Toolkit – de gereedschapskist voor woning- en nieuwbouwinitiatieven van dorpen

gemeente Weststellingwerf

Datum: 5 december 2023
Status: definitieve eerste versie



Een toolkit voor dorpen, samen met dorpen

De toolkit wordt ingezet om dorpen te helpen en te ondersteunen bij het komen tot een woningbouwinitiatief voor nieuwbouw in een dorp. Deze toolkit biedt duidelijkheid over de rollen (wie is aan zet), over de regels (waaraan wordt een initiatief getoetst), over het proces (welke stappen) en de kosten (welke zelf te dragen en waarin kan de gemeente ondersteunen).

Op deze manier kunnen dorpen eenvoudiger kwalitatieve woningbouwplannen opstarten. In de beleidsnotitie worden de gemeentelijke uitgangspunten opgenomen voor het behandelen van woningbouwinitiatieven vanuit dorpen. De toolkit vormt daarmee een gereedschapskist voor het omsmeden van een woningbouwinitiatief naar een haalbaar project.

In samenwerking met de werkgroep wonen van de Vereniging Kleine Dorpen (VKD) en de Plaatselijke Belangen zijn de volgende kernvragen en behoefte vanuit de dorpen inzichtelijk gemaakt.

- Er is behoefte aan een (ambtelijk)spreekuur voor woningbouwinitiatieven van dorpen, waarbij zaken op korte termijn besproken kunnen worden.
- De stappen in het proces om tot een haalbaar woningbouwproject te komen, dienen inzichtelijk gemaakt te worden.
- Er is behoefte aan een overzicht van de eisen die de gemeente Weststellingwerf stelt aan goede woningbouw.
- Wat is nu precies de ‘stedelijke begrenzing’ (rode contourlijn) en waar is die te vinden voor de dorpen?
- Er is behoefte aan een overzicht van stedenbouwkundige bureaus en procesbegeleiders die ingeschakeld kunnen worden.
- Waarover moet je bij een haalbaarheidsonderzoek minimaal duidelijkheid zien te krijgen? En is er een voorbeeld van een woonbehoefte-onderzoek?
- Wat voor financiële bijdrage kan de gemeente bieden aan dorpen en voor welke investeringen sta je als dorp zelf?
- Wat kunnen dorpen van elkaar leren?

Leeswijzer

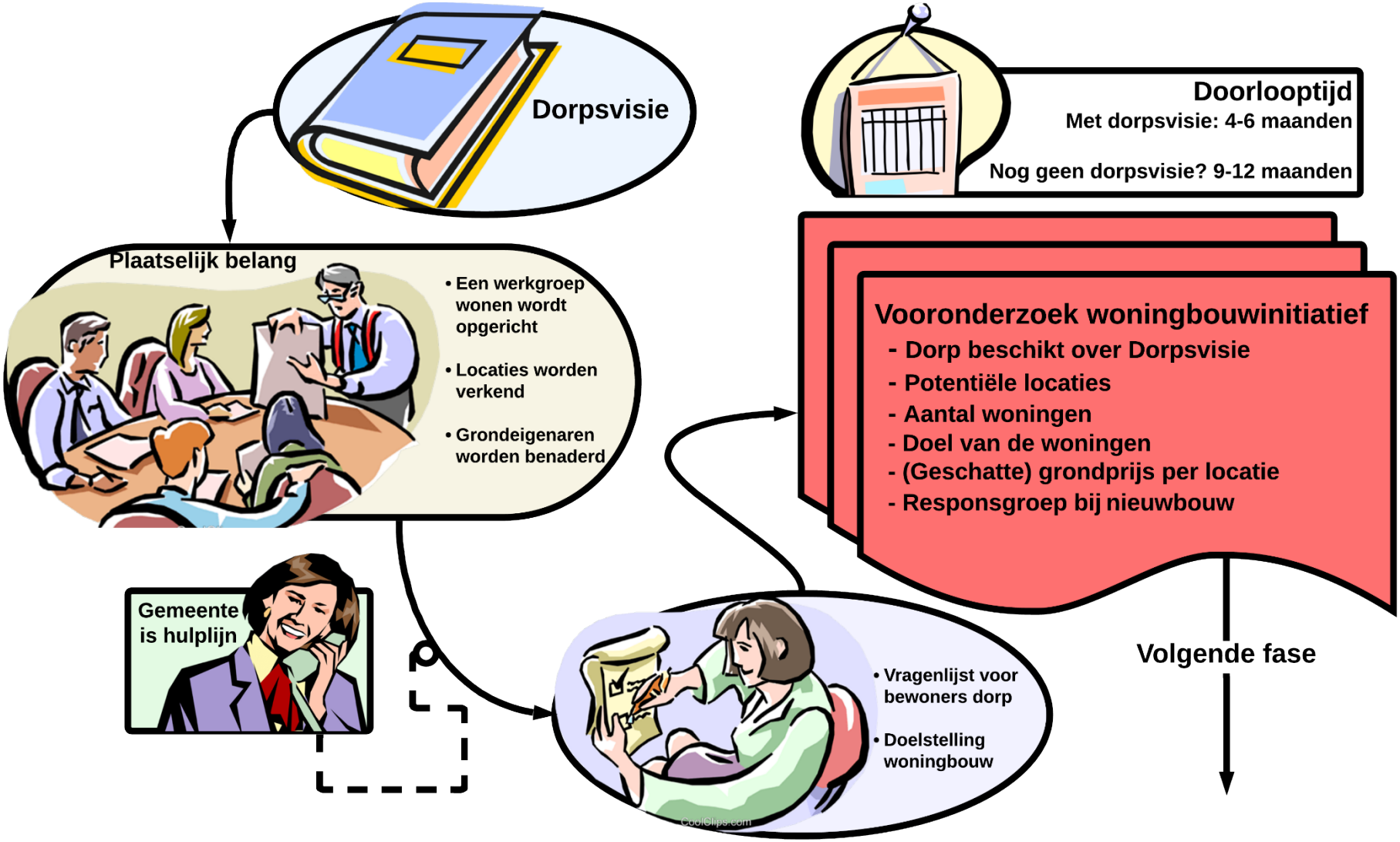
Het proces voor het opstellen en vaststellen van een woningbouwinitiatief bestaat uit vier hoofdfasen:

I. Initiatieffase – behoefte bepaling en locatie verkenning
II. Haalbaarheidsfase – uitwerking van de plannen en toetsing gemeente
III. Projectvoorstel – formele start van de procedure (principeverzoek)
IV. Ruimtelijke procedure – te volgen procedure voor het vaststellen van het plan

Heb je nog vragen?

Heb je na het lezen van deze toolkit nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op. Stuur daarvoor een e-mail aan info@weststellingwerf.nl of bel 140561. We helpen je graag.

I. Initiatieffase: werkwijze om tot een woningbouwinitiatief te komen



Stap 1. Dorpsvisie en behoefte

Het is een goed uitgangspunt om met de dorpsvisie te beginnen en van daaruit de behoefte te bepalen voor woningbouw. Hiervoor kan een enquête gebruikt worden die specifiek naar de woonbehoefte vraagt.

Uitvoeren van een onderzoek naar woonbehoefte

- Organiseer meerdere inloopavonden in het dorpshuis
- Of ga van deur tot deur met de enquête
- Zorg ervoor dat verschillende groepen personen de enquête invullen

In bijlage 1 is een voorbeeld enquête opgenomen voor het vragen naar woningbehoefte.

Stap 2. Aantallen en doel woningen

Nadat de behoefte duidelijk is geworden, kan het aantal woningen en het doel van de woningen bepaald worden. Het doel van de woningen betekent in deze zin:

- Waar zullen de woningen voor worden ingezet?
- Welke doelgroepen zullen gebruik kunnen maken van de woningen?

Voorbeeld

“Het project ’Voorbeeldig wonen’ stelt zich ten doel 12 levensloopbestendige woningen in de kern van het dorp te realiseren. Deze woningen voorzien in de behoefte van (vitale) oudere dorpsbewoners om hun woon carrière in het dorp voort te zetten in de verwachting dat hun huidige huur- en koopwoningen beschikbaar komen voor starters en jonge gezinnen”.

Stap 3. Verkenning van ontwikkellocaties

Wanneer stap 2 is uitgewerkt, kan de verkenning gestart worden van ontwikkellocaties. Daarbij speelt de beschikbaarheid van locaties, de grootte (oppervlakte) van beschikbare locaties, de kosten van verwerving en de door gemeente en provincie ingestelde ‘begrenzingen’.

Begrenzing van kernen

In de gemeente Weststellingwerf gelden er beperkingen voor woningbouw buiten de kernen. De kernen zijn namelijk begrensd in de plannen van de gemeente en de verordening van de provincie.

- Rode contour: begrenzing van kernen zoals opgenomen in de gemeentelijke plannen
- Stedelijk gebied: de werkelijke begrenzing van bebouwde gronden in de kernen, opgenomen in de verordening van de provincie Fryslân

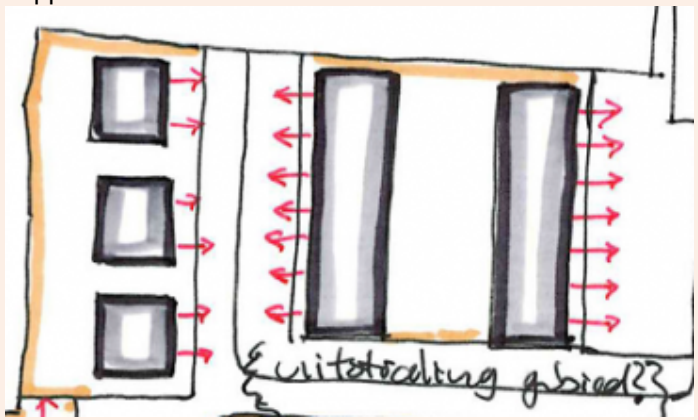
In bijlage 2 is een overzicht te vinden van de begrenzing per dorp, toets je locaties hieraan. Heb je twijfels of kom je er niet uit, ga dan naar het spreekuur “*woningbouwinitiatieven dorpen*” van de gemeente (je kunt je aanmelden via 140561 of stuur een bericht naar ro@weststellingwerf.nl)

Wat is een beschikbare locatie?
Een ‘beschikbare’ locatie binnen de dorpskern een zogenaamde ‘inbreidingslocatie’, kan bij nader onderzoek ‘onbereikbaar’ blijken (eigenaar wil niet verkopen, te klein, te veel milieuhinder, te duur). Is er buiten die begrenzing dan geen nieuwbouw mogelijk?

Ligt de beschikbare locatie buiten de rode contour, maar tegen de dorpskern aan? Dan is er maatwerk mogelijk. Daarvoor dienen eerst alle overige locaties te zijn verkend binnen het dorp.

Grootte van de locatie
De beschikbaarheid van een locatie is natuurlijk allesbepalend, maar ook de grootte is van invloed op de mogelijke aantallen en de ambitie. De totaal beschikbare oppervlakte zal verdeeld moeten worden voor het gewenste type woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voorbeeld – fase 1 plan Koster, IJsselmuiden
Oppervlakte plangebied: 6.000 m^2
Aantal woningen: 8 seniorenwoningen, 3 twee-onder-een-kappers



Overleg met de grondeigenaren
Het is goed om bij het onderzoeken van de locaties gesprekken te voeren met de grondeigenaren over:

- Probeer meerdere locaties te kiezen in deze fase
- Beperk je eerst tot percelen binnen de begrenzing/rode contour van het dorp
- Geen mogelijkheden binnen de begrenzingen? Kijk dan verder
- Ga vrijblijvend maar vertrouwelijk het gesprek aan met de grondeigenaren
- Laat de grondwaarde niet (te vroeg) bepalend zijn in deze onderzoeksfase

Minstens zo belangrijk:

- Is het nieuwbouwinitiatief al bekend en ‘gemeld’ bij de gemeente? Zo nee, neem contact op met de afdeling RO, e-mail ro@weststellingwerf.nl tel.: 140561.
- Is het initiatief al bekend bij de VKD? Zij kunnen je immers helpen met de praktijkervaringen en ‘leergeld’ van andere dorpen. Een vertegenwoordiger van VKD komt op uitnodiging graag eens langs.

II. Haalbaarheidsfase: werkwijze om een woningbouwinitiatief uit te werken

Vervolg fase I.

Plaatselijk belang

- Organiseert werksessies met belanghebbenden
- Schakelt een adviseur in

Verkent de locaties en bouwvolumes

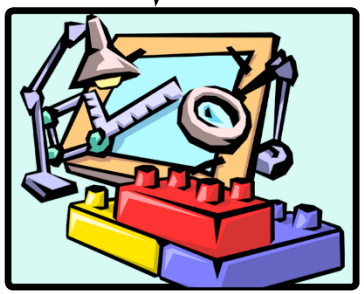


Stedenbouwkundig bureau kijkt mee met PB

Doorlooptijd
Naar verwachting 9 maanden

Haalbaarheidsonderzoek

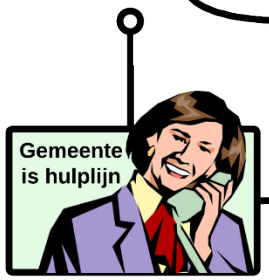
- Draagvlak van het dorp
- Verdiepingsslag woonbehoefte onderzoek
- Subsidieregeling aanvraag
- Stedenbouwkundige uitwerking
- Volumestudie en ruimtelijke kwaliteit
- Sitchtingskosten inzichtelijk



Ontwerpen en volumestudie



Stichtingskosten
- Grondkosten
- Kosten planontwikkeling
- Bouwkosten





Mogelijkheden voor financiering verkennen

Volgende fase

Stap 4. Uitwerking van de schetsen en een volumestudie

Nadat de behoefte is bepaald en potentiële locaties zijn onderzocht, kan de stap gezet worden tot uitwerking van de schetsplannen.

4a. *Wat heb je inmiddels verzameld aan uitgangspunten?*

Je hebt in de stappen 1 t/m 3 het vooronderzoek gedaan. Daaruit moeten de volgende gegevens blijken:

- Aantal woningen
- Doel van de woningen
- Potentiële locaties
- (Geschatte) grondprijs per locatie
- Responsgroep/belanghebbenden bij nieuwbouw

4b. *Werksessies als vervolg van de enquête*

De 'werkgroep wonen' van het dorp kan aan de slag met het uitwerken van de plannen. De werkgroep organiseert hiervoor een aantal werksessies met de responsgroep en de directe omwonenden van de locaties. Aan de hand van de verzamelde input kunnen per locatie verschillende varianten van het woningbouwplan worden uitgewerkt. Het is goed om meerdere varianten te ontwerpen zodat er speelruimte overblijft voor de inrichting van de locaties.

Onder begeleiding van een stedenbouwkundige of architect gaat men met geïnteresseerden in gesprek. Daaruit wordt opgehaald welke onderdelen/karakteristieken dorpsbewoners graag terug willen zien bij het ontwikkelen van de nieuwe woonvorm.

4c. *Meerdere varianten 'ontwerpen' en een volumestudie?*

Niet elk dorp heeft een stedenbouwkundige of architect in hun midden die belangeloos de werkgroep/projectgroep gaat voorzien van de benodigde uitgetekende indelingsvarianten. Daarom wordt het dorp geadviseerd een extern deskundige in de hand te nemen die de werkgroep/project tijdens deze fase in het proces kan begeleiden/ondersteunen.

Ter financiële ondersteuning kan het Dorpenfonds een handreiking doen via https://www.weststellingwerf.nl/dorpenfonds-gemeente-weststellingwerf.
Een overzicht van externe ondersteuning en procesbegeleiders is te vinden op https://www.bnsp.nl/leden.

4d. *Mag je alles bouwen wat je kan bedenken?*

De gemeente Weststellingwerf heeft vastgelegd aan welke minimale eisen de plannen voor nieuwbouw moeten voldoen en zet vooral in op (ruimtelijke) woonkwaliteit. Maar ook de te bedienen doelgroep en de mogelijkheden van de locatie spelen natuurlijk een rol. Dus neem hiertoe tijdig contact op tijdens het spreekuur "woninginitiatieven dorpen".

4e. *Stichtingskosten en financiering*

Toenemende duurzaamheidseisen, oplopende kosten voor bouwmaterialen, een stijgende hypotheekrente maken de nieuwbouw van woningen niet gemakkelijker. Reden te meer om al vroeg in de haalbaarheidsfase een toets te doen op de realisatiekosten. Alle kosten bij elkaar opgeteld noemen we de 'stichtingskosten'.

Onder stichtingskosten vallen grondkosten, bijkomende kosten en bouwkosten:

- Bij grondkosten gaat het om kosten voor grondverwerving en bouwrijp maken;
- Onder bijkomende kosten valt de planontwikkeling (stedenbouwkundige adviseur, architect, constructeur, noodzakelijke onderzoeken, leges);
- De bouwkosten gaan uit naar de materialen, de arbeidsuren, de installaties, de aansluitkosten, winst en risico, kosten bouwrijp maken (bestrating, riolering, niet verkochte grond, verlichting en groenvoorzieningen).

Op basis van de gewenste eindvisie (zie 4b) kan al een eerste raming van de stichtingskosten worden gemaakt. Een voorbeeld van de inhoudsopgave van een "Haalbaarheidsonderzoek" is beschikbaar in bijlage 3.

III. Projectvoorstel: werkwijze voor het voorleggen van woningbouwinitiatieven aan de gemeente

Vervolg fase II.



Plannen worden afgestemd met gemeente, provincie en vakspecialisten





Doorlooptijd
4-6 maanden

Projectvoorstel en besluit B&W

- Plaatselijk belang dient projectvoorstel in
- Dorp krijgt de laatse versie te zien
- Aantal woningen en locatie is gekozen
- Voorontwerp stedenbouwkundig plan
- Ruimtelijke procedure kan gestart worden

Volgende fase

Stap 5. Afstemming met de gemeente

Nadat de schetsplannen zijn uitgewerkt, kan het plan met bijbehorende onderzoeken en verkenningen aan de gemeente worden voorgelegd. Bij een positieve terugkoppeling, kan het project uitgewerkt worden tot een projectvoorstel om een definitieve goedkeuring op het project te krijgen

Intern bij de gemeente worden de voorstellen en concepten uit de haalbaarheidsfase getoetst bij de ‘vakdisciplines’ (groen, verkeer, brandweer, enz.) en afhankelijk van de inhoud ook in een vooroverleg gemeld bij de Provincie en Welstand. Een geanonimiseerd voorbeeld van een projectplan is in bijlage 4 te vinden.

Stap 6. Participatie en principebesluit

Als de terugkoppeling op stap 5 positief is, kan je met het projectvoorstel een aanvraag voor een ‘principebesluit’ van het college van B&W indienen. De gemeente stelt eisen aan het indienen van een principeverzoek. Zie hiertoe bijlage 5.

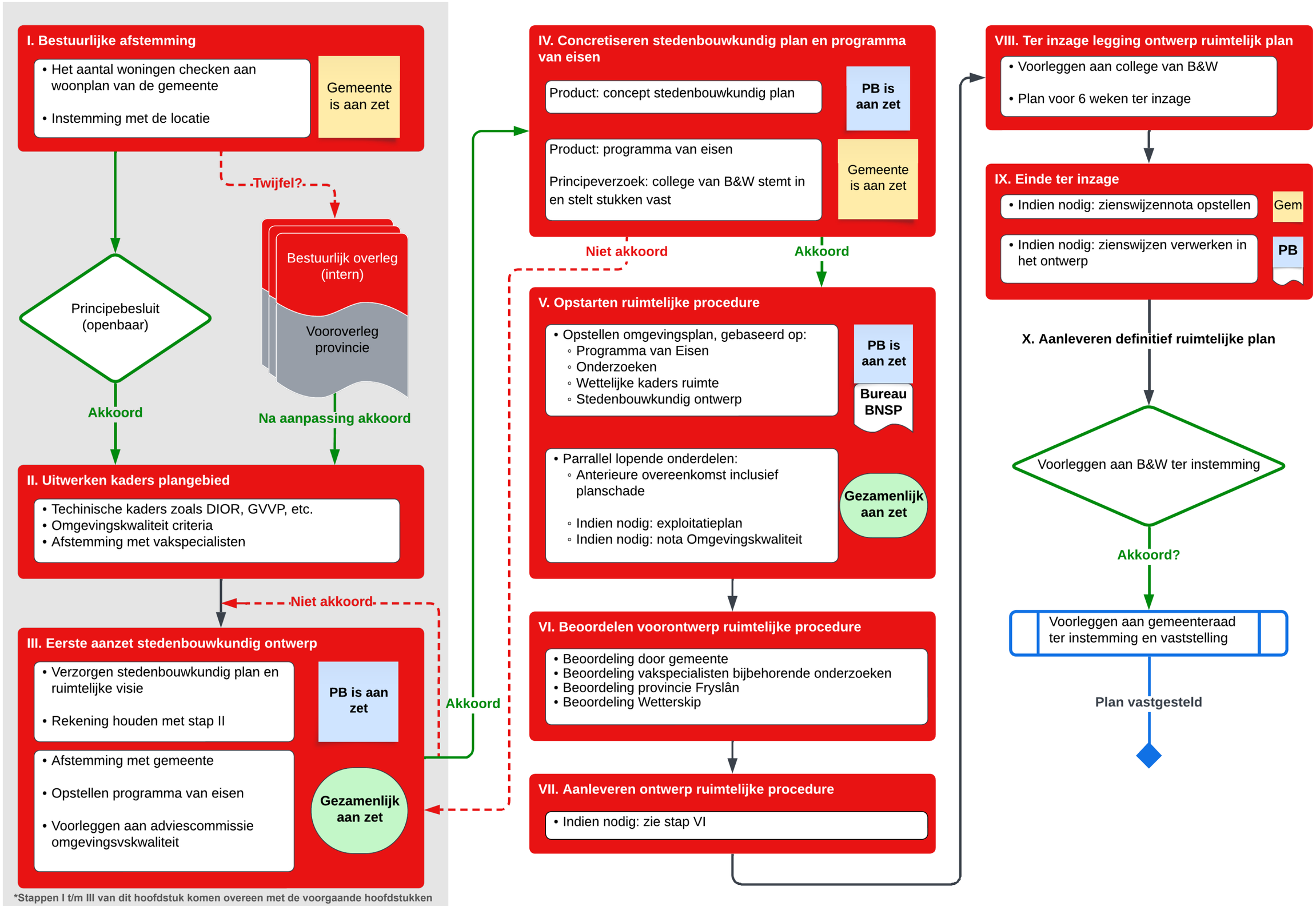
Zorg voor draagvlak en bekendheid

Het Plaatselijk Belang organiseert een informatieavond voor het dorp (en met name voor de direct betrokkenen en de omwonenden). Neem alle suggesties, opmerkingen en kritiek ter harte en geef in het projectvoorstel aan wat je er mee hebt gedaan. Promoot je project bij de wethouder(s) en de raadsleden en zoek zelf contact met de media.

Het PB vraagt na een gunstig verloop van de participatie een principebesluit aan. De gemeente formuleert op basis van het concept stedenbouwkundig plan, de uitgangspunten van het Programma Van Eisen een door B&W te nemen principebesluit.

Het indienen van een aanvraag principebesluit kan via https://www.weststellingwerf.nl/vooroverleg-omgevingsvergunning.

IV. Ruimtelijke procedure: werkwijze voor het vaststellen van woningbouwinitiatieven



*Stappen I t/m III van dit hoofdstuk komen overeen met de voorgaande hoofdstukken

Toelichting ruimtelijke procedure
De ruimtelijke procedure loopt parallel aan hoofdstukken I, II en III van deze toolkit. De stappen zijn daarom een doornummering van de voorgaande hoofdstukken. In de beslisboom zijn deze stappen echter toegelicht vanuit het technische aspect van de ruimtelijke procedure en dienen als aanvulling op de voorgaande hoofdstukken te worden gezien.

De ruimtelijke procedure is in deze toolkit inzichtelijk gemaakt, zodat de stappen gevolgd kunnen worden. De toolkit voorziet niet in een inhoudelijke toelichting van de ruimtelijke procedure. Dit wordt tijdens het doorlopen van de procedure duidelijk gemaakt. In bijlage 6 zijn de relevante documenten bij de ruimtelijke procedure opgenomen, hier maakt bijvoorbeeld de DIOR (handleiding Duurzame Inrichting Openbare Ruimte) een deel van uit.

Voor vragen over de ruimtelijke procedure kun je telefonisch contact opnemen met de gemeente via telefoonnummer 140561 of stuur een bericht naar ro@weststellingwerf.nl.

Concept bijlagen

1. Voorbeeld woningbehoefteonderzoek enquête (zkn:…)
2. Overzicht rode contouren en stedelijke begrenzing per dorp (zkn:…)
3. Voorbeeld inhoudsopgave van een Haalbaarheidsonderzoek (zkn:…)
4. Een geanonimiseerd voorbeeld van een projectplan (zkn:…)
5. De gemeentelijke eisen voor het indienen van een principeverzoek (zkn:…)
6. Aanvullende bundel met relevante documenten (zkn:…)
    a. Overzicht reguliere procedures voor kleinschalige woningbouwinitiatieven (splitsen, hergebruik van panden, etc.)
    b. Nota kwalitatieve woningbouw (tijdelijke naam);
    c. DIOR;
    d. Participatiewijzer;
    e. Handreiking werken met een omgevingsplan;
    f. Nota omgevingskwaliteit.
    g. [overige documenten]