gemeente Moerdijk

# RAADSVOORSTEL

**Onderwerp: Evaluatie pilot kleinschalig bouwen**

| | | |
|---|---|---|
| Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) | : | D.J. Brummans |
| Datum commissiebehandeling | : | 12 oktober 2021 |
| Datum raadsbehandeling | : | 4 november 2021 |
| Agendering en agendanummer | : | RA 0801 |
| Fase raadsbehandeling | : | Besluitvormend |
| Zaaknummer | : | 324650 |

Bijlagen:
Evaluatie pilot kleinschalig bouwen

---

**Gevraagd raadsbesluit**
In te stemmen met stoppen van de pilot kleinschalig bouwen.

**(Publieks)Samenvatting**
Het doel van de pilot was om na te gaan of het combineren van initiatieven tot één geheel voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente voordelen op zou kunnen leveren. In tijd en in geld. Gezien het aantal woningen dat deze pilot op dit moment heeft opgeleverd en de ambtelijke capaciteit die het heeft gekost is voor de gemeente die winst er niet geweest.
In totaal hadden 36 deelnemers zich aangemeld voor de pilot. Hiervan zijn uiteindelijk voor 6 initiatieven het bestemmingsplan Kleinschalige bouwlocaties vastgesteld voor in totaal 11 woningen. De daadwerkelijke procedure had een doorlooptijd van circa 2.5 jaar. Dit komt onder andere door zienswijzen tegen 2 locaties. De procedure heeft dus veel tijd gekost. De gemeente heeft de kosten voor het bestemmingsplan en onderzoeken voorgeschoten en na de procedure de kosten doorberekend aan de initiatiefnemers. Doordat de kosten verdeeld zijn over de initiatiefnemers is dit voor de initiatiefnemers voordelig uitgevallen.
Voor maar een kleine groep initiatiefnemers was deze pilot gunstig uitgevallen, enerzijds vanwege de onmogelijkheden van de woningbouw en anderzijds vanwege de lange doorlooptijd.
Door het stopzetten van deze pilot zal de gemeente niet meer investeren in het ophalen van initiatiefnemers. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan voor initiatiefnemers om, op eigen gelegenheid, gezamenlijk op te trekken met een planologische procedure.

gemeente Moerdijk

**Inleiding: reden van het voorstel**

Aanleiding
Het college van burgemeester en wethouders wil de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Moerdijk op verschillende manieren een impuls geven. Eén van de manieren is het actief stimuleren en versneld faciliteren van kleinschalige (particuliere) woningbouwinitiatieven binnen de kernen. Dat was de reden om in 2013 een pilot te starten. Daarvoor was onder de inwoners een oproep gedaan om de wens tot het bouwen van een woning op eigen grond bij de gemeente te melden. Voor deze pilot is geen beleid opgesteld. De pilot was een proef om te bekijken of een dergelijke werkwijze winst oplevert in de zin van meer woningen, kostenwinst en tijdwinst.

In totaal hadden 36 deelnemers zich aangemeld voor de pilot. Voor 16 deelnemers lag het perceel waarop zij wensten te bouwen in het buitengebied. Dit betekent dat in principe de provincie een nieuwe woning op die locatie afkeurt. Voor geen van de locaties is de ruimte-voor-ruimte regeling van toepassing dus ook dat bood geen oplossing. Voor de 12 deelnemers was het mogelijk maken van hun woningbouwwensen niet mogelijk of onwenselijk. De redenen zijn divers, waaronder bijvoorbeeld milieutechnische belemmeringen, een grote negatieve invloed op de woonkwaliteit van naastgelegen woningen, geen kleinschalige ontwikkeling. Het merendeel van de gewenste locaties lag daarnaast in het buitengebied. Uiteindelijk was één procedure opgestart voor 6 locaties. Op een later moment zijn nog 3 separate procedures opgestart voor 4 initiatieven.

De planologische procedure is in 2014 opgestart. Deze procedure heeft vanwege de diversiteit van de locaties en dus de diversiteit van de onderzoeken maar ook vanwege zienswijzen tegen een tweetal locaties 2,5 jaar geduurd. Hiermee kan dus gesteld worden dat de betreffende procedure geen tijdswinst heeft behaald.

De kosten voor de uitvoerbaarheidsonderzoeken, het bestemmingsplan en de onderzoeken (totaal circa € 50.000,-) waren voor de initiatiefnemers. De gemeente had deze kosten voorgeschoten.
De gemeente heeft maar één keer leges (circa € 13.000,-) voor het bestemmingsplan mogen ontvangen. Normaal gesproken zouden de zeven initiatieven zeven bestemmingsplannen hebben opgeleverd en daarmee zeven keer leges. De kosten voor de initiatiefnemers kwamen daarmee gunstig uit.

Gezien het aantal woningen dat deze pilot op dit moment heeft opgeleverd heeft het de ambtelijke organisatie veel capaciteit gekost. Gelet op de doorlooptijd van de procedure, heeft het geen tijdwinst opgeleverd voor zowel de gemeente als de initiatiefnemers. Door de diversiteit van de locaties heeft het de gemeente veel capaciteit gekost om dit goed te stroomlijnen in één procedure. De pilot heeft alleen een positief effect gehad op de kosten voor de initiatiefnemers omdat zij de kosten konden delen.

Momenteel loopt nog een procedure die vanuit deze pilot is opgestart. Deze wordt conform de reeds lopende procedure afgehandeld.

Door het stopzetten van deze pilot zal de gemeente niet meer investeren in het ophalen van initiatiefnemers. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan voor initiatiefnemers om, op eigen gelegenheid, gezamenlijk op te trekken met een planologische procedure.

Belang
Het belang van de pilot was om een impuls te geven aan woningbouw.

Centrale vraag
Wil uw raad stoppen met de pilot kleinschalig bouwen?

gemeente Moerdijk

**Beoogd maatschappelijk resultaat**
Het resultaat van de pilot was om te komen tot versnelde particuliere woningbouw.

---

**Kaders**
Wro

---

**Argumenten**

Pro
Gelet op het aantal woningen wat is gerealiseerd staat niet in verhouding tot de capaciteit die het de ambtelijke organisatie heeft gekost. Het heeft in verhouding tot de inzet niet meer woningen opgeleverd dan via de reguliere procedures. Tevens staat de capaciteit en de kosten die de gemeente heeft gemaakt niet in relatie tot de leges die betaald zijn. Ook heeft de pilot niet gezorgd voor een versnelling van woningbouw. Mede door de diversiteit van de locaties heeft het een vertraging in de procedure opgeleverd. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de pilot niet het beoogde resultaat heeft.

Alternatieven
Het alternatief is om de pilot door te laten lopen. Dit kost echter veel ambtelijke capaciteit die momenteel beter ingezet kan worden in de reguliere procedures en in de Omgevingswet.
Bij de start van de pilot is veel tijd, circa één jaar, vanwege het uitzoeken welke locaties mee kunnen in de procedure. Veel locaties kwamen niet in aanmerking. Dit heeft voor veel vertraging gezorgd voor de locaties die wel in procedure konden worden gebracht. Daarnaast heeft de procedure weer vertraging opgelopen vanwege de zienswijzen tegen 2 locaties.
Omdat de mogelijkheid bestaat voor initiatiefnemers om op eigen gelegenheid te kiezen voor een gezamenlijke procedure, heeft deze pilot geen tot weinig voordeel voor de initiatiefnemers.

---

**Maatschappelijk draagvlak**
Gelet op het feit dat er geen nieuwe initiatieven zijn die vallen onder de pilot, kan gesteld worden dat er draagvlak is voor het stoppen met de pilot.

**Financiële consequenties**

Dekking
N.v.t.

Subsidieverwerving
N.v.t.

---

**Communicatie**
N.v.t.

---

**Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,**
Er zijn geen risico's verbonden aan het stoppen met de pilot kleinschalig bouwen.

---

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 21 september 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

| | |
|---|---|
| de gemeentesecretaris, | de burgemeester, |
| ir. J.C. Slagboom | A.J. Moerkerke |

gemeente Moerdijk

**RAADSBESLUIT**

Raadsvergadering van 4 november 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2021;

overwegende dat:
- De pilot niet het beoogde resultaat heeft geleverd;

gelet op:
- het aantal woningen dat deze pilot op dit moment heeft opgeleverd, heeft het de ambtelijke organisatie veel capaciteit gekost;

**BESLUIT**

In te stemmen met stoppen van de pilot kleinschalig bouwen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 november 2021,

| de griffier, | de voorzitter, |
|---|---|
| A. Goslings | A.J. Moerkerke |