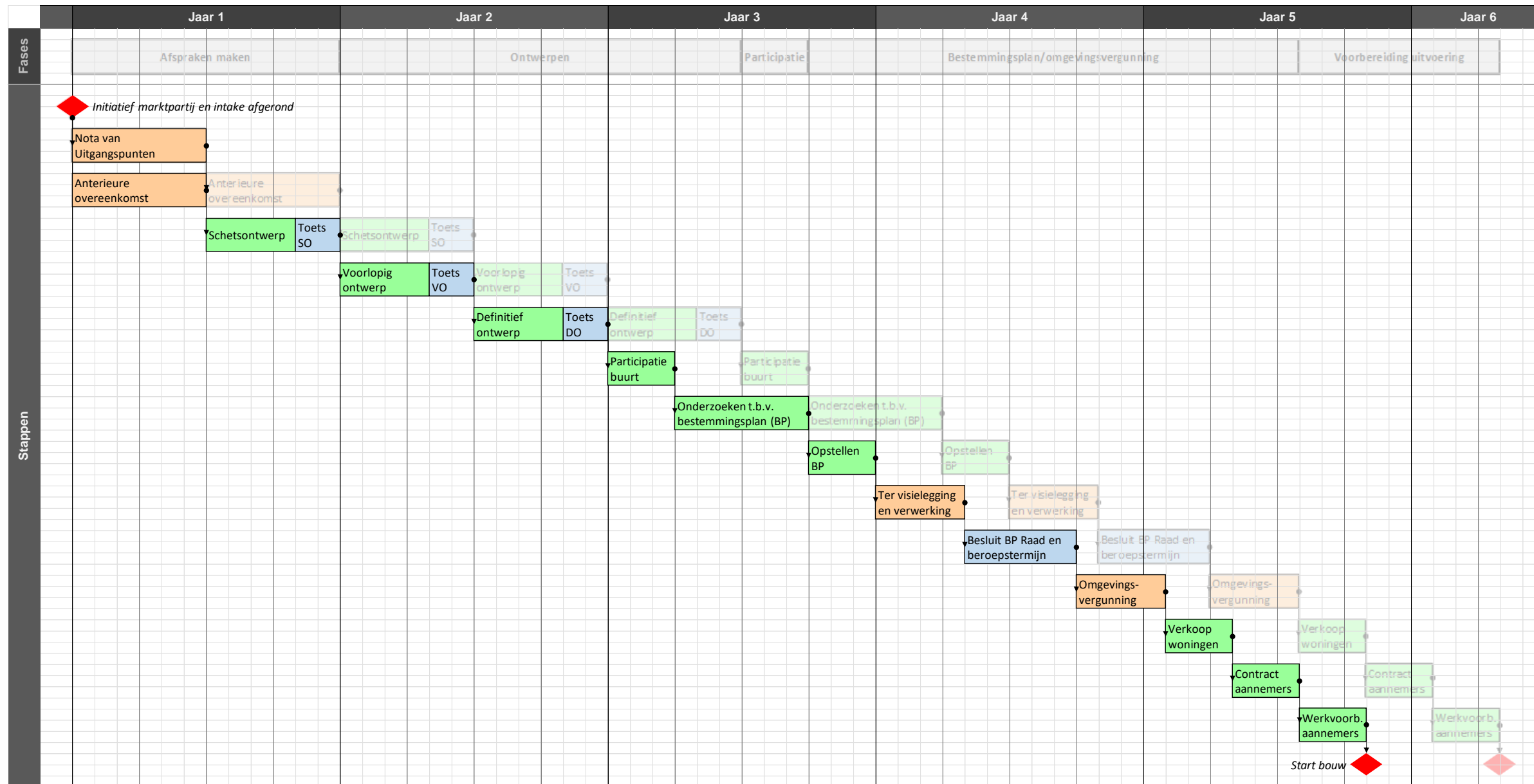
Volledig serieel



Plus AO parallel

Legenda

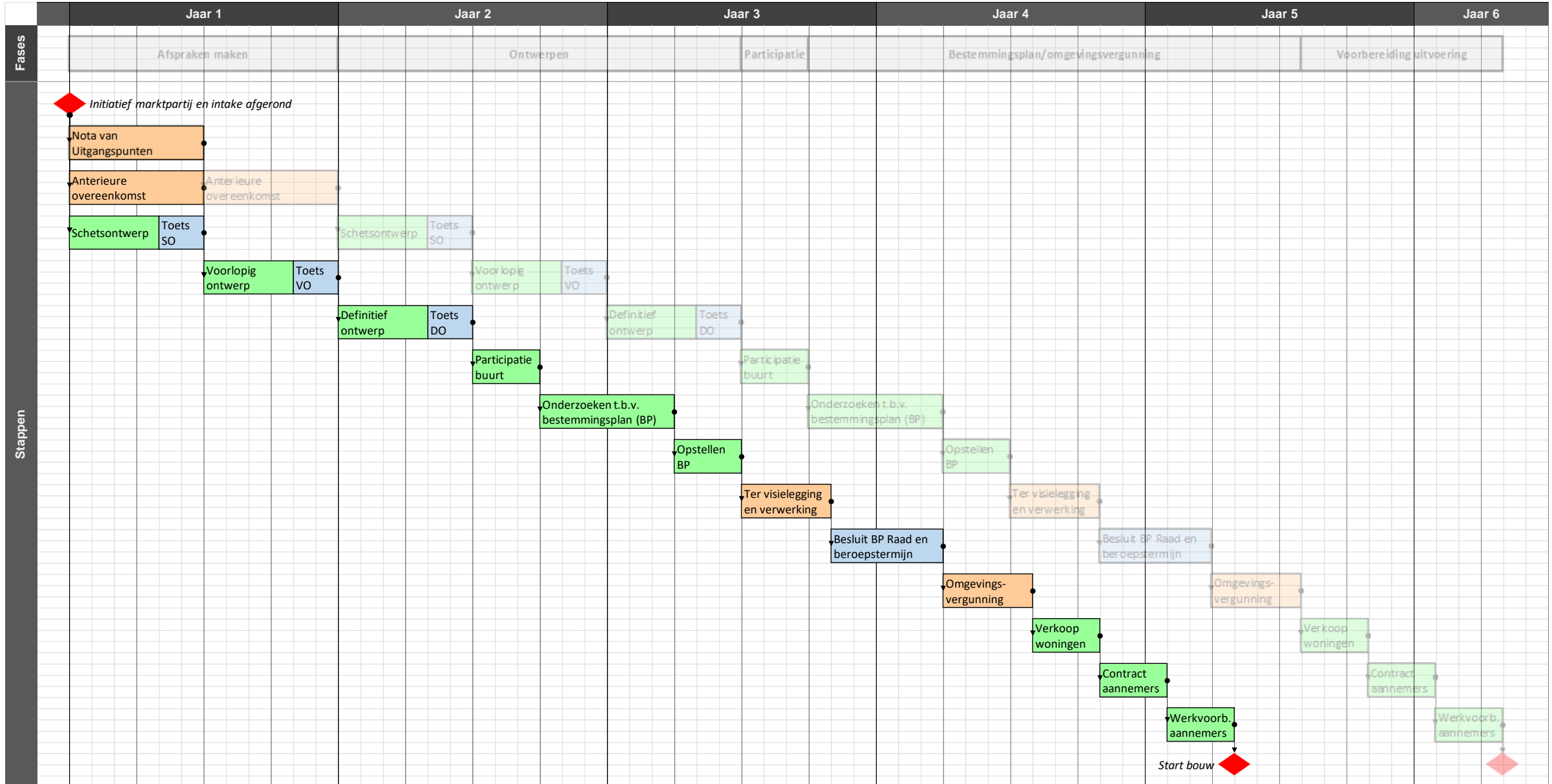
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



Plus Toetsing ontwerp parallel

Legenda

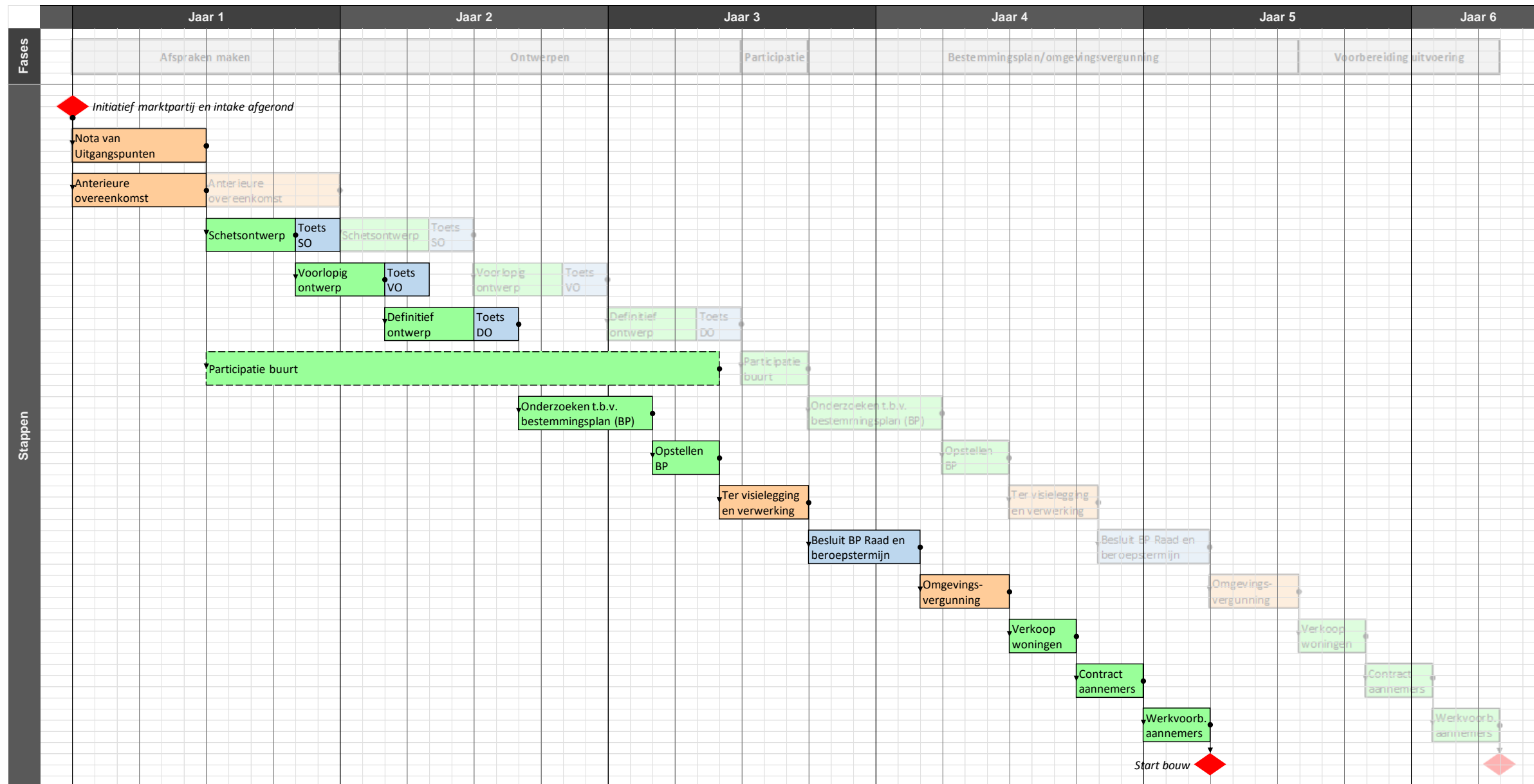
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



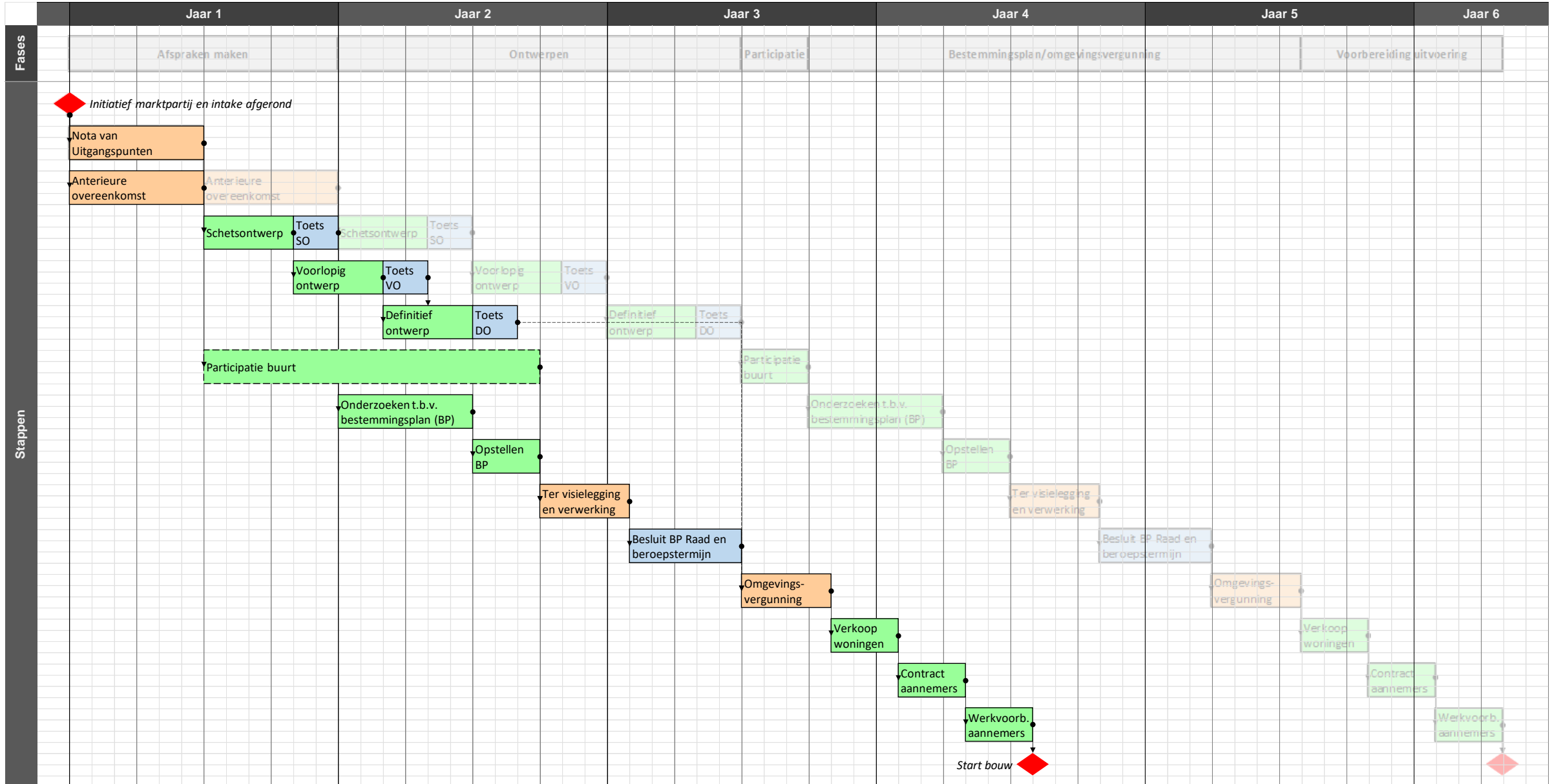
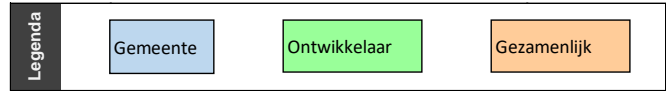
Plus Participatie parallel

Legenda

- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



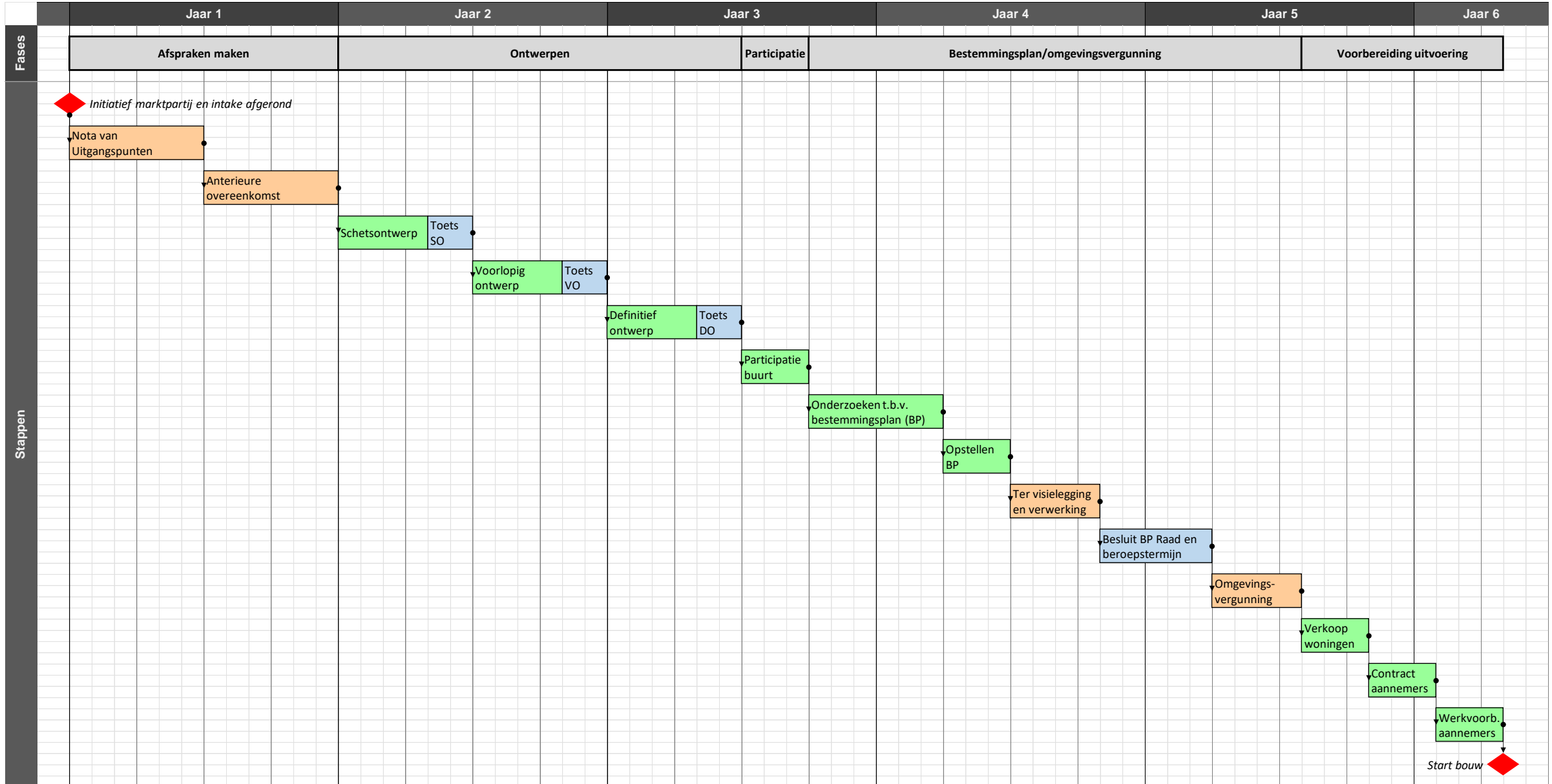
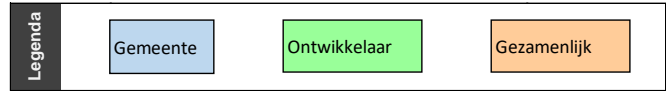
Plus BP parallel = Gebruikelijke parallelle planning



II. Volledig parallelle planning

- Toetsingen ontwerp vervallen, want onderdeel van open planproces
- Parallelschakeling werkvoorbereiding aannemer niet meenemen, want risico voor ontwikkelaar te groot

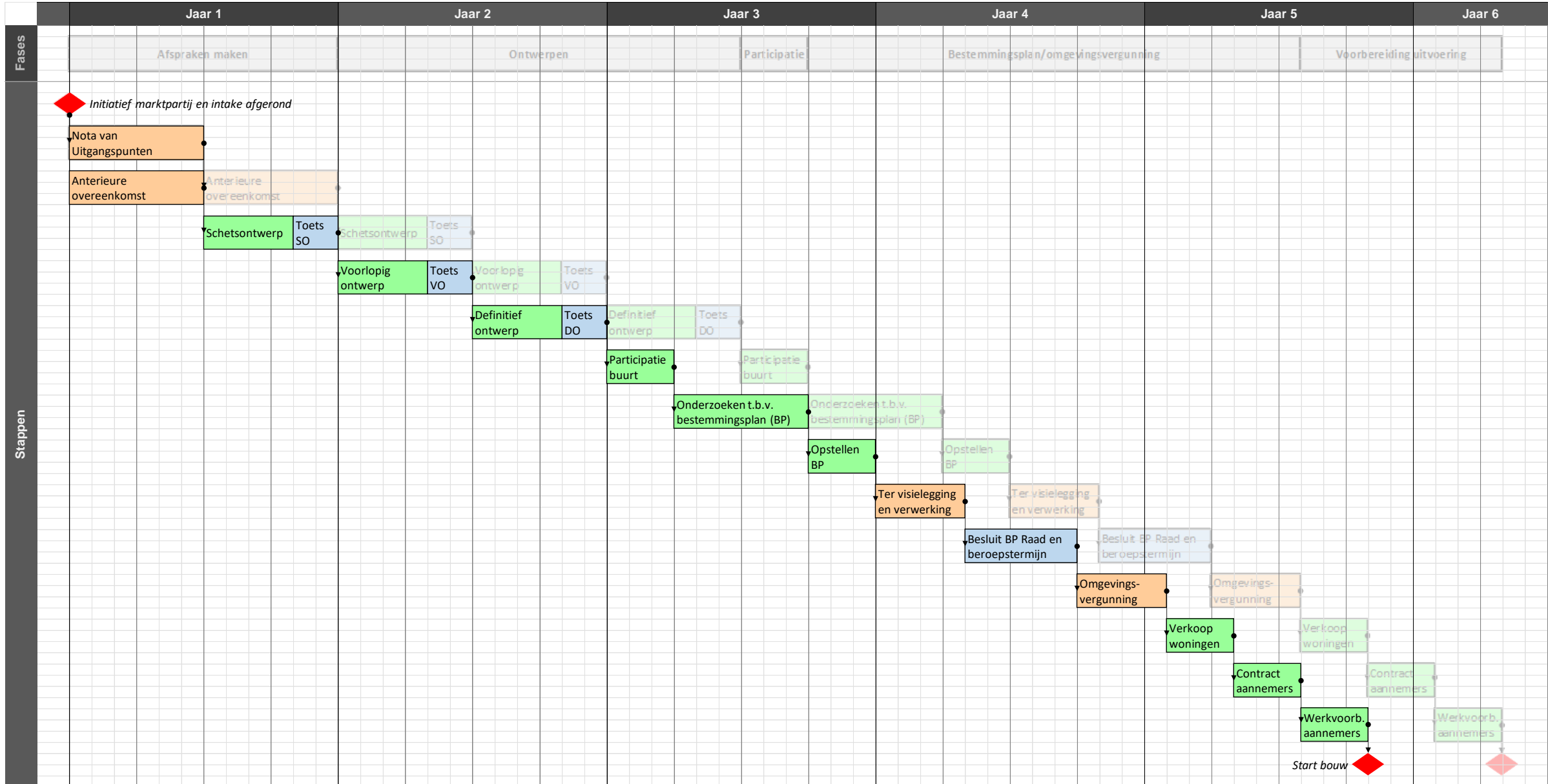
Volledig serieel



Plus AO parallel

Legenda

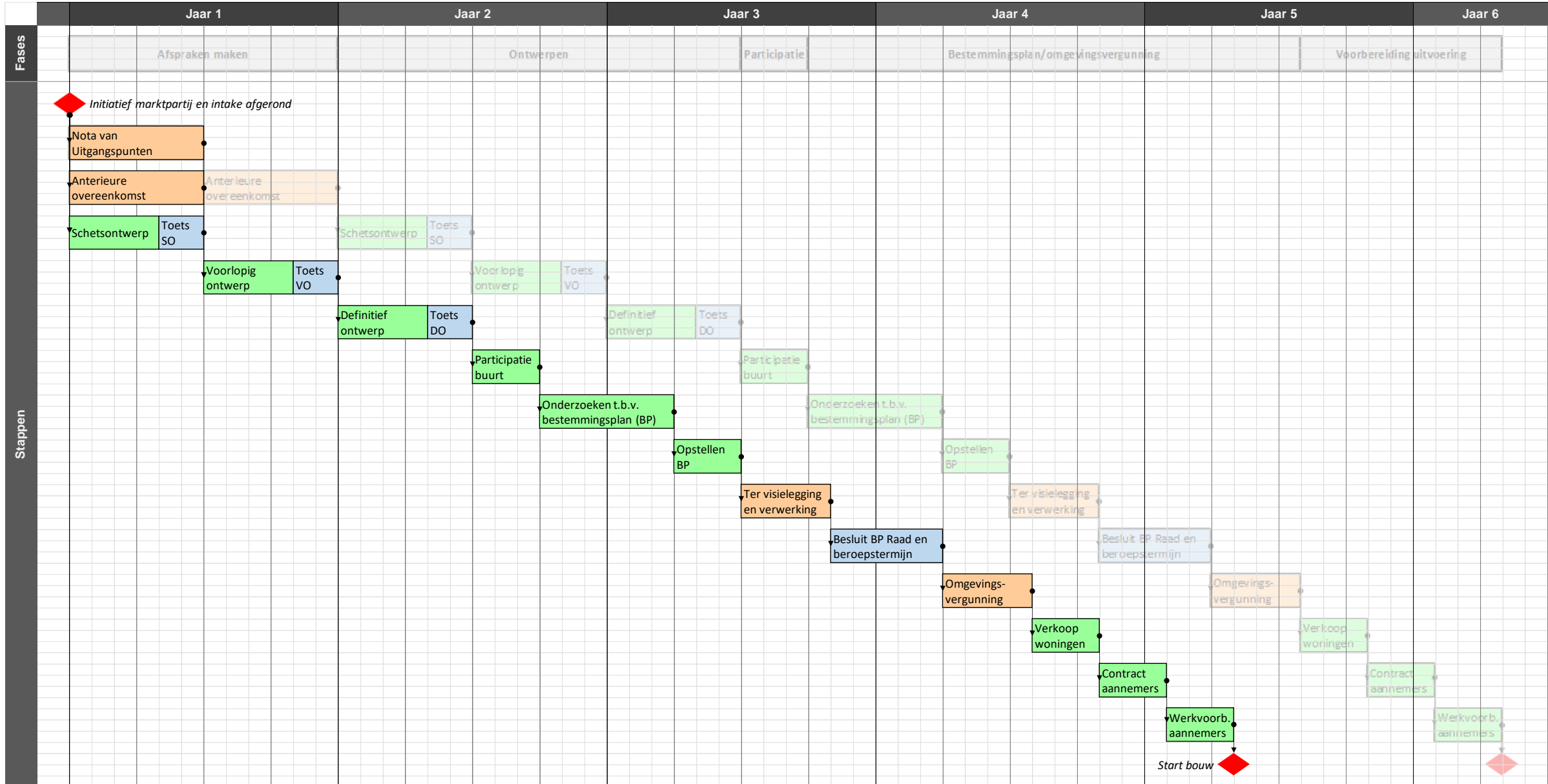
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



Plus SO parallel

Legenda

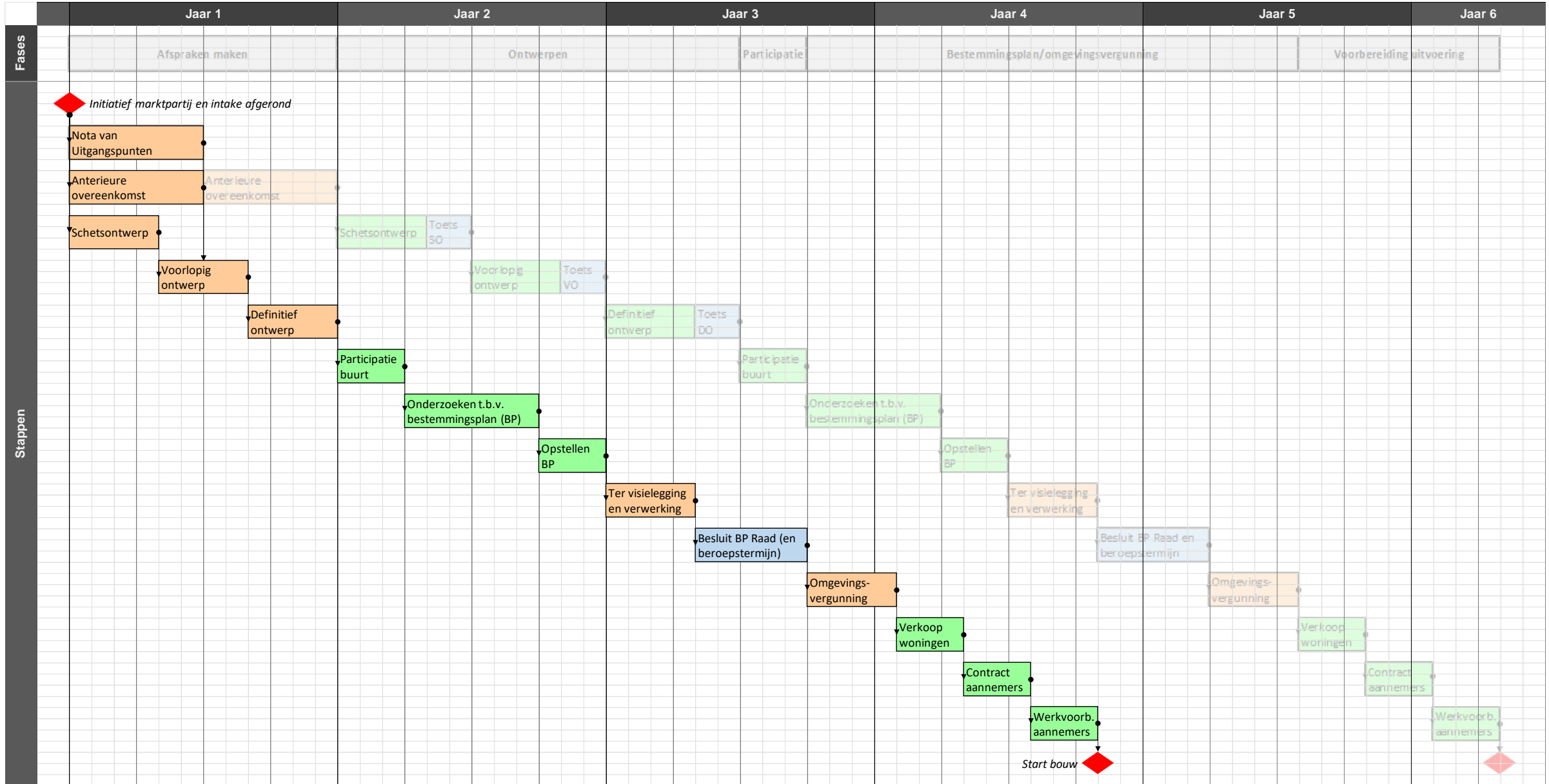
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



Plus toetsen parallel

Legenda

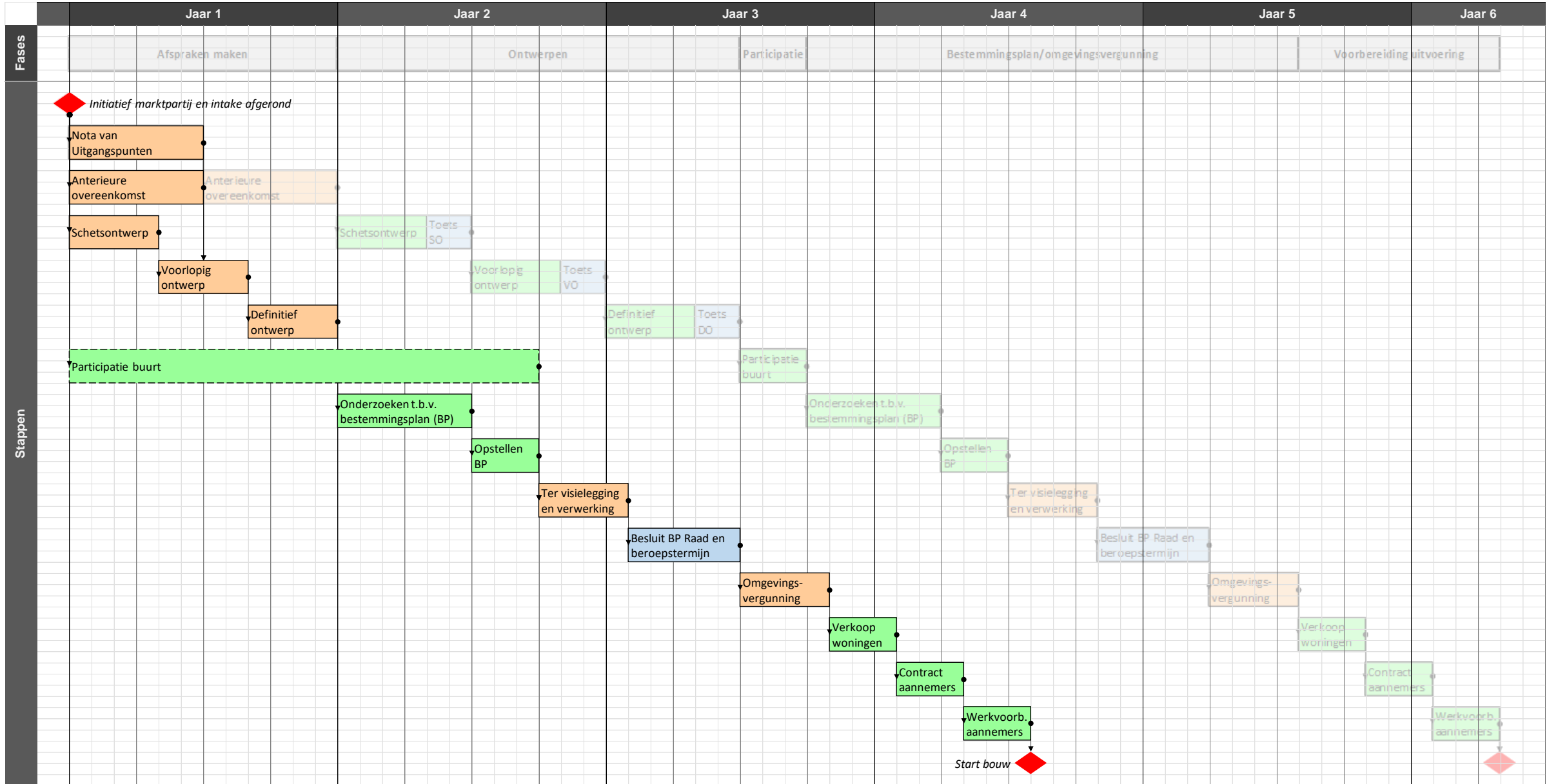
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



Plus participatie parallel

Legenda

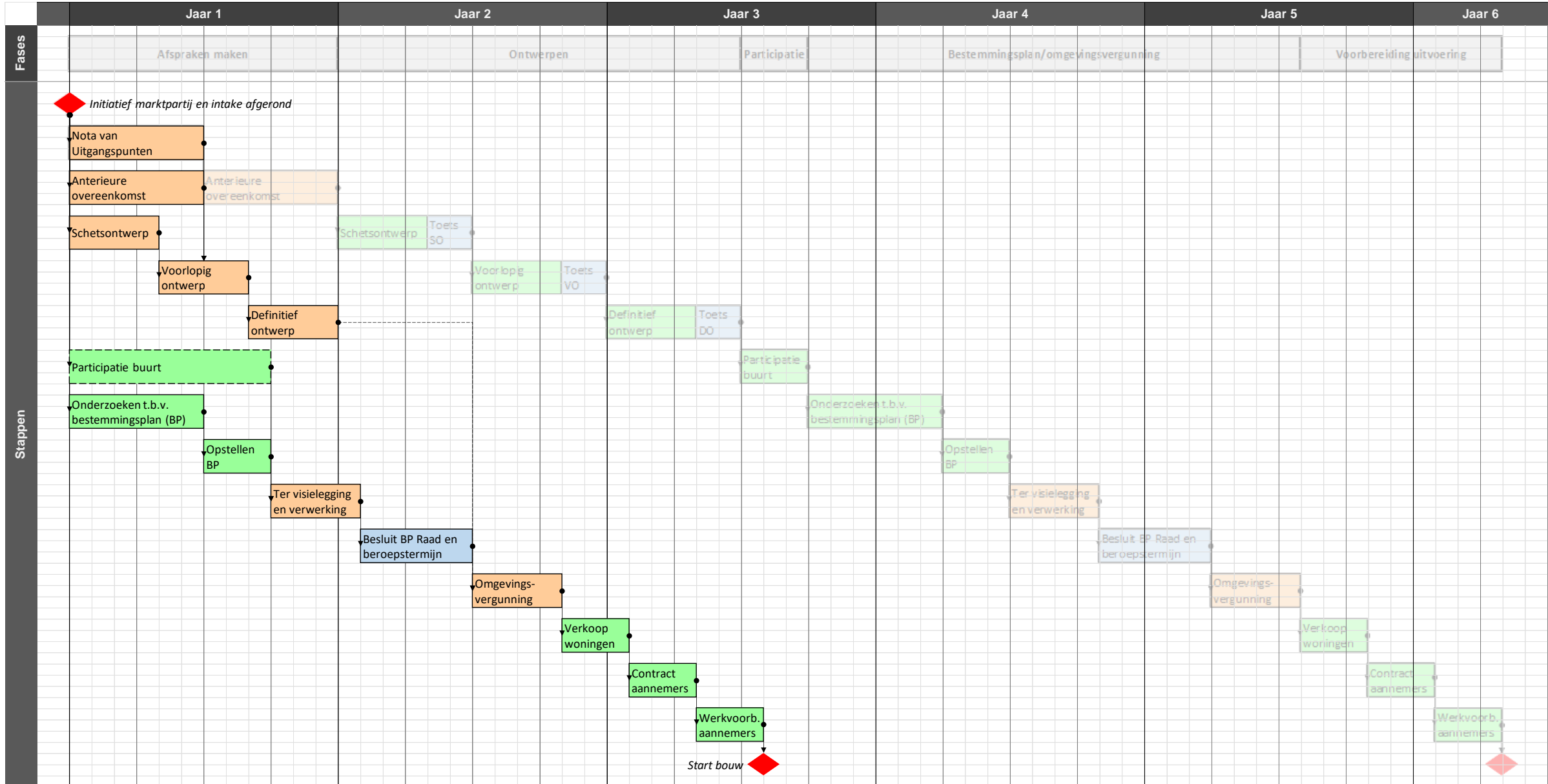
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



Plus BP parallel

Legenda

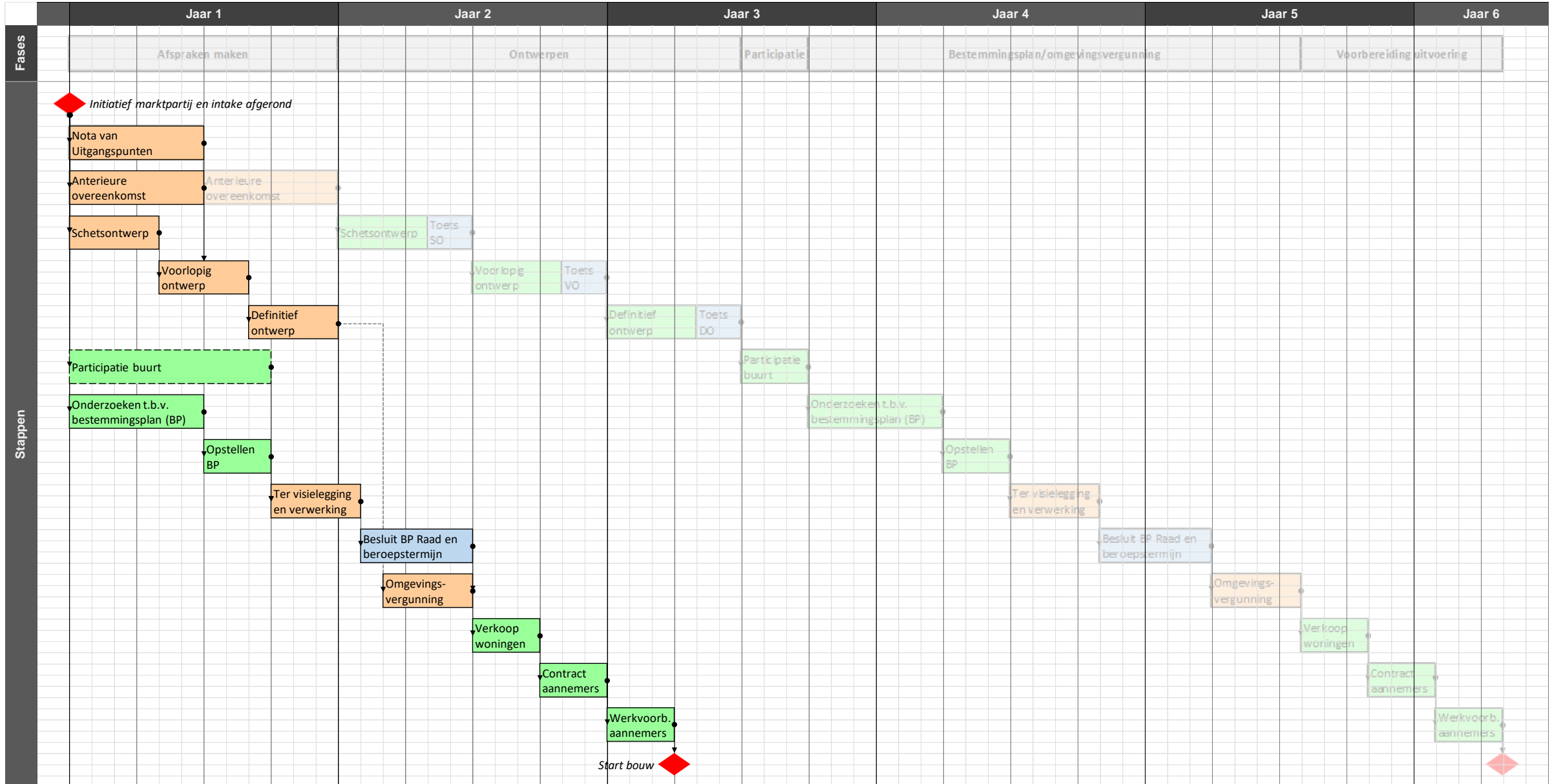
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



Plus Omgevingsvergunning parallel

Legenda

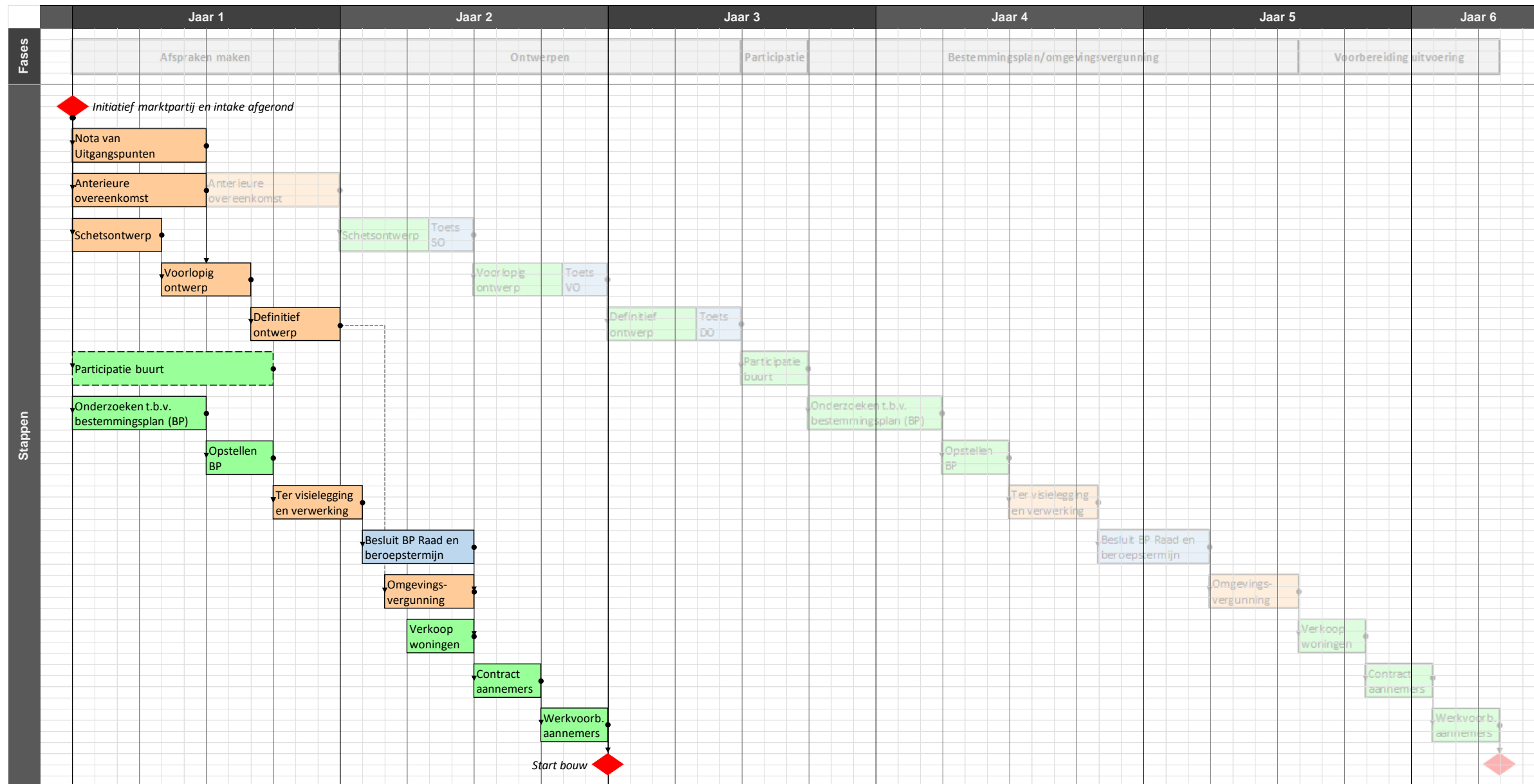
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



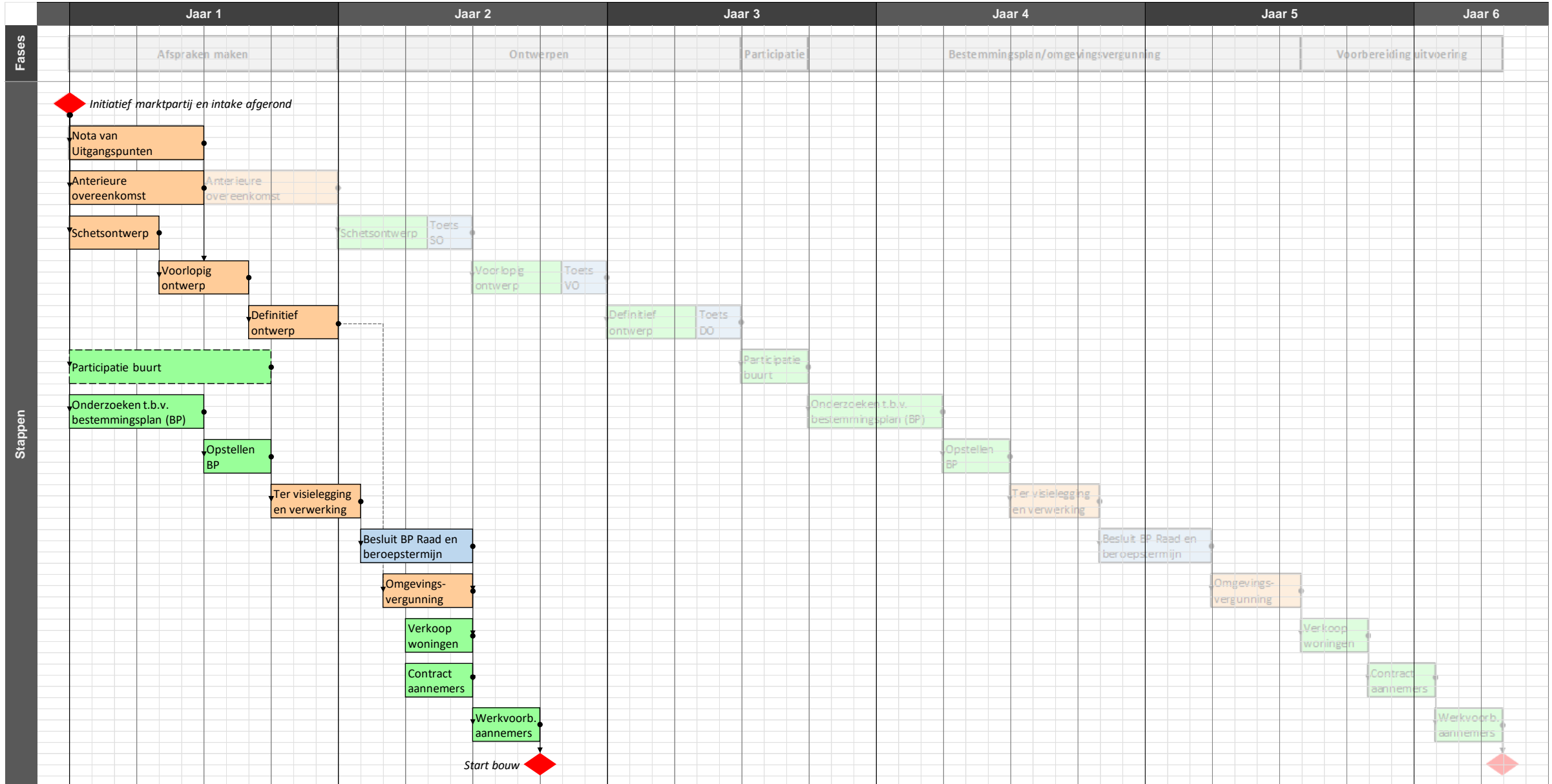
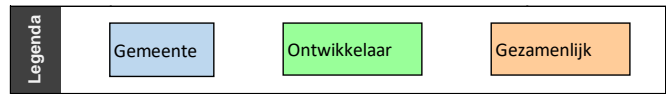
Plus Verkoop parallel

Legenda

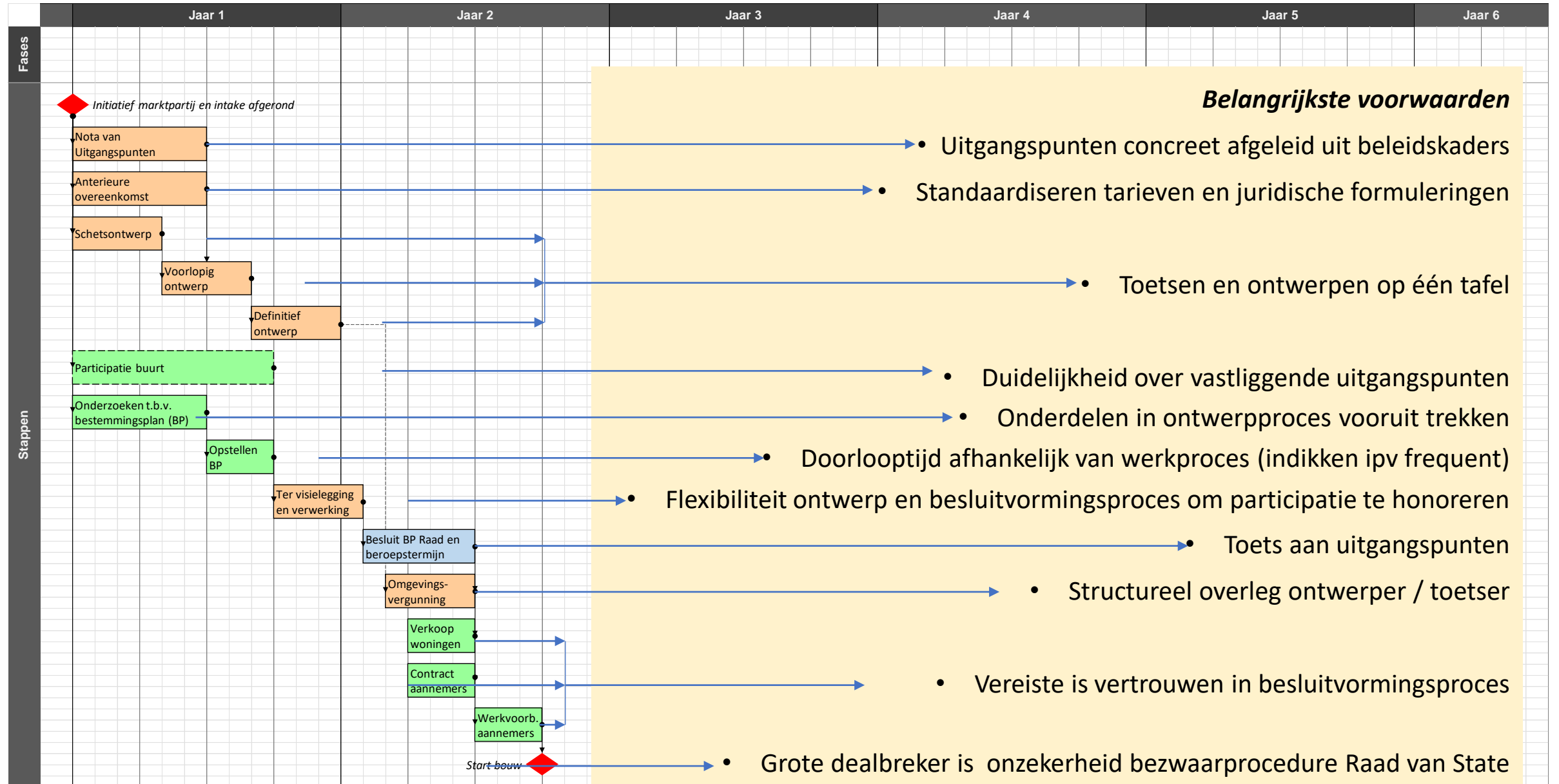
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk



Plus Contract parallel = Volledig parallel



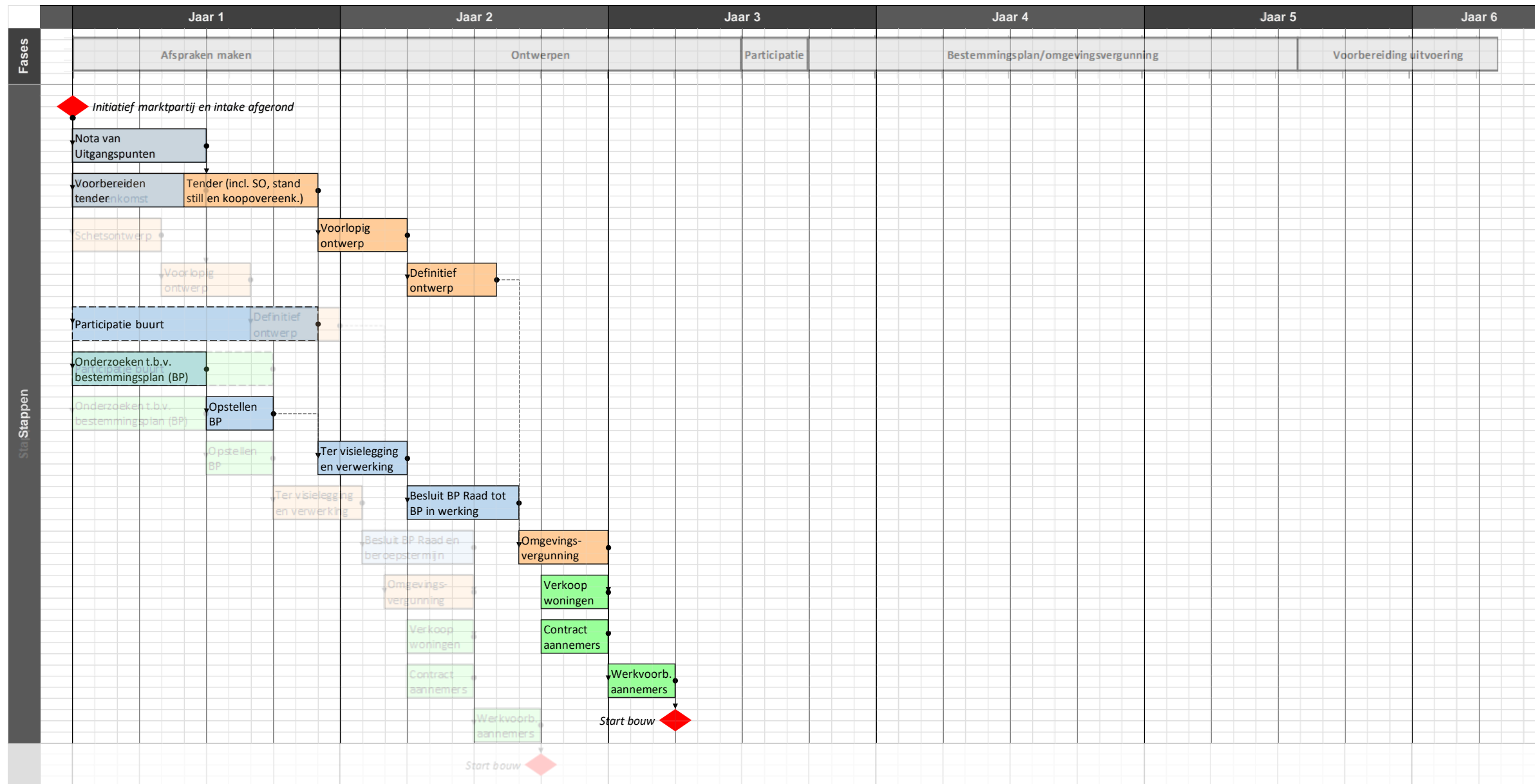
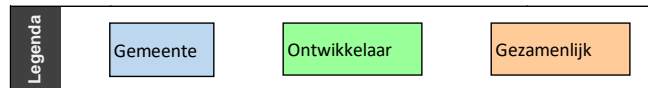
FINALE: INGEDIKTE PARALLELE PLANNING. TIJDWINST 4 JAAR



D. Grondeigendom gemeente

- In geval van grondeigendom gemeente parallele planning afwijkend vanwege tender grond
- Totale planning 6 maanden langer dan in geval van grondeigendom privaat
- Verschil met name door vervallen parallelschakeling van ontwerp
- In de praktijk wordt tender vaak voorafgegaan door bestemmingsplan procedure om zo zekerheden voor de indieners te vergroten en de opbrengst (kwalitatief en / of financieel) te maximaliseren. In dit voorbeeld is uitgegaan van de afwezigheid van een bestemmingsplan, maar wel akkoord van de gemeenteraad op de uitgangspunten van de tender. Het bestemmingsplan is de vertaling van de uitgangspunten. Bindende afspraken ontstaan ook door de planindiening.
- Het risico is dat het bestemmingsplan strand door bezwaren, maar dat is bij de parallele planning met grondeigendom van de ontwikkelaar ook zo. Een goed participatieproces vermindert het risico.

Ingedikte parallelle planning grondeigendom gemeente



E. Uitgangspunten seriële planning

- i. Type project
- ii. Beschikbaarheid beleid
- iii. Toegepast juridisch planologische instrumentarium
- iv. Planningswijze
- v. Toe te passen procedures
- vi. Fysieke voorwaarden
- vii. Impact van afwijkende omstandigheden

I. Type project

- Omvang: 200 tot 500 woningen
- Grondeigendom van marktpartij
- Vol eigendom (dus geen erfpacht)
- Één betrokken private partij
- Type betrokken marktpartij (woningcorporatie, concept ontwikkelaar, ontwikkelende bouwer, industriële bouwer) heeft geen invloed op planning

II. Beschikbaar beleid

- Geen sprake van interactie met planvorming overkoepelende integrale gebiedsontwikkeling
- Vigerende parkeernorm (er is een nota, maar of hij past moet blijken)
- Percentage sociaal en middensegment bekend
- Bovenwettelijke eisen zijn bekend
- Duurzaamheidsambitie (er is een nota, maar of hij past moet blijken, inclusief klimaat en circulariteit)
- Ruimtelijk beleid bekend (bijvoorbeeld omgevingsvisie, hoogbouwvisie, etc.)
- Overig beleid, bijvoorbeeld op gebied van bomen en water, beschikbaar
- Inkoopvoorwaarden sociale huurwoningen bekend

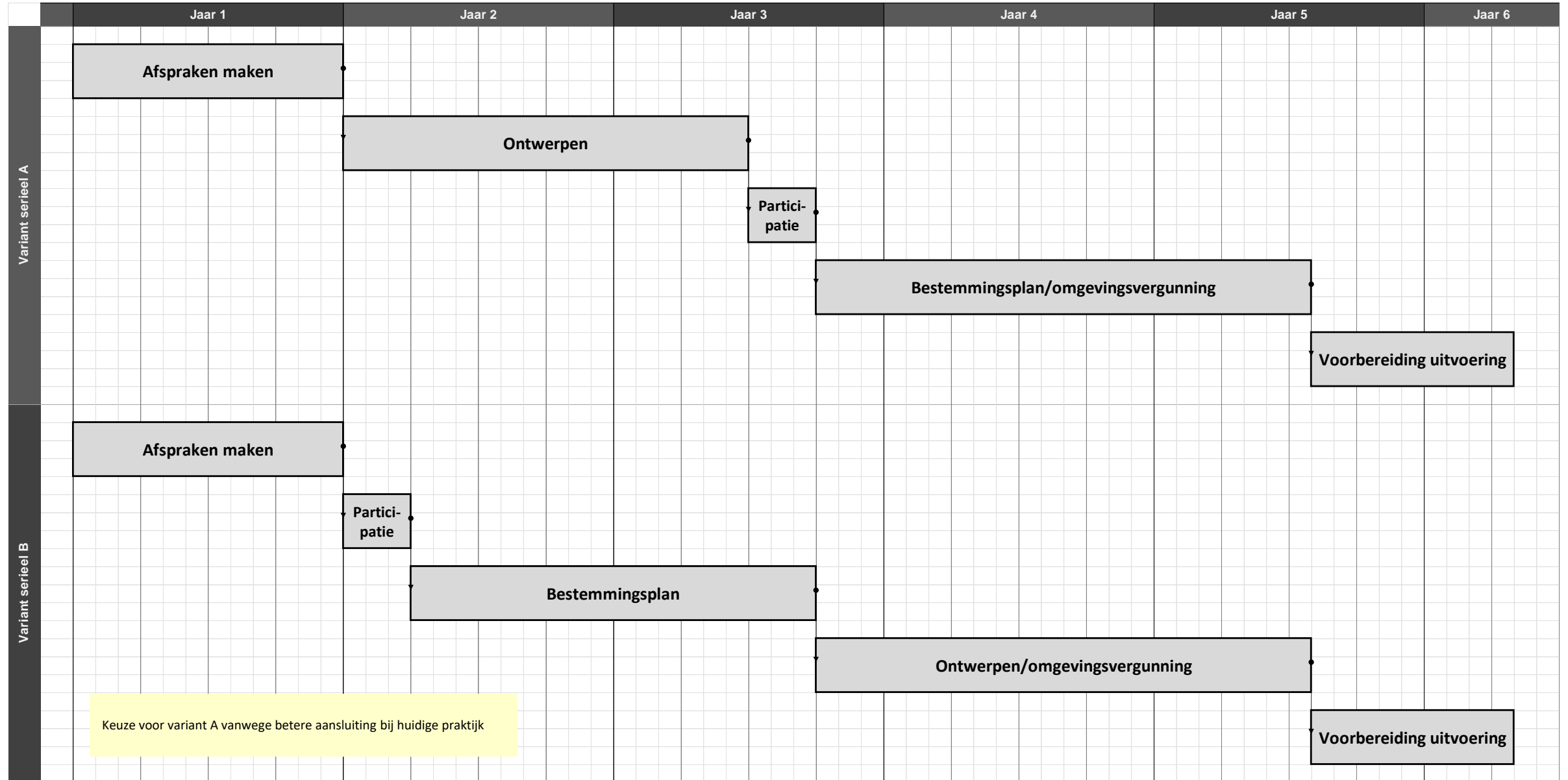
III. Toegepast juridisch planologische instrumentarium

- Geen sprake van interactie met planvorming overkoepelende integrale gebiedsontwikkeling
- Vigerende parkeernorm (er is een nota, maar of hij past moet blijken)
- Percentage sociaal en middensegment bekend
- Bovenwettelijke eisen zijn bekend
- Duurzaamheidsambitie (er is een nota, maar of hij past moet blijken, inclusief klimaat en circulariteit)
- Ruimtelijk beleid bekend (bijvoorbeeld omgevingsvisie, hoogbouwvisie, etc.)
- Overig beleid, bijvoorbeeld op gebied van bomen en water, beschikbaar
- Inkoopvoorwaarden sociale huurwoningen bekend
- Vigerende wetgeving (dus Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging niet als basis gehanteerd)
- Afwijking planologisch kader middels bestemmingsplan (dus niet middels omgevingsvergunning strijdig gebruik)
- Kostenverhaal via AO (dus geen exploitatieplan grondexploitiewet)

IV. Planningswijze

- Geen inspraak op voorontwerp BP
- Welstandstoets als onderdeel van omgevingsvergunning en vooroverleg vooraf (niet apart genoemd)
- 3.1.1 overleg op voorontwerp BP, dus niet parallel aan ter visielegging ontwerp BP
- Uitvoeringsvergunningen onderdeel van werkvoorbereiding aannemer
- Ontwerp voor BP (zie volgende sheet)

Schema volgorde bestemmingsplan/ontwerp



V. Toe te passen procedures

- Intake gemeente (afgerond)
- MER-plicht (MER-beoordeling eventueel onderdeel van opstellen BP, dus niet apart benoemd)
- Flora en faunaonderzoek met maatgevende seizoensafhankelijkheid (bijv. vleermuisonderzoek)
- Hogere waarde Wet Geluidhinder
- Specifieke vergunningen/toestemmingen zoals monumenten, archeologie, natuur, milieu, geluid, water, LIB etc.
- Beroepsprocedures

VI. Fysieke voorwaarden (binnen planning gereed)

- Verleggen kabels en leidingen
- Sloop en bouwrijp maken
- Sanering
- Onteigening/WVG/uitplaatsing bestaande eigenaren/gebruikers (bewoners, bedrijven)
- Kappen bomen
- Zettingstijd
- Geen sprake van kritieke randvoorwaardelijke milieumaatregelen (geluidweringen, uitkoop t.b.v. stikstofruimte etc.)
- Exclusief eventuele voorwaardelijke (bovenplanse) infrastructuur

VII. Impact van afwijkende situaties

- De parallelle planning verandert niet noemenswaardig bij een kleiner of groter project, erfpacht, de omgevingswet of de wet kwaliteitsborging.
- Het stelt eisen aan de samenwerking en besluitvorming met meerdere ontwikkelaars of turn key overeenkomsten, bij kostenverhaal via een exploitatieplan.
- Als de uitgangspunten onduidelijk zijn (ruimtelijke – of beleidskaders, MER) is het verstandig deze eerst (in een pressure cooker) duidelijk te krijgen en pas daarna met een parallel proces te starten.
- Als het bestemmingsplan al gereed is zit de tijdswinst in het vaststellen van een NvU die niet veel meer eisen bevat dan het bestemmingsplan en beleidskaders, het naar voren halen van de anterieure overeenkomst en het integreren van ontwerp en toetsing.
- Veel aanvullende procedures of onderzoeken, denk aan flora- en fauna, archeologie, kunnen ingepast worden. Er is wel minder tijd beschikbaar. Dat vraagt ook bij deze onderzoeken wellicht om een andere werkwijze. Zo zullen seizoensafhankelijke onderzoeken al vanaf het begin goed in de planning moeten worden gezet.
- Fysieke voorwaarden zoals grond die voldoende is gezet of het bouwrijp maken in het algemeen vraagt al aanbestedingen op basis van de nota van uitgangspunten of wellicht een schetsontwerp. Prestatiecontracten passen hier beter bij dan gedetailleerde bestekken.

Aan de slag!
Feedback welkom

