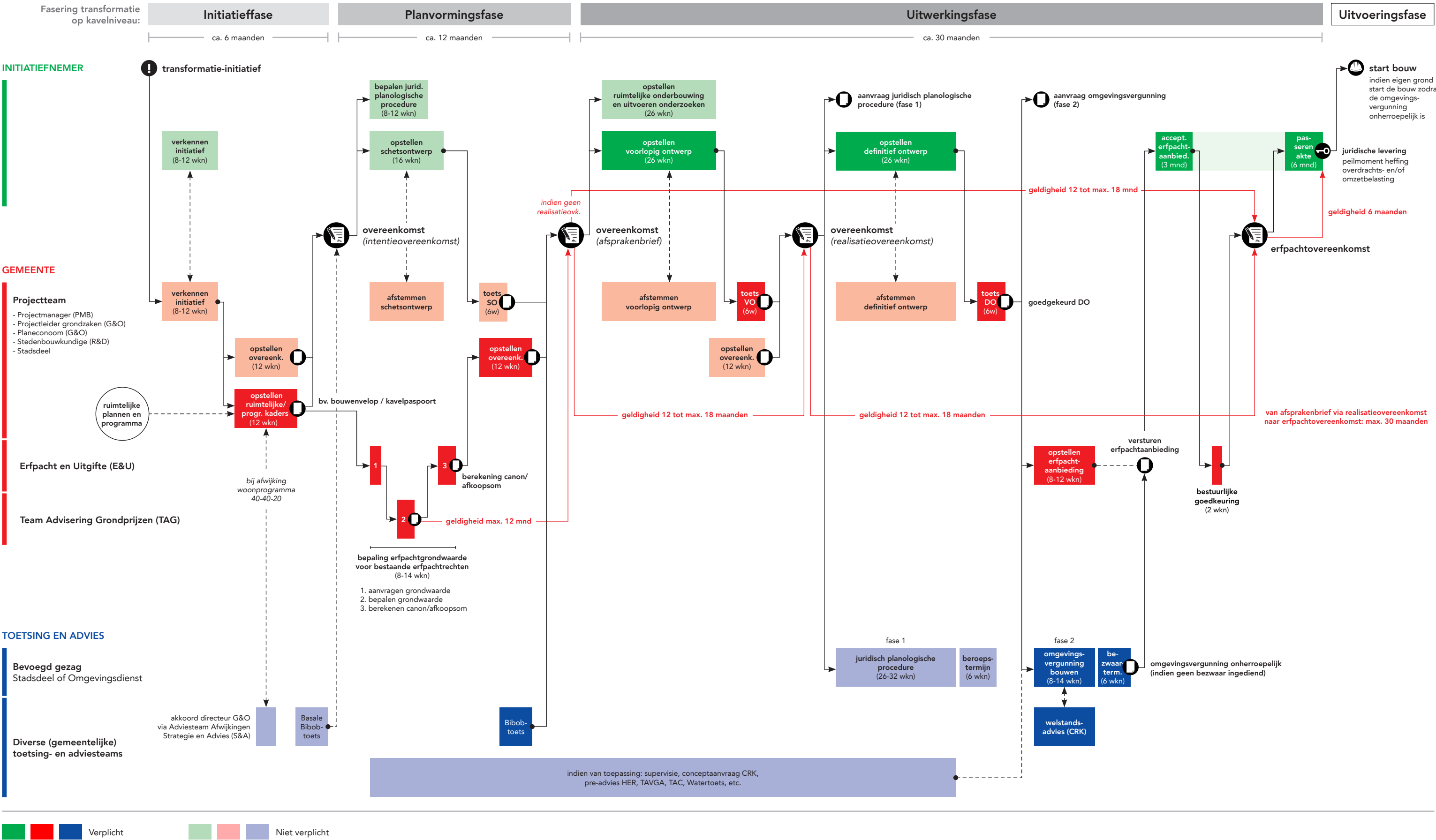


Stappenplan Transformatie

Meerdere wegen leiden naar Rome

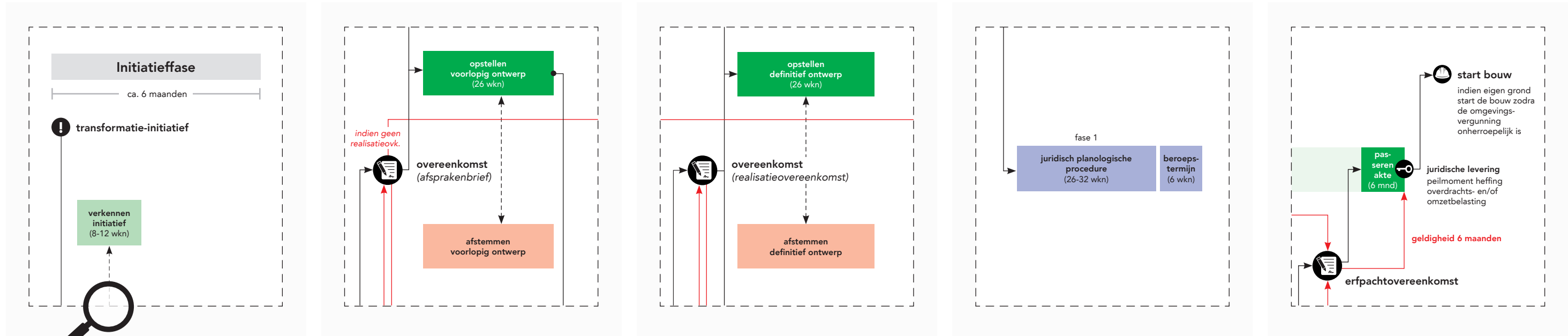


Disclaimer: Dit schema dient uitsluitend als algemene informatie en als voorbeeld ten behoeve van het proces bij een transformatie-initiatief op kavelniveau. Aan dit schema kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichting: De informatie in dit schema geeft inzicht in de te nemen stappen vanaf het moment van het kenbaar maken van het initiatief door de initiatiefnemer aan de gemeente tot en met het moment van het passeren van de akte bij de notaris, indien er sprake is van erfpacht. Voor transformatie-initiatieven op eigen grond dienen in plaats van de erfpachtstappen andere stappen gezet te worden. Zie daarvoor de Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie (Grondexploitatiewet). De genoemde termijnen, behoudens de publiekrechtelijke termijnen, en benamingen in het schema zijn indicatief. Het schema laat de vrijheid voor maatwerk binnen de kaders van het projectteam.

Toelichting Stappenplan Transformatie

Meerdere wegen leiden naar Rome



Mijlpalen

1. Intentieovereenkomst

De initiatiefnemer heeft een plan voor de transformatie van een gebouw. De initiatiefnemer heeft overleg met de gemeente. De gemeente kan voor het transformatie-initiatief een intentieovereenkomst opstellen, waarin onder andere de vigerende beleidskaders (zoals gebiedsvisie, actieplan middeldure huur, duurzaamheidseisen, parkeerbeleid, integriteit, etc.) worden meegegeven.

2. Afsprakenbrief

De afsprakenbrief (in het kader van transformatie erfpachtpercelen) heeft tot doel om de afspraken op hoofdlijnen te formaliseren. De gemeente stelt de afsprakenbrief op en doet dit afhankelijk van het project op basis van het schetsontwerp, voorlopig ontwerp of definitief ontwerp. In de afsprakenbrief worden zaken zoals de grondwaardebepaling, gemeentelijke randvoorwaarden, een kavelpaspoort, het programma én plan van de initiatiefnemer vastgelegd.

3. Realisatieovereenkomst

De afsprakenbrief wordt indien nodig opgevolgd door een realisatieovereenkomst. Hierin worden de afspraken uit de afsprakenbrief nader geconcretiseerd en/of geactualiseerd.

4. Juridisch planologische procedure

Indien van toepassing is een omgevingsvergunning Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening nodig. Mogelijk kan dit tegelijk aan het opstellen van het definitieve ontwerp.

Voor deze omgevingsvergunning geldt een inspraakprocedure. Daarnaast kan op verzoek van het project participatie met de omgeving en betrokkenen worden gevraagd.

5. Erfpachtovereenkomst

De gemeente stelt op basis van het uitgewerkte ontwerp, programma en afgegeven grondwaarde een erfpachtaanbieding op. De erfpachtaanbieding wordt verstuurd nadat de publiekrechtelijke toestemming (omgevingsvergunning) onherroepelijk is geworden. Na bestuurlijke goedkeuring wordt de erfpachtovereenkomst getekend. De overeengekomen wijziging van het erfpachtrecht wordt vastgelegd in een erfpachtakte. Na de juridische levering kan de initiatiefnemer starten met de realisatie van de transformatie.

Fasering *

Circa **6 maanden** vanaf het transformatie-initiatief om tot een intentieovereenkomst te komen.

Maximaal **12 maanden** na het bepalen van de grondwaarde moet een overeenkomst (zoals een afsprakenbrief) zijn gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, anders vervalt de geldigheid van de grondwaarde.

Maximaal **18 maanden** vanaf de afsprakenbrief om tot een realisatieovereenkomst te komen.

Beslistermijn maximaal **6 maanden** na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijn mag eenmaal worden verlengd met maximaal 6 weken.

- Maximaal **30 maanden** vanaf de afsprakenbrief om tot een erfpachtovereenkomst te komen
- Circa **8-12 weken** voor het opstellen van de erfpachtaanbieding door de gemeente
- Maximaal **3 maanden** voor het accepteren van de erfpachtaanbieding door de initiatiefnemer
- Circa **2 weken** voor de voorbereiding bestuurlijke goedkeuring door de gemeente
- Maximaal **6 maanden** voor het passeren van de erfpachtakte bij de notaris door de initiatiefnemer

* De fasering betreft hier de stappen voor een kavelontwikkeling. De plaberumfases voor een gebiedsontwikkeling zijn niet in dit stappenplan opgenomen. De doorlooptijden van de fasering zijn indicatief. Het schema biedt alle mogelijk te doorlopen stappen; waar mogelijk kunnen in overleg met het projectteam stappen worden ingekort of overgeslagen.