

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend Besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Aanpassen Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen
Datum:	11 januari 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1392
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl 06 - 40663250

Voorstel:

1. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreactie zoals opgenomen in de bijgevoegde Nota van inspraak.
2. Vast te stellen de “Beleidsregels “Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022”.
3. De “Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, versie november 2017” in te trekken.

Inleiding:

In de commissievergadering van 18 november 2019 is met u gesproken over het onderwerp 'Tiny houses in de gemeente Dalfsen'. Onderdeel van het voorstel was toen om de "Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen" (hierna te noemen: Beleidsregels), zoals vastgesteld in 2017 aan te passen en daarin de mogelijkheid voor het realiseren van tiny houses op te nemen.

Vervolgens is in de commissievergadering van 7 september 2020 een wijziging van de Beleidsregels opiniërend besproken. Het ging toen vooral om de aanpassing, die de bouw van tiny houses op bestaande erven in het buitengebied mogelijk maakt.

<https://ris.dalfsen.nl/Documenten/8-1-Besluitenlijst-raadscommissie-7-september-2020.pdf>

In deze vergadering is positief over het voorstel gesproken en zijn aanvullingen en ideeën naar voren gebracht. Zo is er gevraagd om meer flexibiliteit in de grootte van de woningen en om afstemming met het provinciale beleid. Ook is geadviseerd om de beleidsregels voor inspraak ter inzage te leggen. Daarnaast is aandacht gevraagd voor de koppeling aan de Sloop voor kansenregeling en de verhouding tot de benodigde investering. Ter illustratie zijn voorbeelden uit andere gemeenten genoemd. Verder is de suggestie meegegeven om te kijken naar een KGO-achtige kwaliteitsinspanning als alternatief voor de sloopverplichting en om als gemeente te faciliteren in de zoektocht naar locaties waar op een andere manier gebouwd kan worden.

Door de wethouder is toegezegd deze aanbevelingen en opmerkingen te onderzoeken en met een definitief voorstel bij u terug te komen.

Dit definitieve voorstel ligt nu voor ter besluitvorming.

Argumenten:

1.1. De gewijzigde regels hebben ter inzage gelegen

De aangepaste beleidsregels hebben in het eerste kwartaal 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één inspraakreactie over de gewijzigde beleidsregels ingediend. Deze inspraakreactie is positief over de mogelijkheid om tiny houses in het buitengebied toe te staan. In de reactie worden vooral suggesties gedaan over de omvang en de locatie voor tiny houses op een bestaand erf. In bijlage 1 treft u de Nota van Inspraak aan, met de beantwoording van de inspraakreactie.

2.1. Er is gezocht naar meer flexibiliteit in woonvormen

Met Het Oversticht is gekeken naar de mogelijkheid om meer flexibiliteit in woonvormen aan te bieden. Die is gevonden in de vorm van 'kleine woningen' naast 'tiny houses'.

Kleine woningen

Kleine woningen zijn woningen met een inhoud van 375 m³ en een bijbehorend bouwwerk van maximaal 50 m² (dus de helft van een reguliere woning met bijbehorend bouwwerk). Deze woningen zijn heel geschikt als pre-mantelzorgwoningen, als woning voor mensen die gewoon kleiner willen wonen of voor starters op de woningmarkt. Het voorstel is om de variant 'kleine woningen', toe te voegen aan de Beleidsregels met als tegenprestatie de helft van de sloop m² die moet worden ingebracht voor een reguliere woning en de mogelijkheid om een kleine woning te vergroten als nog eens dezelfde hoeveelheid sloop m² worden ingebracht (zie onderstaande samenvatting). Bij de inrichting van het erf kan hier al rekening mee worden gehouden. Dit vergroot het aantal soorten woningen in het buitengebied en verwacht wordt dat hiermee aan een behoefte wordt voldaan.

Tiny houses

Een tiny house is een kleine 'off the grid' woning, die niet kan worden uitgebreid. Een bouwwerk uit één stuk inclusief bergruimte. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie wordt u in overweging gegeven voor een tiny house minder sloopm² als voorwaarde te stellen: 300 sloop m² met asbest of 350 sloop m² zonder asbest en de mogelijkheid om van het tiny house een 'gewone' woning te maken, zoals eerst het plan was, te laten vervallen. Een tiny house heeft namelijk een specifieke uitstraling en de plaats van een tiny house op een erf zal ook anders zijn dan die van een 'reguliere woning'.

Uitbreiden woningen na woningsplitsing

Als een woning wordt gesplitst en gebruik wordt gemaakt van de “Beleidsregels woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, blijft de inhoud van de huidige woning en bijgebouwen onveranderd. Als mensen na het splitsen van hun woning deze toch willen vergroten, dan is dat alleen mogelijk met toepassing van de Sloop voor Kansen regeling. In de Beleidsregels is hiervoor nu een regeling opgenomen, zie onderstaande tabel. U bent hierover in een memo van 9 maart 2021 geïnformeerd.

Samengevat

Samengevat is het de bedoeling om de volgende nieuwe mogelijkheden toe te voegen aan de Beleidsregels:

Type	Te slopen met asbest	Te slopen zonder asbest
Kleine woning 375 m ³ en bijgebouw 50 m ²	425 m ²	500 m ²
Vergroten kleine woning naar 750 m ³	425 m ²	500 m ²
Tiny house 50 m ²	300 m ²	350 m ²
Vergroten gesplitste woning naar 750 m ³	425 m ²	500 m ²

Ter informatie: in de huidige Beleidsregels zijn de volgende mogelijkheden opgenomen (deze blijven bestaan):

Type	Te slopen met asbest	Te slopen zonder asbest
Reguliere woning 750 m ³ en bijbehorende bouwwerk 100 m ²	850 m ²	1000 m ²
Meerdere woningen op een perceel:		
2 woningen	2175 m ²	2500 m ²
3 woningen	4250 m ²	5000 m ²
Woonbestemming aan recreatiewoning	850 m ²	1000 m ²
Omzetten inwoonsituatie naar 2 woningen	850 m ²	1000 m ²

2.2. Aanpassing van de Beleidsregels op onderdelen

Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om de Beleidsregels op onderdelen ook nog aan te passen. Alle aanpassingen zijn in rood in het document (bijlage 2) opgenomen.

2.3. KGO-inspanning

In de Beleidsregels is de compensatie volgens de KGO systematiek al als mogelijkheid opgenomen. Als daarvan gebruik wordt gemaakt, wordt dit altijd opiniërend aan uw raad voorgelegd. De Beleidsregels hoeven op dit punt niet te worden aan gepast voor de nieuwe huisvestingsmogelijkheden.

2.4. Provinciaal beleid

De provincie is voorstander van tiny houses en stimuleert gemeenten ook om hier mee aan de slag te gaan. De gewijzigde Beleidsregels zijn ook in het kader van de voorkantsamenwerking aan de provincie voorgelegd, ter kennisneming.

2.5. Het Oversticht heeft een advies uitgebracht over de randvoorwaarden voor 'kleine woningen' en 'tiny houses'

Onderdeel van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied" zijn drie bijlagen over de rol van de ervenconsulent, de waardering voor landschap, erf en gebouwen en het erfinrichtingsplan. Voorgesteld wordt om hier nog een bijlage aan toe te voegen (bijlage 2c) met

uitgangspunten voor het beoordelen van kleine woningen en van tiny houses. Zeker voor tiny houses is het belangrijk dat mensen aan de voorkant al informatie krijgen over de randvoorwaarden, om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bewaren.

Ook wat betreft de plek van tiny houses op een erf en de landschappelijke inpassing van zowel kleine woningen als tiny houses is het belangrijk om hierover aan de voorkant voldoende duidelijk te zijn.

2.5. Dit voorstel past binnen de ambitie voor woningbouwversnelling, zoals door de raad is neergelegd in een motie van 1 en 4 november 2021

In deze motie worden diverse knelpunten op de woningmarkt benoemd en wordt door u onder andere gevraagd om te kijken naar alternatieve woonvormen, zoals tiny houses. Door het aanpassen van de Beleidsregels kunnen initiatiefnemers sneller overgaan tot het realiseren van alternatieve woonvormen zoals tiny houses en kleine woningen. Iedere toevoeging aan de woningvoorraad draagt bij aan de gevraagde versnelling, omdat er extra wooneenheden bijkomen, maar ook omdat dit voor de gewenste doorstroming in de bestaande woningvoorraad kan zorgen.

3.1. De nu nog geldende beleidsregels intrekken

Gelet op de voorgestelde wijzigingen wordt voorgesteld op de huidige Beleidsregels, zoals vastgesteld in november 2017 in te trekken en de gewijzigde Beleidsregels te publiceren. Daardoor is het duidelijk wat de geldende Beleidsregels zijn, nadat deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

Kleine woningen gaan een ander ruimtelijk beeld in het buitengebied opleveren

De gewijzigde Beleidsregels maken straks grote en kleine volumes op een bestaand erf mogelijk. Uiteraard kijkt welstand naar de erfinrichting en het samenspel van de woningen, maar de erven kunnen anders ogen dan nu het geval is. Bovendien kan dit leiden tot meer bebouwing in het buitengebied, omdat voor kleine woningen minder sloopm² worden gevraagd. Dus waar nu 850/1000 sloopm² voor één woning worden ingezet, is het met deze sloopm² ook mogelijk om op twee verschillende erven twee kleine woningen te bouwen.

Alternatieven:

Geen kleine woningen mogelijk te maken

Het idee om kleine woningen toe te voegen aan het woningaanbod binnen de gemeente Dalfsen, als gebruik wordt gemaakt van Sloop voor kansen, is nieuw. Hoewel wordt verwacht dat dit in een behoefte gaat voorzien, kan deze woonvorm ook risico's opleveren (zie onder kanttekeningen en risico's). Het alternatief is om deze nieuwe woonvorm daarom niet aan te bieden, maar alleen tiny houses toe te staan.

Duurzaamheid

Voor nieuwe woningen gelden nu al strenge eisen wat duurzaamheid en energiegebruik betreft. Kleine woningen en tiny houses zijn goede voorbeelden van duurzaam ruimtegebruik, wat ook weer leidt tot een kleinere ecologische voetafdruk. Bovendien dragen deze woningtypes bij aan een meer flexibele vorm van samenwonen op één erf.

Financiële consequenties:

Dit voorstel voorziet in het wijzigen van bestaande beleidsregels. Hier zijn verder geen kosten aan verbonden. Door de mogelijkheden om woningen in het buitengebied te verruimen, is het mogelijk dat er meer aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend, wat weer een positief effect zal hebben op de legesopbrengsten.

Communicatie:

Na de besluitvorming van uw raad zal informatie over de gewijzigde Beleidsregels op de website van de gemeente worden geplaatst. Inwoners en belanghebbenden worden op deze manier geïnformeerd over de mogelijkheden die de Beleidsregels bieden en hoe hiervan gebruik kan worden gemaakt.

Vervolg:

Een vastgestelde regeling kan volgens het bepaalde in artikel 3.40 Awb pas in werking treden na de bekendmaking ervan. Als er geen datum in de regeling staat, dan treden beleidsregels in werking op de dag na de bekendmaking. Dat is hier het geval. Na publicatie treden de beleidsregels in werking en kunnen aanvragen worden ingediend.

Als u besluit om de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen" volgens het voorstel aan te passen en vast te stellen, worden deze opnieuw gepubliceerd in KernPUNTEN en op www.officielebekendmakingen.nl. Het is niet mogelijk om tegen de beleidsregels bezwaar te maken of in beroep te gaan, omdat het een besluit van algemene strekking is. Pas tegen een beschikking die tot stand is gekomen met toepassing van de beleidsregels, kan bezwaar worden gemaakt.

Bijlagen:

1. Nota van Inspraak.
2. Beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" met de voorgestelde aanpassingen in rood.
3. Advies van Het Oversticht.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.11 januari 2022, nummer 1392;

overwegende dat:

- op 27 november 2017 de “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in de gemeente Dalfsen zijn vastgesteld;
- de praktijk laat zien dat de Beleidsregels op onderdelen moeten worden aangepast, zodat ze beter te lezen en uit te voeren zijn;
- er behoefte is aan het toevoegen van nieuwe woonvormen aan de Beleidsregels, zoals ‘kleine woningen’ en ‘tiny houses’;
- de mogelijkheid om woningen te splitsen en gesplitste woningen uit te breiden in de Beleidsregels moet worden verwerkt;
- de Beleidsregels uit 2017 daarom zijn aangepast;
- de concept Beleidsregels van 17 februari tot en met 30 maart 2021 ter inzage hebben gelegen;
- in deze periode één zienswijze is ingediend;
- deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de concept Beleidsregels, hiervoor wordt verwezen naar de Nota van Inspraak;
- de beleidsregels ‘Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022, de bestaande beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017 vervangen;

gelet op titel 4.3. van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreactie zoals opgenomen in de bijgevoegde Nota van inspraak.
2. Vast te stellen de “Beleidsregels “Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022”.
3. De “Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, versie november 2017” in te trekken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 februari 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
J. Leegwater MSc