

Onderwerp**Vaststelling notitie 'Kader en Spelregels Beilen Oost'****Informatie**

Datum	15 november 2016	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Ruud Dörfel/Nathalie Fels	☐ Financieel adviseur AZ:
Zaaknummer	756427	☐ Personeelsconsulent AZ:
Portefeuillehouder	Wethouder Dolging	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☒ Afdelingen: Bouwen Wonen, Openbare Werken, Communicatie
		☒ Naam medewerker(s): projectgroep Beilen Oost, Roelof Engbers
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Beilen Oost wordt een uniek woongebied waarvan bewoners zelf bepalen hoe hun omgeving eruit komt te zien. Beilen Oost zal zich op een 'organische wijze' ontwikkelen tot een nieuw buurtschap. Er wordt maximale ruimte geboden aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. *Hiervoor is vertrouwen nodig, kunnen en durven loslaten en alleen regelen wat echt nodig en wenselijk is.* Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld om zo het algemeen belang te garanderen en een grote verantwoordelijkheid te geven aan iedereen die in Beilen Oost wil ontwikkelen. In april van dit jaar heeft de gemeenteraad de exploitatie voor dit gebied vastgesteld. Het moment is nu aangekomen dat er duidelijkheid komt over hoe en onder welke voorwaarden tot een daadwerkelijke invulling van dit gebied kan worden overgegaan.

Voorstel**Toelichting voorstel**

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat er een document 'Kaders en spelregels Beilen Oost' is opgesteld. In het document zijn zeven uitgangspunten* voor de ontwikkeling van Beilen Oost geformuleerd (zie punt A). Het is de basis voor belangstellenden die zich willen vestigen in Beilen Oost. Een belangrijk onderdeel in dit document is de 'conditiekaart'. Op deze kaart zijn alle feiten** en randvoorwaarden*** samengevoegd waarbinnen de ontwikkeling en invulling van dit gebied kan plaatsvinden. Voordat belangstellenden tot de aankoop van een kavel willen overgaan, dienen zij een aantal 'spelregels' in acht te nemen. De spelregels**** zullen per initiatiefnemer weer nader uitgewerkt moeten worden in een 'kavelpaspoort'. Als leidraad is een notitie opgesteld voor de uitwerking van een kavelpaspoort. In deze notitie wordt ook uitleg gegeven over 'welstandsvrij' te mogen bouwen.

* Basis / vertrekpunt van een ontwikkeling

** Werkelijke situatie

*** Grenzen stellen die niet overschreden mogen worden

**** Reglement

Hieronder wordt nader ingegaan op de bovenstaande aspecten. Voor een uitgebreidere toelichting hierop wordt u verwezen naar bijlage 1 van de notitie 'Kader en spelregels Beilen Oost'.

A. Notitie Kader en spelregels Beilen Oost

Uitgangspunten ontwikkeling Beilen Oost

Beilen-Oost biedt principieel ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld. Dit is in zeven uitgangspunten vastgelegd. Deze uitgangspunten bieden meer vrijheid en minder spelregels, maar wel duidelijk voor iedereen. Ze zijn als volgt geformuleerd:

1. Mensen maken Beilen Oost;
2. Vrije keuze in kavels;
3. Kavelopzet met vaste ruimteverdeling;
4. Initiatiefnemers bouwen mee aan de infrastructuur;
5. Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend;
6. Iedere kavelontwikkeling is financieel zelfvoorzienend;
7. Publieke investeringen zijn volgend.

Conditiekaart

Op de conditiekaart zijn alle feiten en randvoorwaarden samengevoegd. Deze feiten en randvoorwaarden hebben betrekking op de aspecten landschap, verkeer, milieu en water. Een feit is bijvoorbeeld dat het plangebied in een beekdal ligt; een voorbeeld van een randvoorwaarde is dat de relatie tussen Lieving en het landschap behouden moet blijven. In totaal zijn er zeven feiten en zeventien randvoorwaarden geformuleerd.



Spelregels op kavelniveau

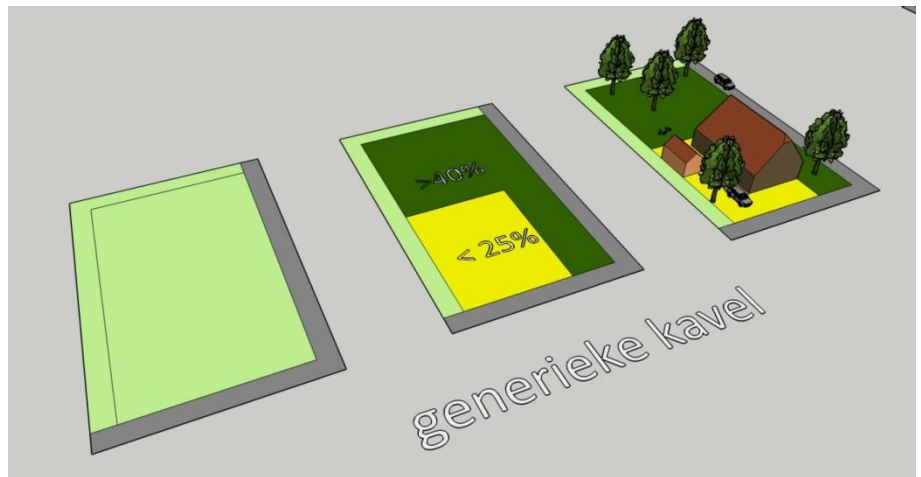
Daarnaast zal iedere initiatiefnemer op 'kavelniveau zeven spelregels' in acht moeten nemen, namelijk:

- a. Er moet tenminste 3 meter van de kavelgrens af gebouwd worden;
- b. Aan twee zijden van een kavel is de ruimte voor infra/ontsluiting, kabels en leidingen; Deze ruimte grenst altijd aan de ruimte voor infra/ontsluiting, kabels en leidingen;
- c. Het woonvlak grenst aan één zijde aan de infra, is vormvrij, maar wel aaneengesloten;
- d. Weide minimaal 40%;
- e. Woonvlak maximaal 25%;
- f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- g. Het plan moet leiden tot een logische verkaveling (aansluitend of minimale kavelruimte ertussen).

Een voorwaarde voor de grondoverdracht is dat deze pas plaatsvindt na aanlevering en akkoord van een **kavelpaspoort**.

Kavelpaspoort

In een kavelpaspoort staat o.a. beschreven hoe de kavelindeling er uitziet, wat de maatvoering van de kavel is en de mogelijke bebouwing daarop, parkeermogelijkheden etc. Daarnaast geeft een kavelpaspoort uitleg over de door te lopen procedure, de spelregels, het welstandsvrij bouwen, etc. In bijlage 2 is de notitie 'Kavelpaspoort' opgesteld die als leidraad dient voor initiatiefnemers.



Welstandsvrij bouwen

In de notitie wordt voorgesteld om geen welstandstoets meer te laten plaatsvinden. De belangrijkste reden om te kiezen voor welstandsvrij bouwen is, dat de gemeente meer vrijheid wil bieden aan toekomstige bewoners bij de bouw van hun nieuwe woning. Dit betekent echter niet dat daarmee ook de kwaliteit van het bouwwerk wordt losgelaten. Het bouwwerk dient te passen binnen de uitgangspunten die aan het woongebied worden gesteld. In de praktijk betekent dit dan ook dat bouwplannen in goed overleg met de initiatiefnemer worden ontwikkeld en binnen de gemeentelijke organisatie aan het 'kwaliteitsteam' zullen worden voorgelegd. Welstandsvrij bouwen betekent niet dat er geen regels meer zijn. Er zal nog steeds worden getoetst aan het bestemmingsplan en voor de bouw van een woning blijft het verkrijgen van een omgevingsvergunning noodzakelijk.

B. Workshop met commissie Ruimte en Groen d.d. 7 september jl.

Op 7 september jl. heeft er een workshop met de commissie Ruimte en Groen plaatsgevonden. Doel van deze bijeenkomst was om feedback te ontvangen op de concept conditiekaart en de spelregels op kavelniveau. De conclusie van de bijeenkomst was dat zowel de kaart als de spelregels over het algemeen als positief werden ontvangen. Het belangrijkste vraagpunt dat uit de workshop naar voren kwam, was de vraag op welke wijze de aanleg, beheer en onderhoud van de infrastructurele voorzieningen geregeld moet gaan worden. Dit was een lastig vraagstuk dat nog niet was uitgekristalliseerd en ook tijdens de workshop niet heeft geleid tot directe suggesties. Vragen die tijdens de workshop zijn gesteld, zijn in bijlage 3 verwoord en voorzien van een antwoord.

C. Eigendom, aanleg en beheer van infrastructurele voorzieningen

Gezien de complexiteit van dit vraagstuk is besloten om hier extern advies over in te winnen. Dit onderwerp is geen onderdeel van de voorliggende, vast te stellen notitie maar gezien de belangrijkheid enerzijds en de vragen hierover tijdens de workshop anderzijds, is het wel wenselijk om in dit advies hier nader op in te gaan.

Vanuit het uitgangspunt 'het bieden van maximale ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers van Beilen Oost' is gekeken naar de wijze waarop het eigendom, aanleg en beheer van infrastructurele voorzieningen vorm kan worden gegeven. Uit de reeds vastgestelde exploitatie kan worden afgeleid dat het project *budgettair neutraal* verloopt en dat er vanaf de zijde van de *gemeente geen investeringen* gepleegd gaan worden. Dit heeft geleid tot onderstaand voorstel.

Voorstel 'Maximale keuzevrijheid'

Het voorstel 'Maximale keuzevrijheid' sluit aan bij de filosofie en de ambities die zijn gesteld aan de ontwikkeling van Beilen Oost. Het op deze wijze ontwikkelen van een plan is vooruitstrevend en uniek. Maximale keuzevrijheid betekent dat er niet aan de eis voldaan hoeft te worden om aan een reeds gerealiseerde ontwikkeling (of Lieving of aanliggende bestemmingsplannen) aan te sluiten. De verwachting is echter wel dat de ontwikkeling van het gebied op een organische wijze gaat plaatsvinden. Wij hebben er bewust voor gekozen om ook ruimte te bieden aan initiatiefnemers die verder in het plangebied hun initiatief willen ontwikkelen. De hiermee gepaard gaande kosten (zoals bijvoorbeeld de aanleg van de weg) komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Deze kosten kunnen niet in een af te sluiten hypotheek worden meegenomen en dient de initiatiefnemer zelf te financieren.

In dit voorstel is er geen sprake van gemeentelijke voorfinanciering hetgeen aansluit bij de reeds vastgestelde exploitatie voor het plangebied. De gebiedsregisseur speelt echter een belangrijk rol in dit proces. Zo zal hij o.a. moeten sturen op een efficiënte wijze van verkaveling en ontsluiting, het begeleiden van initiatiefnemers en het in contact brengen met elkaar.

Als de gebiedsregisseur in de onderhandelingen niet uitkomt met de kader en spelregels kan hij in uitzonderingsgevallen als dit noodzakelijk is om tot een goede oplossing te komen het college verzoeken om een ruimere mandaat (hardheidsclausule).

Wat betreft de praktische uitvoerbaarheid speelt de gemeente geen rol en neemt zij geen risico. Het eerste initiatief zal ten eerste de grond van de gemeente moeten aankopen en vervolgens de weg aanleggen. Indien een ander initiatief hierop wil aansluiten, zullen partijen dienen te onderhandelen over het delen van de kosten voor de aanleg en onderhoud van de weg. Voor de hand ligt dat beide partijen zich verenigen in een VVE (Vereniging Voor Eigenaren). Een volgend initiatief moet zich bij deze VVE aansluiten en eveneens een bijdrage leveren aan de realisatiekosten. Naarmate een eerste initiatiefnemer verder in het plangebied wil zitten, zullen zijn voorinvesteringen hoger zijn.

Het voordeel van dit voorstel is dat de er veel vrijheid is voor initiatiefnemers en dat de gemeente geen rol en risico heeft. Als nadelen kunnen o.a. aspecten als: hoge voorinvesteringen en risico's voor eerste initiatieven en de mogelijke discussie over verschillende cpo constructies worden genoemd. Dit zou kopers kunnen afschrikken.

Inmiddels hebben zich bij ons al meerdere marktpartijen gemeld, die een rol willen en kunnen spelen in het ontwikkelen van concepten voor Beilen-Oost. Dit houdt onder andere in, het bijeen brengen en organiseren van geïnteresseerden, het bouwrijp maken van een bepaald gebied en het aanleggen van wegen en andere infrastructuur tot aan het ontwerpen en realiseren van de woningen. Met andere woorden marktpartijen die zich bezighouden met het ontzorgen van de geïnteresseerden.

Alternatieven

Een alternatief kan zijn dat er een bestemmingsplan met een traditioneel verkavelingsplan wordt opgesteld. Dit betekent echter wel dat de gehele filosofie en aanpak van Beilen Oost wordt losgelaten; namelijk het op organische wijze' ontwikkelen van een nieuw buurtschap en het bieden van maximale ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. Het nadeel van het alternatief is dat dit zorgt voor een aanzienlijke voorinvestering en daarmee ook meer (financiële) risico's. Een ander nadeel is dat initiatiefnemers in hun maximale ruimte en wensen worden beperkt.

Randvoorwaarden

Er zijn geen nadere randvoorwaarden.

Risico's

Wanneer zou worden gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan met een traditionele verkaveling dan brengt dit financiële consequenties en risico's met zich mee. Er dient dan een aanzienlijke voorinvestering plaats te vinden. Dit betekent dan dat de exploitatie moet worden herzien en opnieuw door de raad moet worden vastgesteld.

Financiële gevolgen

De financiële consequenties zijn bij de vaststelling van de exploitatie voor dit gebied inzichtelijk gemaakt. De exploitatie is in de raadsvergadering van 28 april jl. vastgesteld.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele consequenties.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt bij de ontwikkeling van Beilen Oost een belangrijke rol. Het rapport GIDZ is leidend voor de invulling van Beilen Oost; het op 'organische wijze laten ontstaan van een duurzaam nieuw buurtschap. Het doel is om een duurzaam woon- en leefmilieu te ontwikkelen dat lang meegaat. In de notitie 'Kader en spelregels Beilen Oost' wordt nadrukkelijk ingegaan op het aspect duurzaamheid. Als handreiking om een duurzaam buurtschap te ontwikkelen en te bouwen is een afzonderlijke gids opgesteld. Uit de gids kan inspiratie worden gehaald en worden ideeën aangedragen op welke wijze de woning en buurt vorm kan worden gegeven. Deze gids is als bijlage 7 aan de notitie 'Kader en spelregels Beilen Oost' toegevoegd en is een onderdeel van deze notitie.

Publicatieniveau

Het advies is openbaar.

Overig

Geen opmerkingen

Vervolgprocedure/communicatie

Na vaststelling van de notitie 'Kader en spelregels Beilen Oost' zullen de 7 uitgangspunten voor de ontwikkeling van Beilen Oost en de 7 spelregels op kavelniveau uit de notitie in het nieuw op te stellen bestemmingsplan worden verwerkt. De planning is erop gericht dat er rond de zomer van 2017 wordt beschikt over een vastgesteld bestemmingsplan. In januari 2017 zal er een inloop/informatiebijeenkomst voor de buurt worden gehouden. Zij kunnen dan kennis nemen van en vragen stellen over de spelregels en de conditiekaart. De notitie zal tevens worden gebruikt als input voor de marketingstrategie.

Bijlagen

- Bijlage 1: Notitie 'Kader en spelregels Beilen Oost' inclusief bijbehorende bijlagen
- Bijlage 2: Notitie 'Kavelpaspoort Beilen Oost'
- Bijlage 3: Beantwoording vragen workshop commissie Ruimte en Groen d.d. 7 september jl.

