




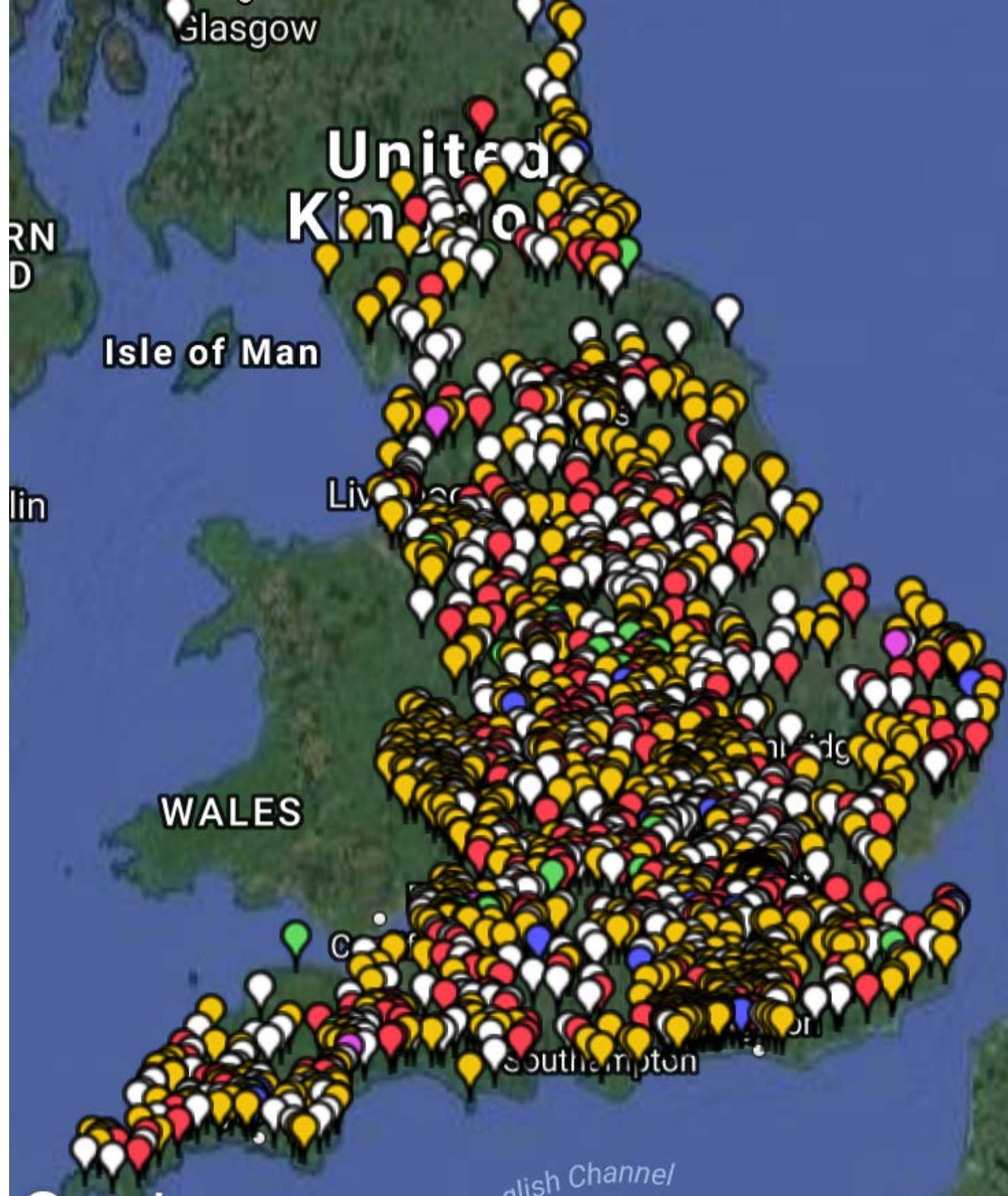
The Role of Neighbourhood Planning in Delivering Self & Custom Build

Troy Hayes (MRTPI, AICP)

Founder & Managing Director – TROY PLANNING + DESIGN

25th May 2017

-  Initial Discussions
-  Applied for Designation
-  Designated Area
-  Referendum
-  Unknown status



Over 350 plans have completed examination since 2012 - exceeds the number of up to date adopted local plans.



RANGE OF TOOLS AND FUNDING FOR NEIGHBOURHOOD PLAN GROUPS

- Call for Sites
- Site Allocations
- Neighbourhood Development Order
- Community Right to Build Order
- Government's £22.5m Neighbourhood Planning programme,
- £3.5m Community Buildings programme



SELF BUILD POLICY AND 2 SITE ALLOCATIONS FOR PETERSFIELD HAMPSHIRE NEIGHBOURHOOD PLAN



Housing Policy 7 (HP7)

Custom and self-build dwellings

Sites H2 and H11, as shown in Table 1, are allocated wholly as self-build sites.

Subject to the application conforming with the appropriate site design brief in section 12 of this Plan and meeting the requirements set out in other appropriate policies of this Plan as well as those within the East Hampshire District Local Plan: Joint Core Strategy:

- a) Planning permission to 'set out' sites H2 and H11 as individual or collections of serviced plots together with the associated supporting infrastructure, will be granted,
- b) Planning permission for either individual self-build or custom build dwellings on plots within sites H2 and H11 submitted by an individual, by a builder or a developer acting on behalf of an individual, or by a community group of individuals such as a Community Land Trust, will be considered favourably.
- c) Planning permission for a self-build dwelling will only be granted for applicants who:
 - i. Demonstrate that they have a local connection (see below) and
 - ii. Undertake in a section 106 agreement that the occupancy of the property will be restricted to people with a local connection in perpetuity and
 - iii. Undertake in a section 106 agreement that they will live in the property as their main residence once it is complete and
 - iv. Undertake in a section 106 agreement that once the development has commenced, they will complete the building of the dwelling within 2 years.

Continuation of Housing Policy 7 (HP7)

Custom and self-build dwellings – definition of Local Connection

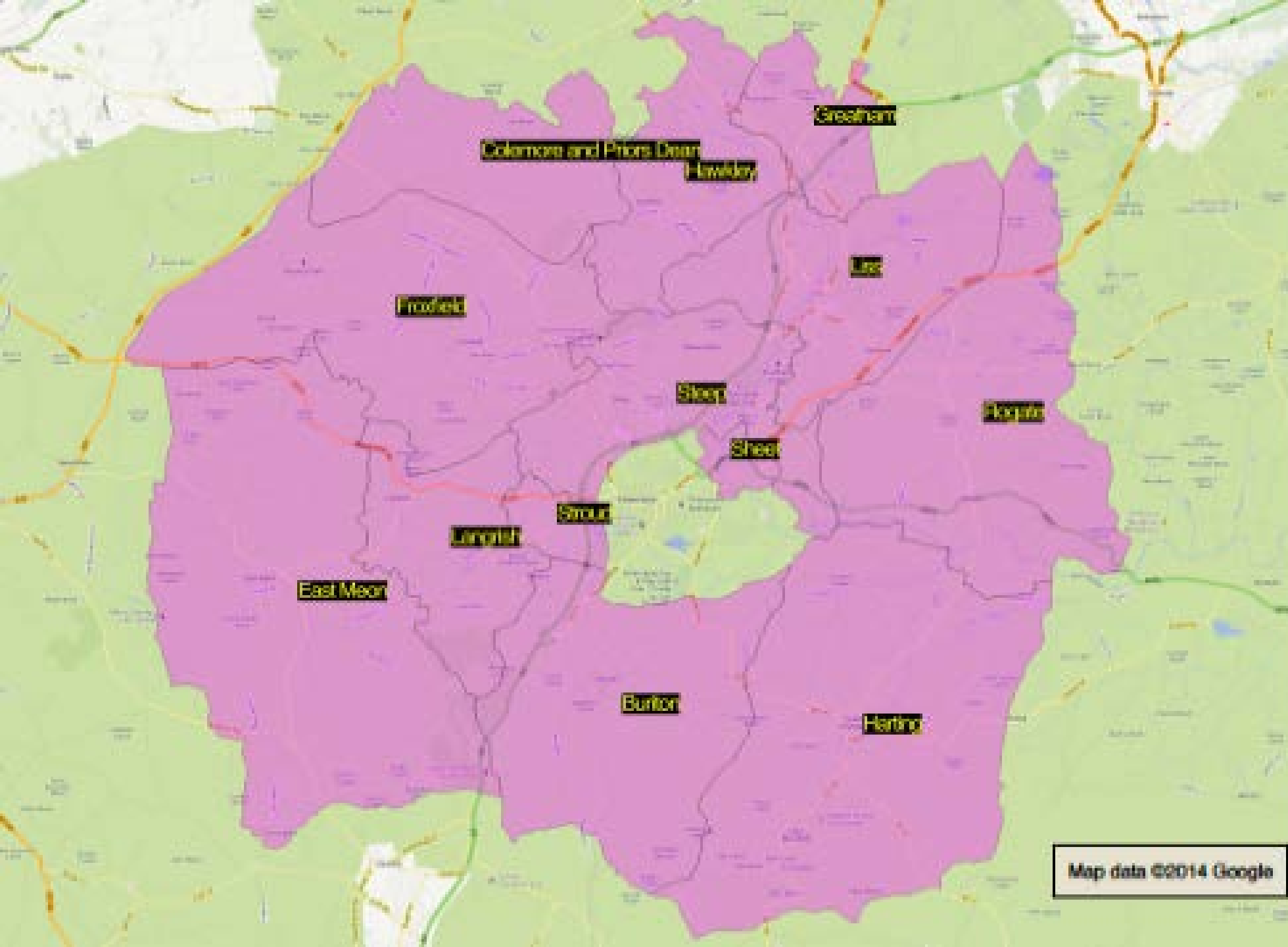
For the purposes of this policy only, a Local Connection is classed as either being by Residency or by Employment and is defined as follows:

a. Residency qualification:

- Have been resident in Petersfield or a qualifying parish for 12 continuous months at the time of application or
- Have lived in Petersfield or a qualifying parish for 3 out of previous 5 years or
- Have close family (mother, father, brother or sister, adult children or grandparent) who have been resident for 5 continuous years and continue to be resident in Petersfield or a qualifying parish.

b. Employment qualification. An individual will be considered to have a local connection if he/she or his/her partner is in employment which meets all of the following criteria:

- The office or business establishment at which a person is based or from where their work is managed is within Petersfield or a qualifying parish and
- Is in paid employment and
- Works a minimum of 16 hours per week and
- Has been employed for a minimum of 12 continuous months at the time of their application and is currently in employment and



PETERSFIELD
HAMPSHIRE
NEIGHBOURHOOD PLAN
REQUIREMENT FOR
LOCAL CONNECTION

Qualifying parishes for
Local Connection
criteria





SELF BUILD
POLICY AND 2 SITE
ALLOCATIONS FOR
PETERSFIELD
HAMPSHIRE
NEIGHBOURHOOD PLAN

Site H11 Design
Framework:
Land North of
Reservoir Lane



The main thing we lacked was a clear and detailed process for how to go about actual land allocation.

We effectively designed our own process for land identification, evaluation and then making the final choices. This is likely to be the part of the plan that comes under most scrutiny, so it needs to be robust and well documented.

John Palmer

Petersfield Town Councillor and Neighbourhood Plan Chairman

PETERSFIELD HAMPSHIRE NEIGHBOURHOOD PLAN CHALLENGES

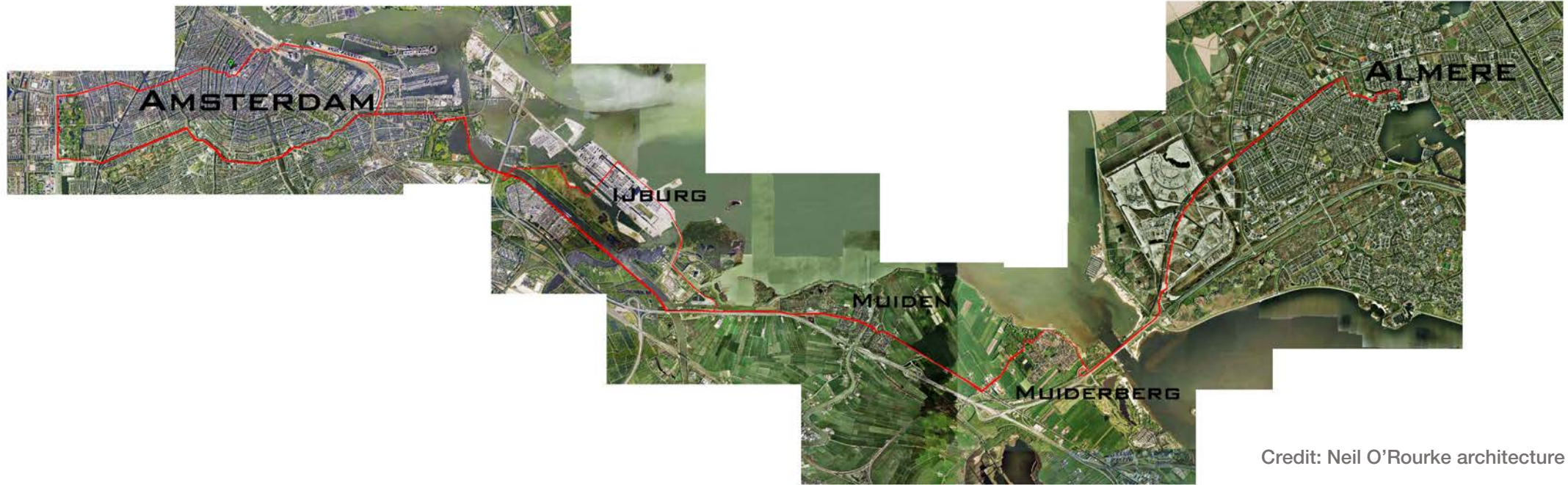
- Delivery
- Funding
- Coordination (CLT set up)
- Land Ownership
- Infrastructure Delivery



IDEAS & LESSONS

AMSTERDAM | *High Rise Self Build*

ALMERE | *Suburban Self Build*



Credit: Neil O'Rourke architecture



zelfbouw anno 1673



zelfbouw anno 2013
Almere



TYPOLGY



Individuele Zelfbouw
VRIJSTAAND



Individuele Zelfbouw
NAAST ELKAAR



SAMEN IN
HET KLEIN



Bouwgroep
SAMEN IN
HET GROOT



Bouwgroep
SAMEN OP
HET WATER



Bouwgroep
BESTAAND
GEBOUW



Individuele Zelfbouw
VRIJSTAAND



Kop Wees per trekvaart



Route 1066



Individuele Zelfbouw
NAAST ELKAAR



Buiksloterham



Zeeburgerland



Drostenburg



Individueel/Bouwgroep
SAMEN IN HET KLEIN



Amstelveen



Buiksloterham



Bouwgroep
SAMEN IN HET GROOT



Houttuin



Buiksloterham



Amstelveen



Bouwgroep
BESTAAND GEBOUW



De Flat Kleiburg

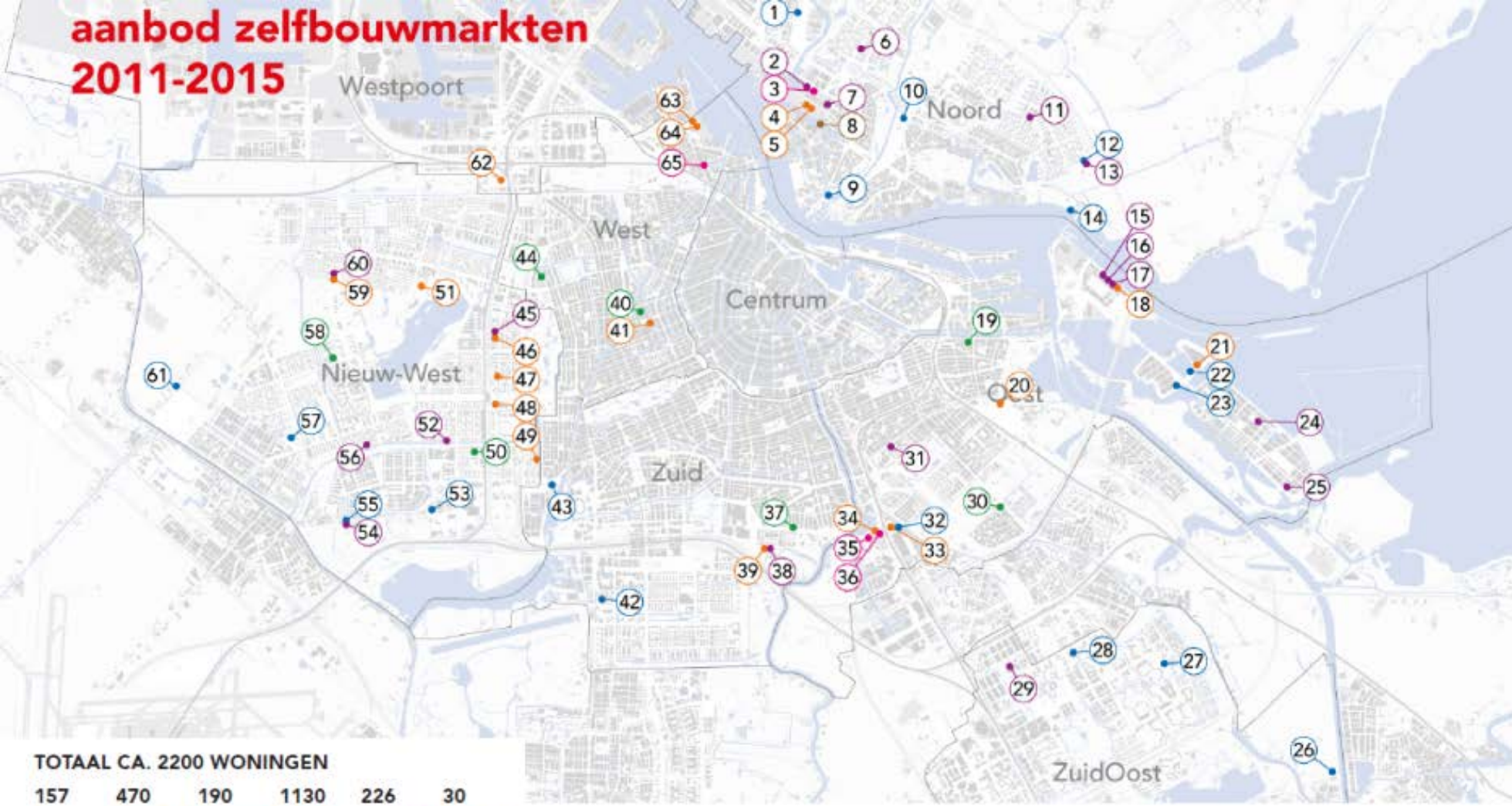


UJ Klarenstraat



Ons Dorp (E. Wolffstr.)

aanbod zelfbouwmarkten 2011-2015



SELF BUILD MARKET 2011-2015



- | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
| 1 Moestuinlaan | 7 Bakaloterham | 13 Entreegebied | 19 Voorn. Moderschool | 27 's Gravendijkmeel | 35 Amstelkwartier | 43 Spijtelantje | 51 Noorderhof Zuid | 59 Goijerweld |
| 2 Bakaloterham | 8 Bakaloterham | 14 Noorder Uldijk | 20 Science Park | 28 Emerald | 36 Amstelkwartier | 44 Amundsen | 52 Louis Bouwmeesterstr. | 60 Getjersweld C+D |
| 3 Bakaloterham | 9 Bakaloterweg | 15 Zeeburgersland | 21 Steigerland | 29 Drosterburg | 37 Pres. Kennedyplantsoen | 45 Karel Klinkenberg | 53 Route 1066 | 61 LuGarnierweg |
| 4 Buiksloterham | 10 Moestuinlaan | 16 Zeeburgersland | 22 Seigereland | 30 Zaaierweg | 38 Kop Zuidas | 46 Karel Klinkenberg | 54 Sloterweg | 62 Slotendijk |
| 5 Buiksloterham | 11 Duikslatstraat | 17 Zeeburgersland | 23 Steigerland | 31 Einhoorngebied | 39 Kop Zuidas | 47 J. Tooropstraat | 55 Sloterweg | 63 Houthaven |
| 6 Scheepvaart | 12 Entreegebied | 18 Zeeburgersland | 24 Havenland | 32 Kop Weesperkwart | 40 Elisabeth Wolfstrat | 48 Podium | 56 Maria Montesson | 64 Houthaven |
| | | | 25 Havenland | 33 Kop Weesperkwart | 41 De Halven | 49 Westlandgracht | 57 Het Terpje | 65 van Noordstraat |
| | | | 26 Driemond | 34 Amstelveen | 42 Warmelo | 50 U.J. Karelstraat | 58 Broekmanhuis | |





© 2015 Google























Naam en kavelsbreedte	
Building4you	15,7
U4you	16,2
De Rinde	17,0
Puzzel	18,2
MyLoft	14,1
De Hoofden - Superlofts	20,1
Het Pakhuys	20,1
De Hoofden - casco-lofts kavel 2	24,0
De Hoofden - casco-lofts kavel 1	20,1

CO-COMMISSIONING





Kroeze Infra bv
Wij gaan verder



Den Haag



DEELPLAN 20

Bouwregels

De kavel is bestemd voor één grondgebonden woning.

Op de begane grond is een bedrijfsruimte of dienstverlening (categorie A) toegestaan.

De hoofdbebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Er wordt aan 1 zijde aanengesloten met het pand van de burens gebouwd.

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Optioneel is een vierde laag mogelijk, hiervoor wordt suppletie op de kavelprijs betaald. In dat geval is de maximale bouwhoogte 13 meter.

De voorgevel wordt in de rooilijn gebouwd.

Op de verdiepingen aan de straatzijde zijn balkons en erkers toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bebouwingsvlak. Deze uitbouwen liggen minimaal op 1 meter afstand van de naastgelegen kavel en hebben een maximale breedte van 40% van de gevelbreedte.

Op de kavel wordt ten minste 1 auto-opstelplaats gerealiseerd. Een garage wordt niet gerekend als opstelplaats. De plaats van de inrit ligt vast.

Platte delen van het dak worden begroeid met planten.

In de voortuin worden lage hagen als afscheiding geplaatst.

In de gevel van de woning wordt een nestvoorziening voor vogels opgenomen.

Het niet bebouwde deel van de kavel mag voor maximaal 50% uit verharding bestaan.

De gevels hebben een karakteristieke geluidswering van minimaal 27 dB.

De bouwmuren zijn ankerloze spouwmuren.

De afscheiding langs de openbare weg wordt aan de achterzijde van de woning in dezelfde stijl en materialisatie als de zijgevel gerealiseerd, evenals de berging.

Voor deelplan 20 geldt een duurzame energieambitie. Dit betekent dat er in het gebied geen gasnetwerk aanwezig is. Tevens is er geen stadsverwarming aanwezig. De verwarming van de woningen vindt plaats op een andere, door de koper te bepalen, duurzame wijze. Bijvoorbeeld all-electric of een warmtepomp die is aangesloten op een bodemwarmtesysteem van verticale warmtewisselaars.

Legenda

- kavelvlak
- bouwvlak
- auto opstelplaats
- vaste rooilijn

Afmetingen van kavelplattegrond in meters

KAVELNUMMERS

76 en 77

TYPE	Hoekwoning
OPPERVLAKTE	186 m ²
KAVEL	75 m ²
PRIJS	n.n.b.

DUTCH PLOT PASSPORT

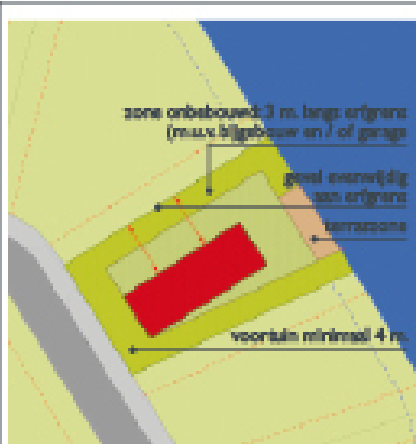


KAVELPASPOORT

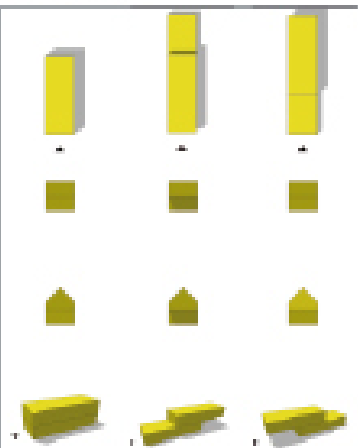
Kavelnummer	≥2
Kavelmaat	500 m ²
Maximaal bouwvolume	750 m ³
Maximaal bebouwd oppervlak hoofdbebouw	100 m ²
Maximaal bebouwd oppervlak bijgebouw(en)	... m ²
Bouwvorm	Lang (hoog-lang / combi lang-hoog)



Kavelinrichting

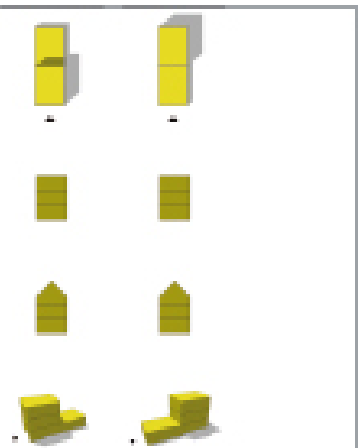


Bouwvorm



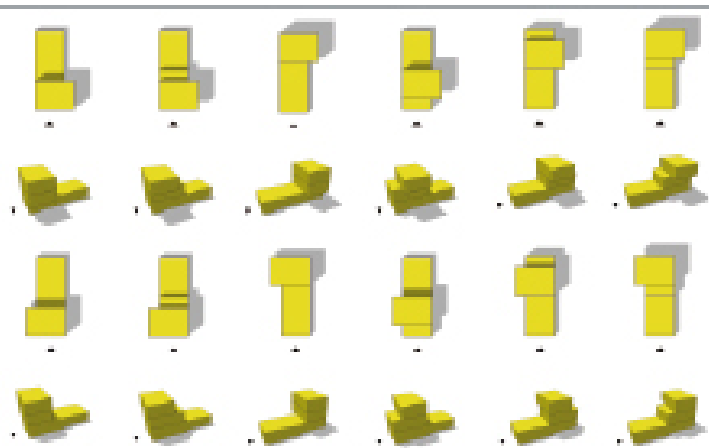
Basismodel lang

- de plattegrond van de woning is langvormig
- de eerste bouwlaag is 50% van het toegestane vloeroppervlak
- de tweede bouwlaag is 50% van het toegestane vloeroppervlak
- de 2e bouwlaag mag verschoven liggen t.o.v. de 1e bouwlaag
- minimaal 3 gevelvlakken liggen over twee bouwlagen in het zelfde vlak
- een kap is toegestaan vanaf 1,6m vanaf vloerpeil 2e bouwlaag
- bij een verschoven bouwlaag mag de kap worden doorgetrokken over de uitstekende 1e bouwlaag



Basismodel hoog (lang)

- de plattegrond van de eerste bouwlaag is langvormig
- de eerste bouwlaag is 50% van het toegestane vloeroppervlak
- de tweede en derde bouwlaag zijn ieder 25% van het toegestane vloeroppervlak
- de 2e en 3e bouwlaag zijn niet verschoven t.o.v. elkaar
- minimaal 3 gevelvlakken liggen over drie bouwlagen in hetzelfde vlak
- een kap is toegestaan vanaf 1,6m vanaf vloerpeil 2e bouwlaag
- de contour van de kap is naar de straat gericht



Combinatiemodel lang-hoog


- de plattegrond van de eerste bouwlaag is langvormig
- de eerste bouwlaag is 50% van het toegestane vloeroppervlak
- de tweede en derde bouwlaag zijn ieder 25% van het toegestane vloeroppervlak
- de bouwlagen mogen verschoven liggen t.o.v. elkaar
- een kap is toegestaan vanaf 1,6m vanaf vloerpeil 2e bouwlaag
- bij een verschoven bouwlaag mag de kap worden doorgetrokken over de uitstekende 2e bouwlaag
- de contour van de kap is naar de straat gericht

DUTCH PLOT PASSPORT





CHALLENGES AND OPPORTUNITIES FOR NEIGHBOURHOOD PLAN LED SELF BUILD

- Working closely with local authority is critical
- Need for better mechanisms to be in place to help bring forward land – Incentives?
- Infrastructure needs to be provided up front
- Clearer Process for All Involved
- Plot Passports [*Idea from* ]
- Brownfield Land Registers – Great Opportunity for LPAs to take the lead
- Viability / Deliverability becoming more important
- Visual presence of available sites
- We need to develop a more informed Self / Custom Build Language - Typologies





USEFUL LINKS

www.amsterdam.nl/zelfbouw

www.ourneighbourhoodplanning.org.uk/

www.easthants.gov.uk/sites/default/files/documents/20150927-PNP-Main%20Plan-Final.pdf

CREDITS

Marije Raap & Angelique Bor | City of Amsterdam



TROY PLANNING + DESIGN

thayes@troyplanning.com

www.troyplanning.com

LONDON

PETERSFIELD

PORTLAND

