

**Kaders voor inhoud en proces
herontwikkeling door Portaal van
Zwaluwenstraat 1-77
*(na verwerking reacties)***

21 september 2021



Inhoud

1. Inleiding / Aanleiding.....	3
2. Visie van Portaal op de doelgroep.....	5
3. Kaders voor inhoud	6
4. Kaders voor proces.....	9
5. Bijlagen	13

1. Inleiding / Aanleiding

1.1. Aanleiding

In 2018 is woonzorgcentrum De Liendert aan de Zwaluwenstraat gesloten.

Portaal onderzoekt als eigenaar van de locatie verschillende mogelijkheden voor sociale huurwoningen op deze locatie. De planvorming zal naar verwachting een paar jaar duren. Zolang de planvorming loopt, worden er tijdelijke woningen in het gebouw verhuurd door Portaal. De naastgelegen aanleun-appartementen zijn ook onderdeel van de planvorming. Deze appartementen worden nu nog regulier verhuurd en hier dient een draagvlakmeting plaats te vinden om het gebouw te kunnen herontwikkelen. In de nieuwe situatie wil Portaal hoofdzakelijk sociale huurwoningen realiseren en een aandeel huurwoningen voor de middeninkomens (20%), volgens een concept 'Gemengd Wonen'. De uitgangspunten van het Deltaplan Wonen van de gemeente Amersfoort zijn voor deze planontwikkeling van toepassing.



Locatie Voormalig woonzorgcentrum
De Liendert aan de Zwaluwenstraat 1-77



Voormalig woonzorgcentrum De Liendert

Op 8 september 2020 heeft Portaal een startbijeenkomst voor de participatie met de omgeving georganiseerd. In de bijlage is een verslag van de bijeenkomst toegevoegd. Portaal heeft op de bijeenkomst aangegeven welk programma zij globaal in dit project willen bouwen. En heeft verschillende opties laten zien, hoe dit kan (meer in de hoogte of meer in de breedte).

Veel gehoorde opmerkingen op de startbijeenkomst waren onder andere:

- Zorgen over hoogbouw (schaduw, wind, privacy)
- Zorgen over hoge concentratie sociale woningbouw in de wijk
- Er is al een hoge dichtheid in Liendert
- Behoeftte aan meer groen/park/meer contact met water
- Parkeren op eigen terrein
- Veilige verbinding voetgangers over de Hogeweg
- Veilige oversteek bij speelplaats
- Zorgen om parkeerdruckte

Op 21 oktober is een bijeenkomst omgevingsanalyse georganiseerd met het Kernteam Liendert. Het Kernteam Liendert bestaat uit vertegenwoordigers van Indebuurt033, Politie, Wijkteam Amersfoort, SRO, De Alliantie, Portaal en de gemeente. De bijeenkomst over de omgevingsanalyse was bedoeld om onder andere aanvullende aandachtspunten op te halen voor deze ontwikkeling.

Aandachtspunten voor de Zwaluwenstraat waren:

- In het programma van de ontwikkeling komen naast reguliere woningen, ook woningen voor minder draagkrachtige ('vragende') bewoners. Bekijk breder hoeveel van dit soort voorzieningen Liendert aan kan.
- Borg hoe het woonconcept voor minder draagkrachtige bewoners vanaf de start goed functioneert, én voor de langere tijd goed blijft functioneren (vroegtijdig en langdurig partners van sociaal wijkteam betrekken).
- Huidige fysieke knelpunten in de buurt zijn de krappe straten en parkeeroverlast. Dit laatste is een bestaand probleem en wordt daarnaast vermoedelijk deels veroorzaakt doordat de openbare ruimte van het Hogekwartier nog niet volledig is opgeleverd.
- Extra inzet om een brede groep van omwonenden (oa mensen die de Nederlandse taal niet goed spreken) goed te betrekken bij de ontwikkeling

Begin van 2021 heeft de gemeente bureau Stipo opdracht gegeven om een wijkperspectief te maken voor Liendert. Dit perspectief moet een integrale lange termijn visie worden en richting gaan geven voor de wijk Liendert.

Dit project is intern opgestart en de eerste bevindingen uit gesprekken met bewoners en externe partijen uit de wijk zijn opgehaald. Aandachtspunten die uit deze gesprekken naar voren komen, worden in het uitwerkingsvoorstel voor de herontwikkeling van Zwaluwenstraat 1-77 meegenomen. De aandachtspunten uit de startbijeenkomsten voor de participatie, uit de omgevingsanalyse en uit het wijkperspectief worden meegenomen in de volgende fase van het project, waarin de kaders worden uitgewerkt naar een uitwerkingsvoorstel.

1.2. Doel kaderstellend document

Het college heeft in maart 2020 positief gereageerd op het idee om woonzorgcentrum De Liendert te her-ontwikkelen. Het initiatief kan een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in de stad en voorziet in een behoefte van diverse doelgroepen woningzoekenden. De uiteindelijke besluitvorming over het initiatief en de daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanherziening ligt bij de gemeenteraad.

Voor de herontwikkeling van de Zwaluwenstraat 1-77 wordt het proces gevolgd zoals dat is omschreven in de Participatiegids. Het project bevindt zich in de verkenningsfase, waarin gemeente en initiatiefnemer, na de eerste gesprekken met belanghebbenden, concept kaders hebben opgesteld over inhoud en proces. Deze conceptkaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn in juli voorgelegd aan belanghebbenden. De opmerkingen die daar zijn opgehaald, zijn verwerkt in een reactienota. Het aangepaste kaderstellend document wordt samen met de reactienota nu ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Visie van Portaal op de doelgroep

De kaders voor de herontwikkeling van de Zwaluwenstraat 1-77 zijn door de gemeente en Portaal gezamenlijk opgesteld.

Voor wat betreft het woonprogramma heeft Portaal het voornemen om in het complex een Gemengd Wonen concept te realiseren.

Dit is een woonconcept met gewone, 'dragende' bewoners en een deel kwetsbare 'vragende' bewoners.

De eerste groep kiest bewust en gemotiveerd voor dit concept. Zij vinden het waardevol om te wonen in een omgeving waar contact met burens vanzelfsprekend is. En doen graag af en toe mee aan een gezamenlijke activiteit, waarbij ook mensen uit de buurt welkom zijn.

De tweede groep, de kwetsbare bewoners, vindt in dit concept een fijne zelfstandige woonplek van waaruit zij hun (her)start in de maatschappij kunnen vormgeven. Bewoners uit deze kwetsbare groep stromen bijvoorbeeld uit, uit de maatschappelijke opvang of zorginstellingen en zouden zonder een dergelijke woonconcept, in een reguliere sociale huurwoning terecht komen.

Naast meer aandacht voor contact tussen burens en het ondernemen van gezamenlijke activiteiten, is er bij Gemengd Woonconcepten ook meer aandacht en inzet op sociaal beheer. Alle bewoners betalen een lidmaatschap (ca € 10,- per maand) aan een woonvereniging. De woonvereniging organiseert allerlei community gerichte activiteiten.

Portaal heeft een eerste idee van de verhouding van de verschillende doelgroepen waar ze in het complex woningen voor willen ontwikkelen. Met name voor de kleine huishoudens en middeninkomens worden huurwoningen geboden en mogelijk specifiek ook voor de doelgroep 65+. Portaal gebruikt de komende fase om de woonbehoefte voor deze locatie nog beter in kaart te brengen en het programma en de haalbaarheid daarvan definitief te bepalen.

Indien het door Portaal gewenste programma niet in het bestemmingsplan past, bepaalt de gemeente van welke ruimtelijke kaders afgeweken kan worden.

Het gemengd wonen concept is besproken met de gemeentelijke adviseur Wonen en het gemeentelijke projectteam is hier positief over. Dit concept levert een specifieke bijdrage aan het huisvesten van mensen die moeten uitstromen uit een zorginstelling of de maatschappelijke opvang (Programma Wonen en Zorg). Het concept biedt daarnaast kansen om via activiteiten in het complex ook een goede verbinding te maken met andere buurtbewoners. En is daarmee van toegevoegde waarde voor de buurt. Daarnaast zijn de door Portaal voorgestelde doelgroepen, allemaal doelgroepen waar op dit moment een groot woningtekort voor is. Het bouwen voor de doelgroep 65+ kan een bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming.

Over de verhouding van de verschillende doelgroepen gaat de gemeente nog nader met Portaal in gesprek.

3. Kaders voor inhoud

In deze paragraaf worden de kaders voor inhoud gegeven voor de verdere uitwerking van het plan voor de Zwaluwenstraat 1-77. Deze kaders vormen een eerste voorstel voor een besluit over de mogelijke invulling van de locatie.

3.1. Programmatische kaders

- a) Aantal woningen: 200 à 230 appartementen.
 - *Met dit aantal wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave in de stad.*
 - *Met dit aantal kan Portaal een significante bijdrage leveren aan de prestatieafspraken die zij met de gemeente maakt om de sociale woningvoorraad uit te breiden.*
 - *Portaal verwacht dit aantal nodig te hebben om het plan financieel haalbaar te krijgen. Uitgangspunt is uiteraard wel dat het nieuwe aantal woningen ruimtelijk goed inpasbaar is.*
- b) Portaal wil in de nieuwbouw een gemengd wonen concept realiseren.
- c) Portaal heeft daarbij het volgende woonprogramma in gedachten.
 - 20% midden huur (dit ook op verzoek van de Gemeente)
 - 80% sociaal
- d) Het programma dient te voldoen aan het Deltaplan en het raadsvoorstel Huisvesting Middeninkomens

3.2. Ruimtelijke kaders

- a) Hoogbouw:
 - Respecteren van het bestaande woon- en leefklimaat wat betreft uitzicht en zonlichttoetreding (gezien nabijheid van bestaande woningen, de kanaalzone is hier smal)
 - Voor de nieuwbouw wordt vooralsnog een bandbreedte van maximaal 8 tot 12 bouwlagen aangehouden.

De bestaande bebouwing aan de Zwaluwenstraat 1-77 is respectievelijk 5, 1 en 8 bouwlagen hoog. Welke bouwhoogte stedenbouwkundig in de nieuwe situatie wenselijk én haalbaar is op de Zwaluwenstraat 1-77, wordt in ontwerpessies van de uitwerkingsfase onderzocht.
 - De Hoogbouwvisie is het kader waaraan getoetst wordt.

In de Hoogbouwvisie is de Valleikanaalzone genoemd, waar hoogbouw aangemoedigd wordt ("Ja, mits..."). Het aanmoedigen van hoogbouw betekent overigens niet dat er alleen maar of zoveel mogelijk hoogbouw gewenst is. Onder hoogbouw verstaan we bebouwing van 8 tot en met 16 lagen. Een gebouw van 8 tot 12 bouwlagen op deze plek, past daarmee binnen de kaders van de Hoogbouwvisie.
 - Bebouwing op deze locatie, bij de Lageweg, is van een lagere orde dan de bebouwing bij de Hogeweg in het Hogekwartier (ca 20 bouwlagen).
 - Gemeenschappelijke ruimtes ten behoeven van gemengd wonen concept worden zoveel mogelijk opgenomen in de plint, met als doel een goede relatie te maken met de omgeving en de buurt.
 - Respecteren van de bestaande speelvoorziening, die met de komst van nieuwe bewoners aan belang wint.
 - Bovenkant (afgewerkt) ondergrondse parkeergarage maximaal 80 cm boven niveau voetpad kanaal (vergelijk garage Zangvogelweg).

b) Parkeren en verkeer:

- Parkeren voor de bewoners uit het zicht, volledig onder de grond.
- Parkeren voor bezoekers deels uit het zicht, onder de grond. En resterende deel langs de straat.
- Parkeernorm conform het huidige parkeerbeleid
- Gedurende de planontwikkeling is afstemming met afdeling Verkeer nodig, over bevindingen van de parkeeronderzoeken die in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd in het Hogekwartier na iedere deeloplevering.

Doordat het gebied nog in ontwikkeling is kan er tijdelijk op sommige plekken een hogere parkeerdruk worden waargenomen. Na oplevering van het gehele gebied is de verwachting dat de parkeerdruk zich beter verspreid en er geen verdrijving naar omliggende woonstraten zal plaatsvinden. De gemeente is ook nog met de Alliantie in overleg om de parkeergarages in het Hogekwartier beter te benutten, waardoor de parkeerdruk in de openbare ruimte afneemt. Tevens wordt er extra inspanningen gedaan om deelmobiliteit te stimuleren.

c) Groen:

- Behoud van waardevolle bomen.
- Toepassen van bomenleidraad
- Voor zover al mogelijk, toepassen van het nieuwe Groencompensatiebeleid, dat door de gemeente wordt opgesteld
- In het geval van hoogbouw: versterken kwaliteit groen (ecologie en beleving).

d) Duurzaamheid:

- Woningen worden minimaal BENG 1 minus 10% en Portaal onderzoekt de mogelijkheden naar energieneutraal.
- Plan dient te voldoen aan HIOR en klimaatrichtlijnen duurzame bouw.
- In iedere volgende fase van het project wordt een duurzaamheidsvisie gevraagd aan Portaal (van globaal naar uitwerkingsniveau). Waarin de 4 duurzaamheidsthema's van de gemeente Amersfoort aan bod zullen komen.

3.3. Inhoudelijke onderzoeksvragen

De komende periode gaat Portaal in afstemming met de gemeente onder andere de volgende onderzoeksvragen verder uitwerken. De omgeving wordt via het ontwerpproces bij verschillende onderzoeksvragen betrokken.

- a) Welk woningbouwprogramma (aantal woningen, woningtypen en doelgroepen) is passend om op deze plek te realiseren. (financiële haalbaarheid, ruimtelijke inpasbaarheid, stedenbouwkundige massa, verkeersoplossing, woningtypen...)
- b) Welke rol moeten zorg- en welzijnsorganisaties in de buurt krijgen in het ontwikkelproces, en welke aandachtspunten geven zij mee, om het gemengd wonen concept vanaf de start succesvol te laten zijn.
- c) Welke ruimtelijk model met bijbehorende bouwhoogtes zijn voor deze ontwikkeling het meest passend?

Aandachtspunten bij deze onderzoeksvraag zijn:

- Tijdens de startbijeenkomst voor participatie is aangegeven dat het gewenste programma op verschillende manieren kan worden uitgewerkt. Er worden verschillende ruimtelijke modellen onderzocht, waaronder varianten met hoogbouw.
- Als bandbreedte gaan we voor de Zwaluwenstraat 1-77 uit van hoogbouw van 8 tot 12 bouwlagen. Met inachtneming van de genoemde uitgangspunten en rekening houdend de specifieke ligging en context van de locatie kan worden onderzocht of een hogere bebouwing (nabij de Lageweg) desondanks mogelijk is en onder welke voorwaarden dat dan kan.

- d) Portaal onderzoekt in samenwerking met de gemeente op welke manier er een openbaar toegankelijke verbinding kan komen over het parkeerdek en hoe deze beheerd kan worden.
- e) Kosten ruimte duurzaamheidseisen worden conform de prestatieafspraken onderzocht, en of dit past binnen budgettaire ruimte Portaal.
- f) Mogelijkheden voor MAAS (mobiliteitsconcepten) worden onderzocht.
 - De gemeenteraad heeft in het Hogekwartier al besloten om deelmobiliteit te faciliteren. Ook bewoners van de Zwaluwstraat en omgeving kunnen hier gebruik maken van het Hogekwartieraanbod via www.axxel.nl
- g) Portaal onderzoekt in nauw overleg met de gemeente wat de gevolgen zijn van toename van 200 à 230 woningen voor de bestaande weg(en) en parkeersituatie in de huidige buurt.
- h) Portaal onderzoekt hoe een bredere en meer gevarieerde groep omwonenden betrokken kan worden in het participatieproces. *Een eerste stap is daar al voor gezet, met de huis-aan-huis-gesprekken.*
- i) Welke aandachtspunten volgen er uit het project van het Wijkperspectief, waar in het plan van de Zwaluwenstraat 1-77 rekening mee gehouden moet worden? *Portaal en het gemeentelijke projectteam hebben hierover doorlopend afstemming met het projectteam van het Wijkperspectief.*
- j) Portaal onderzoekt verdergaande duurzaamheidsmaatregelen conform de leidraad "duurzame nieuwbouw" van de gemeente Amersfoort.

4. Kaders voor proces

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de taakverdeling tussen gemeente en Portaal, wordt de beoogde planologische procedure toegelicht en wordt inzicht gegeven in de stappen en besluitvorming. Ook worden de belanghebbenden en hun belangen in beeld gebracht en wordt benoemd op welke manier de participatie plaatsvindt.

4.1. Kaders voor projectorganisatie

Omdat de ontwikkeling zich volledig afspeelt op privaat terrein en voor rekening is van Portaal, is zij de trekker van de planvorming en de participatie daarover. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen de taakverdeling tussen Portaal en gemeente aangegeven.

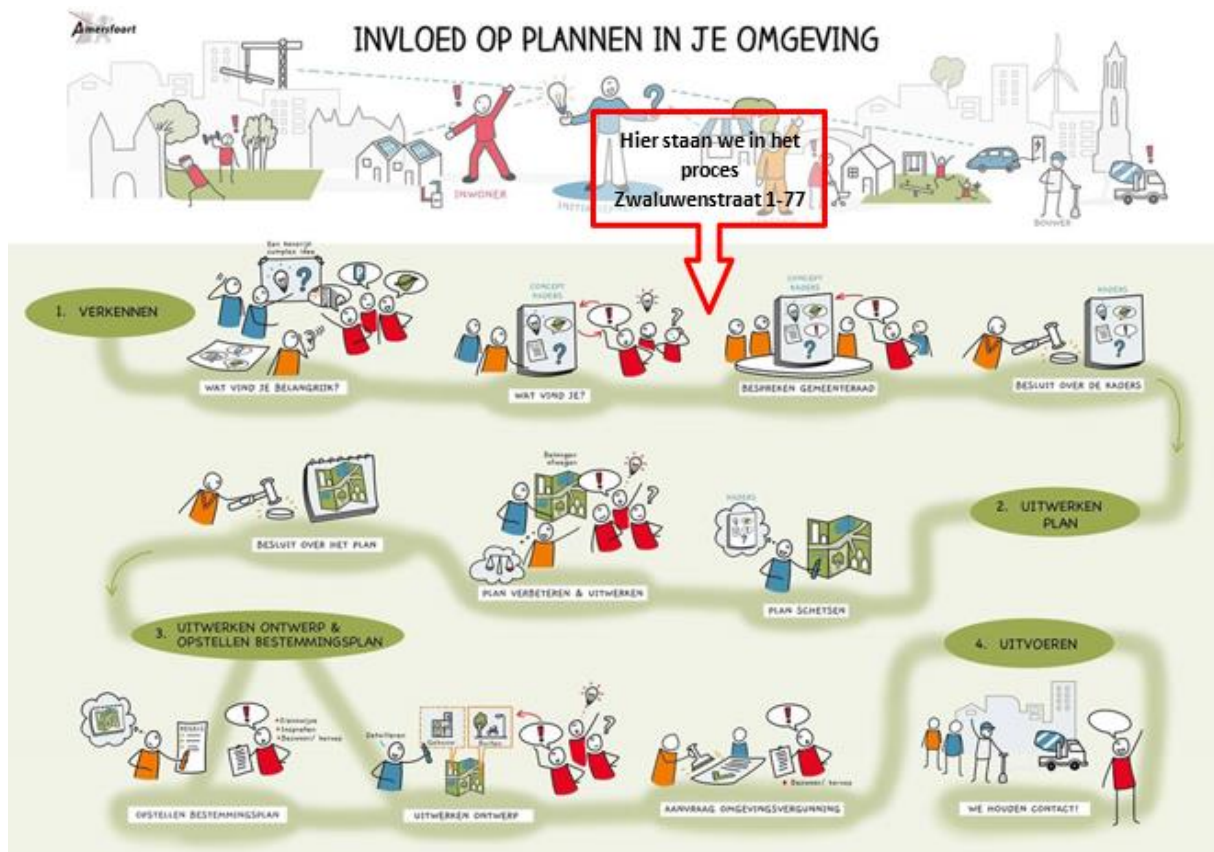
	Portaal	Gemeente
Startbijeenkomst participatie (8 september 2020)	Organisator, verslaglegging, terugkoppeling	Meedenken, deelnemen
Kaders (medio 2021)	Input leveren, meedenken, adviseren, faciliteren bij participatie	Penvoerder, input leveren, bestuurlijke besluitvorming, verslaglegging participatie
Uitwerkingsvoorstel	Penvoerder deelproducten (zoals stedenbouwkundig plan), organisatie en verslaglegging participatie	Hoofdpenvoerder, meedenken, adviseren, bestuurlijke besluitvorming
Bestemmingsplanprocedure	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, input leveren, organisator participatie, bestuurlijke besluitvorming

4.2. Kaders voor communicatie & participatie

In de volgende tekening is aangegeven welke stappen er voor bewoners zijn in het proces, en waar we in het project Zwaluwenstraat 1-77 op dit moment staan.

In de verkennende fase is al aan de omgeving gevraagd wat zij belangrijk vinden (1^e stap in de tekening) en wat ze van de conceptkaders vinden (2^e stap in de tekening). Dit is gebeurd in de startbijeenkomst op 8 september 2021 en bij het ophalen van reacties op de conceptkaders. Ook zijn er in deze fase huis-aan-huisgesprekken gevoerd, om een bredere doelgroep te bereiken dan de 'usual suspects'

De volgende stap in het proces is het bespreken van de kaders in de gemeenteraad (Rondevergadering). Hier is gelegenheid voor omwonenden om in te spreken. Na het besluit van de raad over de kaders, start de fase van het uitwerken van het plan, waarbij de omgeving opnieuw wordt betrokken.



Blauw = initiatiefnemer, rood = inwoners, oranje = gemeente.

Het doel van het betrekken van belanghebbenden in de volgende fase (uitwerking van de kaders in een uitwerkingsvoorstel en ontwerpen) is het benutten van hun ideeën en de mogelijkheden die zij zien voor de ontwikkeling. Mogelijk hebben zij ook ideeën of wensen voor de ontwikkeling waardoor bepaalde belangen beter gediend worden.

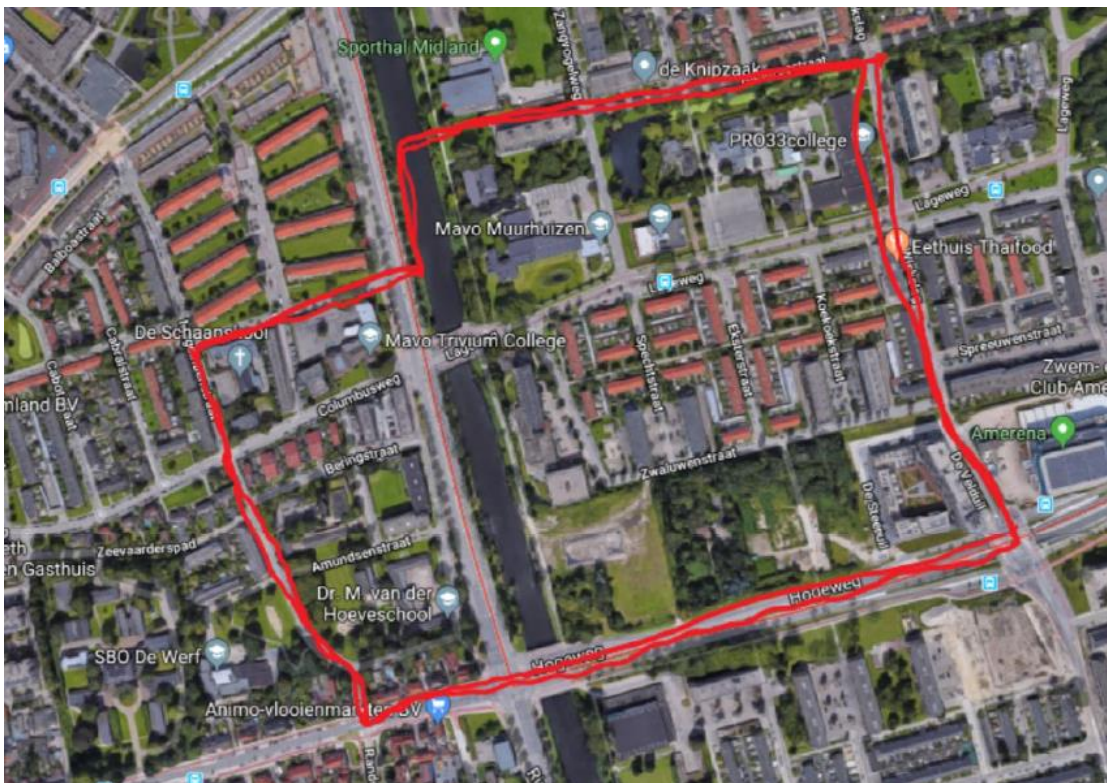
Tot slot krijgt de gemeenteraad door de participatie en de verslaglegging daarvan een goed beeld van alle belangen die er spelen en kan daarmee een zorgvuldig afgewogen besluit nemen.

Voor de participatie gelden de volgende uitgangspunten:

- De stappen voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen uit de participatiegids gevolgd.
- Stakeholders die worden betrokken door Portaal:
 - Alle adressen het gebied op onderstaande kaart
 - Bezorgd Liendert
 - SGLA
 - Zorg- en welzijn partijen uit de wijk i.v.m. woonconcept (*specifieke partijen worden door Portaal in overleg met de gemeente bepaald*)
 - Projectteam van het Wijkperspectief: Het gemeentelijke projectteam van de Zwaluwenstraat 1-77 en/of Portaal heeft regelmatig afstemming met het projectteam van het Wijkperspectief om aandachtspunten uit het Wijkperspectief mee te kunnen nemen.
 - Bewoners van de aanleunwoningen Zwaluwenstraat 3-77 (draagvlakmeting)
- Als niveau van participatie wordt gekozen voor raadplegen: belanghebbenden kunnen reageren op voorstellen van de initiatiefnemer, die op zijn beurt de reacties zo veel mogelijk verwerkt in een volgende uitwerking.

Omwonenden en andere belanghebbenden worden:

- Geraadpleegd over verslag startbijeenkomst voor participatie (door Portaal, heeft reeds plaatsgevonden)
 - Geraadpleegd over de concept-kaders (door gemeente en Portaal)
 - Geïnformeerd en geraadpleegd bij de uitwerking van kaders naar een uitwerkingsvoorstel (met onder andere een stedenbouwkundig plan). (door Portaal)
 - Geïnformeerd en geraadpleegd bij de uitwerking van het uitwerkingsvoorstel naar een ontwerp. (door Portaal)
 - Geraadpleegd over het concept-ontwerpbestemmingsplan/omgevingsplan (door Gemeente)
- d. Van de participatiebijeenkomsten worden (samenvattende) verslagen gemaakt. Van de online raadplegingen over het concept uitwerkingsvoorstel en het concept bestemmingsplan worden door de gemeente reactienota's gemaakt die bij het aan het college en de gemeenteraad voorgelegde besluit worden gevoegd.
- De startbijeenkomst voor participatie heeft plaatsgevonden. Verslag is bij de kader stellende notitie bijgevoegd.
 - De concept-kaders zijn voorgelegd aan de omgeving. Reacties zijn verwerkt in een reactienota, die bij de kader stellende notitie is gevoegd.
- e. Portaal betreft omwonenden en andere belanghebbenden via diverse kanalen.
Naar aanleiding van een huis-aan-huis ronde heeft Portaal geconstateerd dat een deel van de bewoners de nederlandse taal niet goed machtig is. Dit is aanleiding voor Portaal om de communicatie en participatie in dit project niet alleen via de reguliere kanalen verlopen (zoals nieuwsbrieven en bijeenkomsten). Maar mensen bijvoorbeeld ook te bezoeken bij locaties als de moskee en de buitenkast.



Verspreidingsgebied betrokken omwonenden.

4.3. Draagvlakmeting

Portaal wil de aanleunwoningen aan de Zwaluwenstraat 3-77 meenemen in de herontwikkeling. Deze woningen worden nog regulier verhuurd door Portaal. Er is 70% draagvlak onder de zittende huurders nodig, om dit complex daadwerkelijk te kunnen slopen en vervangen voor nieuwbouw.

4.4. Bestemmingsplanprocedure

Het initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Vooral nog wordt qua planologische procedure ingezet op het maken van een nieuw bestemmingsplan. Indien de planvorming langer duurt dan op dit moment verwacht, zal een omgevingsplan gemaakt worden onder het nieuwe regime van de Omgevingswet

4.5. Vervolgproces

(Conform de stappen uit de Participatiegids 2020)

Fase 1: Verkenningfase

1. Omwonenden raadplegen over de conceptkaders (heeft reeds plaatsgevonden, reacties zijn in bijgevoegde reactienota verwerkt)
2. Kaders ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad (verslag startbijeenkomst voor participatie en reactienota op conceptkaders worden als bijlagen bijgevoegd)

Fase 2: Uitwerking kaders

3. Uitwerkingsmogelijkheden van het initiatief onderzoeken, onder andere aan de hand van bovengenoemde onderzoeksvragen.
4. Participatie over het op te stellen stedenbouwkundig plan en andere uit te werken kaders.
5. Opstellen stedenbouwkundig plan, functionele invulling, milieuaspecten, duurzaamheid, etc.
6. Vaststellen uitwerkingsvoorstel door college B&W en eventueel door raad.

Fase 3: Uitwerking in bestemmingsplan/omgevingsplan en ontwerp:

7. Uitwerken gebouwoontwerp, buitenruimte en openbaar gebied (door Portaal)
8. Participatie over uit te werken ontwerpen (door Portaal)
9. Opstellen ontwerpbestemmingsplan/omgevingsplan (door gemeente)
10. Vaststellen ontwerpbestemmingsplan/omgevingsplan (door gemeente)
11. Informeren belanghebbenden over ontwerpbestemmingsplan/omgevingsplan en zienswijzentermijn
12. Bestemmingsplan / omgevingsplan

4.6. Kosten

De herontwikkeling is een particulier initiatief van Portaal. De gemeentelijke kosten verbonden aan het verlenen van medewerking aan het initiatief worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het in rekening brengen van de gemeentelijke plankosten noemen we het kostenverhaal.

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De te verhalen kosten vallen in twee categorieën uiteen; kosten voor de planologische procedure en overige plan- en apparaatskosten. Deze kosten betreffen onder andere door de gemeente te maken kosten verband houdende met de begeleiding van het initiatief. Vooruitlopen op de anterieure overeenkomst zijn de plankosten geraamd met behulp van de plankostenscan en zijn re via een plankostenbrief afspraken gemaakt met Portaal over de betaling.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Verslag startbijeenkomst Participatie (Starten voor de Start)

Bijlage 2: Reacienota kaderstellende notitie herontwikkeling Zwaluwenstraat 1-77