Ontwikkeling woningbouw

Ontwikkeling zonder weerstand

Gemiddeld neemt de bouw van een woning 10 jaar in beslag.
Zonder 'Stap 1 - Beleid / Analyse', kan de doorlooptijd gemiddeld 3 tot 8 jaar duren.



1. Beleid / Analyse

Woningbouwinitiatief.

- Prestatieafspraken
- Beleid woningdifferentiatie
- Omgevingsvisie, locaties

1 MAAND TOT 10 JAAR

2. Bouwplan

Zelf of ontwikkelaar.

- Sloop/nieuwbouw
- Nieuwbouw
- Gebiedsontwikkeling

3 - 9 MAANDEN

SCHETSONTWERP

3. Planvorming

Participatietraject.
Impact van ontwikkeling.

- Herhuisvesting
- Nota van uitgangspunten
- Programma van eisen en ontwerp
- Onderzoeken naar stikstof archeologie, ecologie etc.
- Ontwikkelkader

6 - 12 MAANDEN

VOORLOPIG ONTWERP

4. Planrealisatie

Haalbare businesscase.

- Vastgoedexploitatie
- Grondexploitatie
- Rol, taak en verantwoordelijkheid

6 - 24 MAANDEN

VOORLOPIG ONTWERP

Goed om te weten

- *Termijnen zijn realistisch, maar ook indicatief.*
- *Opsommingen zijn niet uitputtend.*
- *Specifieke locatiekenmerken of planelementen beïnvloeden de doorloop.*
- *In iedere processtap kan het initiatief stranden.*

gemeente Opsterland

Ontwikkeling woningbouw

Ontwikkeling met weerstand

Bij ontwikkeling met weerstand duurt een gang naar de Raad van State, betreffende de planologische procedure en de vergunningverlening, gemiddeld 1 tot 2 jaar.

5. Contractueel

Ontwikkelingsbesluit.
Wie realiseert wat en wanneer.
Uitbesteding / contractering van de werkzaamheden.

- Vastgoedexploitatie
- Grondexploitatie
- Samenwerkings-overeenkomst (SOK)

VOORLOPIG ONTWERP

6. Omgevingsplan

Planologische procedure.

- Buitenplanse omgevings-planactiviteit (BOPA)
- Wijziging omgevingsplan (WOP)
- Anterieure overeenkomst contracteren realisator

DEFINITIEF ONTWERP

12 - 18 MAANDEN

7. Omgevingsvergunning

Vergunningsactiviteiten.

- Omgevingsplanactiviteit (OPA)
- Technische bouwactiviteit
- Aanvullende onderzoeken
- Nutsbesluit

DEFINITIEF ONTWERP

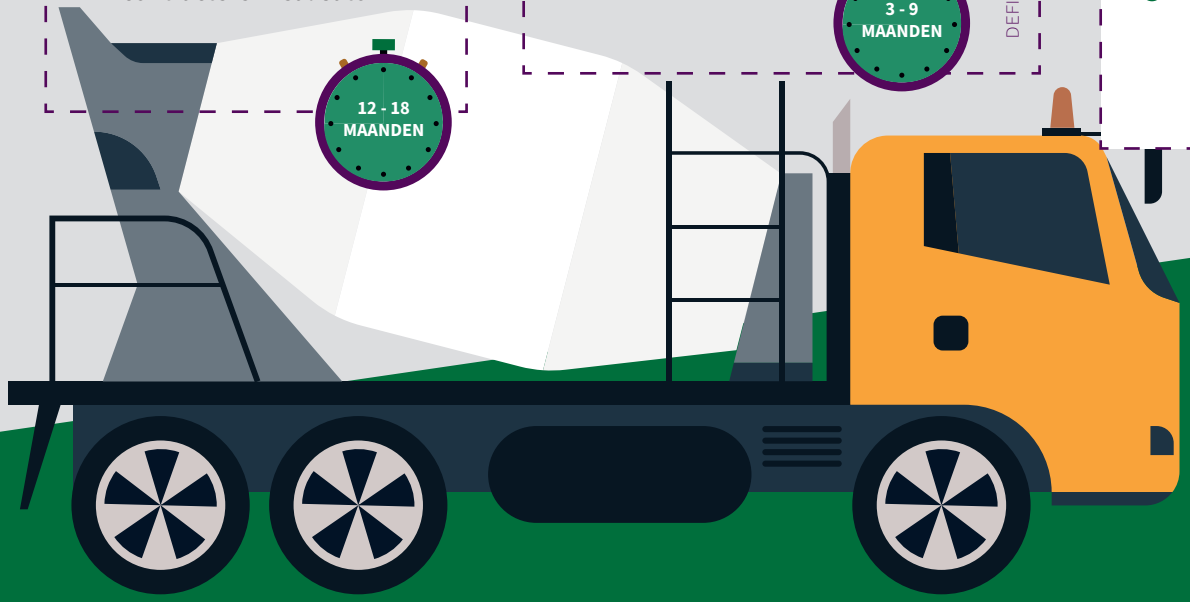
3 - 9 MAANDEN

8. Realisatie

Uitvoeringsbesluit.

- Sloopwerk 1 - 3 maanden
- NUTS 1 - 3 maanden
- Bouwrijp maken 1 - 2 maanden
- Bouwvoorbereiding 1 - 3 maanden
- Bouw EGW 3 - 9 maanden
- Bouw MGW 6 - 30 maanden
- Fasering

BESTEKFASE EN BOUW



gemeente Opsterland