

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Motie stimuleren inbreidingslocaties

Datum besluit B&W: 4 februari 2025

Portefeuillehouder: A. Schuurman

Decosnummer: 1923

Informant: Jannie van Beesten  
j.vanbeesten@dalfsen.nl  
06-81362568

**Doel:**

U wordt gevraagd:

1. Uw mening te geven over de opties die het college ziet om het bouwen op inbreidingslocaties te stimuleren.
2. Eventuele aandachtspunten en kaders voor de nadere uitwerking mee te geven.

### **Wat is de kernboodschap?**

In de motie stimuleren inbreidingslocaties verzoekt uw raad de mogelijkheden in kaart te brengen om het bouwen op inbreidingslocaties te stimuleren. In voorliggend voorstel zijn de mogelijkheden benoemd. Uw opinie wordt gevraagd over de aanvullende mogelijkheden die het college ziet.

### **Waarom dit voorstel?**

In de raadsvergadering van 2 december 2024 heeft u kennisgenomen van de raadsmemo Evaluatie Notitie inbreidingslocaties. Deze evaluatie is gedaan naar aanleiding van uw motie d.d. 16 oktober 2023. De conclusie van de evaluatie was dat de notitie inbreidingslocaties, zoals deze geldt sinds 1 januari 2024, maar ook zoals die geldend was vanaf 24 januari 2017, een goed werkend instrument is waaraan goed getoetst kan worden. Door het opnemen van de hardheidsclausule kan er met gegronde redenen van de notitie worden afgeweken.

Geconcludeerd is dat al veel wordt gedaan om zoveel mogelijk woningen op inbreidingslocaties te realiseren, met inachtneming van de gestelde kaders in de diverse beleidsstukken. Dit gebeurt met en door de ontwikkelaars en/of eigenaren van de locaties.

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 de Memo van 2 december 2024 is aangegeven dat in Q1 een opiniërend voorstel wordt aangeboden met betrekking tot de motie van 8 juli 2024 over de mogelijkheden om de ontwikkeling van inbreidingslocaties actief en gericht te stimuleren. Hierin worden de voor- en nadelen of dilemma's geschetst. Dit voorstel ligt nu voor.

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

U wordt gevraagd uw opinie te geven aan de hand van de volgende vragen:

1. Kunt u zich vinden in de opties die het college doet om het bouwen op inbreidingslocaties te stimuleren?
2. Heeft u met betrekking tot deze opties extra voorwaarden of aandachtspunten die u wilt meegeven voor de nadere uitwerking?

### **Overwegingen**

Binnen de gemeente Dalfsen zijn de afgelopen jaren diverse inbreidingslocaties ontwikkeld, zie ook de voorbeelden uit de raadsmemo d.d. 2 december 2024.

Deze locaties zijn hoofdzakelijk tot stand gekomen via particuliere initiatieven. Hierbij heeft de gemeente vooral een faciliterende rol gespeeld. De gemeente ondersteunt daarbij het initiatief en adviseert desgewenst de initiatiefnemer. De daadwerkelijke uitwerking en uitvoering van de ontwikkeling ligt echter vooral bij de initiatiefnemer. Dat is in vrijwel alle gevallen de grondeigenaar of een partij waarmee de grondeigenaar contractuele afspraken heeft gemaakt.

Meestal ligt onder het ontwikkelen van een inbreidingslocatie de wens om woningen toe te voegen in verband met de druk op de woningmarkt maar ook de wens om een financieel resultaat/rendement te realiseren..

Voor de grondeigenaren bestaat het verdienmodel uit het verkopen van het perceel of pand tegen marktconforme waarde of uit het perceel/pand ruimen of slopen en hierop woningbouw realiseren en verkopen. Dit kan zijn in de vorm van grondgebonden woningen of appartementen. In vrijwel alle gevallen gaat het om woningbouw in de vrije sector, dus geen sociale woningbouw. De reden hiervoor is dat de kosten voor het verwerven en slopen van de gebouwen kostenverhogend werkt en dat sociale woningbouw financieel niet haalbaar is.

Sociale woningbouw wordt in de regel gerealiseerd door de wooncorporaties in samenspraak met de gemeente op uitleg locaties.

De gemeente is in dergelijke gevallen gedwongen zich te beperken tot een faciliterende rol waarbij de gemeentelijke kosten met betrekking tot de ontwikkeling verhaald kunnen/moeten worden om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen.

De rol van de gemeente is dan toetsend en in mindere mate sturend ofwel reactief in plaats van actief.

### **Antwoord op de Motie Stimuleren inbreidingslocaties**

In de motie van 3 en 8 juli 2024 vraagt u het college in beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn om de ontwikkeling van inbreidingslocaties actief en gericht te stimuleren. Deze vraag is o.a. voorgelegd aan de planeconoom die door onze gemeente is ingehuurd ter ondersteuning bij de grondexploitaties.

Als de gemeente in de ontwikkeling van inbreidingslocaties een actieve rol wil gaan spelen kan dat op de volgende manieren, te weten:

- Ondersteunend, grondeigenaren benaderen die al (deels) uitgewerkte initiatieven hebben, welke aansluiten op de gemeentelijke wensen (*gericht stimuleren*),
- Stimulerend, grondeigenaren benaderen met de vraag of zij wellicht willen overwegen op hun perceel ontwikkelingen te initiëren (*actief stimuleren*),
- Actief, grondeigenaren benaderen met de vraag of de gemeente het betreffende perceel of pand kan aankopen voor eigen ontwikkeling (*actieve inbreidings-politiek*).

#### *Gericht stimuleren*

De rol van stimulerende overheid wordt op dit moment al voor een deel door de gemeente vervuld. De gemeente heeft namelijk ook in haar faciliterende rol een stimulerende taak. Vanuit de gemeente wordt veel belang gehecht aan de ontwikkeling van woningbouw. Een nieuw initiatief wordt daarom intern zorgvuldig begeleid en de belangen van de initiatiefnemer worden zoveel mogelijk gewaarborgd zonder daarbij de belangen van de omwonenden uit het oog te verliezen.. De initiatiefnemer zal ook moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot het realiseren van betaalbare woningen. Dit zorgt vaak wel voor een discussie en in sporadische gevallen voor het (tijdelijk) stopzetten van het initiatief.

#### *Actief stimuleren*

Deze ondersteunende rol wordt op dit moment in mindere mate vervuld door de gemeente. De reden hiervoor is tweeledig. Enerzijds vraagt dit vanuit gemeente zijde een goed en nauwkeurig in beeld brengen en houden van de mogelijke ontwikkellocaties (welke locaties zijn/komen er vrij) en wat zijn de mogelijkheden dan vervolgens op die locaties.

Anderzijds is het zelf zoeken naar ontwikkellocaties en het nader uitwerken daarvan erg afhankelijk van de wisselingen in de vastgoedmarkt. Het is niet altijd duidelijk waar en wanneer vastgoed beschikbaar komt voor eventuele woningbouwontwikkeling.

Het actueel houden van het onderzoek en de uitwerkingen vergt veel ambtelijke inzet. Wanneer er vastgoed aan de gemeente wordt aangeboden kan alsnog de afweging worden gemaakt of op het aanbod wordt ingegaan.

#### *Actieve inbreidings-politiek*

De gemeente vervult op dit moment voor inbreidingslocaties zelden de actieve rol. Het actief aankopen van percelen/panden voor de ontwikkeling van woningbouw vergt veel tijd en geld. De huidige grondeigenaar zal minimaal een prijs willen ontvangen die op of boven de marktwaarde ligt. Hiermee blijft er voor de gemeente weinig ruimte om de ontwikkeling te realiseren. Mede gelet op de actieve grondpolitiek waarbij de gemeente de grond verkoopt waarop bouwers/ontwikkelaars dan woningen bouwen, waarop zij ook rendement moeten behalen. De gemeente fungeert in deze rol slechts als tussenpersoon tussen de verkoper (grondeigenaar) en de koper (bouwer/ontwikkelaar). Zowel verkoper als koper zullen het maximale rendement willen behalen. Het rendement moet in dit geval verdeeld worden over drie partijen.

Daarmee worden de aan- en verkooponderhandelingen lastig en langdurig.

Als voorbeeld; bij een initiatief door de grondeigenaar zit de gemeente er niet tussen, en kunnen de kosten en het rendement over twee partijen (koper-verkoper) verdeeld worden.

Tevens loopt de gemeente met het actief aankopen van panden risico's bij een teruglopende markt of andere negatieve economische ontwikkelingen. Voordelige ontwikkelingen in de markt zullen over het algemeen ook door de verkoper en/of koper geclaimd worden. Per saldo is het risico voor de gemeente groot terwijl het financieel rendement onzeker is.

*Samenvatting met betrekking tot het voeren van actieve inbreidingspolitiek.*

- De gemeente vervult al een gericht stimulerende en faciliterende rol.
- Voor een actief stimulerende rol zal er extra ambtelijke capaciteit en financieel budget vrijgemaakt moeten worden en het resultaat zal meerdere jaren op zich laten wachten en is onzeker.  
Een raming van de kosten van extra ambtelijke inzet en bijbehorende advies- en ontwerpkosten om tot goed onderbouwde en uitgewerkte voorstellen te komen is afhankelijk van de wens in hoeverre uw raad hiertoe wil overgaan. Geadviseerd wordt hier niet op in te zetten gelet op de beperkte ambtelijke capaciteit en financiële middelen.
- Voor de actieve inbreidingspolitiek zal onderzoek moeten worden gedaan naar potentiële locaties en zal bij een mogelijk positief rendement (financieel danwel maatschappelijk) op één of meerdere locaties de raad hierover worden geïnformeerd. Daarbij zal in de loop van het proces dan besluitvorming worden gevraagd over ambtelijke inzet, verwervingsbudgetten en voorbereidingskredieten, etc. Hierbij zal telkens melding worden gemaakt van de risico's welke de gemeente loopt bij het zetten van de volgende stap in de ontwikkeling. Geadviseerd wordt hier niet op in te zetten gelet op de beperkte ambtelijke capaciteit en financiële middelen.

### **Kan het ook anders?**

Het college ziet naast de bestaande mogelijkheden die de Notitie inbreidingslocaties al biedt wel alternatieve mogelijkheden. Deze alternatieven kunnen bij de voorbereiding van de Omgevingsvisie 2.0 worden betrokken en daarin worden verwerkt.

Dit zou dan vervolgens kunnen worden opgenomen in de Notitie inbreidingslocaties. Tot die tijd kunnen deze mogelijkheden eventueel al worden ingezet onder de noemer van de hardheidsclausule van de Notitie inbreidingslocaties.

*Alternatieve mogelijkheden om meer woningen mogelijk te maken op inbreidingslocaties*

- 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 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. Dit om te voorkomen dat de doorzichten naar het buitengebied worden teniet gedaan. Daarbij moet wel worden aangesloten bij de "gemiddelde" dikte van het lint. Dit betreft een maatwerkoplossing en per casus zou met een landschapsdeskundige gekeken moeten worden wat op die specifieke locatie mogelijk is.  
Dit valt onder de "straatje meer"- gedachte van voormalig minister Hugo de Jonge.
- Het beleid "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied" kan ook 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, zodat niet alle openheid tussen kern en buitengebied teniet wordt gedaan.

- 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.

### **Welke mogelijke risico's zien we?**

Inzet van bovengenoemde mogelijkheden door toepassing van de hardheidsclausule vereist een zorgvuldige afweging zolang de gemeenteraad het betreffende beleid nog niet heeft opgenomen in de Omgevingsvisie.

Voorgesteld wordt de inkomende verzoeken die onder de hardheidsclausule positief beoordeeld kunnen worden met een raadsmemo over het voorgestelde besluit ter kennis te brengen aan de gemeenteraad. De raad kan dan aangeven of zij instemt met het toepassen van de hardheidsclausule.

### **Wat kost het?**

Het opstellen van de omgevingsvisie 2.0 wordt gefinancierd onder het reguliere budget ruimtelijke ordening.

### **Hoe betrekken we onze inwoners?**

Bij de actualisatie van de omgevingsvisie zullen de inwoners en stakeholders op een passende manier die hoort bij de actualisatie van de Omgevingsvisie. Over het proces met betrekking tot het opstellen van de Omgevingsvisie wordt uw raad te zijner tijd geïnformeerd.

Het toepassen van de hardheidsclausule is maatwerk. Daarom kan hierover niet vooraf actief worden gecommuniceerd met de inwoners. De inwoners worden in het kader van de participatie over initiatieven door de initiatiefnemers geïnformeerd.

### **Hoe gaan we verder?**

Na uw opinie en eventuele voorwaarden en aandachtspunten zal dit bij de voorbereiding van de omgevingsvisie 2.0. worden meegenomen. En bij eventuele tussentijdse verzoeken die passend kunnen zijn binnen de gestelde mogelijkheden zal afgewogen worden of met toepassing van de hardheidsclausule medewerking kan worden verleend. Daarover wordt uw raad dan per raadsmemo geïnformeerd.

### **Meer informatie bij dit voorstel**

1. Raadsmemo dd 2/12/24
2. Motie d.d. 6 en 8 juli 2024

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,

de gemeentesecretaris,

Rikus Jager

Henry van der Woude