

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Evaluatie Notitie Inbreidingslocaties
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Jannie van Beesten
Contactgegevens	-	j.vanbeesten@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

19 november 2024
2 december 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het document Evaluatie Notitie Inbreidingslocaties met de bijbehorende bijlage.

Toelichting:

Op 16 oktober 2023 heeft de gemeenteraad een motie ingediend voor de evaluatie van de notitie inbreidingslocaties 2017.

Reden van het verzoek om evaluatie was dat:

- a. sinds 2017 er zich verschillende trends en ontwikkelingen hebben voorgedaan die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling van Dalfsen, onder andere verwoord in de Omgevingsvisie Dalfsen 1.0;
- b. er signalen zijn dat de notitie inbreidingslocaties niet meer aansluit bij de huidige visie van de gemeenteraad van Dalfsen op de ruimtelijke ordening;
- c. er nog geen evaluatie van de notitie was voorzien.

Hierbij werd aangegeven dat zorgvuldige omgang met het beperkte aantal inbreidingslocaties wenselijk is en dat adequate ontwikkeling van voorkomende inbreidingslocaties wenselijk is, onder andere gelet op de (woon)behoefte van de inwoners.

In de motie werd het college verzocht de notitie inbreidingslocaties te evalueren en de evaluatie, (eventueel met een herziene versie) aan de raad aan te bieden.

In het document Evaluatie Notitie Inbreidingslocaties wordt alleen ingegaan op het verzoek uit deze motie.

In aanvulling op de motie van 16 oktober 2023 is op 8 juli 2024 bij de vaststelling van de Perspectiefnota de Motie Stimuleren inbreidingslocaties aangenomen.

In deze motie wordt het college verzocht:

- de mogelijkheden in beeld te brengen om de ontwikkeling van inbreidingslocaties actief en gericht te stimuleren, zoals het voeren van actievere inbreidings-grondpolitiek en
- de resultaten van deze verkenning te betrekken bij de aan te bieden evaluatie en doorontwikkeling van het inbreidingsbeleid en/of de woonzorgvisie.

Over de 2e motie d.d. 8 juli wordt u in Q1 een opiniërend voorstel aangeboden.

Uitwerking

In de periode na het vaststellen van de motie heeft een evaluatie van diverse zaken plaatsgevonden waarop de notitie inbreidingslocaties van toepassing was. Als bijlage bij dit raadsvoorstel treft u het document Evaluatie Notitie inbreidingslocaties met bijlage aan.

CONCLUSIE van de evaluatie:

De notitie inbreidingslocaties, zoals deze geldt sinds 1 januari 2024, maar ook zoals die geldend was vanaf 24 januari 2017, is naar onze mening een goed werkend instrument. Dat hieraan goed getoetst kan worden, blijkt wel uit de casussen zoals opgenomen in de bijlage bij de evaluatie.

Door het recentelijke opnemen van de hardheidsclausule (per 1 januari 2024) kan er, met gegronde redenen, van de kaders, zoals opgenomen in de notitie, worden afgeweken. Bij afwijkingen meer dan op ondergeschikte punten, zal uw raad een raadsmemo ontvangen. Bij het toevoegen van meerdere woningen wordt uw raad in ieder geval ook betrokken bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan.

Dit alles voldoet nog steeds aan de reden waarom het beleid destijds is opgesteld: namelijk om transparant te beschrijven hoe met name procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) het bouwen van woningen op inbreidingslocaties.

Bij de voorbereiding en vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0 kan een nadere invulling worden gegeven aan de overgangsgebieden (kernrandgebieden) tussen buitengebied en kernen, zodat er duidelijkheid komt over mogelijkheden in deze gebieden, zonder dat daardoor afbreuk wordt gedaan aan de overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Dit kan dan daarna worden uitgewerkt in beleidsregels daarvoor.

Eenzelfde vraag leeft ook voor agrarische gronden die her en der nog binnen de kernen aanwezig zijn. Deze hebben een stedenbouwkundige kwaliteit omdat ze zorgen voor openheid tussen woonwijken en deels ook voor doorzichten naar het achtergelegen buitengebied. In de Omgevingsvisie zal de afweging moeten worden gemaakt of elke open ruimte binnen de kernen ook een mogelijke inbreidingslocatie is. Dit hoort in de algehele visie over wat wel en niet passend is binnen de karakteristiek van de gemeente Dalfsen.

Door het toevoegen van de hardheidsclausule, het meenemen van beleid voor de overgangsgebieden tussen kernen en buitengebied en beleid voor de open percelen binnen de kernen bij de voorbereiding van de Omgevingsvisie 2.0 geven we invulling aan de motie.

Vervolg:

In Q1 2025 zal een opiniërend voorstel worden aangeboden met betrekking tot de motie van 8 juli 2024 over de mogelijkheden om de ontwikkeling van inbreidingslocaties actief en gericht te stimuleren, waarbij objectief de voor- en nadelen of dilemma's zullen worden geschetst.

Hiermee wordt de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om aan de voorkant het gesprek te voeren over de mogelijkheden om inbreiding te stimuleren.

Bijlagen:

1. Evaluatie Notitie Inbreidingslocaties
2. Bijlage bij de Evaluatie

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
Rikus Jager

de gemeentesecretaris
Henry van der Woude

Evaluatie toepassing notitie Inbreidingslocaties (sinds 2017)

Aanleiding

Bij de behandeling van een raadsmemo over een specifieke casus over de invulling van een inbreidingslocatie is op 16 oktober 2023 door de gemeenteraad een motie aangenomen over de evaluatie van de notitie inbreidingslocaties 2017. Deze notitie was, na evaluatie, een herziening van de in 2009 vastgestelde notitie inbreidingslocaties.

Redenen van het verzoek om evaluatie waren dat:

- a. sinds 2017 er zich verschillende trends en ontwikkelingen hebben voorgedaan die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling van Dalfsen, onder andere verwoord in de Omgevingsvisie Dalfsen 1.0;
- b. er signalen zijn dat de notitie inbreidingslocaties niet meer aansluit bij de huidige visie van de gemeenteraad van Dalfsen op de ruimtelijke ordening;
- c. er nog geen evaluatie van de notitie was voorzien.

De gemeenteraad geeft in de motie aan dat een zorgvuldige omgang met het beperkte aantal inbreidingslocaties wenselijk is en dat adequate ontwikkeling van voorkomende inbreidingslocaties om verschillende redenen wenselijk is, onder andere gelet op de (woon)behoefte van de inwoners van de gemeente Dalfsen.

In aanvulling op de motie van 16 oktober 2023 is op 3 en 8 juli 2024 bij de vaststelling van de Perspectiefnota de **Motie Stimuleren inbreidingslocaties** aangenomen.

In deze motie wordt het college verzocht:

- de mogelijkheden in beeld te brengen om de ontwikkeling van inbreidingslocaties actief en gericht te stimuleren, zoals het voeren van actievere inbreidings-grondpolitiek en
- de resultaten van deze verkenning te betrekken bij de aan te bieden evaluatie en doorontwikkeling van het inbreidingsbeleid en/of de woonzorgvisie.

Over die motie wordt in Q1 2025 een opiniërend raadsvoorstel aangeboden. Hiermee wordt de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om aan de voorkant het gesprek te voeren over de mogelijkheden om inbreiding te stimuleren.

Algemeen

De Notitie Inbreidingslocaties is opgesteld om vast te leggen hoe wordt gehandeld als er een verzoek tot inbreiding wordt gedaan binnen de kernen. Er wordt in de Notitie geen uitspraak gedaan in algemene zin of keuzes vooraf gemaakt over wat Dalfsen op welke plaats wil realiseren. Dit omdat de ruimtelijke mogelijkheden per locatie erg verschillen: door maatwerk te bieden kan een locatie optimaal worden ingevuld. In deze beleidsregels heeft de gemeente alleen de voorwaarden vastgelegd, waaraan een verzoek in ieder geval moet voldoen. Het gaat hierbij om locaties binnen de kernen en niet om locaties in het buitengebied.

Voorwaarden voor het realiseren van woningen op een inbreidingslocatie

1. Aan initiatieven van particuliere initiatiefnemers c.q. projectontwikkelaars wordt de voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur meewerken aan het realiseren van een inbreidingslocatie voor woningbouw. Van een ruimtelijk knelpunt is volgens de notitie sprake in één van de volgende situaties:
 - a. een milieuhinderlijk bedrijf in de bebouwde kom of;

- b. een milieuknelpunt (bijvoorbeeld een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) die door de uitvoering van het initiatief verdwijnt, dan wel wordt opgelost of;
 - c. er 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 niet meer past in de (woon-)omgeving of;
 - e. de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving vraagt om een verbetering waarbij woningbouw aantoonbaar bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
2. Bij initiatieven van woningstichtingen wordt primair gekeken naar volkshuisvestelijke belangen in relatie met stedenbouwkundige uitgangspunten. De woningstichtingen hebben een taak in huisvesting van specifieke doelgroepen. Aan mogelijke woningbouwlocaties worden ook vaak locatiespecifieke eisen gesteld zoals bijvoorbeeld afstand tot voorzieningen. Dit maakt dat er voor initiatieven van woningstichtingen een andere belangenafweging gemaakt kan worden dan bij particuliere initiatieven of bij die van projectontwikkelaars.

Actualisatie per 1 januari 2024

In de gemeenteraadvergadering van 27 november 2023 heeft de gemeenteraad al een wijziging van de Notitie Inbreidingslocaties aangenomen, deels om deze inhoudelijk op enkele punten te verduidelijken en deels om de inhoud ervan in overeenstemming te brengen met de werkpraktijk en de gewenste woningbouwversnelling. De notitie is aan gepast in die zin dat er minder inhoudelijk eisen aan een stedenbouwkundige visie gesteld worden en in de notitie is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze algemene afwijkingsmogelijkheid is bedoeld om in het geval van zwaarwegende andere (beleids-)belangen af te kunnen wijken van de notitie om alsnog mee te kunnen werken aan een (gewenste) inbreidingsontwikkeling die niet volledig binnen de uitgangspunten van de notitie past.

Deze wijziging van de Notitie inbreidingslocaties was niet bedoeld als een reactie op de inhoud van de voorliggende motie, maar gaf alvast wel de extra mogelijkheden die de gemeenteraad in de motie voor ogen had.

Procedure

Als een (principe) verzoek wordt ingediend worden de procedurestappen doorlopen, zoals deze zijn opgenomen in het stappenplan verwoord in de Notitie Inbreidingslocaties.

Onderzoek

Na de commissievergadering van 16 oktober 2023 is er dossieronderzoek gedaan naar de afhandeling van diverse verzoeken voor invulling van inbreidingslocaties. Daarbij is ook van de onderzochte locaties de behandeling in de betreffende raadscommissies teruggekeken, om te horen wat de mening van de raadsfracties in de verschillende zaken te is geweest. Deze voorbeelden met het resultaat van het onderzoek zijn terug te lezen in bijlage 1 bij dit voorstel.

Meer extra woningen

Uitgangspunt is dat er bij verzoeken voor het bouwen op inbreidingslocaties al zoveel mogelijk gekeken wordt hoe extra woningen/eenheden kunnen worden gerealiseerd. Uiteraard door de ontwikkelaar zelf (immers meer economische opbrengst van de locatie), maar ook door de gemeente. Bijvoorbeeld door bij een plan (voorbeeld Driehoek Gerner Marke) aan te dringen op zoveel mogelijk verdichting t.b.v. de doelgroep. Dit uiteraard wel binnen de stedenbouwkundige en andere beleidskaders (zoals parkeren, waterberging etc.).

Oplossingsrichtingen

Welke mogelijkheden biedt de bestemming wonen binnen de bestemmingsplannen al?

Als er binnen de bestemming wonen ruimte is voor een extra woning binnen het aanwezige bouwvlak kan woningsplitsing worden toegepast of een extra woning gebouwd worden mits de voorgevel van elke woning een minimale breedte van 5 m heeft. Hiervoor is geen aanpassing van het omgevingsplan of de notitie Inbreidingslocaties nodig.

Inwoning en woningsplitsen

Een andere mogelijkheid voor uitbreiding van het aantal wooneenheden binnen bestaande woningen is woningsplitsing of inwoning. Dit is nu al mogelijk. Er is specifiek beleid voor woningsplitsing. De mogelijkheden verschillen tussen de kernen en het buitengebied.

In de kernen is het mogelijk een woning te splitsen met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Wat zijn mogelijkheden om (nog) meer woningen mogelijk te maken?

- Bij de overgang tussen kernen en buitengebied, waar de percelen nog binnen de kernen liggen en dus vallen onder de notitie inbreidingslocaties, meewerken aan een verdikking van het lint om zo meer woningen mogelijk te maken. Dit zou bijvoorbeeld ook een optie zijn voor initiatieven gericht op specifieke doelgroepen zoals benoemd in de woonvisie. Er moet dan wel sprake zijn van een al deels bebouwd perceel waarvan de functie wordt omgezet of gewijzigd. Dus niet alleen maar een weiland. Daarbij moet wel worden aangesloten bij de "gemiddelde" dikte van het lint (zoals bijv. bij de casus Oosteinde 52, genoemd in bijlage 1). Dit betreft een maatwerkoplossing en per casus zou met een landschapsdeskundige gekeken moeten worden wat op die specifieke locatie mogelijk is.

Dit zou bij de vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0 meegenomen kunnen worden. Dit valt onder de "straatje meer"- gedachte van voormalig minister Hugo de Jong. Dit zou dan vervolgens kunnen worden opgenomen in de Notitie inbreidingslocaties.

- Het beleid "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied" kan worden toegepast op voormalige agrarische percelen, die binnen de bebouwde kom liggen. Deze regels bieden houvast bij de vraag hoeveel woningen op een erf mogelijk zijn en op welke plek binnen het perceel deze woningen gerealiseerd mogen worden.
- Ook kan worden gedacht aan het inzetten van slooppoppervlakte uit het buitengebied, voor bouwen in de kernen. Als vierkante meters sloop uit het buitengebied daar niet ingezet worden, bijvoorbeeld omdat het een belemmering is voor de agrarische functie in de omgeving, kunnen ze worden ingezet op inbreidingslocaties aan de randen van de dorpen.

Daarbij kan zelfs worden gedacht aan het bouwen op tussenliggende onbebouwde percelen in de linten. Hiervoor moeten dan wel kaders worden opgenomen in de Omgevingsvisie 2.0 van de gemeente Dalfsen.

Het inzetten van sloopoppervlakte uit het buitengebied op bestaande woonkavels binnen de kernen, waar een groter open gebied omheen ligt. Er wordt dan niet een ruimtelijk knelpunt ter plaatse opgelost, maar wel door de inzet van sloopoppervlakte extra woningbouw mogelijk gemaakt. Zonder die tegenprestatie (dus niet omzetten van een functie of knelpunt) zou dit precedenten scheppen en dat gaat ook ten koste van openheid en groen en stedenbouwkundige kwaliteit.

ALGEHELE CONCLUSIE van de evaluatie:

De notitie inbreidingslocaties, zoals deze geldt sinds 1 januari 2024, maar ook zoals die geldend was vanaf 24 januari 2017, is naar onze mening een goed werkend instrument. Dat hieraan goed getoetst kan worden, blijkt wel uit de casussen zoals opgenomen in bijlage 1. Door het recentelijke opnemen van de hardheidsclausule kan er, met gegronde redenen, van de kaders, zoals opgenomen in de notitie, worden afgeweken. Dit alles voldoet nog steeds aan de reden waarom het beleid destijds is opgesteld: namelijk om transparant te beschrijven hoe met name procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) het bouwen van woningen op inbreidingslocaties.

Aanpassing van de beleidsnotitie ligt nu niet voor de hand. Wel kan bij de voorbereiding en vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0 een nadere invulling worden gegeven aan de overgangsgebieden (kernrandgebieden) tussen buitengebied en kernen, zodat er duidelijkheid komt over mogelijkheden in deze gebieden, zonder dat daardoor afbreuk wordt gedaan aan de overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Dit kan dan daarna worden uitgewerkt in beleidsregels daarvoor.

Eenzelfde vraag leeft ook voor agrarische gronden die her en der nog binnen de kernen aanwezig zijn. Deze hebben een stedenbouwkundige kwaliteit omdat ze zorgen voor openheid tussen woonwijken en deels ook voor doorzichten naar het achtergelegen buitengebied. In de Omgevingsvisie zal de afweging moeten worden gemaakt of elke open ruimte binnen de kernen ook een mogelijke inbreidingslocatie is.

Onderzoek verschillende voorbeeldlocaties

Casussen die (na aanpassing) voldoen aan de Notitie Inbreidingslocaties

1. Zwaluwlaan (voormalige locatie Agnietencollege Nieuwleusen)

Het betreft hier het invullen van de locatie van het voormalig Agnietencollege aan de Zwaluwlaan 23 en het aangrenzende bosperceeltje. Dit is een plan van de gemeente. Uit de weergave van de behandeling in de raadscommissie is te herleiden dat over de invulling van de locatie uitgebreid is geparticipeerd. Dit is op zich goed, maar het heeft er kennelijk toe geleid dat er voor een andere invulling is gekozen dan de raadsleden voor ogen hadden in het kader van de woningbehoefte. Er is gekozen voor een invulling met 6 vrijstaande en 3 twee-onder-één-kap woningen, omdat tijdens de participatie bleek dat de buurt dit liever zag dan sociale huur- of koopwoningen. De raad vond dit achteraf een gemiste kans.

Conclusie: Het uiteindelijke plan waarmee de raad heeft ingestemd en dat is gerealiseerd, voldoet aan de kaders van de Notitie inbreidingslocaties. Participatie is goed, maar de kaders moeten vooraf worden geschetst, zodat die een gegeven zijn in het participatie traject. Zo wordt voorkomen dat de buurt los van de beleidskaders “bepaalt” wat de invulling wordt.

2. Voormalige bibliotheeklocatie Nieuwleusen Ds van Diemenstraat 2

Verzoek van Woningstichting Vechthorst om seniorenappartementen te mogen realiseren op de oude bibliotheek locatie aan de Ds. Van Diemenstraat 2. Op zich is deze invulling volgens het beleid Inbreidingslocaties. Het oorspronkelijke plan van de woningstichting betrof 9 appartementen, wat stedenbouwkundig op de locatie geen probleem was. Door het (mede door corona) lange proces heeft de participatie uiteindelijk geleid tot de uitkomst van 6 appartementen in plaats van 9. Ook hier heeft de participatie dus tot een wijziging van het plan geleid, omdat het kader van de gewenste aantallen en de stedenbouwkundige mogelijkheden vooraf onvoldoende waren meegegeven.

Conclusie: Het oorspronkelijke plan paste binnen de kaders zoals opgenomen in de Notitie inbreidingslocaties, maar door onvoldoende duidelijkheid hierover vooraf heeft het participatietraject de uiteindelijke invulling van de locatie bepaald.

3. Ds. Smitslaan 5

Dit betreft een plan van een particulier voor de invulling van een grote woonkavel op binnenterrein, met 8 hofjeswoningen voor senioren. Het plan past binnen de woningbehoefte volgens de Woonvisie. Er is sprake van het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving. Het betreft hier een relatief groot perceel waar later woningen omheen zijn gebouwd. Het is daarom een locatie waar een verdichting met woonbebouwing, een verbetering van de stedenbouwkundig structuur oplevert. Als voorwaarde is opgelegd dat in samenspraak met de omwonenden een inrichtingsplan (groenplan) moet worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning, zodat de uitvoering hiervan ook juridisch geborgd wordt.

Conclusie: Dit plan voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de Notitie inbreidingslocaties, participatie heeft plaatsgevonden. Aandachtspunten bij dit plan zijn: het bouwvolume in relatie tot het perceel, de ruimtelijke inpassing, het ontwerp van een groenplan en het huisvesten van een doelgroep passend zoals opgenomen in de woonvisie.

4. Kerkstraat 5 Lemelerveld

Dit is een particulier initiatief. Het betreft hier een voormalig winkelpand met bovenwoning dat wordt vervangen door 1 groter appartement en 5 kleine appartementen. Deze zijn geschikt voor senioren en starters. Hiermee wordt voldaan aan de woningbehoefte in Lemelerveld.

Conclusie: Het plan lost een ruimtelijk knelpunt op, namelijk een al langer leegstaand winkelpand zonder vervolg functie, en voldoet daarmee aan de notitie inbreidingslocatie.

5. casus Driehoek Gerner Marke

Dit betreft een initiatief van de woonstichting VechtHorst. In eerste instantie was een schetsplan voorgesteld voor de bouw van 8 starterswoningen in 1 woongebouw op het nog braakliggende veld dat ligt tussen de straten Barbierlaan, Kuipersweg en Schilderswe. Het veld heeft de bestemming Maatschappelijk. Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar starterswoningen voor 1 en 2 persoons huishoudens is de woonstichting gevraagd een alternatief plan te maken met wat meer woningen daarin. Dit resulteerde in een conceptplan waarmee voor drie clusters van 4 rug aan rug woningen. Dit is dan ook een voorbeeld waarbij als voorwaarde vooraf (zeker voor een wooncorporatie) de vraag is gesteld in te zetten op meer woningen om te voorzien in de woonbehoefte. Dit wordt in voorkomende gevallen dus wel gedaan.

Dit plan staat nog aan het begin van het participatietraject, maar we willen hier wel blijven gaan voor wat meer verdichting, omdat de plek er zich wel voor leent en er nog voldoende openheid (tussen de gebouwen en ook op het bestaande speelterreintje dat in stand blijft) over blijft.

Conclusie: Er plan voorziet in een nieuwe woonbestemming op een terrein dat in de loop van de tijd niet de bestemde maatschappelijke uitwerking heeft gekregen. Daarom wordt dit terrein nu gezien als inbreidingslocatie en kan hiermee worden voorzien in extra woningen.

Casussen waarin de notitie inbreidingslocaties geen mogelijkheden biedt

1. Oosterdalfsersteeg 1 Dalfsen

Op het perceel Oosterdalfsersteeg 1 te Dalfsen geldt de bestemming Wonen. Op dit perceel is bij recht 1 woning toegestaan. De eigenaar wil de bestaande woning slopen en het perceel invullen met 2 vrijstaande woningen aan de westzijde en 8 rug-aan-rug woningen in de vorm van 1 “woongebouw” in de noordoosthoek. Daarnaast is er nog een alternatief voor deze locatie gepresenteerd in vorm van sloop van de bestaande woning en deze te vervangen door 4 woonkavels met een vrijstaande woning.

Om meerdere redenen is dit plan afgewezen:

- Er is geen sprake van een ruimtelijk knelpunt zoals beschreven in de Notitie inbreidingslocaties;
- invulling van de locatie met een grotere dichtheid aan bebouwing is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk;
- er is geen sprake van een vergelijkbare situatie waardoor precedentwerking zou bestaan.

Een grote woning op een grote kavel die passend is in de bestaande stedenbouwkundige omgeving, maar wellicht moet worden verbouwd t.b.v. bv energiemaatregelen, is geen knelpunt in die zin dat de woning dan vervangen kan worden door meerdere woningen of wooneenheden die vervolgens niet meer passend zijn binnen de stedenbouwkundige structuur. Hiermee zou wel een precedent worden geschapen.

Conclusie: Hier wordt op meerdere punten niet voldaan aan de Notitie inbreidingslocatie en andere beleidsdocumenten zoals de Woonvisie.

2. Slingerlaantje Dalfsen

Dit betreft een perceel dat tussen en achter bestaande woningen in ligt en een agrarische bestemming heeft. De eigenaar van het perceel wil dat de bestemming wijzigt in Wonen, zodat de bouw van een woning op dit perceel mogelijk is. De eigenaar had een ruimtelijk knelpunt gevonden in de rokerij van de slager aan de Prinsenstraat. Het was ook zijn bedoeling om dit knelpunt op te lossen, door de rokerij te verplaatsen naar een ander perceel binnen de gemeente Dalfsen. Omdat de slager uiteindelijk koos voor een locatie buiten de gemeente Dalfsen, is dit niets geworden.

Er is aan het Slingerlaantje ook geen sprake van een ander ruimtelijk knelpunt, zoals het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur. Het Slingerlaantje is bewust zeer ruim opgezet voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen.

Conclusie: In dit specifieke geval biedt de Notitie Inbreidingslocaties geen mogelijkheid om 1 extra woning aan het Slingerlaantje te bouwen. Alleen verruiming van de randvoorwaarden in de Notitie zou nog een aanknopingspunt kunnen zijn en dat is ook waar de eigenaar zijn zinnen op heeft gezet. Gelet op de locatie worden geen aanknopingspunten gezien de Notitie hiervoor te wijzigen.

Casus waarbij de reikwijdte van de Notitie Inbreidingslocaties nog vragen oproept

Oosteinde 52 Nieuwleusen (nog in voorbereiding)

Dit is een principeverzoek van een projectontwikkelaar om medewerking aan het realiseren van een inbreidingslocatie in het overgangsgebied tussen kern Nieuwleusen en buitengebied. Het betreft een voormalig agrarisch erf. De erven aan de zuidkant van het Oosteinde grenzen aan en lopen over in de weilanden van het buitengebied. Het erf is ca 115 m diep, (de bestaande bebouwing en erfbeplanting) loopt door tot in het weiland achter de huidige bebouwing., De ontwikkelaar heeft voor een grotere diepte van het lint een plan gepresenteerd.

Gelet op de uitgangspunten die zijn opgenomen in de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied (maar op dit perceel niet van toepassing zijn omdat het nog net binnen de bebouwde kom ligt) zou alleen het bestaand ingerichte erf (inclusief erfbeplanting) als inbreidingslocatie moeten worden aangemerkt. Zo voorkom je bebouwing op plaatsen die nu nog open gebied zijn.

Om deels tegemoet te komen aan het plan waarbij wel heel specifiek de gewenste doelgroepen uit de Woonvisie worden bediend (senioren en starters), wordt in dit kernrandgebied gezocht naar maatwerk.

Omdat het naastgelegen bedrijfsperceel (bedrijfsbestemming hoveniersbedrijf) een grotere diepte heeft en een daar weer naastgelegen woonbestemming ongeveer tot de helft van die bedrijfsbestemming rijk, wordt hier een getrapte diepte voorgesteld. Deels om tegemoet te komen aan de vraag van de projectontwikkelaar en deels om te voorkomen dat precedentwerking ontstaat en naastgelegen en vergelijkbare percelen hele weilanden gaan volbouwen. Daarmee ontstaan eerder “uitbreidingswijkjes in de kernranden” dan inbreidingslocaties die tussen bestaande bebouwing liggen.

De afweging wordt hier gemaakt om door de ervenconsulent van het Oversticht een passende stedenbouwkundige invulling te laten schetsen waar de initiatiefnemer op kan voortborduren.

Conclusie: Dit plan laat zien dat er voor percelen in de kernranden, grenzend aan het buitengebied een maatwerk afweging nodig is. Dat is mogelijk door de hardheidsclausule toe te passen, maar het zou goed zijn als hier kaders voor worden gesteld. Deze kaders kunnen worden opgenomen in de eerstvolgende update van de Omgevingsvisie. De gemeenteraad kan dan bepalen hoever ze willen gaan in het toestaan van woningbouw in het overgangsgebied tussen kernen en buitengebied.