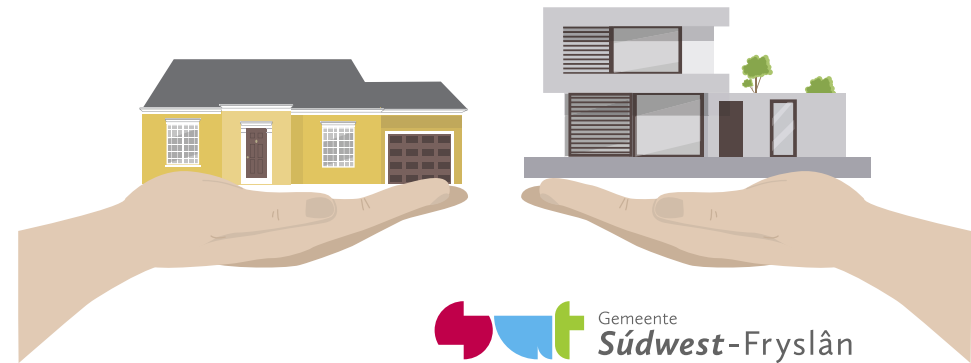









Bouwen in Súdwest-Fryslân

Informatie voor wie op eigen grond meer dan twee woningen wil bouwen en daarvoor een vergunning nodig heeft.



Inhoud

Inleiding	3
Het stappenplan in het kort	6
 Stap 1: Initiatief indienen	7
 Stap 2: Initiatief beoordelen	8
 Stap 3: Plan verder uitwerken	9
 Stap 4: Bestemmingsplanprocedure of projectbesluit	10
 Stap 5: Anterieure overeenkomst	11
 Stap 6: Gemeenteraad besluit over bestemmingsplan	12
 Stap 7: Afgeven omgevingsvergunning door college	12

Inleiding

U heeft een woningbouwinitiatief? Voor het realiseren van uw initiatief heeft u een vergunning nodig. Ook kan het nodig zijn dat het bestemmingsplan aangepast wordt.

Deze brochure heeft tot doel om inzicht te geven in de mogelijkheden voor woningbouw binnen de gemeente Sudwest-Fryslân. Daarnaast geeft het informatie over de regels en wetgeving én het gemeentelijke proces.

De gemeente juicht maatschappelijke initiatieven toe en denkt graag met u mee om een kwalitatief passend plan te realiseren. Bij woningbouw heeft de gemeente voorkeur voor initiatieven die zuinig gebruikmaken van de ruimte. Daarom liever transformatie, herbestemmen dan nieuwbouw en liever inbreiding (bouwen binnen bestaande bebouwing) dan uitbreiding.

We ondersteunen plaatselijke initiatieven die aansluiten bij de schaal van een dorp of stad. Hierbij onderscheiden we vier soorten kernen:

- 1.** Kleine kernen (tot circa 500 inwoners): Toevoeging van woningen op kleine schaal is mogelijk door herbestemming en inbreiding. Herbestemmen gaat nadrukkelijk boven nieuwbouw.
- 2.** Middelgrote kernen (circa 500 tot 1500 inwoners): Toevoeging van woningen op kleine schaal is mogelijk door herbestemming en inbreiding. We kijken eerst naar mogelijkheden voor transformatie van beeldbepalende gebouwen of naar inbreidingslocaties. Uitbreiden is alleen mogelijk voor woningen met een maatschappelijke meerwaarde én als hiervoor geen mogelijkheden zijn binnen de bestaande bebouwing.
- 3.** Grote kernen (meer dan circa 1500 inwoners): Er is ruimte voor binnenstedelijke ontwikkelingen. We kijken eerst naar mogelijkheden voor transformatie van beeldbepalende gebouwen of naar inbreidingslocaties. Woningbouw op een uitbreidingslocatie is onder voorwaarden mogelijk. Initiatieven voor inbreiding en herstructurering ondersteunen we actief.

4. Sneek en Bolsward zijn groeikernen: Hier zien we mogelijkheden voor transformatie/herbestemmen en nieuwbouw op inbreidingslocaties. We staan positief tegenover initiatieven van inwoners die gezamenlijk een bijzonder project willen realiseren, zoals een knarrenhofje of een eco-wijk. In Sneek en Bolsward is ook ruimte voor projectmatige nieuwbouw.

Toevoeging van woningen moet meerwaarde hebben voor de samenleving of een maatschappelijk vraagstuk oplossen.

Toelichting:

Demografische ontwikkelingen laten na 2030 een afnemende woonbehoefte zien waar bij het toevoegen van woningen op dit moment rekening mee moet worden gehouden.

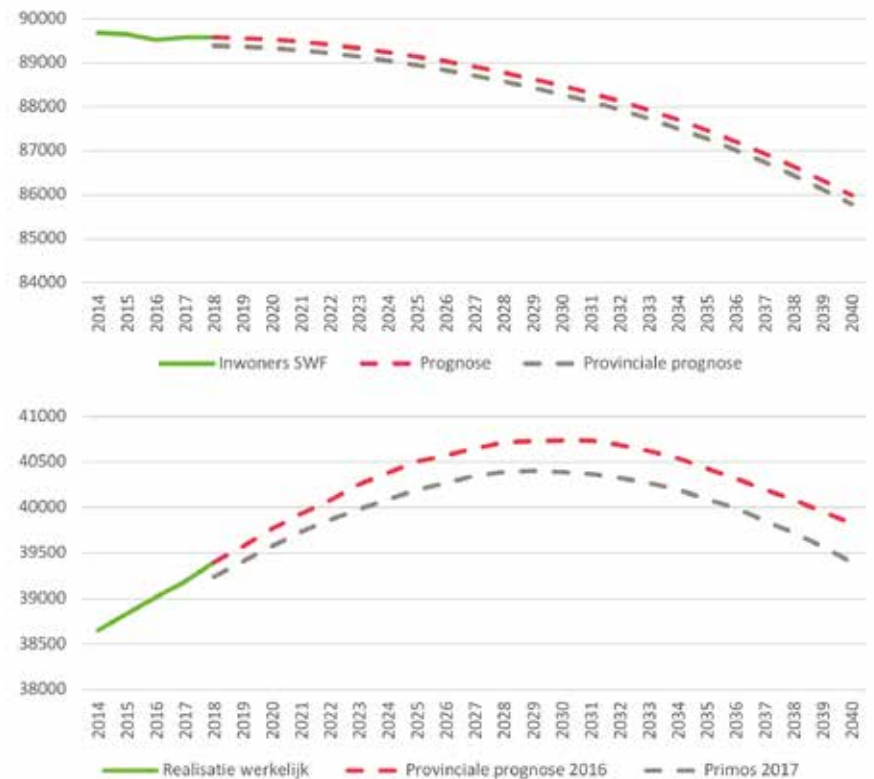
Daarom hebben wij in 2018 een [onderzoek](#)* laten uitvoeren naar de woonbehoefte in onze gemeente.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek is een [ambitiedocument](#)* gemaakt, dat de al bestaande woonvisie verder aanscherpt.

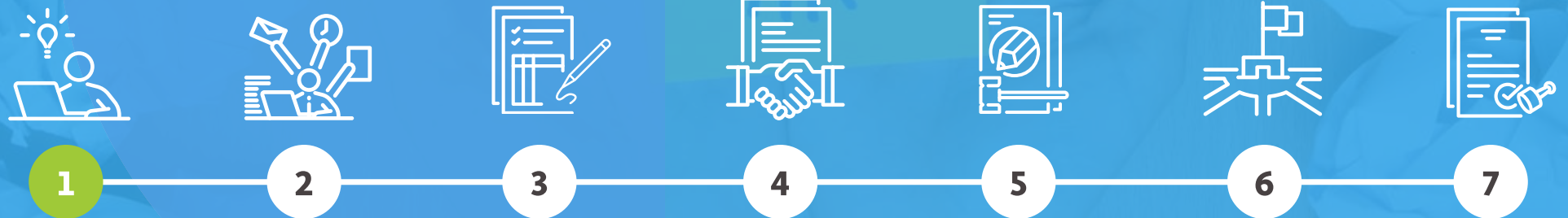
Ook is er een [afwegingskader](#)* ontwikkeld. Met dit afwegingskader zet de gemeente in op de juiste plannen op de juiste plek op het juiste moment.

* Deze stukken zijn te vinden onder het kopje 'beleid' op de website.

De grafiek (rapport woonbehoefteonderzoek Companen) hiernaast laat zien dat er rond 2030 een afname van het aantal huishoudens wordt verwacht. Vanaf dit moment zijn er dus ook minder woningen nodig. Een andere uitdaging waar de gemeente voor staat is de kwaliteit van bestaande woningen. Bij een afnemende behoefte aan woningen wordt kwaliteit steeds belangrijker, ook in het kader van de landelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Als gemeente houden wij rekening met zulke ontwikkelingen. We denken graag met u mee en faciliteren – waar mogelijk – de uitwerking van uw initiatief tot realisatie, maar stellen ook duidelijke kaders.



Het stappenplan in het kort



1. Initiatief indienen

Hoe dient u een initiatief in?

Wilt u meer dan twee woningen bouwen op eigen terrein en heeft u daar een vergunning voor nodig? Dan kunt u een Conceptaanvraag Omgevingsvergunning [indienen](#). U dient het plan in door een digitaal aanvraagformulier in te vullen.

[Met de vergunningscheck van omgevingsloket online van de Rijksoverheid weet u snel of er voor een bepaald \(ver\)bouwproject een omgevingsvergunning nodig is en zo ja, welke.](#)

Welke informatie hebben wij van u nodig bij het indienen van uw initiatief?

- Locatie
- Aantal woningen
- Woningtype (sociale huur/ middenhuur/ koop tot € 250.000,- / koop vanaf € 250.000,-)
- Doelgroep (starters / ouderen / zorg / anders)
- Initiatief vanuit inwoners? / maatschappelijke meerwaarde
- Bijdrage aan verduurzaming
- Globale beschrijving plan

Bij de eerste toets kijken we of woningbouw op de gewenste locatie mogelijk is. Daarom hoeft u bij het indienen van uw initiatief nog geen uitgebreide plantekeningen aan te leveren, maar volstaat een globaal plan. Als woningbouw op de gewenste locatie mogelijk is, gaan we met u in gesprek om tot een definitief plan te komen.

Na indiening van de conceptaanvraag krijgt u een ontvangstbevestiging en eventueel een verzoek om meer informatie. Wij doen ons best om binnen acht weken een antwoord te geven.

Voor het behandelen van de aanvraag worden kosten (leges) in rekening gebracht. In de [legesverordening](#) vindt u een overzicht van alle kosten.



2. Initiatief beoordelen

Uw initiatief wordt door de gemeente op verschillende punten beoordeeld.

TIP: Op www.ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeenten, provincies en het Rijk. U kunt er lezen welke regels er voor het betreffende perceel gelden en erachter komen of uw plan past binnen het bestemmingsplan.

1. Bestemmingsplan

Past het ingediende plan binnen het bestaande bestemmingsplan?

2. Kaders wonen

De kaders worden bepaald door de uitgangspunten van het ambitiedocument en de kwantitatieve en kwalitatieve punten uit het [afwegingskader](#).*

3. Ruimtelijk kader

Door middel van een quickscan brengen we eventuele ruimtelijke belemmeringen in beeld. De elementen die worden beoordeeld zijn: water, archeologie, flora, fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieueffecten, parkeren en bodem. We denken met u mee hoe we om kunnen gaan met mogelijke belemmeringen. Als er veel belemmeringen zijn, kan dat een reden zijn om uw initiatief bij voorbaat af te wijzen.

4. Ruimtelijke kwaliteit

Het plan wordt globaal beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit. Onderdelen hiervan zijn: belevingswaarde, gebruikswaarde, erfgoedwaarde en toekomstwaarde.

5. Kwantitatieve toets

Per plan wordt er gekeken naar wat de volkshuisvestelijke meerwaarde is. Zoals bijvoorbeeld het bedienen van de juiste doelgroepen en het bouwen van de woningen waar het meest behoefte aan is.

6. Kwantiatieve toets

Per kern, deelgebied bekijken we aan hoeveel woningen er behoefte is.

Mogelijke uitkomsten beoordeling

Deze zes losse adviezen worden gebundeld tot één integraal advies en als principebesluit met u gecommuniceerd. De conclusies kunnen zijn:

- Faseren: We bespreken met u de mogelijkheden voor fasering van uw plan. Uw plan kan onder voorwaarden deels doorgaan.
- Aanpassen: Gesprek over welke aanpassingen er nodig zijn om het plan meer kans van slagen te geven. Uw plan kan onder voorwaarden deels doorgaan.
- Doorgaan: Uw plan gaat verder in het proces.
- Afwijzen: Hier stopt de aanvraag.

Besluit

In alle gevallen volgt over de conclusies van de beoordeling een collegebesluit.



* Dit stuk is te vinden onder het kopje 'beleid' op de website.

3. Plan verder uitwerken

Als het college medewerking wil verlenen aan uw plan dan zullen we gezamenlijk de haalbaarheid onderzoeken. Hieronder volgen mogelijke stappen in het vervolg van het proces. Of alle stappen doorlopen worden hangt onder andere af van de complexiteit en de omvang van uw initiatief.

Intentieovereenkomst sluiten

In een intentieovereenkomst verklaren de indiener van het plan en de gemeente samen te onderzoeken of het initiatief haalbaar is. Zo ja, hoe het initiatief realiseerbaar is en onder welke voorwaarden. We spreken af wie wat onderzoekt, hoe partijen in deze periode met elkaar omgaan en wie wat betaalt. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de kosten die de gemeente maakt vergoedt. De partijen brengen gezamenlijk de mogelijkheden en eventuele problemen in kaart.

De intentieovereenkomst verplicht niet tot het daadwerkelijk ontwikkelen van het initiatief. Als één van de partijen toch niet verder wil, kan die stoppen met het onderzoek en het initiatief.

De intentieovereenkomst loopt door totdat de betrokken partijen besluiten om het plan wel of niet in procedure te brengen. Dus tot het go/no-go moment. Bij een 'go' eindigt de overeenkomst doordat partijen een vervolgovereenkomst (anterieure overeenkomst) sluiten. Bij een no-go eindigt de samenwerking en daarmee deze overeenkomst.

In gezamenlijk overleg initiatief uitwerken

Samen met de gemeente gaat u het plan verkennen en onderzoeken, waarbij de gemeente de kaders aangeeft. Afhankelijk van de aard, omvang en complexiteit van het plan schuiven verschillende specialisten van de gemeente aan. We kijken onder andere naar planologie, archeologie, verkeer, stedenbouw, groenvoorziening, openbare werken en grondsituatie.

Definitief plan is gereed of definitief afscheid plan

Als het plan grondig is onderzocht op haalbaarheid is het tijd voor de definitieve beslissing: doorgaan of stoppen? Dit besluit neemt u in overleg met de gemeente. Wanneer beide partijen willen doorgaan met het plan, worden kaders voor het bestemmingsplan of het projectbesluit opgesteld. Tegelijk wordt begonnen met het opstellen van een anterieure overeenkomst. De gemeenteraad stelt de kaders vast en er wordt een conceptbestemmingsplan of een concept ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Een uitleg van het vervolg van de bestemmingsplanprocedure volgt hieronder.



4. Bestemmingsplanprocedure of projectbesluit

Bestemmingsplanprocedure

Als uw initiatief niet in het geldende bestemmingsplan past kunt u vragen of de gemeente het bestemmingsplan wil herzien.

We starten dan een bestemmingsplanprocedure op. Deze bevat:

- Startnotitie
- Voorontwerpbestemmingsplan
- Ontwerpfase
- Vaststellingsfase

Hierna kunt u uw omgevingsvergunning aanvragen.

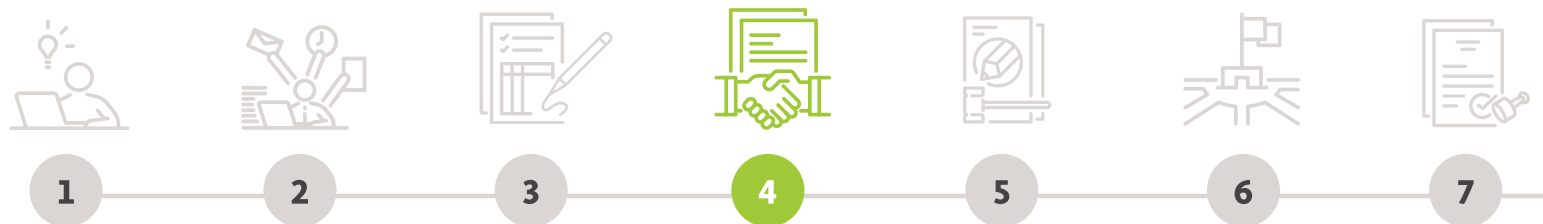
Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat welke bestemming gemeente Súdwest-Fryslân heeft voor de grond binnen haar gemeentegrenzen. Bijvoorbeeld of er op een bepaalde plek gebouwd mag worden of niet. Er staat in waar woningen, bedrijven, winkels, horeca en wegen mogen komen. Het bestemmingsplan bevat een plankaart waarop de toegelaten gebruiksfuncties (de bestemmingen) zijn aangegeven.

Projectbesluit

Een projectbesluit is een ontheffing van het geldende bestemmingsplan. Als de gemeente voor een gebied een projectbesluit neemt, wordt het bestemmingsplan voor dat gebied buiten beschouwing gelaten. Het projectbesluit is dan voldoende voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. In deze procedure worden de volgende stappen gezet:

- Planologische instemming
- Voorontwerp (ruimtelijke onderbouwing)
- Definitief indienen aanvraag omgevingsvergunning
- Ontwerp omgevingsvergunning
- Verlenen omgevingsvergunning



5. Anterieure overeenkomst

Als in de intentiefase is besloten om het plan door te zetten, gaan gemeente en initiatiefnemer verder met elkaar in overleg. We bekijken gezamenlijk wat er precies ontwikkeld gaat worden, aan welke eisen het plan moet voldoen, wanneer het project klaar moet zijn, wie wat precies doet en wie wat betaalt. Al deze afspraken komen tot in detail in de anterieure overeenkomst te staan. De anterieure overeenkomst moet getekend zijn vóór vaststelling van het bestemmingsplan.

Kosten

De wet schrijft voor dat de gemeente alle gemaakte kosten op de initiatiefnemer verhaalt. In de wet staat ook dat de financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan verzekerd moet worden.

Rechten en plichten

In de anterieure overeenkomst liggen alle rechten en verplichtingen van de partijen vast. Dat betekent dat u de gemeente aan haar verplichtingen kunt houden en andersom dat de gemeente u kan aanspreken op uw verplichtingen. Bij onenigheid zijn de overeenkomst en de bedoelingen van partijen leidend bij het oplossen ervan.

Planning

De anterieure overeenkomst bevat een planning van de uitvoering van de werkzaamheden waarbij de gemeente er naar zal streven dat de totale werkzaamheden binnen drie jaar na het verkrijgen van de benodigde vergunningen zijn afgerond. Bij overschrijding van deze planning gaan partijen met elkaar in overleg om te kijken op welke basis de planning alsnog gehaald kan worden, of dat het plan beëindigd wordt.

De overeenkomst loopt door totdat alle partijen aan alle verplichtingen uit de overeenkomst hebben voldaan of doordat de anterieure overeenkomst tussentijds wordt beëindigd door het sluiten van een beëindigingsovereenkomst.

Bijdrage gebiedsoverstijgende kosten

Er is samenhang tussen de bouw van woningen en de aanleg van voorzieningen openbaar nut. De grondexploitant zal een bijdrage moeten doen aan deze voorzieningen vanwege deze samenhang. Naast de te maken gebiedseigen kosten zal de grondexploitant een bijdrage moeten doen aan de gebiedsoverstijgende kosten. De gemeente maakt gebruik van de wettelijke instrumenten om hier financiële afspraken met u over te maken. We onderscheiden een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse voorzieningen en een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.



6. Gemeenteraad besluit over bestemmingsplan

Als de termijn voor inzage van het ontwerpbestemmingsplan is verlopen en partijen overeenstemming hebben bereikt over de anterieure overeenkomst, beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken over de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook als er sprake is van een projectbesluit zal de gemeenteraad een besluit nemen.

7. Afgeven omgevingsvergunning door college

Zijn alle stappen doorlopen en heeft het college u een omgevingsvergunning verleend? Dan staat niets u meer in de weg om te beginnen met bouwen!

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? Neem dan contact op met gemeente Súdwest-Fryslân via info@sudwestfryslan.nl of 14 0515.

