

## **Bijlagen**

## **Bijlage 1: Vragenlijst met aannames**

### **Hypothese: Het stimuleren van individuele keuzevrijheid met particulier opdrachtgeverschap en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit gaan niet samen.**

1. Voert de gemeente X beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap.  
*Geeft de relevantie van het onderwerp voor de gemeente weer.*

2. Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

*Indien de hypothese juist is kan deze vraag met ja beantwoord worden.*

### **Hypothese: Ruimtelijke kwaliteit is voor een gemeente belangrijker dan de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap.**

3. Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Amersfoort een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

*Indien de hypothese juist is zal deze vraag met ja beantwoord worden.*

4. Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

*Indien de hypothese juist is zal deze vraag waarschijnlijk met ja beantwoord worden.*

### **Hypothese: Ruimtelijke kwaliteit is alleen te bereiken met welstandsregels.**

5. Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

*Indien de hypothese juist is zal deze vraag met ja beantwoord worden.*

6. Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente X dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

*Indien de hypothese juist is zal deze vraag waarschijnlijk met ja beantwoord worden.*

### **Hypothese: Zonder actief grondbeleid is particulier opdrachtgeverschap niet mogelijk.**

7. Geeft de gemeente X kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

*Geeft de relevantie van het onderwerp voor de gemeente weer.*

8. Moet de gemeente voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

*Indien de hypothese juist is zal deze vraag met ja beantwoord worden.*

## **Bijlage 2: Gemeente Amersfoort (1)**

1. Voert de gemeente Amersfoort beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap?

2. Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

*Het lijkt mij dat de gemeente bij grotere locaties voor particulier opdrachtgeverschap de ruimtelijke ambities aan moet passen aan de mogelijkheden. De combinatie van particulier opdrachtgeverschap en prominente locaties / hoge kwaliteit lijkt mij een moeizame. Het gaat mij te ver om te stellen dat PO altijd een bedreiging is. Al zal daar door verschillende mensen binnen onze organisatie verschillend over gedacht worden.*

3. Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Amersfoort een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

*Los van andere criteria en afwegingen zou niet iedere locatie voor PO in aanmerking komen. Aan de andere kant wordt nagenoeg iedere locatie ontwikkeld met bij voorbeeld een beeldkwaliteitsplan. Dus als een locatie PO wordt, zullen daar in veel gevallen beperkingen in de keuzevrijheid van de bouwers bij de realisering van hun droompaleis gelden.*

4. Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

*Ja!*

5. Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

6. Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente Amersfoort dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

7. Geeft de gemeente Amersfoort kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

8. Moet de gemeente Amersfoort voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

---

### **Bijlage 3: Gemeente Amersfoort (2)**

1. Voert de gemeente Amersfoort beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap?

*De gemeente Amersfoort voert op dit moment geen specifiek beleid dat gericht is op particulier opdrachtgeverschap. Wel is in 2006 in de gemeenteraad een motie aangenomen ter bevordering van vrije kavels. Hierop is een raadsinformatiebrief naar de raad verzonden: <http://www.amersfoort.nl/docs/bis/raad/2007/raadsinformatiebrief%202007%20nr%2089%2C%20mogelijkheden%20particulier%20opdrachtgeverschap%20in%20Amersfoort.pdf>*

2. Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

*Nee, de woningen moeten altijd voldoen aan de gemeentelijke randvoorwaarden (o.a. welstand).*

3. Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Amersfoort een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

*Nee, het is eerder gebrek aan grond.*

4. Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

*Niet per se. Particulier opdrachtgeverschap kan veel kwaliteit geven, het is niet per definitie moeilijker.*

5. Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

*Ruimtelijke kwaliteit is te bereiken door diverse randvoorwaarden die in de programma's van eisen worden opgenomen. Het betreft daarbij welstandsregels, stedenbouwkundige voorwaarden, maar ook bijv de in Amersfoort bij nieuwbouw gehanteerde 'Basiseisen voor de woningbouw en woonomgeving' (zie bijlage) waarin eisen tav de (gebruiks)kwaliteit van woningen en woonomgeving zijn opgenomen..*

6. Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente Amersfoort dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

*Ja*

7. Geeft de gemeente Amersfoort kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

*Zie raadsinformatiebrief*

8. Moet de gemeente Amersfoort voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

*Tot op heden wel, maar de nieuwe Wro biedt veel meer mogelijkheden. Of en in hoeverre gebruik gemaakt zal worden van deze nieuwe mogelijkheden wordt nog onderzocht.*

#### **Bijlage 4: Gemeente Hoogeveen**

1. Voert de gemeente Hoogeveen beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap?

Nee

2. Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

*Nee, de gemeente is degene die het bestemmingsplan moet maken/vaststellen. Er is altijd overleg noodzakelijk.*

3. Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Hoogeveen een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

*Nee, in het kader van de exploitatiewet is in overleg met een ontwikkelaar veel mogelijk.*

4. Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

*In het algemeen wel, maar ook in geval van vrije sector bouw kan veel worden bereikt wanneer de regels van te voren goed zijn afgekaderd in een goed bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.*

5. Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

*Nee, ook openbare ruimte is zeer van belang voor de kwaliteit*

6. Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente Hoogeveen dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

*Ja*

7. Geeft de gemeente Hoogeveen kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

*Ja*

8. Moet de gemeente Hoogeveen voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

*Ja*

---

## **Bijlage 5: Gemeente Hoogezand-Sappemeer**

1. Voert de gemeente Hoogezand-Sappemeer beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap?

*De gemeente tracht bij onderhandelingen met projectontwikkelaars/bouwers over nieuwe woonplannen rekening te houden met de realisering van bouwkavels voor de particulier.*

*Meestal lukt dat ook wel.*

*In het kader van de nw. grondexploitatiewet zijn de mogelijkheden hiertoe verruimd.*

2. Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

*Nee, in tegendeel*

3. Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Hoogezand een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

*Nee, de gemeente juicht het toe als in een nieuw bestemmingsplan voldoende ruimte is voor particulier opdrachtgeverschap. Dat komt de kwaliteit alleen maar ten goede.*

4. Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

*In zekere zin wel. Met een ontwikkelaar heb je als gemeente met 1 partij te maken die meerdere woningen zal realiseren. In de onderhandelingen kun je tevens rekening houden met de kwaliteit van de woonomgeving (groen, water, etc.).*

*Met een particulier kun je in het kader van de bouwaanvraag ook sturen op kwaliteit, maar dan alleen op de (uiterlijke) vormgeving van de woning c.q. de inrichting van de kavel*

5. Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

*Welstandsregels zijn er primair voor de te bouwen opstallen/woningen.*

*Voorafgaande aan een bouwaanvraag onderhandelt de gemeente met project-ontwikkelaars over de invulling van het gebied, vaak nog vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.*

*Zodoende houdt de gemeente de regie.*

6. Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente Hoogezand dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

*Ja*

7. Geeft de gemeente Hoogezand kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

*Normaliter wel, maar op dit moment zijn er geen part. kavels beschikbaar*

8. Moet de gemeente Hoogezand voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

*Ja, maar zoals gezegd kan de gemeente ook in de onderhandelingen met p.o.'s sturend optreden en afspraken maken over de realisering van een x aantal bouwkavels in het gebied, waarbij dan doorgaans wordt afgesproken, dat bedoelde kavels worden uitgegeven zonder dat de koper gebonden is aan de p.o./bouwer. M.a.w., de koper van een bouwkavel moet geheel vrij zijn in de keus van architect en/of aannemer.*

---

## **Bijlage 6: Gemeente Hoorn**

1. Voert de gemeente Hoorn beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap?

*Ja, waarbij het zowel gaat om particulier opdrachtgeverschap (PO) als om collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). T.a.v. het laatste heeft de gemeente 2 locaties beschikbaar gesteld waar groepen aan de slag kunnen. Op dit moment zijn nog 5 groepen bezig om met projectplannen te komen. De gemeente stimuleert en subsidieert. PO kan gerealiseerd worden op vrije-sektorkavels. Onlangs heeft de gemeente besloten om bij de invulling daarvan minder (stedenbouwkundige) regels te hanteren.*

2. Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

*Dat kan maar dat hoeft niet. Als je het slim aanpakt met de begeleiding (procesbegeleiding is een verplichting bij CPO en wordt gestimuleerd bij PO) kan de kwaliteit zelfs toenemen. Bij CPO is ook bewust gekozen voor welstandsvrij bouwen. Het doorbreken van 'meer van hetzelfde' heeft op zichzelf ook al kwaliteit.*

3. Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Hoorn een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

*Nee, zie hierboven. Wij willen juist meer keuzevrijheid bieden aan woonconsumenten. Uiteraard blijven er wel een aantal basisregels van kracht.*

4. Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

*Nee, projectmatige ontwikkeling leidt over het algemeen eerder tot verschraling en monotonie.*

5. Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

*Niet eenduidig te beantwoorden. Welstandstoezicht kan in kwalitatieve zin zowel positief als negatief uitpakken. In zijn algemeenheid geldt wel dat (welstands)regels de keuzevrijheid van woonconsumenten beperken hetgeen in de kern in strijd is met de uitgangspunten van PO en CPO. Wij maken een duidelijke keuze voor minder regels en meer vrijheid. Tegelijkertijd stimuleren wij initiatiefnemers om woningen te realiseren van voldoende kwaliteit en subsidiëren bij PO en CPO het inschakelen van bouw- en procesbegeleiding.*

6. Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente Hoorn dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

*In het bestemmingsplan zijn t.a.v. vrije kavels wel specifieke (globale) regels opgenomen die afwijken van andere gebieden. Uiteraard toetst de welstandscommissie ook daaraan.*

7. Geeft de gemeente Hoorn kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

*Zie beantwoording voorgaande vragen.*

8. Moet de gemeente Hoorn voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

*Tot op heden gebeurt dit niet.*

---

## **Bijlage 7: Gemeente Leeuwarden**

1. Voert de gemeente Leeuwarden beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap?

*In ons (concept) Woonplan 2008-2013 staat dat wij 20% van het woningbouwprogramma willen uitvoeren als particulier opdrachtgeverschap. Deze vorm van bouwen is voor Leeuwarden essentieel (o.a. binden van midden- en hoge inkomens). Wat we ook willen: collectief particulier opdrachtgeverschap om daarmee ook lagere inkomens de ruimte te bieden een eigen huis te bouwen (voorbeelden in Groningen: De Linie en Reitdiepdal)*

2. Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

*Nee, mits het ruimtelijk plan gekoppeld wordt aan een beeldkwaliteitsplan*

3. Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Leeuwarden een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

*Nee*

4. Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

*Projectmatige woningbouw biedt geen garantie voor ruimtelijke kwaliteit.*

5. Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

*Beeldkwaliteitsplan*

6. Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente Leeuwarden dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

*Als experiment is in Zuiderburen (Moleplaat) welstandsvrij gebouwd. Da's geen succes geworden. Geen evenwichtig ruimtelijk beeld.*

7. Geeft de gemeente Leeuwarden kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

*Ja, in Zuiderburen (Buitenplaatsen en Noarder Stienplaat). Later dit jaar in De Zuidlanden*

8. Moet de gemeente Leeuwarden voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

*Ja. We willen het instrument Wet op de Grondexploitatie gaan gebruiken.*

*Aandeel in huidige productie is te laag (ca 10%). Komt doordat gemeente weinig grondpositie bezit.*



## **Bijlage 8: Gemeente Lelystad**

1. Voert de gemeente Lelystad beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap?

*Ja, we willen zoveel mogelijk woningen verkopen, om het inwoneraantal van Lelystad op te krikken. Dat is nodig om het voorzieningenniveau te handhaven. Wij verkopen daarom vrije kavels, maar proberen ook grond beschikbaar te stellen voor collectief particulier opdrachtgeverschap.*

2. Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

*Nee, zolang de gemeente maar zelf haar programma van eisen vooraf vaststelt, vastlegt in een beeldkwaliteitplan/bestemmingsplan en daarop ook handhaaft.*

3. Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente Lelystad een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

*Ja, wij proberen met een beeldkwaliteitplan zoveel mogelijk de kwaliteitseisen van de gemeente voor te schrijven.*

4. Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

*Nee, de instrumenten die je als gemeente in handen hebt zijn dezelfde. Wel is het zo dat je een grotere invloed kunt uitoefenen richting ontwikkelaar dan richting een hoeveelheid verschillende "bouwers". Daarnaast is het zo, dat je anders om kunt gaan met de inrichting van de openbare ruimte.*

5. Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

*Nee, ook het bestemmingsplan biedt daartoe mogelijkheden en een beeldkwaliteitsplan.*

6. Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente Lelystad dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

*Ja. Grote delen van Lelystad zijn welstandsvrij gemaakt. Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt echter dat wij een beeldkwaliteitplan opstellen waaraan de welstandscommissie toetst. Inhoudelijk kunnen de eisen wel verschillen per gebied, maar het maakt ons niet uit of een particulier of een projectontwikkelaar de verdere invulling doet.*

7. Geeft de gemeente Lelystad kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

*Ja, vooraf wordt bepaald wat als vrije kavels wordt uitgegeven. In onze nieuwe plannen is dit een substantieel deel.*

8. Moet de gemeente Lelystad voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

*Ja, in principe verwerft de gemeente de grond en maakt en verkoopt dat weer als bouwrijpe grond.*