

Bijlage 3: Randvoorwaarden en toetsingscriteria

In deze bijlage leest u waar het in te dienen initiatief inhoudelijk aan moet voldoen en waar uw inschrijving aan moet voldoen. Bij de inschrijving wordt gelet op randvoorwaarden (minimale eisen waar een inschrijving aan moet voldoen) en toetsingscriteria (waar het initiatief inhoudelijk op wordt beoordeeld).

Randvoorwaarden

De gemeente stelt een aantal randvoorwaarden aan de ingediende initiatieven om tot een transparante beoordeling te komen van de ingediende initiatieven. Als een initiatief niet voldoet aan de randvoorwaarden zal het initiatief niet inhoudelijk worden beoordeeld.

Digitale tekeningen

Uw initiatief moet uitgewerkt zijn in digitale tekeningen. De gemeente verstrekt een digitale ondergrond, waarop u uw initiatief kunt (laten) intekenen.

Schetsplan op drie schaalniveaus

De gemeente beoordeelt uw initiatief onder andere op landschappelijke en stedenbouwkundige inpassen. Dit komt terug in het criterium Kwaliteit. Hiervoor is het noodzakelijk dat u uw initiatief heeft uitgewerkt op drie schaalniveaus:

- 1:1000 (Overzichtstekening stedenbouwkundig ontwerp + omgeving)
- 1:500 (inrichting plangebied / verkaveling)
- 1:200 (doorsnede(n) plan + aansluiting op omgeving)

Plan van aanpak

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat hij een plan van aanpak bij zijn initiatief indient. Het plan van aanpak bevat een ruimtelijke onderbouwing op hoofdlijnen. Het plan van aanpak moet beperkt worden tot 10 pagina's A4 en wordt als PDF ingediend.

Inschrijfformulier

Voor een goed contact vraagt de gemeente u het inschrijfformulier in te vullen en als bijlage bij uw initiatief te voegen.

Tijdige indiening

Vanzelfsprekend worden alleen de initiatieven beoordeeld die tijdig zijn ingediend. Voor de planning wordt u verwezen naar bijlage 2.

Toetsingscriteria

Alle initiatieven die voldoen aan de randvoorwaarden worden inhoudelijk beoordeeld. De gemeente beoordeelt de initiatieven op basis van de onderstaande vijf criteria. Per criteria maakt een beoordelingscommissie een onderbouwde keuze. Deze onderbouwing wordt aan alle indieners toegestuurd.

Toelichting indeling en scores

Score	Omschrijving	Punten
Groen	Voldoet	10
Oranje	Voldoet maar verdient nog aandacht op punten.	6
Rood	Voldoet niet	0

Uiteindelijk kiest de gemeente voor het plan met de hoogste score.

1. CRITERIUM: KWALITEIT

Het criterium 'Kwaliteit' is met name gericht op het zo veel mogelijk realiseren van de ruimtelijke en programmatische doelen van de gemeente Meierijstad. Hierbij is er tevens aandacht voor duurzaamheid en maatschappelijke effecten.

Bij dit criterium wordt vooral bekeken of het initiatief in lijn is met de ruimtelijk relevante plannen en beleidsdocumenten van de gemeente Meierijstad, zoals de gemeentelijke 'Woonvisie' en de relatie met de duurzaamheidsdoelstellingen. Het realiseren van initiatieven die hierbij aansluiten, leidt tot een aanzienlijk betere stedenbouwkundige invulling, een toename van de ruimtelijke kwaliteit, een passend woningbouwprogramma op de betreffende locatie en een duurzame invulling van de nieuwbouw.

Bij de beoordeling van de woningbouwinitiatieven wordt de volgende indeling, met de daarbij behorende beoordelingsaspecten, gehanteerd:

Ontwikkeling van de locatie voegt kwaliteit toe	Neutraal of discutabel	Ontwikkeling van de locatie voegt geen kwaliteit toe
Opgenomen in structuurvisie.	Voorstelbaar in structuurvisie.	Niet passend in structuurvisie.
Duidelijke meerwaarde stedenbouwkundige invulling.	Geen stedenbouwkundige meerwaarde.	Stedenbouwkundige opzet niet passend.
Duidelijke meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit.	Geen meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit.	Negatieve invloed op ruimtelijke kwaliteit.
Direct aansluitbaar op bestaande infrastructuur.	Met beperkte ingrepen aan te sluiten op bestaande infrastructuur.	Forse infrastructurele maatregelen nodig.
Woningaantal passend in programma.	Woningaantal niet passend in programma maar faseerbaar.	Woningaantal niet bekend of niet passend en niet faseerbaar.
Woningtypen/woonmilieu passend en aansluitend bij de gemeentelijke verwachting.	Woningtypen/woonmilieu passend te maken.	Woningtypen/woonmilieu voldoet niet aan de verwachtingen.
Het initiatief bevat duidelijke doelstellingen t.a.v. duurzaamheid.	Duurzaamheid nog verder uit te werken.	Geen aandacht voor duurzaamheid.

2. CRITERIUM: ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het criterium 'Economische haalbaarheid' is gericht op in hoeverre het initiatief financieel haalbaar is.

Daarbij wordt gekeken naar:

Realistische exploitatie

Financiële risico's zoals:

Wegkopen van hindercirkels

Afhankelijkheid van derden

Mogelijkheid om eenvoudig 1^e fase op te starten zonder al te veel voorinvesteringen

De mate waarin het initiatief afhankelijk is van externe financiering

In onderstaande tabel is aangegeven welke indeling, met bijbehorende beoordelingsaspecten, wordt gehanteerd bij de beoordeling.

Het plan is economisch haalbaar	Het plan is economisch haalbaar met enkele bijstellingen	Het plan is economisch nauwelijks of niet haalbaar
De ontwikkeling is nauwelijks afhankelijk van financiering door derden.	Het lijkt realistisch dat het plan financierbaar is.	Het plan is te afhankelijk van financiering door derden.
Het plan is goed faseerbaar waardoor de financiële risico's zoals voorfinanciering beperkt zijn.	De faseerbaarheid is voldoende om de risico's beperkt te houden.	Het plan is lastig faseerbaar of heeft grote financiële risico's.
Er is een realistische exploitatie met een positief resultaat.	De exploitatie is voldoende realistisch of kan eenvoudig bijgesteld worden tot een realistische exploitatie.	De exploitatie is risicovol of heeft geen positief resultaat.

3. CRITERIUM: TIJD

Het criterium 'Tijd' is met name gericht op het tijdig realiseren van het initiatief.

Bij de beoordeling van de woningbouwinitiatieven wordt de volgende indeling, met de daarbij behorende beoordelingsaspecten, gehanteerd:

Korte termijn (< 2 jaar)	Middellange termijn (2-3jaar)	Lange termijn (>3 jaar)
Er worden geen ingewikkelde belemmeringen verwacht bij de procedure.	Belemmering die op korte termijn kan worden opgeheven (bijv. hindercirkel).	Diverse belemmeringen (bijv. hindercirkels, sloop, splitsing, monument, ontsluiting).

Beschikbaarheid: één eigenaar.	Beschikbaarheid: meerdere eigenaren die positief zijn en medewerking willen verlenen.	Beschikbaarheid: complex, op voorhand geen overeenstemming met de benodigde eigenaren.
Geen fasering nodig.	Faseerbaar.	Fasering niet realistisch of niet faseerbaar.

4. CRITERIUM: ZELFREALISATIE

Het criterium 'zelfrealisatie' is gericht op de mate waarop de initiatiefnemer in staat is het initiatief zelfstandig te realiseren. Eventueel met behulp van professionele partijen die de ontwikkelaar daarvoor inschakelt.

Bij dit criterium wordt vooral gekeken naar de wijze waarop de initiatiefnemer het initiatief wil realiseren en hoe hij ervoor zorgt dat de benodigde kennis voor de ontwikkeling aanwezig is.

Bij de beoordeling van de woningbouwinitiatieven wordt de volgende indeling, met de daarbij behorende beoordelingsaspecten gehanteerd:

Initiatiefnemer laat zien in staat te zijn zelfstandig te realiseren	Initiatiefnemer heeft voldoende inzicht, maar heeft nog niet voldoende kennis ingeschakeld om zelfstandig te realiseren	Initiatiefnemer heeft onvoldoende inzicht in de opgave en heeft onvoldoende kennis ingeschakeld
De initiatiefnemer heeft voldoende kennis of heeft voldoende professionele ingeschakeld om het initiatief te kunnen realiseren.	De initiatiefnemer begrijpt wat er komt kijken bij de ontwikkeling van een woningbouwproject. Uit de aanpak blijkt dat de initiatiefnemer kennis heeft of ondersteuning inschakelt, echter op punten is dit nog onvoldoende.	Uit het plan van aanpak blijkt niet dat de initiatiefnemer in staat is de ontwikkeling zelf te realiseren. Ook is niet duidelijk of onvoldoende aangegeven op welke wijze initiatiefnemer professionele ondersteuning daarvoor inschakelt.
Er ligt een reële planning.	De planning voldoet niet geheel, maar getuigt wel van inzicht in het proces.	De planning ontbreekt of is van onvoldoende kwaliteit.
Risico's zijn goed in beeld gebracht.	Risico's zijn onvoldoende benoemd of te lichtvaardig beoordeeld.	Risico's zijn niet benoemd.
Het plan van aanpak geeft de gemeente vertrouwen. De gemeente heeft in beperkte mate vragen, opmerkingen of bedenkingen.	Het plan van aanpak geeft de gemeente niet volledig vertrouwen in een goede afloop. De gemeente heeft vragen, opmerkingen of bedenkingen bij de wijze waarop het initiatief wordt ontwikkeld.	Het plan van aanpak overtuigt de gemeente niet. Het plan van aanpak geeft redenen tot zorg. Er zijn veel vragen, opmerkingen of bedenkingen bij de wijze waarop het initiatief wordt ontwikkeld.