

Notitie inbreidingslocaties

Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft verzocht om een notitie, waarin transparant wordt beschreven hoe met name procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) bouwen op inbreidingslocaties.

Algemeen

De provincie geeft ruimtelijk de voorkeur aan binnenstedelijke inbreidingslocaties boven uitbreiding van woningbouwgebieden. Onder inbreidingslocaties wordt verstaan locaties die in een kern liggen.

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 (VechtHorst en De Veste)

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.

Bij particuliere initiatieven/projectontwikkelaars worden alle kosten verhaald (inclusief planschade, kosten gemeente in de openbare ruimte en bestemmingsplan).

Ad B

Bij initiatieven van de woningstichtingen VechtHorst en De Veste 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.a. 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 staat tot de oplossing van dat knelpunt. Daarbij wordt ook getoetst aan de checklist LEAN Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling (randvoorwaarden gemeente vanuit civiel, verkeer en dergelijke). Als bekend is dat er een initiatief voor een inbreidingslocatie aankomt, worden deze randvoorwaarden van te voren aan de initiatiefnemer meegegeven.

1.b. 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 hierbij wordt getoetst aan de checklist LEAN Ruimtelijke Gebieds-

ontwikkeling (randvoorwaarden gemeente vanuit civiel, verkeer en dergelijke). Ook hier worden deze 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.

In de stedenbouwkundige visie worden de thema's behandeld die in bijlage 1 staan. Via de visie worden 2 alternatieven uitgewerkt. 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. Door alle partijen vanaf het begin te betrekken bij het proces, kan de gemeenteraad 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. Daarbij moet niet alleen naar de kwantiteit, maar ook naar de kwaliteit worden gekeken. Het wil namelijk niet altijd zeggen, dat een geringer aantal woningen de kwaliteit van de invulling van het perceel ten goede komt. Het is van belang dat partijen hiertussen een goed evenwicht vinden. 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.

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. Als dit het geval is, dan kan de gemeenteraad alsnog beslissen om niet mee te werken aan het plan op basis van andere inzichten. Ook heeft de gemeenteraad de vrijheid om het verzoek alsnog te agenderen voor zijn vergadering als het college niet wil meewerken.

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, planschade en ambtelijke ondersteuning voor rekening van de initiatiefnemer komen. Verder zal hierin ook de verplichting (met boeteclausule) worden opgenomen, dat er gasloos moet worden gebouwd. De planologische procedure wordt pas opgestart, nadat de overeenkomst is ondertekend door alle partijen.

8. De gemeenteraad wordt regelmatig actief geïnformeerd over de stand van zaken van het project via de kwartaalrapportages van de RO plannen.

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 steden-

bouwkundige visie opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij wordt ten minste naar de bijgevoegde aandachtspunten in bijlage 1 gekeken. Daarnaast wordt een ontwikkelings-overeenkomst 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 27 februari 2017.
de voorzitter, de griffier,
drs. H.C.P. Noten drs. J. Leegwater*

Bijlage 1: de onderwerpen die in een stedenbouwkundige visie in ieder geval behandeld worden:

Wettelijke Criteria:

- Milieu
- Verkeer
- Flora en fauna
- Archeologie
- Externe veiligheid

Beleids Criteria

- Economische uitvoerbaarheid (kosten)
- Risico's/ planschade
- Eigendom
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- Ruimtelijke kwaliteiten
- Beeldkwaliteit/ architectuur
- Relatie/ aard omgeving
- Intensivering van bebouwing (Herstructurering/inbreiding/uitbreiding) SER ladder
- Transformeren locatie (welke andere bestemmingen mogelijk?)
- Relatie oude/ nieuwe mogelijkheden
- Bouwvolume
- Bouwhoogte
- "Opofferen" groen
- Verkeer
- Parkeren in straat of op eigen terrein
- Ontsluiting
- Consulteren omgeving
- Duurzaamheid (o.a. verplicht gasloos bouwen)