

BOUWEN NAAR BEHOEFTE

Een nieuwe strategie voor de groei van kleine kernen

Inhoud:

1. Inleiding	2
2. Ruimtelijke visie dorp + dorpsrand	3
3. Woningbehoefte	4
4. Verschillende verantwoordelijkheden	4
5. Voorwaarden voor medewerking aan initiatieven	5
6. Spelregels voor ontwikkeling van bouwlocaties	6
7. Ontwerpproces per locatie	8

BOUWEN NAAR BEHOEFTE

Een nieuwe strategie voor de groei van kleine kernen

1.

Inleiding

In het kader van het project "Dorpen groeien op Eigen Wijze" is een nieuwe groeiestrategie ontwikkeld, die essentieel afwijkt van bestaande ontwikkelingsstrategieën. De strategie "Bouwen naar Behoeft". Bij bestaande strategieën wordt vooraf vrij nauwkeurig vastgelegd, op welke locatie wat gebouwd moet worden. Hierdoor ontwikkelen kernen zich vleksgewijs, waarbij steeds een kleine buurt wordt toegevoegd, die los ligt van de ruimtelijk/landschappelijke structuur van dorp en omgeving. "Bouwen naar Behoeft" zet vooral in op kleinschalige ontwikkeling, die bijdraagt aan versterking van de ruimtelijk/landschappelijke structuur van dorp en omgeving. Via spelregels worden de mogelijkheden aangegeven, waarbinnen (particuliere) initiatieven kunnen worden ontplooid. Initiatieven, die bijdragen aan de behoefte en de ruimtelijke kwaliteit worden zo gestimuleerd. Bij "Bouwen naar Behoeft" wordt geredeneerd vanuit kansen en mogelijkheden.

Bestaande strategieën	Bouwen naar Behoeft	uitvoeringsmogelijkheden
Vooraf vastleggen waar wat moet worden gebouwd.	Vooraf waar NIET gebouwd mag worden en waar mogelijkheden zijn.	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan
De minst schadelijke locatie wordt gekozen na afweging van een aantal locaties.	Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen als ze de ruimtelijk/ landschappelijke kenmerken van dorp en omgeving versterken.	Dit is voorwaarde voor wijziging bestemmingsplan. Ruimtelijk aangeven welke locaties en welke niet in aanmerking komen. Garantie voor landschapsversterking via exploitatieplan.
Woningbehoefte voor middenlange termijn bepaald op basis van statistiek	Inspelen op concrete, actuele woningbehoefte via kopersverenigingen	Via kopersvereniging. Regelen via exploitatieplan?
Vleksgewijze groei met buurtjes	Meer organische ontwikkeling in kleine clusters van 4 tot 8 woningen	Opnemen in wijzigingsbevoegdheid
Bouwen op agrarische grond of onbebouwde terreinen in het dorp.	Primair gericht op benutten aanwezige bouwlocaties in de bebouwde kom en rond het dorp (bijvoorbeeld via functieverandering)	Regelen via wijzigingsbevoegdheid. Beleid vrijkomende agrarische bebouwing.
Buurtje wordt netjes ingepast, maar draagt weinig bij aan versterking ruimtelijke kwaliteit dorp en omgeving.	Nieuwbouw gaat samen met versterken landschap rond het dorp; beeldkwaliteit en gebruikskwaliteit voor inwoners (bijv. wandelpaden, speelplekken etc.)	Regelen via wijzigingsbevoegdheid en misschien "fonds bovenwijkse voorzieningen"(?) Afdwingen met exploitatieplan.
Buurtje parasiteert op aanwezige ruimtelijke kwaliteit, maar voegt niets toe.	Werk met werk maken. Met bouwen ruimtelijke kwaliteit versterken.	Kansen aangeven in ruimtelijke visie.
Er wordt vooral gekeken naar het gebied binnen de bebouwde kom of direct aansluitend.	In het overgangsgebied tussen dorp en buitengebied liggen de meeste kansen.	Waardevolle open plekken in bebouwde kom in bestemmingsplan aangeven.

Nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De nieuwe WRO, die in juli 2008 in werking treedt, biedt mogelijkheden om het model "bouwen naar behoefte" te regelen. Hoe dit precies juridisch handen en voeten moet krijgen zal moeten worden uitgezocht. Dit valt momenteel buiten het kader van het project "dorpen groeien op eigen wijze".

Planologische procedure op hoofdlijnen

De eerste stap zal zijn de ruimtelijke visie. Hierin wordt op hoofdlijnen vastgelegd wat de kwaliteiten en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zijn van het dorp en de dorpsrand. Het bestemmingsplan zal daarmee in overeenstemming moeten worden gebracht.

Initiatieven, die aansluiten bij de doelstelling van de ruimtelijke visie, krijgen een kans om uitgewerkt te worden. Voor deze uitwerking zijn algemene spelregels opgenomen, maar de ruimtelijke ontwerppoging voor een locatie blijft maatwerk. De mogelijkheden verschillen per locatie. Aangetoond zal moeten worden dat men in staat is een plan tot ontwikkeling te brengen, dat past binnen de visie en de spelregels.

Wanneer zo'n plan realiseerbaar is dan zal de gemeente de vereiste procedures in gang zetten in het kader van het bestemmingsplan (wijziging, vrijstelling of projectplan) en de bouwvergunning etc. Ook zullen convenanten worden afgesloten bijvoorbeeld in verband met aanleg en beheer van bepaalde landschapselementen.

Uitvoeringsparagrafen bij dorpsvisies

In de volgende hoofdstukken wordt de strategie Bouwen naar Behoeft verder uitgewerkt. Het is de bedoeling deze stukken te verwerken in de uitvoeringsparagrafen bij de dorpsvisies.

2. Ruimtelijke visie dorp + dorpsrand

Ruimtelijke visie dorp + dorpsrand

Voor het dorp en een landschappelijke zone rond het dorp wordt één ruimtelijke visie opgesteld. De landschappelijke zone rond het dorp wordt bewust meegenomen, omdat in deze zone kansen kunnen liggen om het woon- en leefklimaat van het dorp te versterken in combinatie met het versterken van landschappelijke kwaliteiten en in afstemming met andere functies en belangen.

De ruimtelijke visie geeft inzicht in:

- Waardevolle, te behouden en te versterken kwaliteiten van landschap en bebouwing: (open ruimtes, zichtlijnen, doorzichten, landschapsstructuren, landschapselementen, natuurwaarden, paden, kenmerken bebouwing, erfinrichting, etc.)
- Aanwezige, te behouden of te ontwikkelen functies inclusief beperkingen en kansen voor andere gewenste ontwikkelingen. (in het bijzonder (agrarische) bedrijven, verkeer, recreatie etc.)
- Te ontwikkelen kwaliteiten: (bijvoorbeeld landschapsstructuren of elementen, padenstelsels, natuurwaarden etc.)
- Welke nieuwe functies er mogelijk zijn. (bijvoorbeeld bedrijven, wonen, woon-werk, woon-zorg, recreatie etc.)

Dit resulteert in een **kwaliteitskaart** met te behouden en te ontwikkelen kwaliteiten en een **ontwikkelingskaart** met zoekzones, waarin bepaalde ontwikkelingen denkbaar zijn.

Zoekzones

Op de ontwikkelingskaart zijn zoekzones aangegeven waar bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn. In de zoekzones liggen kansen voor nieuwe ontwikkelingen met woningbouw. Of deze kansen worden benut hangt af van goede initiatieven en van de vraag of zo'n initiatief voorziet in de actuele behoefte. Voor elke zoekzone worden spelregels opgesteld, die duidelijk aangeven wat voor soort ontwikkelingen gewenst zijn en onder welke voorwaarden. Verderop in deze notitie worden concept spelregels gegeven voor verspreide clusters in een hoevelandschap, voor een boerderijenlint en voor dijkbebouwing.

Prioritering zoekzones

In de ruimtelijke visie kan een verschil in prioriteit worden aangegeven tussen verschillende zoekzones. Meestal wordt prioriteit gegeven aan het benutten van bestaande bouwlocaties, bijvoorbeeld door functieverandering.

Capaciteit voor woningen en andere functies

Omdat wordt uitgegaan van de dynamische ontwikkeling van het dorp en de directe omgeving is niet op voorhand aan te geven op welk moment de capaciteit is benut. Zolang er bijvoorbeeld bestaande bouwpercelen zijn, die kunnen worden getransformeerd, zijn er mogelijkheden. Er zullen echter genoeg eigenaren zijn, die niet willen meewerken en ze worden hiertoe ook niet verplicht. Het aantal nieuw toe te voegen bouwpercelen is sowieso zeer beperkt. Bij elke nieuw te ontwikkelen locatie moet opnieuw de vraag gesteld worden of er op die locatie nog ruimte is om de gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken. Ook de effecten op andere functies beperken de mogelijkheden. Wanneer er te weinig dynamiek is om te voorzien in de actuele behoefte dient een andere aanpak te worden overwogen. (zie: 5. Medewerking aan initiatieven)

Maatwerk per locatie

Voor een te ontwikkelen locatie zal moeten worden aangetoond dat het plan past in de ruimtelijke visie en voorziet in de behoefte. Voor elke locatie zijn de mogelijkheden anders. De ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een specifieke locatie worden aan het begin van een ontwikkeling vastgelegd in een notitie. Voor zo'n locatie geeft deze notitie een nadere uitwerking van de algemene ruimtelijke visie.

3. Woningbehoefte

Behoeft

De gemeentelijke woonvisie geeft inzicht in de woningbehoefte op langere termijn. De kleine omvang van kleine kernen maakt dat de actuele behoefte in een dorp soms afwijkend van de woonvisie. Bijvoorbeeld omdat de behoefte van het dorp binnen de foutmarges van de statistische berekeningen valt. De kleine omvang maakt het ook mogelijk de actuele behoefte vanuit de kleine kern exact in beeld te brengen door de interesse te polsen.

De dorpsbelangenvereniging of de dorpsontwikkelingsmaatschappij houdt een lijst bij van mensen, die graag een nieuwe woning in het dorp willen en van welke categorie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen mensen, die economisch of sociaal gebonden zijn aan het dorp en andere geïnteresseerden. Men is economisch gebonden als men de afgelopen 4 jaar een vast dienstverband heeft gehad in het dorp of het aangrenzende buitengebied. Vanwege de beperkte bouw mogelijkheden in Hoenderloo komen in eerste instantie in aanmerking personen, die minimaal tien jaar aantoonbaar in Hoenderloo hebben gewoond, en jongeren, die zijn opgegroeid in Hoenderloo. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd. Voor vermelding op deze lijst kan een bepaalde vergoeding worden gevraagd. Daarnaast wordt ook de behoefte aan locaties voor andere functies, die passen in de ruimtelijke visie, bijgehouden. Bijvoorbeeld woon-werk locaties, woon-zorg locaties, bedrijfslocaties en recreatie.

Kopersvereniging

Vervolgens moet ook inzicht ontstaan in mensen, die serieus interesse hebben. Het oprichten van een zogenaamde kopersvereniging is hiertoe een goed middel. Het is dit een van de weinige wettelijke toegestane manieren waarmee bevorderd kan worden dat woningen terecht komen bij de doelgroep. Degenen, die lid worden van een kopersvereniging voor een bepaalde locatie, gaan bepaalde verplichtingen aan om er voor te zorgen dat ze daadwerkelijk de woonruimte afnemen, mocht het plan slagen. In principe komen alleen mensen die sociaal of economisch gebonden zijn in aanmerking. Alleen als dat de enige manier is om woningbouw voor deze categorie haalbaar te maken, kan worden besloten om ook enkele personen van buiten toe te laten. Ook combinaties met andere functies zijn denkbaar.

Dorpsontwikkelingsmaatschappij

Een dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM) is een rechtspersoon, die in het belang van het dorp, bepaalde ontwikkelingen in het dorp kan trekken. De DOM zou het overleg aan kunnen gaan met eigenaren van gronden, die interesse hebben in "bouwen naar behoefte".

De DOM kan dan als ontwikkelaar optreden. Voordeel is dat eventuele overwinsten ingezet kunnen worden voor andere wensen van het dorp. Zo'n overwinst kan echter geen argument zijn bij de afweging of een ontwikkeling wel of niet past in de ruimtelijke visie. Dan kunnen alleen ruimtelijke argumenten worden afgewogen.

4. Verschillende verantwoordelijkheden

Er moet een goede afstemming plaatsvinden tussen de activiteiten van het dorp en van de gemeente.

Het dorp

Het dorp heeft in principe het initiatief. Zij organiseert het proces waarin de dorpsvisie tot stand komt. Zij stimuleert en begeleidt ontwikkelingen, die passen binnen deze visie. Zij zorgt ervoor dat jaarlijks de bouwbehoefte wordt geactualiseerd etc. Er zal een goede taakverdeling afgesproken moeten worden tussen dorpsraad, eventuele werkgroepen, een dorpsontwikkelingsmaatschappij en kopersverenigingen. Er zijn heldere communicatielijnen naar bevolking, gemeente en initiatiefnemers.

De gemeente

De gemeente is uiteindelijk het bevoegde gezag en kan politiek ter verantwoording worden geroepen. Daarom worden formele besluiten door de gemeente genomen. De gemeenteraad stelt de dorpsvisie inclusief de ruimtelijke visie vast. Het college van burgemeester en wethouders accordeert jaarlijks de behoefte van de dorpsraad, stelt de uitgangspunten en randvoorwaarden voor locaties vast, past het bestemmingsplan aan en versterkt vergunningen. Een goede afstemming met het dorp wordt bevorderd als één projectwethouder primair verantwoordelijk is voor het dorp en wanneer één ambtenaar de contacten met het dorp coördineert.

5. Voorwaarden voor medewerking aan initiatieven

Wanneer meewerken aan initiatieven?

Uiteraard zijn alle initiatieven, die passen binnen de visie welkom, maar de behoefte is beperkt. En op een goed moment zijn ook alle mogelijkheden benut. Wie eerder in staat is een bepaalde ontwikkeling tot realisatie te brengen beperkt dus meestal de mogelijkheden voor volgende ontwikkelingen.

Bijvoorbeeld:

- omdat er daardoor op dat moment geen potentiële kopers meer zijn.
- omdat er daardoor op dat moment voldoende geschikte ruimte vrij komt in het dorp.
- omdat in de omgeving van het gerealiseerde plan geen volgende ontwikkeling past.

De eerste twee beperkingen zijn meestal van tijdelijke aard. De tweede definitief.

Voor het meewerken aan initiatieven is een bepaalde prioriteitstelling opgenomen. Overigens geldt het principe: Wie het eerst komt; Wie het eerst maalt. Maar dit vereist wel grote zorgvuldigheid bij de dorpsbelangenorganisatie en de gemeente. Ze beïnvloeden immers mede de kans van slagen van een initiatief. Procesafspraken moeten vooraf goed worden vastgelegd.

Welke locatie heeft prioriteit?

Bij de afweging aan welke locatie prioriteit moet worden gegeven spelen de volgende overwegingen.

- Zolang er voldoende locaties aangeboden worden, waar door verbouw of vervanging van bestaande bebouwing invulling kan worden gegeven aan de behoefte, wordt er niet meegewerkt aan nieuwe bouwlocaties.
- Er kan een rangorde worden aangebracht tussen de zoekzones. Wanneer er gekozen moet worden tussen twee plannen in verschillende zoekzones, wordt voorrang gegeven aan het plan in de zoekzone met de hoogste prioriteit.
- Wanneer er een andere locatie aangeboden wordt, waar duidelijk een grotere kwaliteitswinst is te bereiken, wordt daaraan voorrang gegeven.
- Als een schetsplan door de gemeente en de dorpsbelangenorganisatie positief is beoordeeld wordt er een kopersvereniging gevormd voor die locatie. Vanaf dat moment worden andere locaties aangehouden tenzij er ruimte is voor een tweede kopersvereniging.
- Binnen een jaar dienen de benodigde vergunningen te worden aangevraagd en moet er een reëel uitzicht zijn op realisatie. Als dit niet het geval is kan de gemeente in overleg met de belangenvereniging besluiten om aan een andere locatie voorrang te verlenen.

Compensatiemogelijkheden

Bij de ontwikkeling van bouwlocaties wordt zo goed mogelijk rekening gehouden met redelijke bezwaren en wensen van omwonenden. Niet in alle gevallen is dat mogelijk. In die situaties is een financiële tegemoetkoming mogelijk ter compensatie van de nadelen die samenhangen met het plan. In beginsel wordt uit gegaan van goed overleg. Eventueel kan gebruik gemaakt worden van de planschaderegeling, die is opgenomen in de WRO.

Wanneer op de bouwlocatie weinig mogelijkheden zijn voor landschapsversterking, dan mag die landschapsversterking ook op een andere plek in het plangebied van de ruimtelijke visie gerealiseerd worden. Dit moet wel zijn gegarandeerd voordat de ontwikkeling van de bouwlocatie kan worden gerealiseerd.

6. Spelregels voor ontwikkeling van bouwlocaties

Algemene spelregels bouwprogramma

- Er wordt in principe alleen maar nieuwe woningen gebouwd voor de behoefte van de eigen bevolking van Hoenderloo. Deze nieuwe woningen dienen ook op termijn te blijven voorzien in de woningbehoefte vanuit Hoenderloo.
- Ook bij de toewijzing van vrijkomende huurwoningen is de behoefte van de eigen bevolking van Hoenderloo uitgangspunt.
- De actuele woningbehoefte wordt regelmatig opnieuw bepaald.

Actuele woningbehoefte

- In principe worden een hoog percentage starterwoningen gebouwd (ongeveer 2/3 met een prijs VON van max €160.000), en een deel doorstroomwoningen (ongeveer 1/3 met een maximale prijs VON van €250.000). De bouw van specifieke seniorenwoningen is mogelijk, mits dit gebeurt als onderdeel van een integraalplan waarbij doorstroom garandeert dat vrijkomende woningen beschikbaar komen voor de Hoenderlose jongeren.
- Voor de bouw van andere woningen ((middel)dure segment) zijn zwaarwegende argumenten nodig, en dit gebeurt enkel in goed overleg tussen dorps en gemeente.
- Er kunnen zowel huur- als koopwoningen gebouwd worden.
- De koopwoningen worden "op de markt gebracht" door de kopersvereniging Hoenderloo om te bereiken dat de woningen alleen beschikbaar komen voor Hoenderloers en voorzien in de werkelijke behoefte van dat moment.
- Het lidmaatschap van de kopersvereniging is niet vrijblijvend. De wachtlijst van de kopersvereniging een goede indicatie is van de werkelijke behoefte van dat moment.
- Voor de huurwoningen wordt een dergelijke constructie uitgewerkt, met als doel dat de huurwoningen in principe ook enkel beschikbaar zijn voor Hoenderloers.
- Belangrijk is de voorwaarde dat de koopwoningen onder koopgarant- voorwaarden worden verkocht. Doel is te garanderen dat dezelfde woning bij doorverkoop in de toekomst wederom beschikbaar is tegen een zogenaamde sociale prijs, dus voor starters.

Algemene spelregels ruimtelijke kwaliteit

- Nieuwe bouwpercelen worden alleen toegevoegd, wanneer zich geen of onvoldoende plannen aandienen op bestaande locaties.
- Niet bouwen op plekken waar waardevolle open ruimtes, doorzichten en landschapselementen worden aangetast. Bouwlocaties respecteren de open plekken en de zichtlijnen zoals aangegeven in de landschappelijke waarden kaart.
- Niet zodanig bouwen dat negatieve effecten ontstaan voor functies als Natura 2000. Bouwlocaties blijven minimaal 30meter uit de Natura 2000 grenzen.
- Bouwlocaties respecteren de plekken met hoge ecologische en de bijzondere houtwallen zoals vastgelegd in de Ecologische waarde kaart.
- Bebouwing en landschapselementen, die om reden van cultuurhistorie of beeldkwaliteit waardevol zijn behouden.
- Bebouwing en erfinrichting passen bij het karakter van het gebied. Voor elke nieuwe bouwlocatie wordt een voor die locatie kenmerkend ontwerp gemaakt, vanuit de gedachte dat elke locatie uniek is.
- De bebouwing en erfinrichting vormt per cluster een compact en samenhangend geheel. Er is een collectief erf en één collectieve toegang vanaf de openbare weg voor motorvoertuigen. Bij een cluster dat op meer plekken grenst aan de openbare weg kan eventueel een extra toegang worden gemaakt.
- Clusters omvatten per clusters 4 tot 8 woningen.
- Het plan voorziet in versterking van natuur en/of landschap op het perceel en in de directe omgeving. Het draagt bij aan het padennetwerk en kleinschalige landschapselementen, zoals hagen of houtwallen langs paden en perceelsgrenzen. Waar mogelijk wordt ook een bijdrage geleverd aan het scheppen van gewenste doorzichten of het versterken van laanstructuren.
- Bouwplannen gaan vergezeld van een landschapsplan waarin dat wordt aangetoond.
- De parkeerbehoefte ten behoeve van het cluster wordt in principe op eigen terrein opgelost.
- Elk ontwerp moet goedgekeurd worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Apeldoorn die het ontwerp zal toetsen aan de visie zoals neergelegd in de Dorpsvisie Hoenderloo waarvan de resultaten van de ontwerpdeliers integraal onderdeel uit maken.

Op bestaande bouwpercelen:

- De huiskavel (erf, tuin, bebouwing) wordt verkleind ten gunste van landschap en/of natuur.
- Bij functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing wordt gestreefd naar vermindering van de hoeveelheid bebouwing.
- Bij gronden, die niet gebruikt worden als landbouwgrond of voor natuur of landschap, kan transformatie naar een bebouwingscluster kwaliteitswinst opleveren. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van recreatie, opslag etc. Daarbij kan doorgaans een relatief groot deel van het terrein worden omgezet in landschap en/of natuur.

Nieuwe bouwpercelen

- Bebouwing nieuwe clusters minimaal op 50 meter afstand van andere bebouwing.
- De versterking van natuur en landschap moet duidelijk de toevoeging van bebouwing compenseren.

7. Ontwerpproces per locatie

1. INITIATIEF

- Overleg HOM met initiatiefnemer of aanbieder grond
- Overleg HOM of initiatiefnemer met projectleider gemeente
- Meewerken ja/ nee
(initiatief biedt kansen en voorziet in behoefte)
- Bepalen proces, afspraken

2. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- Verkenning mogelijkheden voor bouwen en landschapsversterking (workshop)
- Meewerken ja/ nee
(initiatief biedt kansen en voorziet in behoefte)
- Verkennend overleg omwonenden en belanghebbenden (inzicht in wensen en bezwaren)
- Oprichten voorlopige kopersvereniging (inzicht in belangstelling)
- Meewerken ja/ nee
(initiatief biedt kansen en voorziet in behoefte)
- Opstellen notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie
- Notitie vastgesteld door dorpsraad en gemeentebestuur
- HOM neemt optie op de gronden
- Bepalen vervolproces, afspraken

3. SCHETSPLAN of VOORLOPIG ONTWERP

- Vormen kopersvereniging
- Keuze van architect en landschapsarchitect
- Schetsontwerp bebouwing, erf en landschap
- Instemming over hoofdlijnen ontwerp
(gemeente ambtelijk, CRK, portefeuillehouder)
- Evt. bijstellen randvoorwaarden
- Terugkoppeling dorpsraad en belanghebbenden

4. VERGUNNINGEN/ CONTRACTEN/ CONVENANTEN

- Definitief ontwerp
- Planologische procedures
- Vergunningen
- Convenanten over verevening, compensatie en landschapsversterking
- Omzetten kopersvereniging in vereniging van eigenaren
- Afspraken over beheer collectieve onderdelen

5. REALISATIE en BEHEER

- Bouwen, aanleggen, verkopen
- Toezien op beheer gebouwen en landschap
- Toezien op eventuele doorverkoop

Initiatief

Als iemand een stuk grond aanbiedt aan de HOM wordt de HOM zelf initiatiefnemer. In andere gevallen is een andere partij initiatiefnemer en bemiddelt de HOM m.b.t. de samenstelling van een kopersvereniging.

Ondersteuning HOM

De HOM heeft deskundige ondersteuning nodig bij uitwerking van initiatieven. Deskundigheid m.b.t. architectuur/landschap/natuurwaarden, vastgoed etc. zijn van belang.

Wat is de impact op bestaande en toekomstige kwaliteiten van erf en omgeving?

De initiatiefnemer heeft globaal aangegeven wat zijn wensen zijn. Om verdere procesafspraken te kunnen maken is nu eerst een globaal inzicht in een aantal zaken. Wat zijn de kwaliteiten van het bestaande erf? Wat zijn de kenmerken? Wat zijn de historische, landschappelijke waarden en wat is de bestaande beeldkwaliteit? Wat is de cultuurhistorische en archeologische verwachtingswaarde? Welke kansen zijn er voor kwaliteitsverbetering?

Afspraken vervolg proces

Over wat eventueel nader moet worden onderzocht worden afspraken gemaakt. Aan meewerking tot nader onderzoek zal de gemeente voorwaarden verbinden. Er worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over het planproces en de verrekening van kosten, die de gemeente daarvoor moet maken.

Workshop

In dit kader kan een workshop georganiseerd worden waarin diverse deskundigen met de initiatiefnemer en potentiële kopers verkennen, wat de uitgangspunten zouden moeten zijn voor de uitwerking van het plan. Door alle disciplines en betrokkenen tegelijk bij elkaar te brengen voorkom je voor de initiatiefnemer een tocht langs de sectoren en krijg hij snel inzicht in de mogelijkheden. Inspiratie en creativiteit worden zo bevorderd.

Notitie van uitgangspunten

De notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden omvat architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke eisen. Ook een beeldkwaliteitplan kan de functie vervullen van de hier bedoelde beleidsnotitie. De beleidsnotitie geeft een helder kader voor de uitwerking van plannen, maar laat ook een zekere ontwerpruimte.

Nader onderzoek kan worden uitgevoerd in opdracht van de gemeente of in opdracht van de initiatiefnemer. In dat laatste geval kan de gemeente eisen stellen aan de deskundigheid van de onderzoekers en de inhoud van de rapportage.

Nader onderzoek

Hierbij kan het gaan om een cultuurhistorische waardestelling, archeologisch onderzoek of bouwhistorische onderzoek. Nader onderzoek kan noodzakelijk zijn naar de waterhuishouding, natuur of het landschap. De gemeente kan de initiatiefnemer hierbij helpen door aan te geven bij wat voor soort bedrijven de aanvullende informatie kan worden vervaardigd.

Schetsplan

Een schetsplan omvat: De hoofdopzet van het cluster. De compositie van bouwmassa's. De indeling van het cluster, de ontsluiting en het parkeren. De samenhang met het landschap en het nederzettingsspatroon. Schets van nieuwbouw en/of verbouwplan. Een idee over de toekomstige eigendom en beheer.

Bouwvergunning, aanlegvergunning, milieuvergunning

De initiatiefnemer dient een definitief plan in voor vergunningverlening. De gemeente bepaalt haar standpunt over dit plan en vraagt de welstandscommissie om advies over de ruimtelijke kwaliteit op basis van de beleidsnotitie en de condities, die aan de uitwerking van het schetsplan zijn gesteld.

Privaatrechtelijke overeenkomsten

Gelijktijdig met de vergunningverlening worden privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten over onderhoud en beheer van landschapselementen, collectieve onderdelen van de erfinrichting en (onderdelen van) bouwwerken. Deze overeenkomsten zijn bedoeld om de bereikte ruimtelijke kwaliteit ook in de beheerfase te kunnen behouden.