

Handreiking Instrumentarium 'Nieuwe Marken'

Dit rapport is in opdracht van InnovatieNetwerk opgesteld door:
Chantal Zegers en John Stohr, BRO

Projectleider InnovatieNetwerk:
Ir. N.J. Beun

Dit rapport is opgesteld binnen het thema 'Ruimte Creëren', concept 'Nieuwe Marken'.



Postbus 19197

3501 DD Utrecht

tel.: 070 378 56 53

internet: www.innovatienetwerk.org

Het ministerie van LNV nam het initiatief tot en financiert InnovatieNetwerk.

ISBN: 978 - 90 - 5059 - 370 - 0

Overname van tekstdelen is toegestaan, mits met bronvermelding.

Rapportnr. 08.2.190, Utrecht, december 2008.

Voorwoord

Met het concept 'Nieuwe Marken' hebben we de ambitie om de kwaliteit en toegankelijkheid van natuur en landschap te verhogen en tegelijkertijd tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbaar buiten wonen. Door het bouwen van kleine aantallen woningen in lage dichtheden komen financiën beschikbaar voor de ontwikkeling van nieuwe, toegankelijke en streekeigen natuurgebieden. Gebieden die duurzaam gezamenlijk beheerd worden door de nieuwe bewoners. Hierdoor zullen de ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheid op de lokaties waar 'Nieuwe Marken' gerealiseerd worden, met sprongen vooruitgaan.

Om deze ambitie waar te maken, is het nodig om de gewenste kwaliteit van een 'Nieuwe Marke' vast te leggen en te borgen. Daarbij zullen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten worden ingezet. Deze notitie beschrijft hoe dat op een goede, uitvoerbare en toekomstgerichte manier mogelijk is. Daarmee vormt deze notitie een belangrijke bouwsteen voor de succesvolle realisatie van de eerste voorbeelden van 'Nieuwe Marken' in Nederland.

Dr. G. Vos,
Directeur InnovatieNetwerk

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting **1**

1. Inleiding **3**

- 1.1. Inleiding 3
- 1.2. Plan van aanpak 3
- 1.3. Doelstellingen 'Nieuwe Marke' 4

2. Rechten en plichten **7**

3. Realisatie van twee pilots **11**

4. 'Nieuwe Marke' in de toekomst **15**

5. Conclusie **19**

Bijlagen:

- 1. Doelstellingen 'Nieuwe Marke' 21
- 2. Concreet te beïnvloeden aspecten 25
- 3. Juridisch kader 29
- 4. Sturingsmiddelen 'Nieuwe Marken' 33
- 5. Toelichting sturingsmiddelen 37
- 6. Sturingsproces 43
- 7. Totaalschema 51

Summary **57**

Samenvatting

Met de ontwikkeling en realisatie van 'Nieuwe Marken' worden verschillende doelstellingen nagestreefd. Zowel de kwaliteit en toegankelijkheid van natuur en landschap worden verhoogd en tegelijkertijd wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar betaalbaar buiten wonen.

In deze notitie worden de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten beschreven die ingezet kunnen worden om de doelstellingen te bereiken.

Bij publiekrechtelijke instrumenten betreft het met name het bestemmingsplan en daarnaast de structuurvisie en de welstandsnota.

Bij de privaatrechtelijke instrumenten zijn de in te zetten instrumenten: samenwerkingsovereenkomst, realisatieovereenkomst en koopovereenkomst met bijvoorbeeld daarin opgenomen appartementsrechten en daaraan gekoppelde verplichte Verenigingen van Eigenaren.

Een bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksrechten die noodzakelijk zijn om een Nieuwe Marke planologisch te mogen realiseren. In het bestemmingsplan kunnen uitsluitend onderdelen worden geregeld die ruimtelijk relevant zijn. Onderdelen die niet ruimtelijk relevant zijn, zoals gezamenlijk beheer, zullen privaatrechtelijk geregeld moeten worden. Juist dat gezamenlijke beheer is ook één van de doelstellingen van een 'Nieuwe Marke'. Het beheer na realisatie kan worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten die via een kettingbeding verbonden worden aan verkoopovereenkomsten van gronden en gebouwen.

In deze notitie wordt aangegeven op welke manier de eerste twee pilots publiek- en privaatrechtelijk gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast worden ook ingegaan op de manier waarop in de toekomst via publiek- en privaatrecht grip kan worden gehouden op de uitrol van het concept 'Nieuwe Marken'.

1. Inleiding

1.1 Inleiding

InnovatieNetwerk, Stroming en Ark (hierna te noemen: de initiatiefnemer) hebben BRO gevraagd om een handreiking op te stellen over de wijze waarop de verschillende doelstellingen die ten grondslag liggen aan het concept 'Nieuwe Marken', via publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten op een goede, uitvoerbare en toekomstgerichte wijze kunnen worden vastgelegd.

De initiatiefnemer heeft het initiatief genomen om de eerste twee pilots uit te voeren voor het realiseren van een 'Nieuwe Marke'. Het is de bedoeling om op basis van de opgedane ervaring het concept ook op andere plekken toe te passen.

De belangrijkste vragen die de initiatiefnemer hierbij stelt, zijn:

1. Op welke manier kunnen de eerste twee pilots publiek- en privaatrechtelijk gerealiseerd worden?
2. Op welke manier kan in de toekomst publiek- en privaatrechtelijk grip worden gehouden op de uitrol van het concept 'Nieuwe Marke'?

1.2 Plan van aanpak

Paragraaf 1.3 gaat kort in op de doelstellingen en het bestemmingsplan. Vervolgens behandelt hoofdstuk 2 hoe de rechten en plichten in elkaar zitten bij ruimtelijke planontwikkelingen. In hoofdstuk 3 en

4 worden de bovengenoemde vragen beantwoord in relatie tot deze rechten en plichten. Tot slot is in hoofdstuk 5 een conclusie geformuleerd. Voor aanvullende informatie en nadere uitleg wordt verwezen naar de bijlagen van deze rapportage.

1.3 Doelstellingen ‘Nieuwe Marke’

‘Nieuwe Marken’ is een concept waarbij structurele landschaps- en natuurontwikkeling in eigendom en beheer, en dus verantwoordelijkheid, is gekoppeld aan de woningen die worden gerealiseerd om deze natuurontwikkeling te financieren. Een ‘Nieuwe Marke’ moet aan een aantal randvoorwaarden voldoen om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te kunnen waarborgen:

- Voldoende omvang: de minimumgrootte van een ‘Nieuwe Marke’ bedraagt 50 hectare;
- Lage woningdichtheid: een maximum bebouwd oppervlak van 5%;
- Passende woningen: woningen moeten qua vormgeving en ligging passen bij het landschap;
- Passende natuur: er moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten van het gebied;
- Gezamenlijk beheer: de eigenaren zijn verantwoordelijk voor het beheer van het gebied.¹

¹ *Nieuwe Marken: wonen in je eigen natuurgebied, opgesteld door ARK, Stroming en InnovatieNetwerk, januari 2007.*

Het belangrijkste publiekrechtelijke instrument om op deze doelstellingen te sturen, is het bestemmingsplan. In dit plan kunnen uitsluitend onderdelen worden geregeld die ruimtelijk relevant zijn. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende aspecten op het gebied van bouwen en gebruik:

- Het aantal woningen;
- Het type woningen (vrijstaand/halfvrijstaand, etc.);
- De hoogte van de woningen;
- De ligging van de woningen;
- Het aantal m² aan bijgebouwen bij de woningen;
- Het gebruik van de gronden voor bijvoorbeeld wonen en natuur.

Onderdelen die ruimtelijk niet relevant zijn – zoals het gezamenlijk beheer dat een van de doelstellingen is van een ‘Nieuwe Marke’ – zal privaatrechtelijk geregeld moeten worden. Hoofdstuk 2 gaat nader in op de publiek- en privaatrechtelijke rechten en plichten.

2.

Rechten en plichten

Via de instrumenten van de ruimtelijke ordening kunnen aan partijen (in concreto de eigenaar van de grond) bepaalde rechten worden geboden, maar deze rechten zijn niet afdwingbaar. Bestemmingsplannen bevatten bijvoorbeeld verboden en geen geboden. Er bestaat derhalve geen plicht tot realisatie van een ontwikkeling; het maakt die alleen juridisch mogelijk. De eigenaar van de gronden waarop in het bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, kan een beroep doen op zelfrealisatie (het recht om de bestemming te realiseren). Onteigenen van gronden is alleen mogelijk indien de realisatie van de bestemming maatschappelijk noodzakelijk is en de eigenaar dit niet wil realiseren, of naar redelijkheid niet in staat is de bestemming zelf te realiseren. Groen- en natuurontwikkeling is wel een maatschappelijke **wens** maar geen maatschappelijke **noodzaak**, dus geen basis voor onteigening.

Met de invoering van de nieuwe Wro (Wet ruimtelijke ordening) is aan het vastleggen van ontwikkelingen in het bestemmingsplan ook het vaststellen van een 'exploitatieplan' gekoppeld. Het exploitatieplan biedt de gemeente de mogelijkheid om kosten die zij moet maken om realisatie van een nieuw bouwplan mogelijk te maken, dwingend te verhalen op de grondeigenaren. Tevens kunnen dwingende eisen worden gesteld aan de uitvoering van de realisatie. Ook al wil de eigenaar de bestemming niet realiseren, dan kunnen de kosten toch op hem worden verhaald. Een bouwplan is een woning of een bedrijfsgebouw. Groen en natuur zijn geen bouwplannen. Op eigenaren van gronden waarop een groen- en/of natuurbestemming wordt gelegd, kunnen geen kosten worden verhaald.

Het opstellen van een exploitatieplan is een alleenrecht van de gemeente waarbij de inhoud wordt bepaald door de gemeente. Indien

de gemeente een overeenkomst heeft met alle eigenaren die door het nieuwe bestemmingsplan een nieuw bouwplan mogen realiseren, dan vervangt deze overeenkomst het exploitatieplan.

Om sturing te kunnen geven op het project 'Nieuwe Marken' zijn dus twee onderdelen van belang:

- Het wel of niet hebben van grondeigendom binnen het te ontwikkelen gebied;
- Een bestemmingsplan dat de bouw- en gebruiksrechten regelt die noodzakelijk zijn om een 'Nieuwe Marke' planologisch te mogen realiseren.

De initiatiefnemer kan de gemeente verzoeken om een bestemmingsplan op te stellen dat de realisatie van een 'Nieuwe Marke' mogelijk maakt. Het wel of niet in eigendom hebben van grond bepaalt of deze 'Nieuwe Marke' daadwerkelijk wordt gerealiseerd en beïnvloedt de wijze van invulling daarvan binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

Ervan uitgaande dat de gemeente de realisatie van een 'Nieuwe Marke' in een bestemmingsplan wil vaststellen, treden de volgende situaties op:

A) De initiatiefnemer heeft alle gronden in eigendom

Indien de initiatiefnemer zelf alle grond in eigendom heeft, is uitvoering van en sturing op de 'Nieuwe Marke' optimaal mogelijk. De initiatiefnemer bepaalt zelf de wijze waarop ze invulling geeft aan de in het bestemmingsplan vastgelegde rechten, inclusief alle kwalitatieve doelstellingen. Het beheer van de 'Nieuwe Marke' na realisatie kan de initiatiefnemer vervolgens vastleggen in overeenkomsten die via een kettingbeding verbonden worden aan verkoopovereenkomsten van gronden en gebouwen.

B) De initiatiefnemer heeft een gedeelte van de gronden in eigendom

Indien de initiatiefnemer slechts een deel van de gronden in eigendom heeft, staan twee sporen open:

- De initiatiefnemer kan met alle andere grondeigenaren een gezamenlijke intentieovereenkomst afsluiten, waarmee de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een 'Nieuwe Marke' voor die gronden wordt uitgewerkt. Is de 'Nieuwe Marke' uitvoerbaar, dan kunnen de partijen samen een realisatieovereenkomst aangaan, waarin de wijze van uitvoering (kwantitatief, kwalitatief en financieel) wordt geregeld. Het beheer van de 'Nieuwe Marke' na realisatie kunnen ze daarbij eveneens vastleggen.
- De initiatiefnemer kan met de gemeente een intentieovereenkomst sluiten om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een 'Nieuwe Marke' te bepalen. De gemeente vertaalt dit vervolgens in een bestemmingsplan, waarbij de kosten die nodig zijn om de 'Nieuwe Marke' te realiseren, op de betreffende grondeigenaren kunnen worden verhaald. Realisatie vindt vervolgens plaats op basis van vrijwilligheid van de betreffende grondeigenaar. Bij deze variant zal de kans zeer groot zijn dat grondeigenaren in beroep zullen gaan tegen de bestemmingswijziging van hun gronden. De kans dat zij daarin door de Raad van State in het gelijk zullen worden gesteld, is nadrukkelijk aanwezig.

Het beheer van de 'Nieuwe Marke' na realisatie kan alleen in vrijwillige overeenkomsten worden vastgelegd.

C) De initiatiefnemer heeft geen gronden in eigendom

- De initiatiefnemer kan via communicatie, promotie en stimulering proberen om met alle grondeigenaren een gezamenlijke intentieovereenkomst af te sluiten, waarmee de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een 'Nieuwe Marke' voor die gronden worden uitgewerkt. Is de 'Nieuwe Marke' uitvoerbaar, dan kunnen de grondeigenaren samen een realisatieovereenkomst aangaan, waarin de wijze van uitvoering (kwantitatief, kwalitatief en financieel) wordt geregeld. Het beheer van de 'Nieuwe Marke' na realisatie kunnen ze daarbij eveneens vastleggen.

3.

Realisatie van twee pilots

InnovatieNetwerk, Stroming en Ark zijn een partnership aangegaan waarin onafhankelijkheid, een goed imago, goede contacten en deskundigheid zijn samengesmeed. Daarnaast hebben zij de naam 'Nieuwe Marke' gedeponeerd. Voor de leesbaarheid noemen we in deze paragraaf deze samenwerking 'de initiatiefnemer'.

Voor twee pilots heeft de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een vierde partij (projectontwikkelaar/woningbouwcorporatie).

De wijze waarop de realisatie van deze twee pilots kan worden bevorderd, is afhankelijk van de (grond)positie van een of meerdere partijen:

- De initiatiefnemer heeft geen gronden in eigendom. Hij biedt in deze twee pilots alleen imago en kennis aan;
- Er zijn nog geen concrete afspraken over de locatie van de uitvoering van het project. Dus ook de andere partners in de samenwerkingsovereenkomst hebben nog geen concrete grondpositie.

Concreet betekent deze uitgangssituatie voor de partijen het volgende:

1. De partijen dienen een beoogde ontwikkellocatie te bepalen.
Zonder een zoekgebied voor een locatie kunnen geen verdere stappen worden gezet.
2. Vervolgens zal bij de betreffende gemeente moeten worden gepeild of deze in beginsel bereid is aan de ontwikkeling van een 'Nieuwe Marke' publiekrechtelijk medewerking te verlenen, en dus bereid is daarvoor te zijner tijd een procedure voor de herziening van het bestemmingsplan te doorlopen.
3. Initiatiefnemers, marktpartijen en de gemeente sluiten een intentieovereenkomst af waarin wordt vastgelegd welke inspanningsverplichtingen welke partij wil gaan leveren om realisatie van een 'Nieuwe Marke' mogelijk te maken en binnen welke termijn dat moet plaatsvinden.

4. De marktpartijen zullen vervolgens een zodanige grondpositie in het beoogde ontwikkelgebied moeten verwerven dat realisatie van (een belangrijk deel) van de 'Nieuwe Marke' ook privaatrechtelijk voldoende basis heeft.
5. Nadat een basisgrondpositie verworven is, kunnen de initiatiefnemers met de andere grondeigenaren onderhandelingen gaan voeren over de vraag of zij de bereidheid hebben om in de gewenste ontwikkeling te participeren, of bereid zijn hun gronden daartoe te verkopen aan de marktpartijen.
6. Er wordt een realisatieovereenkomst afgesloten met alle partijen die de daadwerkelijke bereidheid hebben om aan de realisatie van een 'Nieuwe Marke' mee te werken.
7. Op basis van deze realisatieovereenkomst kan de gemeente een procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan doorlopen en daarbij, afhankelijk van de aard en omvang van de realisatieovereenkomst, een exploitatieplan vaststellen.
8. Vervolgens kunnen partijen die de grond in eigendom hebben, de beoogde bestemmingen realiseren.

4.

‘Nieuwe Marke’ in de toekomst

De initiatiefnemer heeft de intentie om in de toekomst het concept ‘Nieuwe Marke’ op verschillende plaatsen te realiseren. De vraag is op welke manier de initiatiefnemer in de toekomst grip kan houden op de uitrol van het concept ‘Nieuwe Marke’? Met andere woorden: hoe kunnen de doelstellingen van ‘Nieuwe Marken’ worden verankerd?

In algemene zin worden de sturingsmogelijkheden op het realiseren van het concept ‘Nieuwe Marken’ bepaald door de mate van zeggenschap die de initiatiefnemers hebben op de realisatie van het concept. Daarbij kunnen de volgende hoofdlijnen worden onderscheiden:

- a) De rol van de initiatiefnemer beperkt zich tot promotie en inspiratie.

In deze situatie stelt de initiatiefnemer via promotie het concept beschikbaar en wijst op de meerwaarde van een ‘Nieuwe Marke’. Via actieve lobbytrajecten, het bewaken van concrete invullingen via inspraak enzovoorts wijst de initiatiefnemer realiserende partijen op verantwoordelijkheden en het nakomen van intenties en doelen.

Doorwerking: De initiatiefnemer heeft geen enkele formele mogelijkheid om correcties af te dwingen op planontwikkelingen die niet aan de kwaliteitscriteria van de ‘Nieuwe Marke’ voldoen. Men kan alleen het gebruik van de naam ‘Nieuwe Marke’ voor dat plan verbieden.

- b) De initiatiefnemer sluit een samenwerkingsovereenkomst met een of meerdere marktpartijen.

De initiatiefnemer treedt op als concepteigenaar en probeert via afspraken grip op concrete beïnvloedingsmomenten vast te leggen. Deze situatie komt overeen met de in de vorige paragraaf beschreven acties.

Doorwerking: De invloed is afhankelijk van de mate waarin schending van de overeenkomst door de marktpartij substantiële (financiële) gevolgen heeft voor deze partij.

- c) De initiatiefnemer verwerft een strategische grondpositie binnen het te ontwikkelen gebied.

Door in het projectgebied een grondpositie te verwerven, wordt de initiatiefnemer een van de grondeigenaren met wie overeenstemming moet zijn bereikt over het veiligstellen van de doelen om het plan te kunnen realiseren.

Doorwerking: De invloed is afhankelijk van de strategische waarde van de grondpositie. De invloed is het grootst indien het voor andere partijen lastig wordt om het plan ruimtelijk te realiseren zonder gebruik te maken van de gronden van de initiatiefnemer.

- d) De initiatiefnemer verwerft een structurele grondpositie binnen het te ontwikkelen gebied.

Indien de initiatiefnemer een belangrijke grote grondeigenaar wordt, kan deze veel eisen stellen aan de samenwerkingsovereenkomst met andere partijen. Als de initiatiefnemer alle gronden verwerft, hoeft deze alleen een samenwerking aan te gaan met de gemeente om de realisatie ook publiekrechtelijk mogelijk te maken.

Doorwerking: De mate van sturing wordt beïnvloed door de omvang van de grondpositie. Bij een volledige grondpositie bepaalt de initiatiefnemer volledig de aard en inhoud van de realisatie.

5.

Conclusie

Het belangrijkste dat naar voren komt, is dat zonder privaatrechtelijke sturing, de essentiële doelen van een 'Nieuwe Marke' niet te garanderen zijn. De publiekrechtelijke middelen zijn onvoldoende toereikend om de gewenste sturing af te kunnen dwingen. De mogelijkheden om via het privaatrechtelijke traject gewenste ontwikkelingen veilig te stellen, worden in sterke mate bepaald door de mate van zeggenschap (eigendomspositie) bij de planrealisatie. Indien de initiatiefnemer de eigendomspositie versterkt door gronden binnen het plangebied in eigendom te verkrijgen, zal meer invloed uitgeoefend kunnen worden. Daardoor kan beter gestuurd worden om de kwalitatieve doelstellingen die samenhangen met een 'Nieuwe Marke' te waarborgen. Op deze manier is de initiatiefnemer minder afhankelijk van derden. Daarnaast is de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst van belang. De initiatiefnemer moet iets te bieden hebben om iets van partij(en) terug te kunnen eisen.

Bijlage I: Doelstellingen 'Nieuwe Marke'

Inleiding

Om te kunnen bepalen welke juridische instrumenten nodig zijn om de doelstellingen voor een 'Nieuwe Marke' veilig te stellen, is het van belang om deze doelstellingen nader te analyseren. In dit hoofdstuk worden daarom de kwalitatieve doelstellingen voor de 'Nieuwe Marken' genoemd zoals deze zijn aangegeven door InnovatieNetwerk, Stroming en ARK.

Doelstelling 'Nieuwe Marken'

'Nieuwe Marken' is een concept waarbij structurele landschaps- en natuurontwikkeling in eigendom en beheer, en dus verantwoordelijkheid, is gekoppeld aan de woningen die worden gerealiseerd om deze natuurontwikkeling te financieren. Een 'Nieuwe Marke' moet aan een aantal randvoorwaarden voldoen om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te kunnen waarborgen:

- Voldoende omvang: de minimumgrootte van een 'Nieuwe Marke' bedraagt 50 hectare;
- Lage woningdichtheid: een maximum bebouwd oppervlak van 5%;
- Passende woningen: woningen moeten qua vormgeving en ligging passen bij het landschap;
- Passende natuur: er moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten van het gebied;
- Gezamenlijk beheer: de eigenaren zijn verantwoordelijk voor het beheer van het gebied².

In samenspraak met InnovatieNetwerk, Stroming en Ark zijn bovengenoemde doelstellingen/randvoorwaarden verder aangescherpt en uitgediept, door deze te verdelen in gewenste en uit het oogpunt

² *Nieuwe Marken: Wonen in je eigen natuurgebied, opgesteld door ARK, Stroming en InnovatieNetwerk, januari 2007.*

van kwaliteit te voorkomen ontwikkelingen. Dit heeft geleid tot het volgende schema:

Randvoorwaarden voor 'Nieuwe Marken'

	Gewenst resultaat	Te voorkomen resultaat
Voldoende omvang	<ul style="list-style-type: none"> • Een zodanig substantiële omvang dat het natuurgebied als een autonome entiteit herkenbaar en beleefbaar is. • Een minimale omvang van 50 hectare. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dat het concept wordt misbruikt om bij een gemiddelde agrarische bedrijfsbeëindiging via deze formule een aantal woningen in het buitengebied te realiseren.
Lage woningdichtheid	<ul style="list-style-type: none"> • Het transformeren van agrarische grond naar natuurgebied vormt de doelstelling, niet het realiseren van rood. • Het aantal woningen overtreft niet het aantal dat nodig is om het gewenste natuurgebied te realiseren, met een maximum van 5% bebouwd oppervlak. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dat vanuit exploitatieoverwegingen in de loop van de planontwikkeling steeds meer woningen worden ingezet en de nadruk gaat liggen op het rode deel.
Geen verdere verdichting in de toekomst	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen dienen louter ter financiering van de planontwikkeling. • Geen inkrimping van het oppervlak natuurgebied door extra woningen, uitbreiding van bestaande woningen, extra parkeerplaatsen, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dat uit economische motieven (ook beheer!!) de ruimte tussen woningen benut wordt om extra woningen te realiseren.
Passende woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen die qua situering, vormgeving en uitstraling passen bij de identiteit van het landschap. • Woningen die van betekenis zijn voor alle groeperingen van de lokale woningmarkt. • Betaalbare woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gimmickwoningen. • Internetwoningen (gebaseerd op leuke foto's op internet). • Woningen die niet bij het landschap passen. • Alleen luxewoningen. • Alleen (zeer) dure woningen.
Passende natuur	<ul style="list-style-type: none"> • Een inrichting gebaseerd op lokale natuurlijke processen of lokaal veel voorkomend cultuurlandschap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Natuur met een 'gemaakte', niet bij de locatie passende uitstraling. • Andere 'groenbestemmingen' dan natuur, zoals golfbanen.
Gezamenlijk beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Aan het eigendom van het onroerend goed gekoppeld, gezamenlijk duurzaam beheer van de natuur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontkoppelen van eigendom van de woning met het eigendom van de natuur. Het vervallen van de betrokkenheid/medeverantwoordelijkheid door de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de natuur over te dragen aan een beheerinstantie.

Bijlage 2: Concreet te beïnvloeden aspecten

Bij planontwikkeling voor een 'Nieuwe Marke' wordt een totaalconcept nagestreefd. De sturing tijdens het realisatieproces vindt echter plaats op de afzonderlijke planonderdelen. Om het totaalconcept te bevatten, moet dan op alle relevante planonderdelen kunnen worden gestuurd.

Om de kwalitatieve doelstellingen/randvoorwaarden voor een 'Nieuwe Marke' (zie Bijlage 1) te kunnen verankeren, is nader onderzocht welke aspecten van deze doelstellingen concreet beïnvloed kunnen worden. Daarbij gaat het om zaken zoals de aard, omvang en vormgeving van de woningen, de inrichting en het beheer van het groen en het veiligstellen van de kwalitatieve eigendomssituatie. Dit heeft geresulteerd in de volgende aspecten die concreet beïnvloed kunnen worden:

- Bouwen;
- Gebruik van de woning;
- Gebruik van het erf;
- Gebruik van het collectief eigendom;
- Beheer van het gebruik van de woning;
- Beheer van het gebruik van het erf;
- Beheer van het gebruik van het collectief eigendom;
- Grondexploitatie;
- Verwerving.

Een aantal van deze elementen is verder onderverdeeld in meer specifieke bouwstenen die van belang zijn voor de randvoorwaarden van een 'Nieuwe Marke'. In bijgaand schema zijn de randvoorwaarden (dat wil zeggen: de gewenste en ongewenste ontwikkelingen), zoals opgenomen in Bijlage 1, tegenover bovengenoemde aspecten gezet. Hierbij is door middel van een kruisje ('X') bij elke doelstelling/randvoorwaarde aangegeven op welke aspecten concreet gestuurd kan worden.

Uit het schema kan worden afgelezen dat bij sommige doelstellingen weinig

concreet te beïnvloeden aspecten zijn, zoals bij de doelstelling ‘woningen die van betekenis zijn voor het sociaal-maatschappelijk functioneren van de woningmarkt’.

Randvoorwaarden voor ‘Nieuwe Marken’

	Bouwen:	aantal woningen
Voldoende omvang		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Een zodanig substantiële omvang dat het natuurgebied als een autonome entiteit herkenbaar en beleefbaar is.		
Een minimale omvang van 50 hectare.		
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Dat het concept wordt misbruikt om bij een gemiddelde agrarische bedrijfsbeëindiging via deze formule een aantal woningen in het buitengebied te realiseren.		X
Lage woningdichtheid		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Het transformeren van agrarische grond naar natuurgebied vormt de doelstelling, niet het realiseren van rood.		X
Het aantal woningen overtreft niet het aantal dat nodig is om het gewenste natuurgebied te realiseren.		X
Maximaal 5% bebouwd oppervlak.		X
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Dat vanuit exploitatieoverwegingen in de loop van de planontwikkeling steeds meer woningen worden ingezet en de nadruk gaat liggen op het rode deel.		X
Geen verdere verdichting in de toekomst		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Woningen dienen louter ter financiering van de planontwikkeling.		
Geen inkrimping van het oppervlak natuurgebied door extra woningen, uitbreiding bestaande woningen, parkeerplaatsen, etc.		X
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Dat uit economische motieven (ook beheer) de ruimte tussen woningen wordt benut om extra woningen te realiseren.		X
Passende woningen		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Woningen die qua situering, vormgeving en uitstraling passen bij het landschap.		
Woningen die van betekenis zijn voor alle groeperingen van de lokale woningmarkt.		
Betaalbare woningen.		
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Gimmickwoningen.		
Internetwoningen (gebaseerd op leuke foto's op het internet).		
Woningen die niet in het landschap passen.		
Alleen luxe (dure) woningen.		X
Passende natuur		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Een inrichting gebaseerd op lokale natuurlijke processen of lokaal veelvoorkomend cultuurlandschap.		
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Natuur met een ‘gemaakte’, niet bij de locatie passende uitstraling.		
Andere groenbestemmingen dan natuur, zoals golfbanen.		
Gezamenlijk beheer		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Aan het eigendom van het onroerend goed gekoppeld, gezamenlijk duurzaam beheer van de natuur.		
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Het ontkoppelen van eigendom van de woning met het eigendom van de natuur. Het vervallen van de betrokkenheid/medeverantwoordelijkheid door de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de natuur over te dragen aan een beheerinstantie.		

Bijlage 3:

Juridisch kader

Inleiding

In Bijlage 2 is bij elke kwalitatieve doelstelling aangegeven op welke aspecten gestuurd kan worden. De vraag is welke juridische middelen van pas kunnen komen bij deze verschillende concreet te beïnvloeden aspecten. Hierop wordt in het onderstaande ingegaan.

Juridisch kader

Regelgeving kan worden onderverdeeld in publiekrecht en privaatrecht. Om een beter beeld te vormen van het onderscheid tussen het publiek- en privaatrecht, worden de belangrijkste verschillen tussen beide rechtsgebieden kort uiteengezet.

Publiekrecht

Het publiekrecht regelt de verhoudingen tussen de burgers en de overheid, en tussen de verschillende overheden onderling. Het publiekrecht is onder te verdelen in het staats- en bestuursrecht en het strafrecht. Het strafrecht is in deze handreiking niet van belang en wordt daarom niet besproken.

Het staats- en bestuursrecht bevat normen die betrekking hebben op het handelen van de overheid. Hierbij bevat het bestuursrecht vooral regelgeving voor de bestuursactiviteiten van de overheid. Dit kan regelgeving *voor* het overheidsbestuur, *van* het overheidsbestuur en *tegen* het overheidsbestuur inhouden. Er kunnen rechten aan partijen geboden worden, via bijvoorbeeld het bestemmingsplan, maar deze rechten zijn niet afdwingbaar. Bestemmingsplannen bevatten namelijk verboden en geen geboden. Een eigenaar of gebruiker van de grond kan niet worden verplicht om de op zijn grond gelegen bestemming ook te verwezenlijken. De sturingselementen die de Wet ruimtelijke ordening biedt, zijn publiekrechtelijke instrumenten.

Privaatrecht

Het privaatrecht, ook wel civiel recht of burgerlijk recht genoemd, regelt de rechtsverhoudingen tussen de private partijen onderling. Hierbij gaat het niet alleen om burgers en bedrijven. Ook de overheid kan als private partij optreden.

In het privaatrecht zijn regels gesteld over onder andere afspraken of overeenkomsten tussen partijen, eigendomssituaties, enzovoorts. Het privaatrecht kan worden onderverdeeld in het personenrecht en vermogensrecht. Het personenrecht is voor deze handreiking niet van belang en wordt daarom niet besproken.

Het vermogensrecht houdt de rechten en plichten in die het onderdeel van een vermogen kunnen vormen. Het vermogensrecht kan weer worden onderverdeeld in het goederenrecht en verbintenissenrecht. Het goederenrecht bevat regels voor de verhouding tussen private partijen en goederen (eigendommen en dergelijke). Het verbintenissenrecht daarentegen bevat regels voor de verhouding tussen private partijen onderling (denk aan overeenkomsten tussen partijen). In deze overeenkomsten kunnen verschillende rechten en plichten, en eventuele sancties worden opgenomen. Een voorbeeld van een dergelijke overeenkomst is de koopovereenkomst.

Onderstaand schema is een korte samenvatting van de belangrijkste verschillen tussen het privaats- en publiekrecht:

Publiekrecht	Privaatrecht
Door en voor de overheid	Tussen partijen onderling
Bindt iedereen	Bindt alleen die partijen
Biedt rechten aan partijen	Legt rechten en plichten vast
Rechten zijn niet afdwingbaar	Sancties op nakomen mogelijk
Kadert rechten in	Kadert rechten en plichten in
Geen eindtermijn	Eindtermijn mogelijk

Bijlage 4:

Sturingsmiddelen

‘Nieuwe Marken’

Om de essentiële doelstellingen van een ‘Nieuwe Marke’ te kunnen veiligstellen, zijn er enkele sturingsmiddelen die hierbij ingezet kunnen worden:

Publiekrechtelijke instrumenten:

- Structuurvisie;
- Bestemmingsplan;
- Welstandsnota.

Privaatrechtelijke instrumenten:

- Samenwerkingsovereenkomst convenant;
- Realisatieovereenkomst;
- Koopovereenkomst met een vorm van mandeligheid en daaraan gekoppeld een kettingbeding;
- Koopovereenkomst met daarin opgenomen appartementsrechten en een daaraan gekoppelde verplichte Vereniging van Eigenaren.

De concreet te beïnvloeden aspecten zoals opgenomen in Bijlage 2, zijn met bovengenoemde sturingsmiddelen opgenomen in een schema op de volgende pagina. Vervolgens is aangegeven met behulp van welke sturingsmiddelen op de verschillende concreet te beïnvloeden aspecten kan worden gestuurd. Hierbij is tevens de mate van sturing door middel van verschillende letters aangegeven, bijvoorbeeld ‘dwingend’ of ‘afweegbaar’.

Zo kan vanuit de randvoorwaarden van de ‘Nieuwe Marken’, via de concreet te beïnvloeden aspecten worden afgelezen aan de hand van welk sturingsmiddel de randvoorwaarde kan worden vastgelegd en wat de mate van sturing is.

Randvoorwaarden voor 'Nieuwe Marken'

Randvoorwaarden Nieuwe Marken	Bouwen:	aantal woningen	type woningen	Situering op de kavel: afstand tot weg, voorgevel, zijkant kavel, achterkant kavel, hoofdgebouw	Bouwvorm: grondvlak, massakenmerken, hoogte, kap, oriëntatie	Gevel: gevelopbouw, gevelgeleiding, gevelplasticiteit	Materialisatie en detaillering: materialisatie, kleurgebruik, detaillering	Gebruik van de woning:	wijzigen bouwmassa	aanpassen kapvorm
Sturingsmiddelen										
Structuurvisie (geen directe bouwrechten).		A								
Bestemmingsplan (rechten).	D	D	D		D			D	D	
Welstandsnota (rechten).	A	A	A	A	A	A	A			A
Samenwerkingsovereenkomst/convenant (rechten en plichten):		IS	IS							
Realisatieovereenkomst (rechten en plichten).										
Koopovereenkomst (rechten en plichten).										
Kettingbeding (rechten en plichten).										
Mandeligheid (rechten en plichten).										
Koopovereenkomst (rechten en plichten)										
Appartementsrechten met verplichte VvE (rechten en plichten).										

Toelichting bij schema:

A = Afweegbaar

D = Dwingend

IS = Inspanningsverplichting

O = Onderhandelbaar

Bijlage 5: Toelichting sturingsmiddelen

De verschillende sturingsmiddelen worden in het onderstaande verder toegelicht.

A) Structuurvisie

Wat is de wettelijke basis?

Hoofdstuk 2, artikelen 2.1 tot en met 2.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Wie is bevoegd?

- De gemeenteraad bij de gemeente.
- Provinciale Staten bij de provincie.
- De minister van VROM bij het Rijk.

Wat houdt het in?

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad/provinciale staten/de minister voor het gehele grondgebied een structuurvisie vast. Deze structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente/provincie/Rijk te voeren beleid. Ook gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de gemeenteraad/provinciale staten/de Minister zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. Verder zijn er geen vormvereisten opgenomen waaraan de structuurvisie moet voldoen.

Rechten/plichten?

De structuurvisie bindt alleen het bestuursorgaan dat het heeft vastgesteld en heeft alleen een intern structurerende functie. Bij het nemen van besluiten zal het bestuursorgaan de structuurvisie als leidraad gebruiken en hieraan toetsen.

B) Bestemmingsplan

Wat is de wettelijke basis?

Hoofdstuk 3, artikelen 3.1 tot en met 3.9 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Wie is bevoegd?

- De gemeenteraad bij de gemeente.
- Provinciale Staten bij de provincie (inpassingsplan).
- De minister van VROM bij het Rijk (inpassingsplan).

Wat houdt het in?

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid en heeft onder andere de volgende functies:

- Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden (zoals via aanlegvergunningen). Verder heeft het bestemmingsplan een normeringsfunctie. Deze houdt in dat het plan voor burgers en overheid verbindend is.
- Het bestemmingsplan geeft weer welke bebouwing en welk gebruik er in een bepaald gebied zijn toegestaan, bijvoorbeeld wonen of een bedrijventerrein;
- Het bestemmingsplan kan aangeven wat de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen binnen een gebied zijn.

Het bestemmingsplan geldt in principe voor tien jaar. Indien niet voor het verstrijken van deze periode een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld of het besluit is genomen om het bestemmingsplan te verlengen, mag de gemeente geen leges meer heffen.

Het bestemmingsplan bestaat uit twee delen. In de regels (met bijbehorende verbeelding) staat exact omschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk of juist niet mogelijk zijn. In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn de keuzes in het bestemmingsplan onderbouwd en zijn de (mogelijke) effecten van de ruimtelijke ontwikkelingen in beeld gebracht. Burgers en bedrijven, maar ook de overheid, moeten zich houden aan de regels uit het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan kan globaal of gedetailleerd worden opgesteld. In een gedetailleerd bestemmingsplan worden alle bestemmingen nauwkeurig omschreven en zijn gedetailleerde bouwregels opgenomen. Bij een globaal bestemmingsplan zijn de bestemmingen en bouwregels ruimer opgesteld en wordt zo meer flexibiliteit geboden.

Rechten/plichten?

Via het bestemmingsplan wordt de gebruiksvrijheid van het eigendom van gronden ingeperkt. Een eigenaar mag alleen de gronden gebruiken voor de doeleinden die in een bestemmingsplan zijn opgenomen. Maar de eigenaar kan niet worden verplicht om de bestemming te realiseren. Bestemmingsplannen bevatten dus alleen verboden en geen geboden.

Afwijken bestemmingsplan

Indien een ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, kan een projectbesluit worden genomen of kan een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor die afwijking. De procedure voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aanzienlijk verkort, onder andere doordat het goedkeuringsvereiste van de provincie is vervallen.

Daarnaast is het mogelijk dat in het geldende bestemmingsplan zelf mogelijkheden zijn opgenomen (bijvoorbeeld een wijzigings- of onthefingsbevoegdheid) om gedeeltes van het bestemmingsplan te wijzigen.

C) Welstandsnota

Wat is de wettelijke basis?

Artikel 12 Woningwet.

Wie is bevoegd?

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast.

Wat houdt het in?

Bij de aanvraag van een bouwvergunning moet de bouwvergunning worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. In de welstandsnota zijn de redelijke eisen van welstand opgenomen. Hierin moeten in ieder geval criteria zijn opgenomen die b. en w. kunnen toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

D) Samenwerkingsovereenkomst/convenant

Een convenant/samenwerkingsovereenkomst is een afspraak tussen partijen om zich in te zetten voor een bepaald doel.

E) Realisatieovereenkomst

De realisatieovereenkomst is een overeenkomst die gericht is op de uitvoering van een project. Vaak worden er kaders voor de ontwikkeling en realisering van een project opgenomen. Tevens worden de taken en verantwoordelijkheden van partijen vastgelegd.

F) Koopovereenkomst

Wat is de wettelijke basis?

Boek 7, artikel 2 Burgerlijk Wetboek.

Wat houdt het in?

De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt schriftelijk aangegaan (koopovereenkomst). Soms wordt dit wel een voorlopig koopcontract genoemd, toch is deze koop definitief.

Beëindiging

Gedurende drie dagen na het ondertekenen van bovengenoemde koopovereenkomst heeft de consument het recht om de koop te ontbinden.

G) Kettingbeding

Het kettingbeding is een doorgifteverplichting: een clause in een contract waarin is opgenomen dat een verplichting om iets te doen of juist niet te doen, ook moet worden opgelegd aan de volgende eigenaren van het onroerend goed. Op deze manier kunnen verplichtingen die tussen A en B zijn gesloten op derden (bijvoorbeeld C) overgaan. Er is dan sprake van derdenwerking.

H) Mandeligheid

Wat is de wettelijke basis?

Boek 5, artikelen 60 t/m 69 Burgerlijk Wetboek.

Wie is bevoegd?

De eigenaren van de onroerende zaak.

Wat houdt het in?

Mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk eigendom van een onroerende zaak. Wanneer een eigenaar de gronden overdraagt aan iemand anders, gaat het mede-eigendom automatisch over op de nieuwe eigenaar. De mandeligheid ontstaat door het opnemen van het mede-eigendom in een notariële akte en inschrijving in de openbare registers.

Rechten/plichten?

Er gelden verschillende rechten en plichten tussen de mede-eigenaren onderling (niet-limitatief):

- De mede-eigenaren hebben het medegebruik van de zaak;
- De mede-eigenaars hebben de verplichting om elkaar toegang te geven tot de mandeligheid;
- De mandelige zaken moeten op kosten van de mede-eigenaars worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd;
- Elke mede-eigenaar is bevoegd om zijn aandeel in de mandeligheid aan de overige eigenaars in eigendom over te dragen.

Beëindiging

De mandeligheid eindigt wanneer de gemeenschap eindigt (bijvoorbeeld wanneer de gronden eigendom worden van een van de mede-eigenaars) of wanneer de bestemming tot gemeenschappelijk nut wordt opgeheven (door een notariële akte en inschrijving in de openbare registers).

I) Appartementsrecht met Vereniging van Eigenaren

Wat is de wettelijke basis?

Boek 5, artikelen 106 t/m 147 Burgerlijk Wetboek.

Wie is bevoegd?

Uitsluitend de eigenaar, opstaller of erfpachter is bevoegd tot splitsing.

Wat houdt het in?

Het appartementsrecht is een recht bestaande uit een aandeel in een gebouw (hieronder ook begrepen een groep van gebouwen) met

toebehoren en bijbehorende grond, dat de bevoegdheid bevat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw. Deze gedeelten heten appartementen. Een appartement hoeft niet per se betrekking te hebben op een etage – bungalowparken of rijtjeshuizen kunnen ook in appartementsrechten gesplitst worden.

De splitsing in deze appartementsrechten wordt geregeld in een akte van splitsing en inschrijving in de openbare registers. In deze akte moeten de rechten en plichten van de betrokken partijen worden opgenomen, waaronder de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Elke appartementseigenaar is lid van de VvE.

Rechten/plichten?

Belangrijke rechten en plichten zijn de volgende (niet-limitatief):

- Een appartementseigenaar heeft het recht om zijn appartementsrecht te belasten met bijvoorbeeld een hypotheek en heeft het recht om het appartement te gebruiken met inbegrip van het recht van medegebruik van de gemeenschappelijke ruimtes.
- De voor de gezamenlijke rekening komende schulden en kosten houdt in dat de eigenaars verplicht zijn daarin bij te dragen. Vaak wordt bepaald dat bij niet-voldoening, het privégebruik van het appartement ontzegd kan worden.

Beëindiging

De splitsing kan worden gewijzigd en worden opgeheven, onder andere wanneer alle appartementseigenaren hiermee instemmen.

Bijlage 6:

Sturingsproces

Inleiding

Een belangrijke factor om de invloed op de realisatie van de 'Nieuwe Marken' te vergroten, is het niveau van zeggenschap van de initiatiefnemer. Daarom worden de verschillen in beïnvloedingsmogelijkheden vanuit verschillende niveaus van zeggenschap (vertaald in mate van eigendom) in beeld gebracht. Deze niveaus zijn gekoppeld aan de te doorlopen fasen (proces) voor de realisatie van een 'Nieuwe Marke', waaraan in het onderstaande een te doorlopen stappenplan per niveau van zeggenschap is opgenomen.

Mate van zeggenschap

De mate van zeggenschap is vertaald in de mate van eigendom. Zoals artikel 5:1 van het Burgerlijk Wetboek aangeeft, is het eigendomsrecht het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Het staat een eigenaar dus vrij om, met uitsluiting van iedereen, van de zaak gebruik te maken. De eigenaar is in het algemeen beschikingsbevoegd ten aanzien van de hem in eigendom toebehorende zaak. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de mate van zeggenschap in sterke mate wordt beïnvloed door de hoeveelheid grond die in eigendom is van de initiatiefnemer. Er is uitgegaan van de volgende mate van zeggenschap:

- De initiatiefnemer treedt uitsluitend op als concepteigenaar van de 'Nieuwe Marken', waarbij uitsluitend de naam 'Nieuwe Marken' (imago) wordt ingebracht;
- De initiatiefnemer treedt adviserend op door een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de gemeente(n) en ontwikkelaar. Hierbij wordt door de initiatiefnemer kennis, netwerk en imago ingebracht;

- De initiatiefnemer treedt op als privaatrechtelijke persoon, waarbij deze een strategische positie verkrijgt door een gedeelte van de gronden in eigendom te verwerven;
- De initiatiefnemer treedt op als privaatrechtelijke persoon en heeft de gronden ‘volledig’ in eigendom.

Deze mate van zeggenschap kan weer worden gekoppeld aan de concreet te beïnvloeden aspecten in het schema van Bijlage 2. Hierbij is tevens aangegeven in welke mate er sprake is van zeggenschap, door middel van bijvoorbeeld de letter ‘S’ (sturing). Hieruit blijkt dat de mogelijkheden om via het privaatrechtelijke traject gewenste ontwikkelingen veilig te stellen, in belangrijke mate bepaald wordt door de mate van zeggenschap bij de planrealisatie.

Randvoorwaarden voor ‘Nieuwe Markten’

	Bouwen:		Situering op de kavel: afstand tot weg, voorgevel, zijkant kavel, achterkant kavel, hoofdgebouw	Bouwworm: grondvlak, massakenmerken, hoogte, kap, oriëntatie	Gevel: gevelopbouw, gevelgeleiding, gevelplasticiteit	Materialisatie en detaillering: materialisatie, kleurgebruik, detaillering
	aantal woningen	type woningen				
Participatie						
Volledig zelf ontwikkelen (gronden ‘volledig’ verwerven).	S	S	B	B	B	B
Minimale participatie in ontwikkeling (strategische positie verwerven).	B	B	B	B	B	B
Adviserend via samenwerkingsovereenkomst met gemeente en ontwikkelaar.	A	A	A	A	A	A
Alleen faciliteren/stimuleren/verleiden (sturen via regie gemeente) .	R	R	R	R	R	R

S = Sturing

B = Bewakend

A = Stimuleren via afspaken

R = Stimuleren via reactie

Gebruik van de woning:																			
wijzigen bouwmassa	B	B	B	B	B	B	B	B	S	S	S	S					S	S	S
aanpassen kapvorm	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B				B	B	B	
veranderen gevelindeling	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A				A	A	A	
veranderen materiaalgebruik	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R				R	R	R	
Gebruik van het erf:																			
verharding van het erf	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B				B	B	B	
plaatsen opbjecten	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A				A	A	A	
open opslag goederen	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R				R	R	R	
Gebruik van het collectief eigendom:																			
type natuur (bomen, struiken, etc.)	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S				S	S	S	
verhardingen	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B				B	B	B	
plaatsen objecten	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A				A	A	A	
Beheer van het gebruik van de woning																			
Beheer van het gebruik van het erf																			
Beheer van het gebruik van het collectief eigendom																			
Grondexploitatie																			
Verwerving																			

Stappenplan

In onderstaand schema zijn de verschillende fasen (initiatieffase, planvormingsfase, realisatiefase en beheerfase) opgenomen. Per fase kan per 'mate van zeggenschap' een stappenplan worden aangegeven waarbij de sturingsmiddelen, zoals opgenomen in Bijlage 4, worden ingezet. In het onderstaande zal hierop worden ingegaan.



Zeggenschap per fase.

A) De initiatiefnemer als stimulator

- **Initiatieffase**

De Initiatiefnemer treedt uitsluitend op als concepteigenaar. Deze stelt via promotie het concept beschikbaar en wijst op de meerwaarden; In de **structuurvisie** van de gemeente kan het initiatief, met eventuele ruimtelijk relevante randvoorwaarden, worden opgenomen. De initiatiefnemer stimuleert de gemeente om de doelen van het concept op te nemen in de structuurvisie.

- **Planvormingsfase**

De gemeente zal met de ontwikkelaar een **realisatieovereenkomst** sluiten. InnovatieNetwerk wijst erop dat de in de structuurvisie opgenomen doelen, in de realisatieovereenkomst nagestreefd moeten worden.

De gemeente zal een **bestemmingsplan** opstellen. De initiatiefnemer beoordeelt of de doelen zoals opgenomen in de structuurvisie, nagekomen worden in het bestemmingsplan.

- **Realisatiefase**

Het plan zal door de ontwikkelaar gerealiseerd worden. Dit op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. In de **koopovereenkomst** zal een belangrijke randvoorwaarde, namelijk het gezamenlijk beheer, opgenomen dienen te worden. Dit kan door middel van een vorm van **mandeligheid** en een hieraan gekoppeld **kettingbeding** of een **koopovereenkomst** met een **appartementenrecht** hieraan gekoppeld. De initiatiefnemer spreekt partijen aan op het nakomen van de kwaliteitsdoelen.

- **Beheerfase**

In de beheerfase zal het gezamenlijk beheer bewaakt moeten worden.

Via een **kettingbeding** of het **appartementenrecht** kan dit tot op zekere hoogte in stand worden gehouden. De initiatiefnemer spreekt partijen aan op het naleven van de beheerdoelen.

Conclusie

Via lobby, inspraak enzovoorts partijen wijzen op verantwoordelijkheden en het nakomen van intenties en doelen.

B) De initiatiefnemer sluit een samenwerkingsovereenkomst

- **Initiatieffase**

De initiatiefnemer treedt op als concepteigenaar en sluit een **samenwerkingsovereenkomst** met de betreffende gemeente waarbinnen de 'Nieuwe Marke' gerealiseerd dient te worden.

In de **structuurvisie** van de gemeente kan het initiatief, met eventuele ruimtelijk relevante randvoorwaarden, worden opgenomen. De initiatiefnemer neemt in de samenwerkingsovereenkomst op dat de te realiseren doelen worden opgenomen in de structuurvisie.

- **Planvormingsfase**

De gemeente zal met de ontwikkelaar een **realisatieovereenkomst** sluiten. InnovatieNetwerk spreekt partijen erop aan dat de in de structuurvisie opgenomen doelen via de realisatieovereenkomst nagestreefd moeten worden.

De gemeente zal een **bestemmingsplan** opstellen. De initiatiefnemer spreekt partijen erop aan dat de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst nagekomen worden in het bestemmingsplan.

- **Realisatiefase**

Het plan zal door de ontwikkelaar gerealiseerd worden. Dit op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. In de **koopovereenkomst** zal een belangrijke randvoorwaarde, namelijk het gezamenlijk beheer, opgenomen dienen te worden. Dit kan door middel van een vorm van **mandeligheid** en een hieraan gekoppeld **kettingbeding** of een **koopovereenkomst** met een **appartementenrecht** hieraan gekoppeld. De initiatiefnemer spreekt partijen aan op het nakomen van gemaakte afspraken.

- **Beheerfase**

In de beheerfase zal het gezamenlijk beheer bewaakt moeten worden. Via een **kettingbeding** of het **appartementenrecht** kan dit tot op zekere hoogte in stand worden gehouden. De initiatiefnemer spreekt partijen aan op het naleven van de afspraken.

Conclusie

Via afspraken grip op concrete beïnvloedingsmomenten proberen vast te leggen. De mate van zeggenschap is afhankelijk van de mate waarin de overeenkomst ook voor derden gevolgen heeft.

C) Initiatiefnemer participatieontwikkeling

- **Initiatieffase**

De initiatiefnemer treedt op als privaatrechtelijke persoon door een strategische positie te verwerven binnen het gebied. Deze zal een gedeelte van het grondgebied in eigendom hebben. De initiatiefnemer sluit een **samenwerkingsovereenkomst** met de betreffende gemeente waarbinnen de ‘Nieuwe Marke’ gerealiseerd dient te worden.

In de **structuurvisie** van de gemeente kan het initiatief, met eventuele ruimtelijk relevante randvoorwaarden, worden opgenomen.

De initiatiefnemer neemt in de samenwerkingsovereenkomst op dat de te realiseren doelen worden opgenomen in de structuurvisie.

- **Planvormingsfase**

De initiatiefnemer sluit samen met de gemeente en de ontwikkelaar een **realisatieovereenkomst**. De initiatiefnemer is een onderschikte partij en waakt erover dat de in de structuurvisie opgenomen doelen via de realisatieovereenkomst nagestreefd worden.

De gemeente zal een **bestemmingsplan** opstellen. De initiatiefnemer waakt erover dat de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst nagekomen worden in het bestemmingsplan.

- **Realisatiefase**

Het plan zal door de ontwikkelaar gerealiseerd worden. Dit op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden.

In de **koopovereenkomst** zal een belangrijke randvoorwaarde, namelijk het gezamenlijk beheer, opgenomen dienen te worden.

Dit kan door middel van een vorm van **mandeligheid** en een hieraan gekoppeld **kettingbeding** of een **koopovereenkomst** met een **appartementenrecht** hieraan gekoppeld. De initiatiefnemer bewaakt de bepalingen in de koopovereenkomst.

- **Beheerfase**

In de beheerfase zal het gezamenlijk beheer bewaakt moeten worden. Via een **kettingbeding** of het **appartementenrecht** kan dit

tot op zekere hoogte in stand worden gehouden. De initiatiefnemer bewaakt het naleven van de koopovereenkomst.

Conclusie

Via actieve participatie door middel van eigendom, invloed op de realisatie van afspraken en het bereiken van de doelen.

D) De initiatiefnemer als hoofdeigenaar

• Initiatiefase

De initiatiefnemer treedt op als privaatrechtelijk persoon door als hoofdeigenaar van de gronden deel te nemen. Deze zal de gronden 'volledig' in eigendom hebben. De initiatiefnemer sluit een **samenwerkingsovereenkomst** met de betreffende gemeente waarbinnen de 'Nieuwe Marke' gerealiseerd dient te worden.

In de **structuurvisie** van de gemeente kan het initiatief, met eventuele ruimtelijk relevante randvoorwaarden, worden opgenomen. De initiatiefnemer neemt in de samenwerkingsovereenkomst op dat de te realiseren doelen worden opgenomen in de structuurvisie.

• Planvormingsfase

De initiatiefnemer zal samen met de gemeente en de ontwikkelaar een **realisatieovereenkomst** sluiten. Omdat de initiatiefnemer de gronden in eigendom heeft, is deze de bepalende partij bij het opstellen van de realisatieovereenkomst. De initiatiefnemer stuurt erop dat de in de structuurvisie opgenomen doelen via de realisatieovereenkomst nagestreefd worden.

De gemeente zal een **bestemmingsplan** opstellen. De initiatiefnemer waakt erover dat de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst nagekomen worden in het bestemmingsplan.

• Realisatiefase

Het plan zal door de ontwikkelaar gerealiseerd worden. Dit op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. In de **koopovereenkomst** zal een belangrijke randvoorwaarde, namelijk het gezamenlijk beheer, opgenomen dienen te worden. Dit kan door middel van een vorm van **mandeligheid** en een hieraan gekoppeld **kettingbeding** of een **koopovereenkomst** met een **appartementenrecht** hieraan gekoppeld. De initiatiefnemer stuurt op de bepalingen in de koopovereenkomst.

• Beheerfase

In de beheerfase zal het gezamenlijk beheer bewaakt moeten worden. Via een **kettingbeding** of het **appartementenrecht** kan dit tot op zekere hoogte in stand worden gehouden. De initiatiefnemer stuurt op het naleven van de koopovereenkomst.

Conclusie

Door op te treden als hoofdeigenaar is de initiatiefnemer bepalend in het realiseren van de doelen.

Bijlage 7: Totaalschema randvoorwaarden voor 'Nieuwe Marken'

	Bouwen:	aantal woningen
Voldoende omvang		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Een zodanig substantiële omvang dat het natuurgebied als een autonome entiteit herkenbaar en beleefbaar is.		
Een minimale omvang van 50 hectare.		
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Dat het concept wordt misbruikt om bij een gemiddelde agrarische bedrijfsbeëindiging via deze formule een aantal woningen in het buitengebied te realiseren.		X
Lage woningdichtheid		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Het transformeren van agrarische grond naar natuurgebied vormt de doelstelling, niet het realiseren van rood.		X
Het aantal woningen overtreft niet het aantal dat nodig is om het gewenste natuurgebied te realiseren.		X
Maximaal 5% bebouwd oppervlak.		X
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Dat vanuit exploitatieoverwegingen in de loop van de planontwikkeling steeds meer woningen worden ingezet en de nadruk gaat liggen op het rode deel.		X
Geen verdere verdichting in de toekomst		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Woningen dienen louter ter financiering van de planontwikkeling.		
Geen inkrimping van het oppervlak natuurgebied door extra woningen, uitbreiding bestaande woningen, parkeerplaatsen, etc.		X
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Dat uit economische motieven (ook beheer) de ruimte tussen woningen wordt benut om extra woningen te realiseren.		X
Passende woningen		
<i>Gewenst resultaat:</i>		
Woningen die qua situering, vormgeving en uitstraling passen bij het landschap.		
Woningen die van betekenis zijn voor alle groeperingen van de lokale woningmarkt.		
Betaalbare woningen.		
<i>Ongewenst resultaat:</i>		
Gimmickwoningen.		
Internetwoningen (gebaseerd op leuke foto's op het internet).		

	Bouwen:	aantal woningen	type woningen
Woningen die niet in het landschap passen.			X
Alleen luxe (dure) woningen.		X	X
Passende natuur			
<i>Gewenst resultaat:</i>			
Een inrichting gebaseerd op lokale natuurlijke processen of lokaal veelvoorkomend cultuurlandschap.			
<i>Ongewenst resultaat:</i>			
Natuur met een 'gemaakte', niet bij de locatie passende uitstraling.			
Andere groenbestemmingen dan natuur, zoals golfbanen.			
Gezamenlijk beheer			
<i>Gewenst resultaat:</i>			
Aan het eigendom van het onroerend goed gekoppeld, gezamenlijk duurzaam beheer van de natuur.			
<i>Ongewenst resultaat:</i>			
Het ontkoppelen van eigendom van de woning met het eigendom van de natuur. Het vervallen van de betrokkenheid/medeverantwoordelijkheid door de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de natuur over te dragen aan een beheerinstantie.			

	Bouwen:	aantal woningen	type woningen	Situering op de kavel: afstand tot weg, voorgevel, zijkant kavel, achterkant kavel, hoofdgebouw	Bouwvorm: grondvlak, massakenmerken, hoogte, kap, oriëntatie	Gevel: gevelopbouw, gevelgeleiding, gevelplasticiteit	Materialisatie en
Sturingsmiddelen							
Structuurvisie (geen directe bouwrechten).		A					
Bestemmingsplan (rechten).	D	D	D		D		
Welstandsnota (rechten).	A	A	A	A	A	A	
Samenwerkingsovereenkomst/convenant (rechten en plichten):		IS	IS				
Realisatieovereenkomst (rechten en plichten).							
Koopovereenkomst (rechten en plichten).							
Kettingbeding (rechten en plichten).							
Mandeligheid (rechten en plichten).							
Koopovereenkomst (rechten en plichten)							
Appartementsrechten met verplichte VvE (rechten en plichten).							

Toelichting bij schema:

A = Afweegbaar

D = Dwingend

IS = Inspanningsverplichting

	Bouwen:					
	aantal woningen	type woningen	Situering op de kavel: afstand tot weg, voorgevel, zijkant kavel, achterkant kavel, hoofdgebouw	Bouwvorm: grondvlak, massakenmerken, hoogte, kap, oriëntatie	Gevel: gevelopbouw, gevelgeleiding, gevelplasticiteit	Materialisatie en detaillering: materialisatie, kleurgebruik, detaillering
Participatie						
Volledig zelf ontwikkelen (gronden 'volledig' verwerven).	S	S	B	B	B	B
Minimale participatie in ontwikkeling (strategische positie verwerven).	B	B	B	B	B	B
Adviserend via samenwerkingsovereenkomst met gemeente en ontwikkelaar.	A	A	A	A	A	A
Alleen faciliteren/stimuleren/verleiden (sturen via regie gemeente) .	R	R	R	R	R	R

S = Sturing

B = Bewakend

A = Stimuleren via afspaken

R = Stimuleren via reactie

Summary

Guidance on ‘Nieuwe Marken’ Instruments

Zegers, C. and J. Stohr

InnovationNetwork report 08.2.190, Utrecht, The Netherlands, December 2008.

The development and realization of ‘Nieuwe Marken’ is aimed at achieving various objectives – namely to enhance both the quality and accessibility of nature and the landscape whilst simultaneously catering to the demand for affordable housing in the countryside.

This memo describes the public and private law instruments that can be used to achieve these objectives.

Public law instruments notably concern the land use plan as well as the Regional Spatial Strategy (‘structuurvisie’) and the regulations on the external appearance of buildings (‘welstandsnota’).

The private law instruments include: partnership agreements, realization agreements and purchase agreements outlining e.g. apartment rights and the linked obligatory Association of Owners.

A land use plan provides for the building rights and rights of use that are necessary to obtain the necessary planning permission to realize a ‘Nieuwe Marke’. The land use plan must exclusively arrange spatially relevant aspects. Aspects that are not spatially relevant, such as joint management, must be arranged under private law. It is precisely this joint management that is one of the objectives of the ‘Nieuwe Marken’ concept. The post-realization management structure can be laid down

in private law agreements which are linked via a perpetual clause to contracts for selling land and buildings.

This memo indicates how the first two pilots can be realized under public and private law. In addition, it looks at the way in which public and private law can be used in the future to retain a grip on the roll-out of the 'Nieuwe Marken' concept.