

Notitie 'Inbreidingslocaties 2023'

Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op algemene uitgangspunten voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen. Onder inbreidingslocaties wordt verstaan locaties die in een kern liggen.

Algemeen

Gemeente Dalfsen wil vastleggen hoe wordt gehandeld in geval van een verzoek tot inbreiding. Er wordt geen uitspraak gedaan in algemene zin of keuzes vooraf gemaakt over wat Dalfsen op welke plaats wenst te realiseren. De reden is tweeledig. Ten eerste verschillen de ruimtelijke mogelijkheden van locaties enorm. Door maatwerk te bieden, kan een locatie optimaal ingevuld worden. Ten tweede legt de gemeente door beleid te formuleren vast wat wel en wat niet kan.

Initiatiefnemers inbreidingslocaties

Bij initiatiefnemers voor inbreiding wordt onderscheid gemaakt in 2 groepen:

- a) Particulieren/projectontwikkelaars
- b) Woningstichtingen (toegelaten instellingen volgens de Woningwet)

Voorwaarden voor inbreiding

Ad a).

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

- Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de bebouwde kom of;
- Oplossen van een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) of;
- 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;
- Een bestemming van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving of;
- Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving.

Ad b).

Bij initiatieven van de woningstichtingen (toegelaten instellingen volgens de Woningwet) wordt primair gekeken naar volkshuisvestelijke belangen in relatie met stedenbouwkundige uitgangspunten. De woningstichtingen hebben een taak in huisvesting van specifieke doelgroepen. Voor het aanbieden van woonvormen voor deze groepen worden ook vaak specifieke locatie eisen gesteld aan bijvoorbeeld de afstand tot voorzieningen. Dit maakt dat er een andere afweging van belangen kan zijn dan bij particuliere initiatieven c.q. initiatieven van projectontwikkelaars.

Procedure/Stappenplan

1. Bij een particulier verzoek c.q. verzoek van een projectontwikkelaar wordt eerst ambtelijk beoordeeld of er daadwerkelijk sprake is van een ruimtelijk knelpunt en het verzoek op hoofdlijnen in relatie en verhouding staat tot de oplossing van dat knelpunt. Als bekend is dat er een initiatief voor een inbreidingslocatie aankomt, worden de randvoorwaarden van te voren aan de initiatiefnemer meegegeven.

Bij een verzoek tot inbreiding van een woningstichting wordt eerst ambtelijk gekeken of met de locatie kan worden voorzien in de behoefte van een specifieke doelgroep, zoals onder andere in de prestatieafspraken en het geactualiseerd woonplan Dalfsen staat verwoord. Tevens wordt globaal de ruimtelijke inpassing beoordeeld.

Ook hier worden de randvoorwaarden van te voren aan de initiatiefnemer meegegeven, als bekend is dat er een initiatief voor een inbreidingslocatie aankomt.

2. Nadat getoetst is aan de voorwaarden voor inbreiding, komt er een advies aan het college voor het nemen van een principebesluit. Hiervoor worden legeskosten in rekening gebracht. Dit principebesluit is een voorlopig besluit van het college. Het project wordt opgenomen in het

jaarwerkplan van de eenheid, als blijkt dat het college de intentie heeft om mee te werken aan het verzoek.

3. Als de inbreidingslocatie aan een van de volgende criteria voldoet dan wordt er een stedenbouwkundige visie voor het gebied opgesteld. De criteria zijn:
 - er is nu geen bebouwing of;
 - het perceel is groter dan 1500 m² of;
 - in de nieuwe situatie worden appartementen gebouwd of;
 - er vindt een functiewisseling plaats of;
 - er is of zijn binnen het plangebied monumenten (Rijks/gemeentelijk) aanwezig of ze bevinden zich binnen het zicht of directe nabijheid van het plangebied of;
 - bij beïnvloeding van het dorpsfront/dorpsaanzicht;
 - bij een vergroting van het aanwezige bouwvolume van 30% of meer.Is er geen sprake van één van de onderdelen van de criteria, dan hoeft geen stedenbouwkundige visie opgesteld te worden.
4. Vervolgens worden belanghebbenden (zoals bewoners, gebruikers en eigenaren van naastgelegen panden) door de particulier/projectontwikkelaar c.q. woningstichting geïnformeerd over de voorgestelde invulling al dan niet gebaseerd op een stedenbouwkundige visie. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het te voeren participatietraject conform het gemeentelijke participatiebeleid. Het betekent niet dat belanghebbenden het er ook mee eens moeten zijn. De ruimtelijke procedure geeft bezwaar- en beroepsmogelijkheden.
5. Het college beslist daarna definitief of de voorgestelde invulling (al dan niet aangepast door de reacties van belanghebbenden) voor vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit vervolgens om de stedenbouwkundige visie al dan niet vast te stellen.
6. Na de vaststelling van de stedenbouwkundige invulling door de gemeenteraad worden de gesprekken met de initiatiefnemer voortgezet. Daarbij komen de ruimtelijke procedure met de ruimtelijke onderbouwing, de kosten voor externe onderzoeken en planschade aan de orde. Vaak moeten schetsen aangepast worden (bijvoorbeeld de hoogte of de bouwdichtheid) door de besluitvorming van het college, de gemeenteraad of het overleg met belanghebbenden. Voor het verkrijgen van overeenstemming is er sprake van maatwerk. Het resultaat en de tijd die deze fase in beslag neemt, kan daardoor per project verschillen.
7. Het resultaat is een ontwikkelingsovereenkomst waarin de kosten voor externe onderzoeken, plan- schade en ambtelijke ondersteuning voor rekening van de initiatiefnemer komen. Verder zal hierin ook de verplichting (met boeteclausule) worden opgenomen, dat er gasloos, energieneutraal en klimaatadaptief moet worden gebouwd. De planologische procedure wordt pas opgestart, nadat de overeenkomst is ondertekend door alle partijen.

Hardheidsclausule

Voor verzoeken tot inbreiding die niet aan de in dit beleid opgenomen randvoorwaarden/criteria voldoen, maar waarbij inbreiding wel wenselijk wordt geacht, kan de hardheidsclausule worden toegepast. De hardheidsclausule kan worden toegepast als:

- Bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzaken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- Het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt.

Conclusie

Bij inbreidingslocaties wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere initiatiefnemers (waaronder projectontwikkelaars) en woningstichtingen. Voor particuliere initiatiefnemers/projectontwikkelaars is een vereiste dat een ruimtelijke knelpunt opgelost kan worden door inbreiding. Voor de invulling van de locatie wordt in veel gevallen een stedenbouwkundige visie opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarbij de kosten van de procedure en onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Bij woningstichtingen is de huisvesting van specifieke doelgroepen in combinatie met stedenbouwkundige uitgangspunten leidend voor inbreiding. De belangenafweging van de aandachtspunten kan hierdoor tot een ander resultaat leiden dan bij particuliere locaties.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van datum

de voorzitter,
drs. E. van Lente,

de griffier,
J. Leegwater, MSc