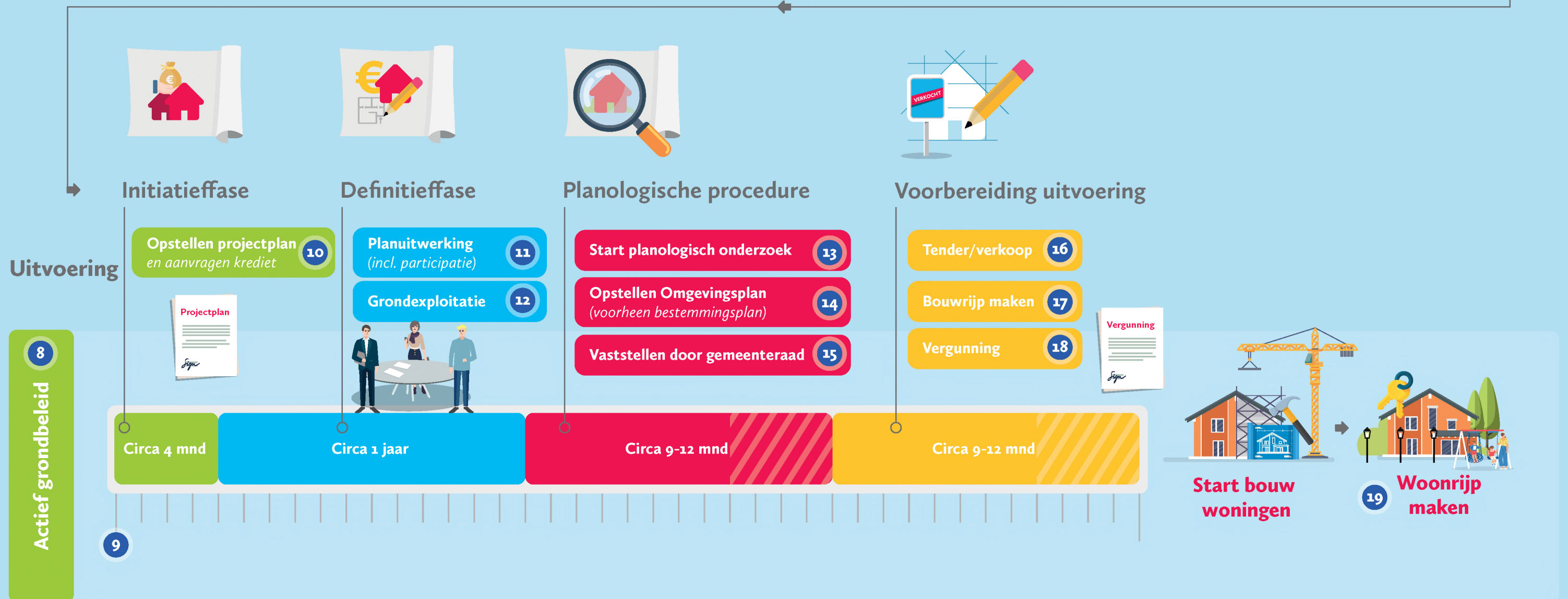


# Proces woningbouwontwikkeling

## Beleidsmatige keuzes



Verwerven grond	
Mogelijkheden verwerven grond:	
• Aankoop grond	4
• Voorkeursrecht	5
• Onteigening	6
• Kavelruil	7



# Begrippenlijst

## 1 Woningbehoefte

De gemeente heeft op basis van onderzoek een beeld van de woningbouwbehoefte en stelt woonbeleid op. In het woonbeleid staat onder andere voor welke doelgroepen de gemeente wil bouwen.

## 2 Strategie

De gemeente bepaalt of het zelf een locatie wil ontwikkelen of dit aan een marktpartij overlaat. Actief grondbeleid betekent dat de gemeente zelf het voortouw neemt in de ontwikkeling van woningen en zelf grond aankoopt (of dit al in bezit heeft). De gemeente begeleidt dan zelf de ontwikkeling en bijbehorende participatie met belanghebbenden, totdat het omgevingsplan is vastgesteld. Faciliterend grondbeleid betekent dat een ontwikkelaar een stuk grond heeft aangekocht waar de ontwikkelaar woningen wil bouwen. De gemeente faciliteert het proces. Denk hierbij aan het stellen van kaders, maken van afspraken, het beoordelen van het omgevingsplan en het begeleiden van het besluitvormingsproces.

## 3 Gebied

Hierbij gaat het er om welke gebieden geschikt zijn voor woningbouw en de gemeente wil aanwijzen als woongebieden.

## 4 Aankoop grond

Met de grondeigenaar wordt een overeenkomst gesloten over aankoop van de grond. Dit wordt ook wel "minnelijke verwerving" genoemd.

## 5 Voorkeursrecht

De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen op een stuk grond (Wet Voorkeursrecht Gemeenten). Dit geeft de gemeente het eerste recht van koop. Dit betekent dat als de eigenaar het stuk grond wil verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden.

## 6 Onteigening

Wanneer de gemeente een bepaald stuk grond niet kan kopen, dan kan als laatste middel onteigening plaatsvinden. Onteigening kan alleen plaatsvinden als de gemeente met het plan aantoonbaar het algemeen belang dient. De gemeente mag het belang niet op een andere manier kunnen realiseren.

## 7 Kavelruil

Kavelruil biedt de mogelijkheid om grond (al dan niet met compensatie) te ruilen tussen partijen.

## 8 Actief grondbeleid

De gemeente gaat de grond zelf ontwikkelen.

## 9 Tijdlijn

De duur van het traject is van vele variabelen afhankelijk, zoals capaciteit, participatietraject, mogelijke knelpunten en eventuele bezwaren. De volgorde staat niet altijd vast. In bepaalde gevallen kan tijd gewonnen worden door eerder te beginnen met het bouwrijp maken van de grond. Het kan ook voorkomen dat de tender naar voren wordt gehaald.

## 10 Opstellen projectplan

Er wordt een plan van aanpak opgesteld. Hierin staan de uitgangspunten voor de uitwerking van het plan op basis van vastgesteld beleid. Deze uitgangspunten zijn de basis voor de verdere ontwikkeling. De raad besluit in deze fase over het krediet dat verstrekt wordt voor de ontwikkeling.

## 11 Planuitwerking

In deze fase vinden gesprekken met de omgeving plaats. Ook het Wetterskip en andere partijen worden betrokken. Het opstellen van de Nota van uitgangspunten voor de basis van het stedenbouwkundig plan is ook onderdeel van deze fase.

## 12 Grondexploitatie

Grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om inzicht te krijgen in het financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling. Dit is een overzicht van de inkomsten (verkoop van grond) en uitgaven (waaronder aankoop grond, het woonrijp maken en alle andere kosten die bij de ontwikkeling van het gebied komen kijken).

## 13 Planologisch onderzoek

Deze onderzoeken bestaan uit de verschillende planologische omgevingsaspecten, waaronder bodem, archeologie, verkeer en parkeren, stikstof en geluid.

## 14 Omgevingsplan

Het omgevingsplan bestaat uit verschillende onderdelen:

- Locatie en uitleg ontwikkeling
- Toepasbaar beleid (Rijk, provincie en gemeente)
- Stedenbouwkundig plan
- Planologische onderzoeken
- Juridische vormgeving
- Uitvoerbaarheid (Maatschappelijke en juridische)
- Gemeentelijke regelgeving

## 15 Vaststellen

Het omgevingsplan wordt altijd vastgesteld door de gemeenteraad.

## 16 Tender/verkoop

De gemeente bouwt zelf geen woningen. De tender is het verkoopproces van de kavels aan een ontwikkelende partij.

Dit kan een partij zijn die de kavels verder gaat ontwikkelen en zorgt dat er projectmatig woningen worden gebouwd. Denk hierbij aan een ontwikkelaar of bouwbedrijf. Of het gaat om verkoop van vrije kavels rechtstreeks aan een particulier. De particulier regelt dan zelf de bouw van zijn huis.

## 17 Bouwrijp maken

Om woningen te kunnen bouwen, moet het terrein bouwrijp worden gemaakt. Denk hierbij aan het verwijderen van oude gebouwen of het voorbelasten van het terrein.

## 18 Vergunning

Na het vaststellen van het omgevingsplan wordt het omgevingsplan bekend gemaakt. Na de bekendmaking kan de bouwvergunning worden verleend. Nu kan de bouw beginnen.

## 19 Woonrijp

Woonrijp maken is het afwerken van het openbaar gebied voor het uiteindelijk gebruik. Denk hierbij aan straatmeubilair, straatverlichting, speel- en groenvoorzieningen.