

TUBBERGEN, 13 maart 2008		Portefeuillehouder:		akk.	bespr.
Afdeling:	RME	<input type="checkbox"/>	burgemeester Stegers		
Auteur:	G. Staarink	<input checked="" type="checkbox"/>	weth. Van der Vinne		
Onderwerp:	beleid ten aanzien van transformatie en herstructurering	<input type="checkbox"/>	weth. Oude Geerdink		
		<input type="checkbox"/>	weth. Harmelink		
Doc.naam:	rapport beleid transformatie en herstructurering 2008	secretaris			
Reg.nr.:	108-4448				
Vertrouwelijk:	Nee			Dir.	Afd.hfd
Afstemming nodig ?	Ja				
Overleg gevoerd met:	FB en en				
Overeenstemming met:	G. Lohuis				

<input type="checkbox"/> Embargo tot:	<input type="checkbox"/> Niet openbaar Reden:	<input type="checkbox"/> Publiekrechtelijke beperking Wet: N.v.t.
---------------------------------------	---	---

**Concept-besluit:**  
 Ingestemd met de beleidsnotitie en het raadspresidium voorgesteld de beleidsnotitie ter vaststelling aan de raad aan te bieden, nadat de commissie VROM is gehoord.

Nr. agenda:	A 2	Beslissing:	Het is de VROM daarna publicatie daarna naar de raad (dit is de weg voor de daad publiceren / verslag)
Datum besluit:	10-6-2008	Akkoord	
Secretaris			

**VERVOLG BESLUITVORMINGSTRAJECT**

Behandeling in OR/GO nodig	<input type="checkbox"/> Ja	datum
	<input checked="" type="checkbox"/> Nee	

<b>Behandeling in Raad/Commissie:</b>				
<input type="checkbox"/> Raad	<input checked="" type="checkbox"/> Cie. Vrom	<input type="checkbox"/> Cie Openbare Ruimte	<input type="checkbox"/> Cie Samenleving	<input type="checkbox"/> Cie. Bestuur en Middelen
datum	datum 13-3-08	datum	datum	datum

**COMMISSIE** (in te vullen door de commissiegriffier)

Ter kennisname:  Geïnformeerd

Om advies:  Akkoord

Akkoord, onder vermelding van fracties die niet akkoord zijn of nog fractieberaad nodig hebben.

Niet akkoord, onder vermelding van fracties die akkoord zijn of nog fractieberaad nodig hebben.

	CDA	GBVVD	PvdA	Opmerkingen:
Akkoord	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Niet Akkoord	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fractie-beraad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Paraaf commissiegriffier:

**Afdeling:** RME  
**Auteur:** G. Staarink  
**Onderwerp:** beleid ten aanzien van transformatie en herstructurering

#### **INLEIDING / PROBLEEMSTELLING:**

Gedurende de afgelopen periode is de gemeente meerdere malen benaderd door particulieren en projectontwikkelaars met verzoeken om medewerking te verlenen aan inbreidingsplannen. De vraag is of, mede gelet op de in het gemeentelijk Woonplan opgenomen aantallen te realiseren woningen, aan deze verzoeken medewerking moet worden verleend. Bovendien moet de vraag beantwoord worden of, en zo ja, welke voorwaarden gesteld moeten worden.

#### **WETTELIJK EN JURIDISCH KADER:**

**Wettelijk kader:**

**Beleidskader:**

**Juridische risico's:**

#### **BESPREKING VAN HET ONDERWERP:**

In de vergadering van de raad van 26 juni 2003 is de beleidsnotitie beschikbaarheid woningbouwcontingenten voor transformatie en/of herstructurering vastgesteld, teneinde in deze gevallen duidelijk te hebben of medewerking mogelijk is.

In het raadsbesluit is aangegeven dat hiervoor een periode van 3 jaar geldt en dat na drie jaar een evaluatie dient plaats te vinden.

In een rapport van 12 september 2006 bent u op de hoogte gesteld van de evaluatie van die beleidsnotitie.

Nu meer en meer transformatieverzoeken inkomen om op inbreidingslocaties woningen cq appartementen toe te voegen, is het noodzaak hiervoor eenduidig beleid vast te stellen op grond waarvan deze verzoeken kunnen worden afgehandeld.

In de verdeling van de te bouwen woningbouwaantallen zoals deze zijn opgenomen in het Gemeentelijk Woonplan 2004 t/m 2009, is een aantal woningen gereserveerd ten behoeve van inbreiding.

De inbreidingslocaties dienen, in principe, beschikbaar gesteld te worden voor woningbouw ten behoeve van de doelgroep ouderen. Dit vanwege het feit dat deze vorm van woningbouw dicht bij de voorzieningen (als winkels, kerk ed) gerealiseerd dient te worden én het feit dat de komende jaren de vraag naar woningen vanuit deze doelgroep flink zal stijgen.

In bijgevoegde beleidsnotitie is voortgeborduurd op het eerder geformuleerde beleid zoals dat gedurende de eerder genoemde periode van 3 jaar naar tevredenheid van toepassing was.

Er is een aanvulling opgenomen ten aanzien van de bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve dorpsuitleg. Op deze wijze wordt in het kader van de realisatie van woningen in inbreidingslocaties bewerkstelligd dat ook ten behoeve van deze woningen (waarvan de bewoners ook gebruik zullen maken van de voorzieningen welke als "bovenplans" kunnen worden aangemerkt) bijgedragen wordt in de realisatie van die voorzieningen.

In verband met de financiële haalbaarheid van de sociale woningbouw is in het voorgestelde beleid deze categorie vrijgesteld van het bijdragen in het fonds dorpsuitleg. Hiermee wordt tevens bewerkstelligd dat verschil in financiële aantrekkelijkheid tussen vrije sector en sociale sector voor de ontwikkelaar wordt verminderd.

**AFSTEMMING/SAMENHANG MET ANDERE BELEIDSTERREINEN:** Nee

Er heeft een afstemming plaats gevonden met de afdeling financiën, in de persoon van G. Lohuis.

**FINANCIEEL KADER:**

**Naam budgethouder:**

Is er financiële dekking? Nee

Is krediet van de raad vereist? Nee

**Van welke begrotingspost moet de uitgaaf betaald worden?**

**Financiële risico's:**

**SUBSIDIES EN BIJDAGEN**

Kan subsidie/bijdrage van derden worden verkregen? Nee

Is een aanvraag ingediend en/of heeft toekenning al plaatsgevonden? Nee

**Aan welke bepalingen moet worden voldaan om de subsidie te verwerven?**

Is bij de eindverantwoording een accountantsverklaring vereist? Nee

**SPORTRAAD:**

Is de sportraad gehoord? Nee

**Welke rol heeft sportraad gespeeld?**

**DORPSRAAD:**

**Welke rol heeft dorpsraad gespeeld?**

**Welke dorpsraden zijn betrokken:**

Dorpsraad/-raden:

informeren (door auteur)  perscommunicatie in overleg met dorpsraad/-raden

**COMMUNICATIE:**

Communicatieadvies ingewonnen? Nee

**Welke communicatieactiviteiten zijn nodig?**

persbericht  gemeentepagina  website/intranet  folder

voorlichtingsbijeenkomst  persinterview

anders, n.l.

**OVERIG:**

Zoals in de beleidsnotitie staat zal, teneinde de bovenplanse verevening te kunnen uitvoeren, de gemeente dienen te beschikken over een structuurvisie.

Het opstellen hiervan zal op korte termijn ter hand worden genomen.

Momenteel lopen een aantal verzoeken voor transformatie. Deze zijn "aangehouden" in afwachting van de totstandkoming van het nieuwe beleid. In een aantal gevallen wordt al gedurende enige tijd gewacht op antwoord van de gemeente.

Voorgesteld wordt in deze gevallen (mits passend binnen het nieuwe beleid) met hen in gesprek te gaan en op basis van het gestelde in de beleidsnotitie tot afspraken te komen (met in het achterhoofd dat per 1 juli a.s. de Grexwet in werking treedt en zsm daarna de structuurvisie opgesteld dient te zijn en de afspraken niet voor deze termijn gemaakt zullen worden).

**VERVOLGACTIES:**

Indien uw college akkoord gaat met de inhoud van de beleidsnotitie, zal deze via de commissie VROM ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

**ADVIES:**

In te stemmen met de beleidsnotitie door deze via de commissie VROM ter vaststelling aan te bieden aan de raad.

**CONCEPT-BESLUIT:**

Ingestemd met de beleidsnotitie en het raadspresidium voorgesteld de beleidsnotitie ter vaststelling aan de raad aan te bieden, nadat de commissie VROM is gehoord.

## Beleidsnotitie transformatie en herstructurering 2008

### Inleiding

Gedurende de afgelopen periode is de gemeente meerdere malen benaderd door particulieren en projectontwikkelaars met verzoeken om medewerking te verlenen aan inbreidingsplannen.

De vraag is of, mede gelet op de in het gemeentelijk Woonplan opgenomen aantallen te realiseren woningen, aan deze verzoeken medewerking moet worden verleend.

Bovendien moet de vraag beantwoord worden of, en zo ja, welke voorwaarden gesteld moeten worden.

### Inbreiding

In de verdeling van de te bouwen woningbouwaantallen zoals deze zijn opgenomen in het Gemeentelijk Woonplan 2004 t/m 2009, is een aantal woningen gereserveerd ten behoeve van inbreiding.

Onderhavige beleidsnotitie gaat over het beschikbaar stellen van deze woningen voor inbreiding.

De inbreidingslocaties dienen, in principe, beschikbaar gesteld te worden voor woningbouw ten behoeve van de doelgroep ouderen. Dit vanwege het feit dat deze vorm van woningbouw dicht bij de voorzieningen (als winkels, kerk ed) gerealiseerd dient te worden én het feit dat de komende jaren de vraag naar woningen vanuit deze doelgroep flink zal stijgen.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de reservering ten behoeve van inbreiding met name is bedoeld voor ouderenhuisvesting in de drie grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren.

(Mocht evenwel vanuit de vraagkant blijken dat concrete vraag naar seniorenhuisvesting bestaat in de overige kernen, dan zal hieraan zo mogelijk invulling worden gegeven.)

### Gedachtenbepalingen vooraf

1. Zonder meer aan dergelijke verzoeken medewerking verlenen kan precedentwerking tot gevolg hebben.
2. Met het beschikbaar stellen van contingent voor dergelijke bouwaanvragen, is sprake van een zuinig gebruik van ruimte en kunnen de mogelijkheden van inbreiding optimaal benut worden.
3. Met het beschikbaar stellen van contingent voor inbreiding blijft er minder contingent beschikbaar voor uitbreidingsplannen. Met andere woorden en vrij vertaald, de inbreidingsplannen op particuliere grond zullen, zonder nadere voorwaarden, ten koste gaan van de uitbreidingsplannen.
4. Er is met de genoemde verzoeken sprake van meerdere belangen.  
*De aanvrager* heeft belang bij de ontwikkeling van een voor hem/haar in financiële zin zo aantrekkelijk mogelijk plan.  
*De gemeente* heeft belang bij de beschikbare ruimte: hiermee kan door middel van inbreiding het algemeen belang op het gebied van de volkshuisvesting worden gediend. Daarnaast heeft de gemeente belangen als het gaat om het beëindigen dan wel voorkomen van stedenbouwkundig ongewenste situaties.  
*De woningzoekenden* hebben belang bij een zo spoedig mogelijk beschikken over een passende woonruimte.

### Verzoeken

Sinds enige tijd worden bij de gemeente verzoeken ingediend om in de kernen vormen van woningbouw te realiseren, door zowel particulieren als door projectontwikkelaars.

Het gaat dan om het vervangen van bijvoorbeeld een reeds langer leegstaand horecapand, een leegstaande winkel met bovenwoning, realisering van winkels met appartementen op een plek waar nu werkplaatsen/winkels zijn gesitueerd en het vervangen van een (dierenarts)praktijk door woningbouw.

Het betreft derhalve verzoeken waarbij sprake is van vervanging van gebouwen die aan het oorspronkelijke gebruik zijn onttrokken (maar wel in goede staat verkeren), dan wel om vervanging van gebouwen die in staat van verval zijn, dan wel om herinrichting cq verbetering van de omgeving door middel van vervanging opstallen door woningen (al dan niet met winkels).

Kennelijk is het feit dat gebruik conform de bestemming niet meer reëel is, dan wel verval van de opstal, de reden voor het indienen van het verzoek. Dergelijke verzoeken zullen alleen gerealiseerd worden indien ze ook financieel wat opleveren (is het belang van de aanvrager).

In het geval er sprake is van een verbetering voor de omgeving, heeft de gemeente naast de mogelijkheid tot dienen van een volkshuisvestingsbelang, ook belang bij die verbetering. (Inzet van ISV-gelden zou dan ook aan de orde kunnen komen.)

#### Definitie transformatie-/herstructureringslocatie

Onder een transformatie- cq herstructureringslocatie wordt verstaan een locatie binnen de bebouwde kom, waarbij sprake is van bestaande, aanwezige bebouwing, die niet langer conform de bestemming (wordt) gebruikt (wenst te worden) en de nieuwe invulling van die locatie door middel van ver- dan wel nieuwbouw tot een toename van het aantal woningen leidt.

In geval de bebouwing bestaat uit schuren, dient het te gaan om schuren die reeds langjarig ter plaatse aanwezig zijn.

Lege plekken vallen derhalve niet onder de werking van deze notitie.

Reden voor het uitsluiten van de lege plekken is gelegen in het feit dat met de invulling van een lege plek het slechts gaat om individuele belangen die in principe niet opwegen tegen het maatschappelijke belang van het in voorraad hebben van bouwgrond voor ingeschrevenen en het realiseren van inbreidingsplannen om zo te voorzien in de behoefte aan woningen in de kern en het kwalitatief verbeteren van die kern.

#### Beleid inzake afhandeling verzoeken om bebouwing transformatie- cq herstructureringslocaties

Centrale doelstelling bij het opstellen van beleid ten aanzien van het beschikbaar stellen van contingent voor het bebouwen van transformatie- cq herstructureringslocaties, is

- de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf mogelijk te maken, of
- het oplossen van stedenbouwkundig ongewenste situaties, of
- het bijdragen aan het realiseren van in visies opgenomen planologisch beleid.

De verzoeken worden getoetst aan deze centrale doelstelling en beoordeeld en afgehandeld aan de hand van de criteria:

1. ruimtelijke ordening
2. planologie
3. volkshuisvesting
4. stedenbouwkundige aspecten
5. financiële afspraken

Ad1. Realisering van het transformatie- cq herstructureringsplan dient in het belang te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

(Hierbij zal getoetst worden aan de algemene uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening en eventueel beschikbare (structuur)visies ed.)

Ad2. beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkeling in planologische zin een meerwaarde heeft. Draagt het te realiseren project bij aan een verbetering van de planologische situatie, door bijvoorbeeld de verplaatsing/beëindiging van een milieuhinderlijk bedrijf, direct naast woningen. Hierdoor komt de locatie beschikbaar voor woningbouw.

Ad3. vervolgens wordt op basis van het gemeentelijk woningbehoefteonderzoek en –woonplan aangegeven voor welke doelgroep gebouwd dient te worden. Met deze instrumenten dient gestuurd te worden op de woningmarkt als het gaat om nieuwbouw.

De situering van de locatie, de wijk-/kernindeling en de bevolkingsopbouw in die wijk/kern kunnen hierbij in de afweging worden meegenomen.

Van gemeentewege wordt aangegeven of er sprake dient te zijn van huur of koop en voor welke prijsklasse gebouwd dient te worden.

Ad4. vervolgens dient het bouwplan getoetst te worden aan stedenbouwkundige uitgangspunten.

Het dient te gaan om gevallen waarin sprake is van aanwezige negatieve uitstraling van bestaande gebouwen, dan wel van te verwachten negatieve uitstraling bij voortzetten van de bestaande situatie.

Voorts dient het te gaan om plannen waarbij (vervangende) nieuwbouw een aanmerkelijk positieve uitstraling op de omgeving heeft.

Van gemeentewege zal aangegeven moeten worden wat de maximale bouwhoogte mag zijn, hoe intensief de beschikbare ruimte bebouwd kan worden, enz. Voorts dient voldaan te worden aan parkeernormen (conform gemeentelijk parkeerbeleid) en eventuele andere normen.

Ad5. teneinde te voorkomen dat alleen de financieel aantrekkelijke bouwplannen, bijvoorbeeld de dure koopappartementen, worden gerealiseerd, dienen er afspraken gemaakt te worden met betrekking tot de doelgroepen waarvoor gebouwd dient te worden. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, dat nodig is voor het realiseren van het transformatie- cq herstructureringsplan, dient met de aanvrager tot overeenstemming te worden gekomen welke aantallen voor welke doelgroep gerealiseerd dienen te worden ( de nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt hiertoe mogelijkheden doordat het mogelijk wordt in een bestemmingsplan percentages op te nemen ten aanzien van woningbouwcategorieën, gerelateerd aan het plangebied.

Deze afspraken zijn een vereiste voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is hierbij het gemeentelijk woonplan, waarbij op basis van de verdeling van de aantallen te bouwen woningen over de diverse doelgroepen, beoordeeld zal worden of de transformatie- cq herstructureringsplannen hiermee in overeenstemming zijn.

#### Nieuwe grondexploitatiewet (Grexwet)

Bij actieve grondpolitiek, die de gemeente Tubbergen in haar grondbeleid nastreeft, is het verhalen van een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve dorpsuitleg, eenvoudig te realiseren. In de grondprijs was een opslag van € 4,- per m<sup>2</sup> opgenomen voor een woningbouwkavel en € 2,- per m<sup>2</sup> voor een bedrijvenkavel.

Tot dusver werd de gemeente Tubbergen in relatief geringe mate geconfronteerd met projectontwikkelaars. Daar waar hiervan sprake was, kon een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten. In die privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst was veelal (ook) vastgelegd dat er een bijdrage werd betaald ten behoeve van de reserve Dorpsuitleg

Een belangrijke verbetering van de nieuwe Grexwet is dat gemeenten op publiekrechtelijke basis de mogelijkheid krijgen tot 'bovenplanse verevening'. Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties –of gedeelten daarvan- in de exploitatie worden meegenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Dit echter onder de nadrukkelijke voorwaarde dat er voor deze locaties een structuurvisie is vastgelegd, die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

Daarmee is een samenhangende ontwikkeling van verschillende locaties mogelijk op grond van een structuurvisie waarin de samenhang duidelijk wordt beschreven. Zonder dat gemeenten gedwongen worden om al die locaties in één grondexploitatie onder te brengen. Het is dus straks mogelijk om met gescheiden grondexploitaties één vorm van bovenplanse verevening toe te passen.

#### Heffing bijdrage aan dorpsuitleg bij afgifte bouwvergunning

Tot dusver werd een bijdrage ten behoeve van dorpsuitleg voor het merendeel geheven via de grondprijs. In de exploitatieovereenkomsten met projectontwikkelaars werd veelal ook een bijdrage overeengekomen. Anders was dat ten aanzien van partiële wijzigingen, waarbij de mogelijkheid voor de bouw c.q. uitbreiding van woningbouw mogelijk werd gemaakt zonder dat er een bijdrage werd gedoneerd aan de bestemmingsreserve dorpsuitleg. Met de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet kan bij een bestemmingswijziging, waarbij een bouwvergunning kan worden verleend op publiekrechtelijke basis, een bijdrage aan de bestemmingsreserve dorpsuitleg worden geheven.

#### Dotatie aan de bestemmingsreserve dorpsuitleg

De ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties, zowel binnen als buiten de bebouwde kom versterkt de vitalisering van het platteland. Dat heeft gevolgen voor de fysieke infrastructuur waaronder de aanleg van infrastructurele elementen zoals ontsluitingswegen en rotondes. Daarnaast wordt er (ook) geïnvesteerd in met name de sociale en maatschappelijke infrastructuur. Te denken valt hierbij aan een bijdrage in de (nieuw)bouw van kulturhusen en sportvoorzieningen. Voor een bijdrage aan deze

investeringen moet in de toekomst een beroep kunnen worden gedaan op de bestemmingsreserve dorpsuitleg.

Aangezien een dotatie niet op vastomlijnde investeringen kan worden gebaseerd, is –mede gelet op de (omvang van de) toekomstige infrastructurele investeringen in de fysieke sfeer op het platteland- met de inwerkingtreding van de nieuwe grondprijzen afgesproken een bedrag van € 20,00 per m<sup>3</sup> in inbreidingslokaties te doteren aan de bestemmingsreserve dorpsuitleg. Particulieren en projectontwikkelaars, dienen bij de inwerkingtreding van de nieuwe grondexploitatie wet eenzelfde vergoeding te storten in deze bestemmingsreserve.

De raad heeft in zijn vergadering van 7 januari 2008 de nota grondprijzen vastgesteld en daarmee impliciet de heffing van een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve dorpsuitleg. Daarbij is (nog) niet aangegeven dat een bijdrage bij de bouw van sociale woningbouw niet aan de orde is en de projectontwikkelaar vrijgesteld wordt van het bijdragen.

Immers, hier is sprake van het realiseren van woningen / appartementen in de sociale sector, dan is geen dotatie vereist, aangezien hier sprake is van het realiseren van één van de doelstellingen uit het gemeentelijk Woonplan, te weten voorzien in voldoende huisvestingsmogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Hierbij zal geen sprake zijn van het realiseren van winsten, maar van het realiseren van onrendabele toppen.

Op deze wijze wordt het voor de projectontwikkelaar interessanter om ook sociale woningbouw te realiseren en niet alleen te focussen op de vrije sector.

#### Werkwijze

Stel, een verzoek wordt ingediend om een tweetal oude woningen en een leegstaande, in verval geraakte winkel, met een negatieve uitstraling naar de omgeving, te slopen en er 12 appartementen voor in de plaats te bouwen.

Alvorens het verzoek te toetsen dient eerst beoordeeld te worden of het verzoek voldoet aan één van de eerder genoemde centrale doelstellingen, waarvoor het beleid is opgesteld, namelijk of er sprake is van:

- de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf, of
- het oplossen van stedenbouwkundig ongewenste situaties, of
- het bijdragen aan het realiseren van in visies opgenomen planologisch beleid.

Indien dit het geval is, zal op volgorde van binnenkomst beoordeeld worden of de plek geschikt is voor woningbouw. Is de locatie gelegen in het centrum en bijvoorbeeld niet in een visie als locatie waar een wegverbinding zou moeten komen, dan is woningbouw in principe mogelijk.

Daarna dient beoordeeld te worden voor welke doelgroep gebouwd zou moeten worden. In de directe nabijheid van voorzieningen zou gebouwd moeten worden voor senioren, mits in de directe omgeving niet al in ruime mate is voorzien.

Aan de hand van het gemeentelijk woningbehoefteonderzoek en –woonplan zal de doelgroep moeten worden bepaald.

Vervolgens zal aan de hand van door de gemeente op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden beoordeeld moeten worden wat de maximale omvang van het project kan zijn. Is 2 bouwlagen het maximum en de ruimte geschikt voor ten hoogste 3 appartementen, dan is een invulling met 6 appartementen het maximum.

Indien voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens gebouwd dient te worden zouden bijvoorbeeld niet 6 maar 8 appartementen gebouwd kunnen worden (mits deze aantallen passen).

Ook moet voldaan worden aan overige normen.

In een overeenkomst tussen de gemeente en aanvrager dient geregeld te worden wat er gebouwd gaat worden, voor welke doelgroep, hoe de toewijzing cq, verkoop plaats zal vinden én : in welke prijsklassen in de koop- dan wel huursector gebouwd dient te worden. Bovendien dient bepaald te worden welke bijdrage in de bestemmingsreserve dorpsuitleg moet worden gestort.

Zodra een en ander in de overeenkomst is vastgelegd en ondertekend, kan de bestemmingsplan-, cq bouwplanprocedure gestart worden.