

Sletten romtebeleid 2009

I. Inleiding

In 1995 is gestart met de ontwikkeling van het open-gaten. In de loop van de jaren tot nu is het open-gatenbeleid een aantal keren onder de loupe genomen. Meerdere keren is vervolgens het open-gatenbeleid door B&W en de Raad geëvalueerd, gewijzigd en uitgebreid.

Vanaf de inwerkingtreding van het open gatenbeleid in 1995 is een aantal daarvoor in aanmerking komende locaties met één of meerdere woning(en) ingevuld.

Destijds was de ondertitel “beheerst begeleiden of ongebreideld uitbreiden”, ook nu, min of meer veertien jaar na dato is deze ondertitel nog steeds van toepassing.

De afgelopen tijd is door burgers en projectontwikkelaars een groot aantal verzoeken ingediend waarbij een beroep wordt gedaan op het open-gatenbeleid en het inbreidingsbeleid.

Het open-gatenbeleid is destijds (1995) ontwikkeld om een kader te creëren voor de bouw van één woning op een eigen stuk grond. In de afgelopen jaren zijn wij meer en meer geconfronteerd met projectontwikkelaar die het open-gatenbeleid in al zijn vormen hebben “ontdekt”. Voorbeelden die beelden oproepen die ver af staan van het oorspronkelijke gedachtegoed van het open-gatenbeleid en tegelijkertijd ook leiden tot een aantasting van het eigen karakter en de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen. De (subjectieve) karakteristiek van een dorp wordt immers mede gekenmerkt door: groene ruimten, zicht en contact met het buitengebied.

Recent ingediende verzoeken en de daarbij behorende locaties, het aantal te bouwen woningen en de wijzigingen van het open-gatenbeleid zelf zijn aanleiding geweest om de gevolgen van het open-gatenbeleid en het inbreidingsbeleid nogmaals onder de aandacht te brengen.

In deze notitie wordt ingegaan op: de historie van het open-gatenbeleid, de uitvoeringspraktijk en een visie op het toekomstige open-gatenbeleid.

II. Historie

1. Start open gatenbeleid 1995

Op 28 maart 1995 is door de Raad de notitie “Invulling open gaten” vastgesteld. Deze notitie is destijds opgesteld om te komen tot een toetsingskader ten behoeve van verzoeken van burgers om een woning te kunnen bouwen op eigen grond. De destijds gehanteerde definitie van een open-gat is:

“Een open gat wordt gedefinieerd als een onbebouwde ruimte gelegen tussen twee woningen”.

Criteria die van toepassing zijn op een open gat waren de volgende:

- a. invullingen van een open gat met woningbouw alleen indien een gevelrij sluitend wordt gemaakt;
- b. logische aansluiting bij het bestaande bebouwingsbeeld, de ruimtelijke karakteristiek en bebouwingsstructuur mag door de toe te stane bebouwing niet worden verstoord;
- c. gelegen aan een verharde openbare weg
- d. nutsvoorzieningen aanwezig (gas, water, elektriciteit)

- e. geen grensverleggende werking tot gevolg hebben en
- f. landschappelijke waarden (waterlopen, boomsingel, beplantingen worden niet aangetaast).

Op basis van de bovengenoemde criteria vindt invulling van open-gaten plaats binnen de bebouwde-kom.

Voor het dorp Broeksterwoude en het gedeelte De Kûle van Zwaagwesteinde geldt gelet op de ruimtelijke kwaliteit van beide gebieden nog een specifiek criterium. In deze gebieden wordt een open-gat gevormd door een minimale breedte van 25 meter en een maximaal breedte van 50 meter.

Om te voorkomen dat belanghebbenden de organisatie zouden belasten met “vrijblijvende verzoeken” is in 1995 in de Legesverordening een gering bedrag opgenomen als bijdrage in de beoordelingskosten. In het geval de procedure wordt voortgezet wordt dit geringe bedrag verminderd op de “hogere” procedurekosten die aan het voeren van de ruimtelijke procedure zijn verbonden.

2. Evaluatie 2003

In het jaar 2003 is de notitie door de Raad geëvalueerd. Deze evaluatie heeft ertoe geleid dat op 30 september 2003 door de Raad besloten is het open-gatenbeleid op te rekken in die zin dat:

- invulling van een open-gat tot maximaal 4 woningen mogelijk is
- een open-gat maximaal 105 meter bedraagt en daaraan verbonden verschillende aantallen te bouwen woningen
- opname van specifieke omgevingscriteria, door de aanwijzing van 4 gebieden
- opname van criteria met betrekking tot aanpalende bebouwing
- opname van criteria met betrekking tot achteruitlegging
- opname planschade-overeenkomst

3. Evaluatie 2006

In het jaar 2006 is door de Raad opnieuw besloten om het open gatenbeleid te evalueren. Op basis van deze evaluatie is 4 juli 2006 door de Raad de notitie “Invulling open gaten” 2006 vastgesteld.

Meest in het oog springende wijziging is de vaststelling van “aanvullende inbreidingslocaties”. Dat wil zeggen:

- locaties zijn minimaal 105 meter breed. Op grond van een inventarisatie komen acht locaties in principe voor bebouwing in aanmerking;
- deze locaties zijn inbreidingslocaties en geen open-gaten, invulling met vijf of meer woningen is mogelijk;
- voor de inbreidingslocaties vervallen een aantal criteria van het open-gatenbeleid
- de gemeente voert de regierol. Dat wil zeggen de gemeente wordt eigenaar van de grond.

Verder zijn bij evaluatie van het open-gatenbeleid alle potentiële open-gaten en inbreidingslocaties op kaart aangegeven.

Hoe het open-gaten beleid ook is geëvalueerd, gewijzigd en uitgebreid onveranderd is gebleven dat medewerking aan verzoeken om invulling van een open gaten wordt gedaan aan de hand van:

- een zogenaamd postzegelbestemmingsplan
- beschikbaarheid van voldoende woningbouwcontingent

Op grond van het bovenstaande overzicht wordt duidelijk dat het vanaf de start van het open-gatenbeleid, het oorspronkelijke, heldere open-gatenbeleid fors is gewijzigd, uitgebreid en aangevuld.

III. De uitvoeringspraktijk

Als een verzoek om een invulling van een perceel met één of meerdere woningen wordt ingediend dan wordt het verzoek, na ontvangst van de benodigde leges getoetst aan de criteria die van toepassing zijn. Criteria die zijn gebaseerd op:

- de start van het open gaten beleid 1995
- de evaluatie 2003
- de evaluatie 2006

Een verzoek om toetsing van een open gat is een redelijke simpele handeling. Een verzoeker kan dit afdoen door te melden welk het perceel betreft en het bijbehorende legesbedrag over te boeken.

Vervolgens wordt het verzoek getoetst aan het genoemde beleid.

Bij een positieve beoordeling heeft een initiatiefnemer in principe “groen licht” van B&W gekregen en kan de belanghebbende zelf of de gemeentelijke organisatie starten met het opstellen van een bestemmingsplan. Vervolgens moeten in de meeste gevallen nog vele hobbels worden genomen op de route die uiteindelijk tot bouwen leidt.

Dat laatste is in vrijwel alle gevallen een proces dat door de gemeente zelf wordt uitgevoerd zij het dat de belanghebbende zelf (bijna) alle benodigde ruimtelijke toetsen dient uit te voeren. Van gemeentewege worden dus het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting en voorschriften opgesteld. Dit gelet op de afstemming met de eigen, gemeentelijke bestemmingsplansystematiek

Aan de initiatiefnemer wordt aangegeven welke zogenaamde ruimtelijke toetsen moeten worden aangeleverd ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan. Als “service” worden enkele toetsen door de gemeente gedaan, de overige die altijd door externe bureaus moeten worden uitgevoerd moeten door de initiatiefnemer worden aangeleverd. De toetsen zijn:

- watertoets
- archeologische toets
- flora en faunatoets
- externe veiligheid (gemeente)
- luchtkwaliteit (gemeente)
- geluid
- bodemonderzoek
- welstandsbeleid

Daarnaast wordt niet eerder gestart met de procedure dan nadat door de initiatiefnemer een zogenaamde planschade-overeenkomst (artikel 6.1 Wro en een exploitatie-overeenkomst (Grexxwet) is getekend.

Nadat door de initiatiefnemer en gemeente alle toetsen zijn uitgevoerd en de planschade-overeenkomst is getekend wordt gestart met de planologische procedure, lees: de bestemmingsplanprocedure. Deze procedure wordt volledig door de eigen organisatie gevoerd.

In meer of mindere mate wordt de bestemmingsplanprocedure belast met inspraakreacties, zienswijzen en beroep. Dit omdat de “zittende” bewoners veelal “verrast” zijn door de invulling van een perceel weiland/groen waarop een woning gebouwd kan worden. Daarnaast levert vrijwel iedere invulling van een open gat een verzoek om planschade op. Voor de goe-

de orde het indienen van een planschadeverzoek is niet gekoppeld aan het indienen van een reactie tegen het bestemmingsplan.

Tot voor enkele jaren geleden kon de planschade niet op een initiatiefnemer worden verhaald vanaf eind 2005 is dat wel het geval.

Recentelijk is de vraag gesteld hoe te handelen als er van gemeentewege een planschade-overeenkomst met initiatiefnemers is gesloten en zij via de gemeente worden geconfronteerd met hoge planschade-claims maar onderling het niet eens kunnen worden over de verdeling ervan. Een onvoorzien probleem voor rekening van de initiatiefnemers maar wel dege-lijk de organisatie mee wordt belast.

Verder kan er zich een scenario aandienen dat in het kader van de open-gatenbeleid een initiatiefnemer na het onherroepelijk worden van het van het schade veroorzakende besluit “er tussen uit stapt”. De gemeente wordt dan geconfronteerd met een groot scala aan “problemen”.

Vanzelfsprekend is veel in overeenkomsten te regelen maar de administratieve druk neemt in relatie tot het “schade veroorzakende besluit” enorm toe.

Om dergelijke juridische problemen tot een minimum te beperken wordt een planschade-overeenkomst met de eigenaar van een perceel grond gesloten als deze niet gelijk is aan de aanvrager van een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan. Voor dat tot het sluiten van een overeenkomst wordt overgegaan wordt op kosten van de aanvrager een zogenaamde planschaderisico-analyse opgesteld door een door de gemeente aan te wijzen deskundige om inzicht te verkrijgen in de mogelijke omvang van de planschade.

De Grondexploitatiewet (Grexxwet) is per 1 juli jl. in werking getreden en vormt onderdeel van Wro. Onderdeel van de Grexxwet vormt het kostenverhaal in het geval een eigenaar overgaat tot ontwikkeling van zijn particuliere eigendom. Dit aspect moet onderdeel vormen van de ruimtelijke procedure ook in het geval van het open-gatenbeleid.

Verder is in het beleid opgenomen dat voor aanvullende inbreidingslocaties groter dan 105 meter deze kunnen worden ingevuld met woningen na verwerving van de grond van gemeentewege. Hoewel het nog niet tot uitvoering is gekomen is deze praktijk van uit gemeentelijke optiek zeer omslachtig en werkt concurrerend ten opzichte van de eigen locatie ontwikkeling.

Naast het feit dat veelal een makelaar moet worden aangesteld om over de grondverwerving te onderhandelen en de daarbij behorende kosten en vaak langlopende trajecten werken de te bouwen aantallen concurrerend ten opzichte van de eigen te ontwikkelen locaties omdat de contingenten beperkt zijn en de burgers afhankelijk worden van een projectontwikkelaar. In veel gevallen hebben zij reeds hun oog laten vallen op potentiële locaties.

In het geval van gemeentelijke verwerving moet ook duidelijk zijn onder welke condities de makelaar met de eigenaar in onderhandeling treedt, bijvoorbeeld welke waarde kent een perceel, de agrarische waarde, de verwachtingswaarde of de waarde inclusief woonbestemming. Destijds is dit aspect niet bij de beleidsvorming betrokken.

Tot zover de “theoretische” praktijk. De uitvoeringspraktijk heeft twee kanten, de ene van initiatiefnemer en die van de “buren”. Daarnaast wordt ook de eigen organisatie belast met de uitvoeringspraktijk maar die is er aan de andere kant vanzelfsprekend ook voor om het ruimtelijke beleid uit te voeren.

Initiatiefnemer, omgeving en eigen organisatie

Bij het indienen van een verzoek om invulling van een open-gat is een aantal partijen betrokken. Zo is er altijd sprake van een initiatiefnemer, mogelijk verschijnt er een belanghebbende en de gemeente heeft de rol als toetser, faciliteert verschillende procedures en fungeert als vergunningverlener en als grondverwerver.

De initiatiefnemer krijgt te maken met:

- de aankoop of optie van een stuk grond zonder juiste bestemming
- het aangaan van een planschade-overeenkomst
- het aangaan van een exploitatie-overeenkomst
- mogelijkserwijs met zeer hoge planschadekosten
- mogelijkserwijs met vergoeding van exploitatie-kosten
- een veelheid aan in te dienen stukken, rapportages
- mogelijkserwijs langdurige bestemmingsplanprocedures RO
- Woningwetprocedures

De omgeving bestaat uit burens en belanghebbenden krijgen te maken met:

- een “onverwachte” wijziging van de bestemming van een perceel grond
- verkeert in onzekerheid over de feitelijke invulling van een open-gat
- maakt gebruik van de planschaderegeling
- maakt gebruik van rechtsgangen Wro

De gemeente:

- faciliteert het proces
- moet de inzet van de organisatie verdelen over de particuliere projecten (open-gaten) of het algemeen belang, lees ontwikkeling eigen woonlocaties
- wordt geconfronteerd met inspraakreacties, zienswijzen, beroepsprocedures
- wordt geconfronteerd met planschadeverzoeken en-besluiten
- moet grond verwerven in het geval het om aanvullende inbreidingslocaties handelt.

IV Procedurele aspecten

Vanaf de start van de open-gaten regeling is gewerkt met het faciliteren op basis van een postzegelplanprocedure.

Het open gaten-beleid is nooit “verwerkt” in de actualisering van bestemmingsplan. De ruimtelijke effecten van het “open-gaten” worden oplettende burgers pas duidelijk als er een verzoek is ingediend, positief beoordeeld en vervolgens B&W overgaan tot het opstellen van een postzegelbestemmingsplan.

De gemeente werkt in het kader van het open-gatenbeleid het met twee soorten ruimtelijk beleid, te weten:

- 1^e ruimtelijke beleid is het bestemmingsplan, zichtbaar via kaart en voorschriften en
- 2^e ruimtelijk beleid in de vorm het open-gatenbeleid dat er “onzichtbaar” boven zweeft.

Omdat het vanzelfsprekend éénduidiger is om over één (ruimtelijke) beleidsmaatregel te beschikken is opname van het open-gatenbeleid in het bestemmingsplan wenselijk. (zie ook bijgevoegde adviesnota d.d. 17 juni 2008). Opname door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften is in dit geval de enige mogelijkheid om het open-gatenbeleid te combineren met het “gewone” ruimtelijk beleid in de vorm van bestemmingsplannen.

Opname bij recht is niet mogelijk omdat dan het bestemmingsplan wordt belast met “lucht” in de contingentering en alle eerder genoemde toetsen moeten zijn uitgevoerd, zonder dat vast staat of er daadwerkelijk wordt gebouwd.

V Conclusie

Sinds de inwerkingtreding van het open-gaten beleid in 1995 is het open-gatenbeleid zodanig gewijzigd, uitgebreid en aangevuld dat het volledig zijn oorspronkelijke doel, het invullen van een open ruimte met één woning tussen twee bestaande woningen, voorbij geschoten is.

Als gevolg van alle aanvullingen en wijzigingen is het open-gatenbeleid met name daar waar het de uitvoering betreft van het inbreidingsbeleid en het aanvullende inbreidingsbeleid praktisch gezien niet uitvoerbaar en is volkomen ondoorzichtig geworden.

Dit door de vele voorwaarden die van toepassing zijn op: de potentiële locaties, de uitdijende woningaantallen, de complexe wet- en regelgeving, de woningcontingentering, de concurrerende werking met de eigen gronduitgifte, bezwaar en beroepsprocedures, de indiening van planschadeverzoeken, de eventuele grondverwerving van een open-gat en de inzet van de eigen organisatie.

Geconcludeerd moet worden dat voorzetting van het open-gatenbeleid in zijn huidige vorm niet wenselijk is. Om afstand te doen van het open-gatenbeleid wordt het nieuw vast te stellen beleid aangeduid als: "Sletten romtebelied 2009".

Door het open-gatenbeleid in zijn huidige vorm te versimpelen en terug te keren naar de oorspronkelijke uitgangspunten wordt met het "Sletten romtebelied 2009" tegemoet komen aan de wens van burgers om –onder voorwaarden- zelf te kunnen bouwen op in eigen bezit zijnde percelen.

Tegelijkertijd wordt daarmee de "commerciële invloed" teruggedrongen zodat zij partij kunnen zijn bij de invulling van reguliere uitleglocaties en andere binnenstedelijke gebieden.

Ook wordt door de terugkeer naar het oorspronkelijke gedachtengoed van het open-gatenbeleid het eigen karakter van een dorp meer bewaard.

VI Hoe verder?

Om het open-gaten beleid ook in de toekomst te kunnen blijven uitvoeren wordt voorgesteld om terug te keren naar de basis gedachte, dat wil zeggen:

I Toetsingscriteria "Sletten romte belied"

- a. invulling van een open gat met één woning alleen indien een gevelrij sluitend wordt gemaakt;
- b. logische aansluiting bij het bestaande bebouwingsbeeld, de ruimtelijke karakteristiek en bebouwingsstructuur mag door de toe te stane bebouwing niet worden verstoord;
- c. gelegen aan een verharde openbare weg
- d. nutsvoorzieningen aanwezig (gas, water, elektriciteit)
- e. geen grensverleggende werking tot gevolg hebben en
- f. landschappelijke waarden (waterlopen, boomsingel, beplantingen worden niet aangetast.
- h. de ruimte tussen de bouwvlakken van de woningen is minimaal 15 m. en maximaal 50 meter breed
- i invulling op hoekpercelen wordt per geval beoordeeld maar moeten minimaal voldoen aan onderdeel h.

Met de opname van één criterium voor wat betreft de afstand tussen de bouwvlakken van naastgelegen woningen vervalt het onderscheid tussen Broeksterwoude en het gebied De Kûle en de rest van de gemeente.

Door het hanteren van een minimale breedte van 15 meter kan worden meegewerkt aan de bouw van een normale vrijstaande woning en de maximale afstand van 50 meter waarborgt het behoud van het karakter van het open-gat.

Bij afstanden kleiner dan 15 meter danwel groter dan 50 meter is er geen sprake van een open-gat en komt het perceel niet aanmerking voor bebouwing.

II Opname sletten romtebelied in het bestemmingsplan

Opname van de potentiële percelen in de te actualiseren bestemmingsplannen waarbij met toepassing van artikel 3.6 Wro waarmee de in aanmerking komende percelen worden bestemd met een wijzigingsbevoegdheid.

De handelwijze zorgt ervoor:

- dat de potentieel in te vullen open-gaten worden opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan
- dat op het open-gatenbeleid één ruimtelijk plan van toepassing is;
- dat de eigenaar binnen de bestemmingsplanvoorschriften “zelf” de vrijheid heeft om een verzoek om wijziging van de bestemming in woondoeleinden in te dienen;
- dat de ruimtelijke gevolgen voor belanghebbenden, omwonenden en burens in een vroegtijdig stadium duidelijk worden
- dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook de uitwerking van het open-gatenbeleid vaststelt.

III Saneringlocaties

Steeds vaker ontstaan in de dorpskommen locaties die hun oorspronkelijke functie verliezen. Locaties die zichtbaar worden doordat gebouwen en terreinen worden verwaarloosd. Inzet is om deze locaties een passende herbestemming te geven teneinde verwaarlozing en achteruitgang van de (woon)omgeving tegen te gaan.

Eén van de mogelijkheden om saneringslocaties te herbestemmen is het bouwen van woningen. Bouwen van woningen veelal in de vorm van appartementen maar ook gewone woningen op passende locaties.

Wanneer verzoeken om invulling met woningbouw worden ingediend, worden dergelijke verzoeken op hun ruimtelijke haalbaarheid getoetst. Eén van de toetsingskaders is de beschikbaarheid van voldoende woningbouwcontingent. In de huidige situatie zit de woningbouwcontingentering gemeentebreed “op slot”. Aan het verkrijgen van extra contingent gekoppeld aan verzoeken van eigenaren van percelen kan niet worden voldaan.

Door het college van Gedeputeerde Staten wordt gewerkt aan een soepeler beleid met betrekking tot contingentering in de bebouwde-kom.

Dit betekent dat als het beleid met betrekking tot de contingentering zoals door GS nu wordt voorgesteld een feit is het aspect woningbouwcontingenten minder een rol gaat spelen bij de beoordeling van dergelijke verzoeken om invulling.

Vanzelfsprekend zal in de praktijk nadrukkelijk moeten worden beoordeeld in hoeverre er daadwerkelijk behoefte is aan de bouw van woningen veelal in de vorm van appartementen. Ervaringen uit het verleden met dergelijke projecten leerde dat met name projectontwikkelaars enthousiast grond kochten en verzoeken om invulling indienden, contingenten toegewezen kregen maar jaren na dato de plannen alsnog niet konden realiseren omdat er onvoldoende vraag was. Gereserveerde gemeentelijke contingenten voor particuliere (sanerings)projecten werden ten onrechte door de initiatiefnemers als “eigen bezit” beschouwd. Daarmee konden projecten zich lang voortslepen en werd invulling van eigen plannen gefrustreerd door de lucht binnen de (niet) uitgevoerde projecten.

Alle reden om voor zover er sprake is van provinciale contingentering terughoudend te opereren.

Neemt niet weg dat de aandacht nadrukkelijk om saneringslocaties passend her te bestemmen met het eventueel wegvallen van de contingentering nadrukkelijker in beeld komen.

Een saneringslocatie kan met woningbouw worden ingevuld als:

- er voldoende contingent (voor zover van toepassing) beschikbaar is
- de initiatiefnemer een exploitatie-overeenkomst aangaat
- de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst
- de behoefte aan de woningen wordt aangetoond
- een bestemmingsplan is ingediend

De initiatiefnemer van een verzoek om invulling van een “open gat” koopt een perceel/weiland of groen en hoopt dat na het voeren van de bestemmingsplanprocedure en de afgifte van de bouwvergunning hij het perceel kan gaan bebouwen.

Een dergelijke gang van zaken geeft bij velen onzekerheid, er moet fors worden geïnvesteerd zonder dat er “garanties kunnen worden gegeven over een succesvolle afloop.

Initiatiefnemers dienen zoals genoemd een planschade-overeenkomst te tekenen. Op basis van de overeenkomst worden de toegekende planschade claims in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Initiatiefnemers tekenen de overeenkomst bij de start van het proces de uiteindelijke financiële gevolgen voor hen kunnen enorm zijn.

In het geval de planschadekosten van de invulling van het open-gat over de initiatiefnemers zouden moeten worden omgeslagen zouden de planschadekosten per woning circa € 45.000,- hebben bedragen. Een enorm bedrag waarop redelijkerwijs de initiatiefnemers nooit op gerekend zullen hebben c.q. naar de bank moeten om een lening om de nota van de gemeente te kunnen betalen.

Hoe het ook zij in meer of mindere mate worden initiatiefnemers geconfronteerd met planschadekosten en die belopen veel duizenden euro's.

Daarnaast speelt bij de planschade dat als initiatiefnemers er “onderling” uitkomen dit de voorkeur geniet. Moeten er overeenkomsten worden afgesloten dan is het totale bedrag voor rekening van de initiatiefnemers. Zij moeten vervolgens onderling de totale schade regelen. De planschadekosten zullen door de gemeente pondsgewijs over de initiatiefnemers worden verdeeld. Dit kan een bron van ellende zijn omdat de initiatiefnemers onderling moeten vaststellen aan wie welk deel van de schade moet worden toegerekend.

Verder worden planschade-overeenkomsten ondertekend door een initiatiefnemer, maar wat als een initiatiefnemer een procedure niet uitzit en de grond en de plannen verkoopt! Het opnemen van een boete- en kettingbeding in zijn algemeenheid kan voorkomen dat de gemeente alsnog voor de planschadekosten opdraait.

Tenslotte kan worden vermeld dat initiatiefnemers een langdurig proces ingaan waarbij reacties van burens het woongenot al vanaf de start kunnen beïnvloeden.

De omgeving

De belanghebbenden worden geconfronteerd met invulling van een open ruimte, waarvan zij veelal in de veronderstelling verkeerden dat die niet met woningbouw zou worden ingevuld. Door het voeren van een postzegelplan kan medewerking worden verleend aan uiteindelijk de bouwvergunning.

Afhankelijk van de mening van de belanghebbenden met betrekking tot de beoogde planvorming kunnen belanghebbende een zienswijze indienen en beroep instellen. Als slotstuk kan dan nog een verzoek om planschade worden ingediend.