

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Actualisatie notitie inbreidingslocaties
Datum:	24 januari 2017
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	561
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. In te trekken de notitie Inbreidingslocaties die op 20 april 2009 is vastgesteld.
2. Vast te stellen de geactualiseerde notitie Inbreidingslocaties van januari 2017.

Inleiding:

Op 20 april 2009 heeft u de notitie inbreidingslocaties vastgesteld. Deze notitie wordt gebruikt als wordt gevraagd om een andere stedenbouwkundige c.q. planologische invulling van een perceel in de kernen. De notitie is opgesteld met als doel om transparant te beschrijven hoe procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) bouwen op inbreidingslocaties. In de notitie wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen particulieren/projectontwikkelaars en woningstichtingen. In het Raadsdocument 2014 – 2018 is aangegeven dat het wenselijk is deze notitie te actualiseren.

Argumenten:

1.1 Maatschappelijk draagvlak voor invulling is belangrijk

Als op basis van de voorwaarden voor inbreiding is geconstateerd dat er sprake is van een ruimtelijk knelpunt (bij particuliere verzoeken/verzoeken projectontwikkelaars) of met de locatie kan worden voorzien in de behoefte van een specifieke doelgroep (bij woningstichtingen), dan wordt er volgens de notitie, als voldaan worden aan de daarin genoemde criteria, een stedenbouwkundige visie opgesteld. Dit is niet altijd het geval.

Het is belangrijk om de verschillende partijen vanaf het begin te betrekken bij de nieuwe invulling, zodat er een zo veel mogelijk gedragen plan wordt ontwikkeld. In het verleden werd er meer de nadruk opgelegd, dat u de ruimtelijke kaders van te voren bepaald. Binnen deze kaders kon een initiatiefnemer dan zijn plan ontwikkelen en bespreken met bijvoorbeeld omwonenden. Nu wordt geprobeerd om al dan niet op basis van een stedenbouwkundige visie vooraf overeenstemming te bereiken over de invulling. Feit blijft echter dat u uiteindelijk het eindoordeel geeft of een voorgestelde stedenbouwkundige visie al dan niet acceptabel is door het al dan niet vaststellen van deze visie. Door alle partijen vanaf het begin te betrekken bij het proces, kunt u een betere afweging maken bij het nemen van een besluit. De particulier/projectontwikkelaar c.q. woningstichting overlegt met de belanghebbenden zoals de omwonenden over de plannen. Daarbij wordt geprobeerd een haalbaar plan te ontwikkelen. De gemeente bepaalt wie deze belanghebbenden zijn door van te voren aan te geven welke omwonenden benaderd moeten worden voor de inloop-/informatiebijeenkomst. Verder controleert de gemeente via bijvoorbeeld een handtekeningenlijst of de omwonenden de plannen ook daadwerkelijk gezien hebben. Dit is namelijk een initiatief dat bij de ontwikkelaar van de locatie ligt. Het betekent niet dat men het er ook mee eens moet zijn. De ruimtelijke procedure geeft bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

1.2 Alleen fine tuning notitie nodig

Op zich is de notitie Inbreidingslocaties een prima instrument om te bepalen of de gemeente al dan niet gaat mee werken aan een verzoek. Deze hoeft dan ook niet komen te vervallen of volledig te worden herschreven. Er is volgens ons alleen fine tuning nodig gelet op de ervaringen van de afgelopen jaren na de vaststelling.

1.3 Omgevingswet gaat ook uit van gezamenlijk inrichten fysieke leefomgeving

In de nieuwe Omgevingswet krijgen gemeenten veel meer ruimte om samen met hun partners in de regio, inwoners en ondernemers de fysieke leefomgeving in te richten. Dit past ook goed bij de aangepaste notitie Inbreidingslocaties waarin nu in de aangepaste notitie expliciet is vastgelegd dat partijen vanaf het begin worden betrokken bij de stedenbouwkundige invulling van een perceel.

Kanttekeningen

1.1 Situatie verbeteren stedenbouwkundige structuur woonomgeving als ruimtelijk knelpunt is subjectief maar aan dit uitgangspunt wordt wel vastgehouden in de nieuwe notitie.

Bij particuliere initiatiefnemers c.q. projectontwikkelaars wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur medewerking verlenen aan inbreiding. Daarbij moet volgens de notitie sprake zijn van één van de volgende situaties: .

- a. sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de bebouwde kom of;
- b. oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) of;
- c. als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) of;
- d. een bestemming van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving of;
- e. verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving.

Met name het punt onder e. (wordt de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving verbeterd) levert nog al wat discussie op. Je zou kunnen overwegen om deze situatie uit de notitie Inbreidingslocaties te halen. Daarmee worden de mogelijkheden om de notitie toe te passen echter wel beperkt als ook de overige situaties niet van toepassing zijn op een inbreidingslocatie. De notitie Inbreidingslocaties geeft aan, dat een locatie optimaal ingevuld kan worden door maatwerk te bieden. Dit wordt ons inziens lastiger als de situatie “de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving wordt verbeterd” uit de notitie wordt gehaald. Er had bijvoorbeeld geen andere invulling kunnen worden gegeven aan het perceel Bontekamp 51 (zie kanttekening 1.3), omdat er in dat geval volgens de notitie dan geen sprake is van een ruimtelijk knelpunt. De punten a. tot en met d. waren niet van toepassing, omdat dit perceel al de woonbestemming had.

1.2 Lijst met categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is

U heeft op 25 november 2013 deze lijst met categorieën vastgesteld op grond van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor). Wij hoeven voor de categorieën die op deze lijst staan niet eerst aan u te vragen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit bespaart kosten (minder ambtelijke uren) en tijd (vanwege de raadsplanning) bij de planologische procedure. Bij de categorie “B. bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied” is aangegeven, dat de woningbouwplannen die hieronder vallen alleen gelden na instemming met een (ontwerp) stedenbouwkundige visie, zoals beschreven in de notitie Inbreidingslocaties. Daarmee wordt een koppeling gemaakt tussen de notitie Inbreidingslocaties en de lijst met categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

1.3 Een paar praktijkgevallen van de afgelopen jaren

- Bontekamp 51 Dalfsen (Schroten)

Oorspronkelijk was het de bedoeling om op dit perceel 3 nieuwe woningen te bouwen ter vervanging van de bestaande woning. Op basis van de notitie Inbreidingslocaties hebben wij u voorgelegd dat hier sprake is van een ruimtelijk knelpunt en dat de stedenbouwkundige structuur van de woonomgeving verbeterd kan worden door de invulling met 3 nieuwe woningen. De voormalige eigenaar van dit perceel heeft aangegeven dat hij hierover overleg heeft gehad met de omwonenden. Nadat u de stedenbouwkundige visie voor de nieuwe invulling met 3 woningen had vastgesteld, bleek dat de omwonenden toch niet voldoende waren geïnformeerd over de plannen. U heeft ons de opdracht gegeven om alsnog de plannen te bespreken met de omwonenden om te onderzoeken welke invulling wel haalbaar is. Uiteindelijk hebben de ontwikkelaar en de omwonenden overeenstemming bereikt over het bouwen van 1 nieuwe woning tussen de woningen Bontekamp 49 en 51 en het her-/verbouwen van de bestaande woning Bontekamp 51. Tijdens de behandeling van het voorstel om hiermee akkoord te gaan, heeft u zich afgevraagd of er nu sprake is van een stedenbouwkundige verbetering. U heeft uiteindelijk wel ingestemd met deze invulling, omdat dit een uitvloeisel was van inwoner participatie.

- Vilstersestraat 31A Lemelerveld (Manenschijn)

Op dit perceel is een bouwmogelijkheid gerealiseerd voor een vrijstaande woning. Wij hebben u voorgesteld om niet hieraan mee te werken, omdat er geen sprake is van een ruimtelijk knelpunt (stedenbouwkundige verbetering). U heeft destijds een amendement aangenomen, waarin volgens de indieners er sprake is van:

- een bestemming van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving (agrarische bestemming);
- het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- dat woningbouw mogelijk wel een verbetering oplevert van de kwaliteit van de leefomgeving.

- Weerdhuisweg 9 Lemelerveld (Hondshorst)

Voor deze locatie heeft u eerst een stedenbouwkundige visie vastgesteld en pas daarna zijn de omwonenden geïnformeerd door de projectontwikkelaar. Deze beriep zich op uw vaststellingbesluit. De omwonenden werden overvallen door de informatie van de projectontwikkelaar. Het gevolg was dat “de buurt” in opstand kwam. Uiteindelijk heeft een en ander er toe geleid, dat de bestaande woning op het perceel is verbouwd en dat er dus geen andere invulling is gerealiseerd.

Alternatieven:

U kunt besluiten de notitie niet aan te passen. Dan wordt echter niet expliciet aangegeven dat er eerst uitgebreid overleg moet zijn geweest met de verschillende partijen over de andere invulling. Bij initiatieven moet dan echter telkens worden aangegeven dat dit toch eerst moet gebeuren.

Duurzaamheid:

Als u de stedenbouwkundige invulling heeft vastgesteld, worden de gesprekken met de initiatiefnemer voortgezet. Uiteindelijk leidt dit tot het aangaan van een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zal als verplichting (met boeteclausule) worden opgenomen dat er gasloos moet worden gebouwd.

Financiële dekking:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Als u besluit om de aangepaste notitie Inbreidingslocaties vast te stellen, dan zal dit worden gepubliceerd in KernPUNTEN.

Vervolg:

Verder zal de aangepaste notitie na vaststelling worden opgenomen in de regelingenbank, zodat deze rechtskracht krijgt.

Bijlagen:

Notitie inbreidingslocaties januari 2017

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2017, nummer 561;

overwegende dat

wij op 20 april 2009 de notitie Inbreidingslocaties hebben vastgesteld;

dat met deze notitie is beoogd om transparant te beschrijven hoe met name procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) bouwen op inbreidingslocaties;

dat in de praktijk blijkt dat er toch wat discussiepunten zijn bij het toepassen van deze notitie;

dat in het raadsdocument 2014 – 2018 is opgenomen dat het wenselijk is deze notitie te actualiseren;

gelet op de discussie in de vergadering van de raadscommissie van 13 februari 2017;

b e s l u i t :

1. In te trekken de notitie Inbreidingslocaties die op 20 april 2009 is vastgesteld.
2. Vast te stellen de geactualiseerde notitie Inbreidingslocaties van januari 2017.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 februari 2017.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater