

# Samen Slimmer Ontwikkelen

Risicobeheersing bij planontwikkeling



BdB Groep  
(BdB Bouw i.s.m. BdB Overheid)

[info@bdbgroep.nl](mailto:info@bdbgroep.nl)



# Samen Slimmer Ontwikkelen |

## Risicobeheersing bij planontwikkeling

Vanuit een breed toekomstperspectief wordt er door overheid en markt gewerkt aan het realiseren van plannen die de leefomgeving toekomstbestendig maken. Denk onder andere aan woningbouw, infrastructuur, bedrijfsruimten en brede stadsontwikkeling.

Hoewel de meeste plannen met veel ambitie en enthousiasme gestart worden, is het lang niet altijd vanzelfsprekend dat plannen ook voortvarend tot een goed resultaat gebracht worden. Onderweg zijn er allerlei factoren die tegenwind kunnen veroorzaken. Het creëren van een kortere en beter voorspelbare doorlooptijd is een uitdaging waar we als sector vaak mee bezig zijn.

### Complex speelveld

Voordat de eerste paal in de grond kan moet er, in een heel complex speelveld, meerdere belangen bij elkaar gebracht worden. De planvormings- en ontwikkelprocessen hebben regelmatig een enorm onzekere en lange doorlooptijd; dit terwijl we bijvoorbeeld een enorme woningopgave voor ons hebben liggen.

Het vergunningsproces is vaak niet het grootste probleem; de onzekerheid zit met name in het traject voordat de vergunning wordt aangevraagd. Tijdens het proces van ruimtelijke ordening kunnen er veel verrassingen naar voren komen; het kan best een onzekere periode zijn. Ook zijn er voorbeelden, aan zowel de markt- als de gemeentekant, waarvan je denkt; ja dat kan slimmer.

Voorbeelden van vertragende factoren aan de marktkant:

- Incomplete aanvraag. Een marktpartij die bewust een niet complete aanvraag indient vanuit de gedachte dat dan in ieder geval de termijn loopt. De gemeente komt dan ergens tot de constatering dat de aanvraag niet compleet is; terwijl de marktpartij dit al lang wist.
- Solistisch i.p.v. integraal. Marktpartijen die niet integraal met elkaar samenwerken en niet goed van elkaar weten wat de verwachting, belang of benodigde informatie is.
- Inefficiënt proces. Marktpartijen die individueel hele goede oplossingen bedenken, maar geen proces hebben waarin het juiste mandaat met de juiste informatie op het juiste moment met elkaar aan tafel zit.

Voorbeelden van vertragende factoren aan de gemeentekant:

- Participatie. Participatie is belangrijk en heeft toegevoegde waarde. Alleen door een gebrekkige inrichting van het participatieproces en het gebrek en duidelijkheid vooraf, waarop mag een burger participeren, ontstaat een diffuus participatietraject wat tot lastige situaties leidt. Als een individuele burger volhoudt tot de Raad van State veroorzaakt dit veel vertraging.
- Onhaalbare plannen. Deze kunnen ontstaan door een opstapeling van eisen van de gemeente. Verschillende afdelingen van gemeenten stellen soms eisen, soms vanuit verschillende politieke achtergronden, die bij elkaar opgeteld niet meer uitvoerbaar zijn.

- Veranderende kaders. De politieke voorkeur verandert binnen een gemeente waardoor de oorspronkelijke uitgangspunten niet meer herkend of gedragen worden.
- Afdelingsgericht. Een gemeente is niet één orgaan dat meeleest, reageert of op de hoogte is van besluiten. Het kan zijn dat de collega van Flora en Fauna op een ander moment feedback geeft dan de collega van bijvoorbeeld Verkeer. Ook ben je soms afhankelijk van het kennisniveau en inmenging van de Raad. Dit alles zorgt voor ruis

### **Aanvullende spelregels vanuit de omgevingswet**

Naar verwachting krijgen we per januari 2023 te maken met de invoering van de omgevingswet. De omgevingswet bevat een aantal onderdelen die invloed hebben op het planvormingsproces.

- Participatie. Bij de vergunningsaanvraag moet de initiatiefnemer toelichten hoe belanghebbenden zijn meegenomen in de totstandkoming van het plan. Dit betekent dat voordat de vergunning wordt aangevraagd hier invulling aan gegeven moeten worden.
- Veiligheid in de omgeving van het bouwwerk. N.a.v. Alphen aan de Rijn en de Rijnstraat is o.b.v. O.V.V. rapporten, het verplicht bij de vergunningsaanvraag de risicomatrix omgevingsveiligheid mee te sturen. Deze kan leiden tot de verplichting van de nieuwe functionaris veiligheid in de directe omgeving.
- Duurzaamheid. Naar verwachting wordt in het Bbl (vervanger van het Bouwbesluit 2012) de minimale prestaties voor MPG en BENG landelijk gelijkgesteld. Als dit wordt doorgevoerd geldt er t.b.v. industrialisatie en conceptwoningen een landelijke duurzaamheidseis.
- Wkb. De Wet kwaliteitsborging voor het Bouwen introduceert een externe kwaliteitsborger waarvan het soms handig is als hij zo vroeg mogelijk in het proces aanhaakt.

## **Hoe zet je een stap naar een kortere en beter voorspelbare doorlooptijd?**

### **Wat helpt in de projecten?**

Natuurlijk zijn er allerlei voorbeelden die kunnen helpen om tot een snelle doorlooptijd te komen. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- Stel een gedragen startnotitie op voor het politieke commitment en maak deze onderdeel van het proces
- Stel een gedragen startnotitie op zodra je met verschillende marktpartijen invulling gaat geven aan het ontwerp
- Leg vast hoe en wanneer participatie kan plaatsvinden
- Stel iemand verantwoordelijk die overkoepelend het proces bewaakt
- Als marktpartij is het soms handiger om raad te vragen i.p.v. raad te geven. Vraag bijvoorbeeld eerst alle kaders bij de gemeente op voordat je aan de slag gaat.
- Zorg voor een integrale afweging van de wensen en eisen

### **Hoe kunnen wij u daarbij helpen?**

Samen Slimmer Ontwikkelen (SSO) als methodische aanpak. Tijdens een SSO-traject begeleiden wij als ontwikkelregisseur het projectteam o.b.v. een lean/scrum gebaseerde aanpak. Vanuit een overkoepelende onafhankelijke positie hebben we de regie en zorgen we dat alle stakeholders elkaars belangen kennen er sturen we erop dat op het juiste moment het juiste mandaat aan tafel zit zodat de 'wachtijd' afneemt tussen besluitvormingsmomenten.

Stresstest op de planontwikkeling. In deze scan testen we het plan op een lijst variabelen om te bepalen wat er nog gedaan kan worden om de kans op een snelle afronding van het planvormingsproces te vergroten.

Opstellen van een startnotitie. Binnen de gemeente kunnen we helpen om tot een gedragen startnotitie te komen. Dit zodat iedereen hetzelfde beeld heeft en bekend is met de uitgangspunten.



## Wie is BdB?

Als BdB mogen we regelmatig bij ontwikkelingen aansluiten om een bijdrage te leveren aan het verkorten of beter voorspelbaar krijgen van de doorlooptijd.

## Herkent u de uitdaging en wilt u ook de doorlooptijd verkorten?

Neem dan is contact op met ons voor een leuke en vrijblijvende kennismaking. Contact opnemen kan met [Maaïke, Anneke & Gertjan](#)

[Info@bdbgroep.nl](mailto:Info@bdbgroep.nl) | 033 4556030

Ook organiseren we regelmatig gratis inspiratiesessies. Kijk hiervoor op:

<https://bdbgroep.nl/bouw/inspiratie-opleidingen>

Tot snel!

BdB Bouw & BdB Overheid