

WORKSHOP BEILEN OOST – COMMISSIE RUIMTE & GROEN d.d. 7 SEPTEMBER 2016

Op 7 september 2016 heeft er een informele avond plaats gevonden met leden van de gemeenteraad over de spelregels Beilen Oost. Na een toelichting over deze spelregels zijn er drie verschillende groepen aan de slag gegaan met deze regels, ieder vanuit een ander type gegadigde (starter, idealist, grote beurs). Bij elke groep zijn een aantal opmerkingen geplaatst en vragen gesteld. Er is toegezegd dat hier, bij de formele behandeling van de spelregels, antwoord op gegeven zal worden.

VRAGEN

Spelregels

1. Kan het bouwvlak ook uit 2 vlakken bestaan? Zo, neen waarom niet?

Het bouwvlak dient uit één vlak te bestaan, om de gewenste openheid te behouden.

2. Is de conditiekaart wel juist gekozen, omdat er geen voorwaarden zijn aangegeven op de kaart? Het is eerder een contourenkaart.

De beeltenis van de conditiekaart is aangepast en op een zodanige wijze gevisualiseerd waardoor het inzichtelijker is geworden. En er is ook meer duidelijkheid gekomen in de voorwaarden.

3. Spelregel 3 vindt men onduidelijk. Het bouwvlak zit aan de infra en als je je woning op 10 meter van de straat bouwt, dan is dit niet conform omschrijving van punt 3.

In de omschrijving is aangegeven dat het bouwvlak vormvrij is. Dat houdt in dat je de aansluiting van het bouwvlak op de infrastructuur op een grotere afstand zo kunt vormgeven dat het 'praktisch' mogelijk is. Dit is ook mede afhankelijk van de keuze en de grootte van de kavel.

4. Mag op de aanduiding 'Weide' een kas gebouwd worden? En zijn verplaatsbare objecten wel toegestaan?

De bedoeling van de aanduiding 'Weide' is om de openheid te garanderen. Objecten of bouwwerken oprichten of ze nu wel of niet verplaatsbaar zijn, worden niet toegestaan.

Privaatrechtelijke aspecten

5. Hoe ga je met elkaar om, wanneer je geen medewerking krijgt van een NIET idealist om daarachter een kavel te ontsluiten?

We willen initiatiefnemers aantrekken die weten wat de gedachte achter het 'Buurtschap Groeit' is. Hier hoort 'naoberschap' bij en dat vraagt om een bepaalde instelling van de kopers. Dit wordt onderdeel van de marketingstrategie. Als toekomstige bewoners van 'Beilen Oost' heb je elkaar nodig en zul je in goed overleg met je toekomstige burens moeten zorgen voor een fijne en leefbare woonomgeving. Daarnaast zal de koopovereenkomst (privaatrechtelijk) bepalingen bevatten die evt. juridisch getouwtrek in de toekomst kan voorkomen (kettingbeding, instandhoudingsverplichting, etc.). De gebiedsregisseur zit als eerste bij de kopers aan tafel en krijgt de opdracht om kopers te verenigen en te begeleiden. Daarnaast komt er extra verkoopbegeleiding. Hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar.

6. Hoe is de regeling van de grond van weg die niet je eigendom is/wordt?

Er zal voor de gezamenlijke weg een Vereniging Van Eigenaren (hierna VVE) worden opgericht. Alle aangrenzende eigenaren gaan onderdeel uitmaken van deze VVE en zullen gezamenlijk gaan onderhandelen over de aanleg en het onderhoud. Indien er zich eerst één initiatiefnemer aandient, dan is deze partij leidend in de VVE en moet deze partij toestaan dat op termijn meerdere eigenaren zich moeten verenigen in dezelfde VVE. Eis van de VVE wordt onderdeel van de koopovereenkomst.

7. Wordt de weg via recht van overpad geregeld?

In het geval van een VVE hoeft voor de eigenaren in deze vereniging geen sprake te zijn van een recht van overpad. In theorie is het bijvoorbeeld wel denkbaar dat een andere VVE/solitaire eigenaar wenst aan te sluiten op de openbare voorziening van een naastgelegen VVE en dat er op dat moment een recht van overpad wordt gevestigd.

Infrastructuur

8. Hoe wordt er om gegaan met straatverlichting, huisnummering en post (brievenbus).

Straatverlichting: : “De gemeente plaatst openbare verlichting vanwege de verkeer- en sociale veiligheid. Vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen brengt de gemeente in ieder geval verlichting aan bij obstakels in de weg zoals slotpalen. Ten behoeve van de sociale veiligheid plaatst de gemeente verlichting met name rond vervoersvoorzieningen, tunnels voor langzaam verkeer en parken”.

Omdat de aanleg van de openbare ruimte in handen is van een particulier, zullen zij zelf de afweging moeten maken wanneer er sprake is van een onveilige situatie. Zij moeten rekening houden met het openbare karakter van de weg.

Huisnummering: dit is onderdeel van de omgevingsvergunning. Toekenning geschiedt door de gemeente.

Post: De aan te leggen weg krijgt een openbaar karakter, dus gelden dezelfde eisen als in ‘gewone’ woonwijken. Brievenbus mag in de deur, als deze binnen 10 meter van openbare weg is gevestigd. Anders moet er een brievenbus op de erfscheiding worden geplaatst.

9. Hoe zit het met ons strooi beleid?

Voor Beilen Oost gaat geen apart strooi beleid gelden. Het gemeentelijk beleid zegt: er wordt niet gestrooid in woonwijken (m.u.v. extreme gladheid).

10. Hoe ga je om met de technische uitvoering van bijv. riolering? Stel je legt eerst aan dat geschikt is voor 4 huishoudens, wat later niet voldoende blijkt te zijn?

Met betrekking tot de aanleg van openbare voorzieningen zoals bijv. riolering heeft de gemeente een adviserende rol. Op basis van onze ervaring en de reële verwachting over het aantal aan te sluiten huishoudens zullen we de particulieren adviseren om een bepaald aantal mm-diameter riolering aan te leggen bijv.

11. Hoe wordt de materiaalkeuze van de gezamenlijke weg bepaald wanneer de één een zandpad wil en de ander een klinkerbestrating? (patchwork weg)

Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Ze maken samen hun eigen woonomgeving, in een VVE. Als gemeente stellen wij geen kwaliteitseisen, behalve dat er sprake moet zijn van een veilige situatie, bereikbaar voor hulpdiensten.

Financiering

12. Hoe is en kan de financiering van de (gezamenlijke) weg geregeld worden?

Er is contact gezocht met een aantal financiers. Er heeft een eerste oriënterend gesprek geweest met één financierende partij. In beginsel is het uitgangspunt dat geen financiering te verkrijgen is voor het volledig aanleggen van een toegangsweg bijv. Er zijn echter (in gezamenlijkheid, zoals bijvoorbeeld een CPO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) wel mogelijkheden. Hier vindt binnenkort een tweede gesprek over plaats.

13. Is er ook een financiering voor de openbare ruimte?

Zie vraag 12.

14. Een starter komt voor bijkomende (verassende) kosten te staan. Is Beilen Oost wel geschikt voor een starter? Samen doen van wegaanleg? Bouw Tiny house?

De starter op de woningmarkt of kopers met een kleinere beurs kunnen zich vestigen in Beilen Oost op de plekken waar zij het dichtst bij de aanwezige voorzieningen zijn. Dit kan aan de Lieving zijn, maar dit kan ook in de nabijheid van de bestaande openbare voorzieningen die door andere eigenaren zijn aangelegd. Vanwege de organische groei van het buurtschap zal dit op een natuurlijk wijze tot stand komen (zoals dit van oudsher gebeurde).

Overig

15. Hoe zit het met de naamgeving Lieving? Verwarring het met buurtschap Lieving.

De straatnaam van Lieving wordt niet aangepast. Het nieuwe buurtschap krijgt een nieuwe naam. Hiervoor is een prijsvraag uitgeschreven.

16. Vinden er ook evaluaties plaats om het plan eventueel bij te stellen? Is het jaarlijks of om de twee jaar?

Bij de vaststelling van de grondexploitatie in april 2016 is reeds afgesproken dat er om de 2 jaar geëvalueerd wordt. Aangezien de financiën afhankelijk zijn van het gevoerde beleid is dit niet alleen een financiële evaluatie, maar een totaalevaluatie van het project.