



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

PERMANENTE BEWONING

RECREATIEWONINGEN (2017)

GEACTUALISEERDE VERSIE 2018

VASTGESTELD, 7 juni 2018
PLANIDENTIFICATIE: NL.IMRO.0269.SV105-VG02
KENMERK: 1005661

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Oldebroek d.d. **07 JUNI 2018**
Mij bekend,
de griffier van de gemeente Oldebroek.

Inhoudsopgave

1	Beleidskader	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Beleidsmatige aspecten	4
2	Toetsingskader	9
2.2.	Overige voorwaarden	9
3.	Procedure	11
3.1.	Principeverzoek	11
3.2.	Feitelijk verzoek om planwijziging	11

1. Beleidskader

1.1 Aanleiding

Aanleiding wijziging

De structuurvisie Permanente bewoning recreatiewoningen is in 2015 vastgesteld, waarbij het permanent wonen van recreatieverblijven op park Mulligen en in solitaire recreatieverblijven mogelijk wordt gemaakt door deze verblijven te bestemmen als 'Recreatie' met de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'. In 2016 is ter beoordeling een uitgebreide omgevingsvergunning procedure t.b.v. permanente bewoning van een solitaire recreatiewoning aan de provincie toegezonden. De provincie heeft geconstateerd dat de vergunning in strijd is met de provinciale omgevingsverordening omdat de bestemming Recreatie gehandhaafd blijft. Deze constatering betekent in feite dat het beleid onuitvoerbaar is, tenzij de structuurvisie op dit punt wordt aangepast. Dit kan door recreatieverblijven een woonbestemming te geven. De tekst is op dit onderdeel gewijzigd. Ook is de omschrijving van het recreatiefonds specifiek en gedetailleerder opgenomen. Tot slot zijn redactionele wijzigingen verwerkt.

Aanleiding structuurvisie 2015

De gemeente Oldebroek beschikte tot 2015 niet over een beleidskader om bewoning van recreatiewoningen toe te staan. De gemeente wenst de problematiek van permanente bewoning van recreatieverblijven aan te pakken en op te lossen. Daartoe heeft de gemeente in 2013/2014 een onderzoek verricht. De bevindingen zijn neergelegd in de Notitie Onderzoek bestaan permanente bewoning Mulligen (24 januari 2014). Uit dit onderzoek is gebleken dat er mogelijkheden zijn om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan. De uitkomsten van dit onderzoek zijn voorgelegd aan de gemeenteraad op 6 maart 2014. De gemeenteraad heeft positief gereageerd op de uitkomsten van het onderzoek.

1.2 Doel

Het doel van deze structuurvisie is het vastleggen van voorwaarden waaraan getoetst kan worden of medewerking kan worden verleend aan het bestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. De voorkeur ging uit naar het omzetten van de bestemming Recreatie naar de bestemming Recreatie met de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'. Dit bleek op grond van de provinciale verordening niet mogelijk. Wel is het mogelijk de bestemming recreatie om te zetten naar wonen. Het gaat dan om het wijzigen van de bestemming Recreatie naar een woonbestemming. De wijziging kan planologisch worden geëffectueerd door een buitenplanse wijziging (planherziening). Tot slot biedt deze structuurvisie een basis om in een anterieure overeenkomst bepalingen op te nemen over de financiële bijdrage aan de grondexploitatie en over de vereveningsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening).

1.3 Beleidsmatige aspecten

1.3.1 Inleiding

Op regionaal niveau wordt uitvoering gegeven aan het project Revitalisering recreatieparken/ Vitale Vakantieparken. Hierin komen zaken aan de orde als verpaupering, leegstand en permanente bewoning door verschillende doelgroepen. Om deze problematiek aan te pakken wordt er gekeken naar maatwerkoplossingen. Functieverandering of -wijziging, al dan niet tijdelijk, is één van deze instrumenten.

1.3.2 Uitgangspunten

Voor de gemeente Oldebroek is het van groot belang dat de kwaliteit van recreatieve sector behouden blijft en waar mogelijk verder wordt ontwikkeld. Hierbij gaat het vooral om de ruimtelijke en economische kwaliteiten.

In onze gemeente zijn vijf recreatieterreinen (waaronder Mulligen) en 23 solitaire recreatiewoningen aanwezig. Hieronder wordt ingegaan op de uitgangspunten van beleid.

a. Buitengebied en kernen

Deze structuurvisie heeft betrekking op alle positief bestemde solitaire recreatiewoningen binnen de gemeente Oldebroek en de positief bestemde recreatiewoningen op recreatiepark Mulligen.

b. Permanente bewoning

De gemeente Oldebroek voert een actief handhavingsbeleid tegen permanente bewoning. Dit beleid is verwoord in de beleidsnota Bestrijding permanente bewoning van recreatieverblijven in gemeente Oldebroek (2005) en is in onze bestemmingsplannen opgenomen. Er zijn de afgelopen jaren diverse handhavingstrajecten doorlopen. Dit heeft nog niet in alle gevallen geleid tot beëindiging van de permanente bewoning. Indien er geen mogelijkheid is om permanente bewoning toe te staan, dan zal er handhavend moeten worden opgetreden.

c. Bijdrage recreatievoorziening (fonds)

Het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen, in casu het wijzigen van de bestemming recreatie in een bestemming wonen, biedt extra gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren. Ook worden deze objecten daarmee onttrokken aan het recreatieve aanbod. Ter compensatie van het verlies van een recreatief object en los van overige kwaliteitsbijdragen, stort de eigenaar een vereveningsbijdrage in de gemeentelijke recreatievoorziening (fonds) waaruit het toeristisch-recreatief product van de gemeente in functioneel, kwalitatief en/of economisch opzicht wordt verbeterd of verstevigd en het mogelijke verlies aan bosareaal op park Mulligen wordt gecompenseerd.

d. Hoogte vereveningsbijdrage

Met betrekking tot de hoogte van de door de initiatiefnemer te betalen vereveningsbijdrage is het grondprijzenbeleid van de gemeente Oldebroek als basis genomen. Het grondbeleid van Oldebroek hanteert geen grondprijzen voor het buitengebied. Recreatiewoningen zijn veelal gelegen in het buitengebied. Daarom is aangesloten bij de m²-prijs van een starterskoopwoning in de kernen Oosterwolde, Hattermerbroek en Noordeinde zijnde € 180,- per m² (prijsspeil 2015). De bijdrage per m² is bepaald op 10% van € 180,-, zijnde € 18,- per m² bij bestemmingswijziging van recreatie naar wonen. De totale bijdrage wordt bepaald door toepassing van onderstaande berekening:

- Basisbedrag: € 10.000,-

Plus een bedrag per m² perceeloppervlakte, met de volgende staffel:

- 1 t/m 500 m²:
10% van de grondprijs voor sociale koopwoningen in Oosterwolde, Hattermerbroek en Noordeinde (prijsspeil 2015: € 18,-/m²);
- 501 m² t/m 750 m²:
5% van de grondprijs voor sociale koopwoningen in Oosterwolde, Hattermerbroek en Noordeinde (prijsspeil 2015: € 9,-/m²);
- > 750m² tot aan het bereiken van de maximum bijdrage:
2,5% van grondprijs voor sociale koopwoningen in Oosterwolde, Hattermerbroek en Noordeinde (prijsspeil 2015: € 4,50/m²).
- Met een maximum van € 25.000,-.

e. *Anterieure overeenkomst*

De vereveningsbijdrage wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

f. *Beschrijving fondsvorming voor 'bijdragen in ruimtelijke ontwikkeling'*

Door het omzetten van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming worden recreatie-objekten aan het toeristisch recreatief product onttrokken. Het onttrekken van een recreatieve bestemming zonder een vorm van compensatie van het toeristisch recreatief product, leidt direct tot een verslechtering van de ruimtelijke en planologische kwaliteit, wat ongewenst is. Per saldo neemt immers het gehele aanbod van toeristisch recreatieve voorzieningen binnen de gemeente af. Er is dan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Om te spreken van een goede ruimtelijke is dus compensatie noodzakelijk.

De compensatie wordt bekostigd uit een vereveningsbijdrage, de bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, onder sub a, van de Wro, die van iedereen wordt gevraagd op het moment dat de deelnemer gebruik wil maken van de mogelijkheid om de recreatieve bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming. De vereveningsbijdrage wordt gestort in een fonds van waaruit maatregelen worden gefinancierd die er gezamenlijk voor zorgen dat het toeristisch recreatief aanbod op een kwalitatief gewenst niveau blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Tabel A: specifieke maatregelen

De voorgenomen maatregelen zijn vooral gericht op fysieke ingrepen die een maatschappelijke meerwaarde hebben voor zowel de inwoners van de gemeente Oldebroek, maar ook voor de bezoekers. Hierbij gaat het om voorzieningen gericht op toerisme en recreatie, zoals fietspaden, maar ook om het ontwikkelen en beheren van nieuwe routestructuren. Niet alleen fysieke maatregelen worden uit het fonds gefinancierd. Naast de verbetering van het aanbod kan het aanbod ook beter ontsloten worden. Te denken valt aan bebording, maar ook andere technische maatregelen zijn denkbaar. Daarnaast worden uit het fonds ook kosten gedekt die worden gemaakt om een goede doorstart mogelijk te maken van het voormalige recreatieterrein Heidehoek in Wezep.

Tabel B: subsidies voor initiatieven die aansluiten bij de ontwikkelingskansen

Naast de maatregelen waarbij vooral de gemeente initiator is, kunnen inwoners en andere betrokkenen ook initiatieven ontplooiën en voorstellen indienen voor nieuwe recreatieve voorzieningen of voor het verbeteren van bestaande voorzieningen. Vanuit de gedachte van Oldebroek voor Mekaar nodigen wij iedereen van harte uit om initiatieven te ontwikkelen en om voorstellen met ons te bespreken. Hierbij denken wij in eerste instantie aan initiatieven die aansluiten bij de ontwikkelingskansen, zoals deze genoemd zijn in tabel B.

Indien deze initiatieven niet vallen onder de specifieke maatregelen uit tabel A, dan bestaat voor deze initiatieven de mogelijkheid om vanuit het fonds subsidies te verstrekken. Voor de spelregels en criteria wordt aangesloten bij de Algemene subsidieverordening gemeente Oldebroek. Voorwaarde om in aanmerking te komen voor een dergelijke subsidie is dat het initiatief moet passen binnen de doelstelling om het aanbod van het toeristisch recreatief product te verbeteren. Subsidiering vindt plaats op volgorde van ontvangst van de aanvraag en alleen voor goedgekeurde aanvragen, zolang er middelen binnen het fonds beschikbaar zijn. Vooralsnog is sprake van subsidiering van 50% door de gemeente per initiatief. De raad kan echter in aanvulling op of in afwijking hiervan, en van de Algemene subsidieverordening gemeente Oldebroek, nadere algemene criteria vaststellen of per initiatief een afweging te maken.

Verdeling en monitoring

Op voorhand is geen scheidslijn aangebracht in de prioritering tussen de specifieke maatregelen uit tabel A en de ontwikkelingsmogelijkheden uit tabel B. Wel is het zo dat de initiatieven uit tabel B samen met de specifieke maatregelen uit tabel A niet meer kunnen bedragen dan de totale opbrengsten die de gemeente ter beschikking krijgt. De maatregelen kunnen dus uitsluitend gefinancierd worden uit de beschikbare middelen die in het fonds zijn gestort. Omdat er sprake is van een geraamd tekort, moeten de maatregelen uit Tabel A sowieso geprioriteerd worden.

Om de maatregelen op een juiste wijze in te kunnen zetten en de uitgaven goed te kunnen monitoren, wordt elk jaar een uitvoeringsparagraaf opgesteld van de uit te voeren maatregelen en de bijbehorende raming van de kosten. Daarnaast worden dan de reeds uitgevoerde maatregelen en de daadwerkelijke uitgaven verantwoord. Jaarlijks wordt deze uitvoeringsparagraaf dus herzien en waar nodig bijgesteld.

Tabel A: specifieke maatregelen

Thans zijn de volgende maatregelen voor het verbeteren van de recreatie voorzieningen bekend en opgenomen in de onderstaande tabel, waarbij de ramingen ex. Btw zijn opgenomen op basis van het prijspeil 2018. De totale kosten voor de maatregelen zoals genoemd in deze tabel worden geraamd op €1.965.000,- De uitgaven bedragen hiermee meer dan het geraamde bedrag in het fonds.

Nieuw fietspad Gelderse Gracht	€150.000,-
Verbinding fietspaden bij Noordeinde van de Zomerdijk naar het Reevediep	€450.000,-
Nieuw fietspad langs de Voskuilerdijk	€250.000,-
Nieuw fietspad Voskuilerdijk via de ijsbaan naar de Middeldijk	€125.000,-
Belevingspaden natuur/ecologie/milieu/cultuurhistorie	€50.000,-
Vogelkijkhut Zomerdijk	€15.000,-
Verbeteren en opwaarderen bestaand fietspad langs de landgoederen van Wezep naar Oldebroek	€50.000,-
Plaatsen en renoveren van de zitbanken langs fietsknooppuntennetwerk	€20.000,-
Realisatie Ruiterroutenetwerk	€5.000,-
Realisatie, beheer en onderhoud 2 Klompenpaden	€25.000,-
Optimaliseren Toeristische bebording	€15.000,-
MTB Routenetwerk NEO	€40.000,-
Vaargeul en aanlegvoorzieningen nabij Noordeinde ten behoeve van kanoroutes	€100.000,-
Wandelnetwerk Veluwe	€100.000,-
Compensatie verlies bosareaal Mulligen	€50.000,-
Duurzaamheid recreatiesector	€100.000,-
Beleving Landgoederen toerisme/recreatie	€20.000,-
Herontwikkeling recreatieterrein Heidehoek	€400.000,-

Tabel B: ontwikkelingskansen

Wenselijk is het ontstaan van aantrekkelijke routes langs de landerijen en de Drontermeerzone, met bijbehorende voorzieningen. Specifiek zien we kansen gekoppeld aan de dijk in het gebied tussen Noordeinde en Elburg.
Er liggen mogelijkheden om de recreatieve kracht van het kleinschalige, gemengde overgangsgedebied tussen Oldebroek en Wezep verder te benutten, aansluitend op de veelzijdigheid van de landgoederenzone, de Veluwerand en het kampenlandschap.
De functionele ontwikkelingsmogelijkheden in de het gebied van de Wezepse heide zijn beperkt. Gedoseerd en afgestemd op de ecologische en landschappelijke kwaliteiten, kunnen ontwikkelingen plaatsvinden die de belevingsmogelijkheden van het gebied verbeteren evenals de toegankelijkheid ervan: fietsen, wandelen, paardrijden en kleinschalige passende recreatievormen/-voorzieningen. Een compleet recreatienetwerk met kwaliteit is de ambitie.
Door de realisatie van het Reevediep, de Reevesluis en de uitbreiding van Kampen zien we kansen voor Noordeinde om de recreatiefunctie te versterken. Daarnaast neemt hierdoor ook de aantrekkelijkheid van Noordeinde als woonkern toe, met recreatievoorzieningen nabij, verbeterde recreativeroutes en een verbeterde bereikbaarheid van de voorzieningen in Kampen.
Het versterken van de recreatiefunctie is een kans voor de leefbaarheid en vitaliteit van Oosterwolde, voor bestaande voorzieningen wordt een kwaliteitsimpuls gestimuleerd.
Verder versterken van de recreatieve functies in en om Oldebroek, zoals door het verbeteren en aantrekkelijker maken van fietsroutes en kleinschalig verblijf, zoals B&B.
Recreatie is een belangrijke functie voor 't Loo, niet alleen de dag-/route gerelateerde recreatie, maar vooral de verblijfsrecreatie (vakantiepark Landal 't Loo). Behoud is van belang. Het vakantiepark moet toekomstbestendig en aantrekkelijk zijn en blijven. In het algemeen streven we voor alle (verblijfs)recreatievoorzieningen naar kwaliteitsversterking. Het accent op versterking van de recreatiefunctie vraagt om aandacht voor de kwaliteit en compleetheid van paden en (informatie-/rust)voorzieningen.
Wezep kan zich recreatief verder ontwikkelen, als recreatieve poort naar de Veluwe, ook de voorzieningen kunnen hiervan profijt hebben.
Het is belangrijk om in te spelen op de veranderende wensen van de toeristen en recreanten, zoals door de aanleg van 'fastlanes' voor elektrische fietsen en Park & Rides aan de randen van de bebouwde kom en nabij entrees van de Veluwe.

Overige ontwikkelingen die bijdragen aan het verbeteren van het toeristisch recreatief product die nu nog niet te zijn voorzien.

g. Kwaliteit en vergunningvrij bouwen

De recreatieverblijven zijn veelal gelegen in het buitengebied. De bestemmingswijziging van Recreatie naar Wonen mag geen afbreuk doen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Door de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen kunnen de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. In sommige gevallen zijn deze mogelijkheden zeer fors. Afhankelijk van de grootte van het achtererfgebied kan maximaal 150 m² aan vergunningvrije bouwwerken worden opgericht. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteiten onder druk komen te staan wat niet wenselijk is.

Park Mulligen wordt gekenmerkt door een bosrijke en groene setting, terwijl de solitaire recreatiewoningen een minder eenduidig beeld laten zien. Dit verschilt per geval van bosgebied tot open percelen. Per situatie moet daarom worden beoordeeld of er factoren zijn die inperking van het vergunningvrij bouwen rechtvaardigen. Een inperking van het vergunningvrij bouwen kan bijvoorbeeld vanuit de te behouden landschappelijke of stedenbouwkundige kwaliteiten gemotiveerd worden, maar ook de grootte en het gebruik van het perceel is bij de beoordeling van belang. Voor bijvoorbeeld het onderhoud van een perceel kan ook extra stallingsruimte nodig zijn. Bij de beoordeling van een verzoek wordt dus per situatie een afweging gemaakt en wordt maatwerk geleverd, waarbij in alle gevallen de grootte van een hoofdgebouw niet meer dan 75 m² mag bedragen inclusief vergunningvrije bouw mogelijkheden.

De grootte van het vrijstaande bijgebouw is onder andere afhankelijk van de draagkracht van het perceel, de verhoudingen tussen massa's en het erfensemble. Per woning mag niet meer dan 50 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit is een harde bovengrens. De nadere uitwerking en detailering heeft echter zijn plek in het bestemmingsplan Buitengebied, Mulligen. De maatwerkoplossing voor de solitaire recreatiewoningen wordt per aanvraag vastgelegd in een zelfstandig bestemmingsplan, met eveneens een harde bovengrens van 50 m² aan te realiseren bijgebouwen per woning. Uitgangspunt is dat bestaande kwaliteiten behouden moeten blijven, worden versterkt en waar deze verloren zijn gegaan zo mogelijk worden hersteld.

Voor solitair gelegen recreatiewoningen zal bij verplaatsing van de woning op het perceel de gewenste beeldkwaliteit worden vastgelegd in een erftransformatierapport. Dit rapport vormt de basis voor een landschappelijk inrichtingsplan. Afhankelijk van de situatie en de reeds aanwezige kwaliteiten kan in overleg met de gemeente gekozen worden voor een combinatie van deze rapporten om dubbel werk en kosten te voorkomen.

2 Toetsingskader

Op grond van bovenstaande uitgangspunten is een toetsingskader opgesteld voor het wijzigen van de bestemming recreatie naar een woonbestemming. Deze bestaat uit: algemene voorwaarden en overige voorwaarden.

2.1. **Algemene voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming Recreatie in een woonbestemming**

- Het recreatieverblijf is gelegen op recreatiepark Mulligen of op een solitaire locatie in de gemeente Oldebroek.
- Het recreatieverblijf is planologisch positief bestemd.
- Ter compensatie van het verlies van het recreatieverblijf stort initiatiefnemer een vereveningsbedrag conform paragraaf 1.3.2. in de gemeentelijk recreatievoorziening.

2.2. **Overige voorwaarden**

Initiatieven dienen te voldoen aan de volgende overige voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige inpassing (landschappelijk en ecologisch).

Toelichting: Er moet sprake zijn van een zorgvuldige inpassing, waarbij de bestaande kwaliteiten worden behouden c.q. versterkt. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door middel van een landschappelijke inrichtingsplan en/of een erftransformatierapport als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De daarin voorgeschreven maatregelen worden als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

- De te realiseren woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die zijn gesteld ten aanzien van woningen (bestaande bouw).
- De bestemmingswijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor waarden en functies in de omgeving.

Toelichting: De bestemmingswijziging mag geen beperkingen van bestaande mogelijkheden opleveren voor de reeds aanwezige functies. Tevens mogen waarden (ecologie, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) in de omgeving niet onevenredig worden geschaad.

- Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn.
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

Toelichting: Aangetoond moet worden dat op het eigen erf voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van voertuigen. Voorkomen moet worden dat er langs de (openbare) weg wordt geparkeerd en op deze wijze overlast ontstaat voor omwonenden en/of onveilige verkeerssituaties ontstaan.

- Bij bestemmingswijzigingen van recreatieverblijven op recreatiepark Mulligen is het bestemmingsplan Buitengebied, Mulligen van toepassing. Voor solitaire recreatieverblijven wordt aangesloten bij de plansystematiek van voornoemd bestemmingsplan.

Toelichting: Bestemmingsplan kunnen op verschillende manieren worden ingericht en worden vormgegeven. Dit door een andere plansystematiek, zoals deze tot uiting komt in bestemmingen, regels,

de verbeelding en aanduidingen te kiezen. Om te voorkomen dat er teveel verschillen ontstaan tussen de bestemmingsplannen, wordt bij de verzoeken voor de solitaire recreatiewoningen en de nog overblijvende recreatiewoningen op het park Mulligen, de plansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied, Mulligen toegepast.

- Geen strijdigheid met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

Toelichting: Door rijk, provincie Gelderland en gemeente Oldebroek wordt op verschillende onderdelen specifiek beleid ontwikkeld. Het toevoegen van een woning door middel van functieverandering/-wijziging dient aan dit beleid te voldoen.

3. Procedure

3.1. Principeverzoek

Iedere procedure start bij voorkeur met een concreet initiatief: de principeaanvraag. De principeaanvraag wordt getoetst aan de Algemene voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming Recreatie in een woonbestemming. Daarnaast wordt een quick scan uitgevoerd om te beoordelen of er belemmeringen zijn, welke onderzoeken nodig zijn om het voornemen te realiseren en welke procedure daarbij gevolgd moet worden.

Vervolgens wordt het initiatief voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders om een principebesluit te nemen over medewerking aan het verzoek.

De route van een aanvraag omgevingsvergunning is geen mogelijkheid, omdat de omgevingsvergunning niet voorziet in een wijziging van de huidige bestemming. De bestemming Recreatie blijft dan in stand. Dit is in strijd met de provinciale verordening.

3.2. Feitelijk verzoek om planwijziging

Nadat initiatiefnemer is geïnformeerd dat het verzoek kans van slagen heeft, kan initiatiefnemer het plan verder uitwerken tot een definitieve aanvraag om een bestemmingsplanwijziging. Bij die aanvraag dient een goede ruimtelijke onderbouwing en indien nodig een erftransformatierapport en/of een inrichtingsplan te worden overgelegd.

Vornoemde onderzoeken worden ambtelijk beoordeeld. Wanneer er een positief advies is afgegeven, kan het plan in procedure worden gebracht. Tevens wordt een overeenkomst opgesteld. Het uitvoeren van het plan heeft financiële gevolgen (bijvoorbeeld aanpassing riolering, storting vereveningsbijdrage recreatievoorziening, planschaderegeling). Deze gevolgen komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.