

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 10-mrt-25
Vragensteller	de heer R. Kouwen, CDA	
Agendapunt/onderwerp	Motie evaluatie inbreidingslocaties	
Portefeuillehouder	A. Schuurman (wethouder)	
Domein	Ruimte	
Contactpersoon	Jannie van Beesten	
Contactgegevens	j.vanbeesten@dalfsen.nl	

1. Welk deel van de (geregistreerde) initiatieven van de afgelopen jaren hebben geleid tot realisatie van woningen op een inbreidingslocatie?

Ad 1. De meeste concreet ingediende initiatieven leiden uiteindelijk tot een bestemmingswijziging of omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen. Ze voldoen dan aan de voorwaarden van de Notitie Inbreidingslocaties.

Deze initiatieven worden via een stedenbouwkundige visie of stedenbouwkundig plan eerst ook in uw raad voorgelegd.

Wanneer niet kan worden voldaan aan de voorwaarden, maar toch een aanvraag wordt ingediend, dan leidt dit tot een negatief besluit. Het is niet mogelijk om hier een exact antwoord op te geven omdat bij de afgewezen verzoeken er verschillende maten van concreetheid zijn geweest.

2. Vanuit inwoners horen we regelmatig de wens om een grote woning/kavel samen (bijvoorbeeld met familie/vrienden) te kopen om hier met elkaar te gaan wonen. In hoeverre is (verdere) verruiming van woningsplitsing/inwoning binnen de bebouwde kom – als vorm van inbreiding – onderzocht om dergelijke initiatieven mogelijk te maken?

Ad 2

In het vastgestelde Volkshuisvestingsplan 2025-2029 is opgenomen dat we gaan onderzoeken of de mogelijkheden voor woningsplitsing en transformatie kunnen worden vergroot. Wanneer de bestaande woning en kavel voldoet aan bepaalde voorwaarden zijn er al mogelijkheden binnen het omgevingsplan tot woningsplitsing van 1 naar 2 woningen.

3. Hoe werkt het gebruikmaken van de hardheidsclausule in de praktijk? Wat is hierbij de rol van de raad, bijvoorbeeld in relatie tot het adviesrecht?

Ad 3. Er wordt geen bindend advies gevraagd, maar (zolang de mogelijkheden nog niet in de omgevingsvisie zijn verwoord) wordt de raad in kennis gesteld van het principebesluit van het college. Het college zal besluiten conform de uitkomst van de behandeling in uw raad. Als het plan door de initiatiefnemer daarna wordt voortgezet, komt het plan via een stedenbouwkundige visie ter vaststelling naar de gemeenteraad. (zie stappenplan in de Notitie inbreidingslocaties).

4. In de evaluatie wordt het inzetten van sloopoppervlakte (sloopmeters) geschetst als mogelijkheid voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties in de kernen. In hoeverre zijn daarbij ook andere vormen voor compensatie verkend, zoals een bijdrage aan een fonds om (extra) sociale huurwoningen te realiseren en/of de fysieke leefomgeving te verbeteren?

Ad 4.

In het Volkshuisvestingsplan 2025-2029 is hierover opgenomen dat als de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen gedurende een aantal jaren achterblijft, er dan een optie is voor een Vereveningsfonds. Dan zal worden onderzocht of zo'n fonds een toegevoegde waarde heeft om alsnog de bouwambitie voor sociale huur te realiseren.

5. In de praktijk zien we dat het voor verschillende inbreidingsprojecten moeilijk blijkt een voortvarende realisatie van woningen vorm te geven. In hoeverre zijn de oorzaken nader beschouwd en is gekeken of de gemeente een rol kan spelen dit op te lossen (ondersteuning, regels)? En wat is de maximale termijn tussen akkoord college/gemeenteraad en start bouw?

Ad 5

Inbreidingsvraagstukken zijn over het algemeen tijdrovend, omdat er goed geparticipeerd moet worden. De uitvoering en verantwoording van het doorlopen van het proces ligt bij de initiatiefnemer en wordt lastig gevonden. Als gemeente is onze rol het toetsen van de aanvraag. Er is geen maximale termijn voor het doorlopen van het proces.