

Inhoudsopgave

Inspraakreacties	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Inspraakreactie.....	1
1. Indiener 1 (e-mail van 15 februari 2021).....	1
2. Indiener 2 (brief ontvangen 25 februari 2021).....	3
3. Indiener 3 (brief van 24 februari 2021, ontvangen op 1 maart 2021).....	4
4. Indiener 4 (brief van 26 februari 2021, ingekomen 1 maart 2021).....	5
5. Indiener 5 (brief ingekomen op 1 maart 2021).....	5
6. Indiener 6: (brief van 26 februari 2021, ingekomen 1 maart 2021).....	6
7. Indiener 7 (brief van 25 februari 2021, ingekomen 1 maart 2021).....	7
8. Indiener 8 (brief van 1 maart 2021, ingekomen 1 maart 2021).....	7
9. Indiener 9 (brief van 1 maart 2021, ingekomen 1 maart 2021).....	9
10. Indiener 10 (brief ingekomen 2 maart 2021).....	11

Inspraakreacties

1.1. Algemeen

De concept Beleidsnotitie Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021 heeft van 3 februari 2021 tot en met 2 maart 2021 voor inspraak ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn er tien inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn hierna weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft tot het aanpassen van de beleidsnotitie.

Om privacyredenen zijn de ingekomen inspraakreacties geanonimiseerd. De inspraakreacties zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Indieners worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Inspraakreactie

1. Indiener 1 (e-mail van 15 februari 2021)

Met belangstelling heeft indiener de ontwerpversie van de beleidsnotitie "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" doorgenomen.

Bij het creëren van een mantelzorg woning voor zijn ouders achter op erf liep indiener tegen soortgelijke problemen aan. Het perceel had de bestemming 'wonen', maar het bestemmingsplan stond hier slechts één woning toe, waar met twee huishoudens gewoond mag worden. Dit bleek een obstakel omdat indiener eerst het huis van zijn ouders moest overnemen (en ook financieren).

Ondanks dat de situatie destijds erg vergelijkbaar was als nu in de beleidsnotitie staat beschreven, heeft indiener dit zelf op moeten lossen. Met hulp van een adviseur is hij in gesprek gegaan met de wethouder en een ambtenaar en naar aanleiding hiervan is uiteindelijk, om de feitelijke situatie op het perceel te kunnen behouden, een herziening van het bestemmingsplan in gang gezet middels deelname aan een verzamelpunten buitengebied.

Naast de strikte voorwaarden voor de bebouwing en erfinrichting voortvloeiend uit de ontwikkelovereenkomst waren er vooral heel veel kosten. De grootste kostenpost zat hem in het financieren van de sloop van 1617 m² landschapsontsierende agrarische bebouwing (met asbest), gevolgd door legeskosten gemeente en adviseurskosten. Dit alles voor een administratieve aanpassing zonder dat er feitelijk maar iets veranderde aan de woning.

Naar de mening van de indiener zijn de knelpunten, beschreven in ontwerpversie beleidsnotitie "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" al lang duidelijk bij de gemeente Dalfsen, in ieder geval vanaf het moment dat het verzamelpunten waaraan indiener deel nam, in behandeling was. Daarbij komt dat de kosten van dat traject vele malen groter waren en vanwege strikte voorwaarden voortvloeiend uit de ontwikkelovereenkomst mag de bebouwing op het perceel van indiener ook nooit meer toenemen en zal de erfinrichting voor een periode van minimaal 10 jaar in stand moeten worden gehouden.

Op basis van de mogelijkheden destijds is het weliswaar een eigen keus geweest om een herziening van het bestemmingsplan in gang te zetten, maar indiener vindt dat de gemeente met twee maten meet als woningsplitsing nu zomaar wordt toegestaan op basis van de soepele kaders in deze beleidsnotitie.

Graag zou indiener zien dat er vanuit de beleidsnotitie recht wordt gedaan aan zijn situatie, bijvoorbeeld:

- a. Vergelijkbare voorwaarden voor erfinrichting en bebouwing opnemen in de beleidsnotitie "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021"
- b. Zijn situatie herzien op basis van de nieuwe beleidsregels waardoor de strikte voorwaarden voortvloeiend uit de ontwikkelovereenkomst worden versoepeld.

Reactie gemeente:

In het archief van de gemeente is een mail uit 2016 gevonden, waarin de situatie op het betreffende perceel uiteen wordt gezet. Deze mail is gericht aan de adviseur van de indiener.

“Naar aanleiding van het gesprek met u en indiener hebben wij (gemeente) ons gebogen over een mogelijke oplossing. We zijn ook even ter plekke gaan kijken.

Zoals in het gesprek is aangegeven is het bestemmen van een “extra” woning op het perceel niet zomaar mogelijk. Ook bij het nader beschouwen zien we geen mogelijkheden anders dan dat er volgens rood voor rood mogelijk zijn.

Concreet: er moet 850 m2 landschapsontsierende bebouwing verdwijnen om een extra woning in het buitengebied mogelijk te maken. Hierbij is sloop van circa 300 m2 op het perceel zelf ook noodzakelijk, de rest mag elders. Alleen onder deze voorwaarden zien wij mogelijkheden om een tweede woning op het perceel te bestemmen.

Er zijn vele vergelijkbare situaties aanwezig in het buitengebied. In dit geval is ook in de periode 1989-1995 heel duidelijk bij de vernieuwing van de bedrijfswoning aangegeven dat er sprake is van 1 woning waar met 2 huishoudens in gewoond mag worden. Dit maakt het bestemmingsplan ook nog steeds mogelijk. Het gebruik van de woning door twee huishoudens is dus volledig legaal”.

Uit deze mail blijkt dat in 2016 toepassing van rood voor rood (nu Sloop voor kansen) de enige mogelijkheid was om een woning met inwoonsituatie te splitsen. Indiener heeft hier ook voor gekozen en het plan was onderdeel van een verzamelplan. Onderdeel van deelname aan een verzamelplan is (nog steeds) het opstellen van een ontwikkelingsovereenkomst waarin voorwaarden over de bebouwing en de erfinrichting zijn opgenomen.

Indiener geeft aan dat het destijds een eigen keuze is geweest om de herziening van het bestemmingsplan in gang te zetten en de betreffende ontwikkelingsovereenkomst, met de daarin opgenomen voorwaarden te ondertekenen.

Met de indiener en zijn vrouw heeft op 23 februari 2021 digitaal een gesprek plaats gevonden. In dit gesprek heeft indiener aangegeven het niet eerlijk te vinden, dan de gemeente nu, vrijwel zonder voorwaarden, een zelfde vorm van woningsplitsing mogelijk maakt.

Hij begrijpt dat dit te maken heeft met voortschrijdend inzicht, maar is van mening dan iedereen die voor woningsplitsing in aanmerking wil komen, net als hij destijds, hiervoor moet investeren in sloop oppervlakte, zodat er recht wordt gedaan aan zijn situatie. Ook wordt er dan volgens indiener efficiënt gebruik gemaakt van de regeling doordat een substantieel aantal mensen gaan investeren in het slopen van landschapsontsierende bebouwing,, zonder dat er (feitelijk) in ruil hiervoor een extra woning voor terug komt (en dit zorgt voor minder verstening en minder drukte in het buitengebied).

Naar aanleiding van de wensen van indiener, kan het volgende worden opgemerkt:

- a. *Iedere situatie en elk erf is anders. De beleidsnotitie biedt een generieke regeling in die zin dat de huidige situatie wordt vastgelegd en het ook niet mogelijk is om extra bijgebouwen te realiseren voor meer dan 1 woning. Als mensen dat willen, moeten ze alsnog Sloop voor kansen gaan toepassen.*
- b. *Toen indiener meedeed met het verzamelplan, werden de sloopkosten tegenover de toegevoegde waarde van de woning gezet. Sinds het aanpassen van de beleidsregels “Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen” in 2017 wordt van de verrekeningsmethodiek geen gebruik meer gemaakt.*

De strikte voorwaarden in de ontwikkelingsovereenkomst over de bebouwing zijn opgenomen, omdat op verzoek van indiener meer dan 300 m2 aan schuren op het perceel is blijven staan. Omdat er voldoende werd gesloopt op een ander perceel heeft de gemeente meegedacht in het voordeel van indiener.

De voorwaarden over de erfinrichting wordt nog steeds gehanteerd in elk verzamelplan. Ook in de beleidsnotitie is dit als voorwaarde opgenomen.

Conclusie

Voorgesteld wordt om de opmerking van indieners over de compensatie door het slopen van landschapsontsierende bebouwing , mee te nemen in de beraadslaging.

2. Indiener 2 (brief ontvangen 25 februari 2021)

Indiener heeft een aantal vragen/opmerkingen over de beleidsnotitie:

Tekst in de Concept beleidsnotitie Woningsplitsing 3.1 punt 3:

“Beide woningen moeten voldoen aan de eisen in de meest actuele versie van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl. na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen” Indiener: Hierin staat dat beide woningen moeten voldoen aan de eisen in de meest actuele versie van het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Dit lijkt indiener onhaalbaar.

- a. Zijn voorstel is dat de gemeente stelt dat de versie van het bouwbesluit ten tijde van de vergunningverlening wordt gevolgd (Hier is immers vergunning voor verleend).
- b. Vraag: Op welke onderdelen van het bouwbesluit wordt getoetst?

Reactie gemeente

a. Getoetst wordt aan het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit onderscheidt verschillende niveaus waaraan wordt getoetst, dit zijn: :

- *Nieuwbouw*
- *Verbouw (geheel / gedeeltelijk)*
- *Bestaande bouw*
- *Tijdelijke bouw*

Bij woning splitsing zal er getoetst moeten worden aan de regels Verbouw.

De te realiseren brandscheiding zal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) moeten hebben van minimaal 30 minuten. Een pand, in dit geval woningen, mag nooit onder het niveau van bestaande bouw uitkomen. 20 minuten WBDBO is een vereiste compartiment scheiding bij bestaande bouw.

Het Bouwbesluit biedt de mogelijkheid om met gelijkwaardige oplossingen te komen.

b. Er wordt met name getoetst op de onderdelen brandveiligheid, constructieve veiligheid en ventilatie.

Tekst aanvullende voorwaarde 2:

Inpassing op het erf en in het landschap moet plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan”.

Toelichting: de voorwaarde van een ruimtelijk kwaliteitsplan maakt het mogelijk om met de aanvrager in overleg te komen over de inrichting van het erf. Bij inwoning is namelijk sprake van een woning en een bijbehorend elf. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit moet dit beeld zoveel mogelijk in stand blijven. Het is niet gewenst dat wat de erfinrichting betreft, een reguliere dubbele woning ontstaat. Op het ruimtelijk kwaliteitsplan is de basisinspanning van toepassing dat wil zeggen dat moet worden aangetoond dat de erfinrichting past binnen de gebiedskenmerken.

- c. De erfinrichting van indiener is 12 jaar geleden aangelegd. Wil de gemeente nu opnieuw beoordelen of huidige situatie (die al 12 jaar gemaakt is) past binnen de gebiedskenmerken en dus nieuwe eisen opleggen dat het allemaal anders moet? Hoe wil gemeente dat aangetoond wordt dat het past binnen gebiedskenmerken en wie beoordeelt dat op basis waarvan?
- d. Het voorstel van de indiener is om bestaande situaties, waar dit beleidsplan over gaat, (gebouwd voor 2013), geen nieuwe eisen op te leggen voor inpassing op het erf en in het landschap.

Reactie gemeente

Bij afwijkingen van het bestemmingsplan of herzieningen daarvan wordt de landschappelijke inpassing altijd als voorwaarde gesteld. Dit om ervoor te zorgen dat het landelijk gebied landelijk blijft en bijzondere waarden van het landschap en de erven behouden blijven en waar mogelijk worden hersteld.

Als een erfinrichting hieraan voldoet is het niet nodig om een ruimtelijk kwaliteitsplan op te stellen voor het splitsen van de woning. Om alle situaties objectief te benaderen wordt voorgesteld dit in overleg met de ervenconsulent (landschapsdeskundige) van Het Oversticht te bepalen.

Conclusie:

Voorgesteld wordt om:

- in aanvullende voorwaarde 2 de volgende zin aanpassen: **Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit moet dit beeld – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - zoveel mogelijk in stand blijven.**
- In de toelichting bij aanvullende voorwaarde 2 de zinnen “Bij.....ontstaat” te schrappen.
- Onder aan de toelichting de volgende zin toevoegen: “Als uit de huidige erfinrichting blijkt dat voldoende wordt aangesloten bij het omliggende landschap is het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan niet nodig. Dit wordt in overleg met de ervenconsulent van Het Oversticht bepaald”.

3. Indiener 3 (brief van 24 februari 2021, ontvangen op 1 maart 2021)

Het is indiener niet duidelijk of de vergunning van de verbouwing (naar een woonsituatie) nu onder de meest recente versie van het bouwbesluit / bouwvoorschriften valt of dat er in de tussentijd toch weer nieuwe regels zijn bij gekomen waar indiener aan moet voldoen. Indiener heeft via diverse mensen gehoord dat het toch niet helemaal duidelijk is of het nu gaat om het meest actuele bouwbesluit wat wordt gehanteerd of dat men het vergunde bouwbesluit neemt, dat is gehanteerd bij de verbouwing van de woning zo'n 15 jaar geleden. Dus mogelijk is er al wel een nieuw besluit en moeten indiener nog rekening houden met de nodige aanpassingen van de woning om toch van de mogelijk nieuwe regeling tot splitsing gebruik te mogen / kunnen maken. Deze onzekerheid geeft dat indiener met de overname van de woning van de ouders nog een extra kostenpost kan krijgen waar rekening mee moeten worden gehouden.

Indiener vraagt om duidelijk maken wat er mogelijk nog als aanvulling zou moeten komen om mee te kunnen doen in de splitsing van de woning in deze ronde.

Reactie gemeente

Deze vraag is ook beantwoord naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener 2.

e. *Getoetst wordt aan het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit onderscheidt verschillende niveaus waaraan wordt getoetst, dit zijn: :*

- *Nieuwbouw*
- *Verbouw (geheel / gedeeltelijk)*
- *Bestaande bouw*
- *Tijdelijke bouw*

Bij woning splitsing zal er getoetst moeten worden aan de regels Verbouw.

De te realiseren brandscheiding zal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) moeten hebben van minimaal 30 minuten. Een pand, in dit geval woningen, mag nooit onder het niveau van bestaande bouw uit komen. 20 minuten WBDBO is een vereiste compartiment scheiding bij bestaande bouw.

Het Bouwbesluit biedt de mogelijkheid om met gelijkwaardige oplossingen te komen.

Er wordt met name getoetst op de onderdelen brandveiligheid, constructieve veiligheid en ventilatie.

Elke situatie is anders. Welke kosten er nog gemaakt moeten worden kunnen wij niet beoordelen. Daarvoor zal de indiener een offerte moeten aanvragen bij een bouwbedrijf.

Conclusie:

Deze inspraakreactie meenemen in de beraadslaging over de beleidsnotitie.

4. Indiener 4 (brief van 26 februari 2021, ingekomen 1 maart 2021)

Naar aanleiding van de beleidsnotitie woningsplitsing inwoonsituaties van de gemeente

Dalfsen willen indieners reageren omdat zij zich afvragen of er wel degelijk gekeken is naar de mogelijkheden die de gemeente Hardenberg zijn inwoners biedt. De opmerking over de kosten van de sloopmeters die voor rekening

Tevens, wat de verschijningsvorm betreft dat er geen reguliere twee-onder-een kapwoning mag ontstaan, is het indieners niet duidelijk hoe zij dan wél tot een voor ons zelfstandige woning kunnen komen.

Reactie gemeente

Wij hebben meerdere malen met de gemeente Hardenberg gesproken over de manier waarop zij de woningsplitsing regelen. De gemeente Dalfsen wil het op dezelfde manier doen.

- *Er komt een nieuwe bestemming op de woning(en): in plaats van 1 woning, zijn op het perceel na de woningsplitsing 2 woningen toegestaan. Deze woningen zijn aan elkaar gebouwd, als een twee-onder-een kapwoning. De huidige situatie blijft dus bestaan en wordt vastgelegd. De twee woningen hebben samen een inhoud van 750 m3. Dat is nu ook het geval. Maar het zijn dan voor het bestemmingsplan en voor de bank wel twee zelfstandige woningen.*
- *Om de woning te kunnen vergroten moet inderdaad wel Sloop voor kansen worden toegepast.*
- *De opmerking over de verschijningsvorm komt uit de toelichting op de aanvullende voorwaarde 1. Het is niet de bedoeling dat er door deze vorm van woningsplitsing verdere verstening plaats vindt. In die zin dat er geen twee woningen met ieder een inhoud van 750 m3 gaan ontstaan, omdat het perceel een 2 W-bestemming heeft en volgens de bouwregels van bestemmingsplan Buitengebied elke woning een maximale inhoudsmaat van 750 m3 mag hebben.*

Conclusie: Voorgesteld wordt deze inspraakreactie mee te nemen in de beraadslaging over de beleidsnotitie.

5. Indiener 5 (brief ingekomen op 1 maart 2021)

Indieners van de inspraakreactie hebben de volgende vragen onder de onderstaande beleidsregels:

1. Een toelichting op punt 3: Wat zijn de precieze eisen waaraan beide woningen moeten voldoen?
Reactie gemeente
Zie de reactie onder de inspraakreactie van de indieners 2 en 3.
2. Een toelichting op punt 4: Graag duidelijker aangeven waar de huidige bouw, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en of bestemmingen aan moeten blijven voldoen.
Reactie gemeente
Deze regeling, die ook in de bestemmingsplannen staat bij een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan is opgenomen om de ontwikkelingsmogelijkheden van mogelijke naastliggende (agrarische) bedrijven, niet te frustreren door een extra woning mogelijk te maken.
3. De toelichting onder aanvullende voorwaarde 1: Wordt daarmee bedoeld dat mocht de toekomstige bewoner de woning willen uitbreiden er dan mee gedaan moet worden met de Sloop voor kansen regeling? Dus alleen bij uitbreiding toch?
Reactie gemeente
Het klopt dat voor het vergroten van elk van de woningen tot een inhoud van maximaal 750 m3, de Sloop voor kansen regeling moet worden toegepast.
4. De toelichting onder aanvullende voorwaarde 2: Indieners hebben hun erf al gescheiden in 2006 met schuttingen, waardoor een volledige twee-onder-een kapwoning met buitenerf aanwezig is.
Reactie gemeente
Naar aanleiding van inspraakreactie 2, wordt voorgesteld de beleidsnotitie op dit punt aan te passen.
5. Indieners missen een terugkoppeling van het overleg met de banken en missen hun stand punt in het verhaal.
Reactie gemeente
De banken hebben in de gesprekken bevestigd dat ze niet meer bereid zijn om voor inwoonsituaties hypotheek te verstrekken. Ze begrijpen dat ze daarmee het probleem bij de gemeente neerleggen en hebben toegezegd om dit intern aan de orde te stellen. Dat heeft tot nu toe niet tot een resultaat geleid. Daarom worden de beleidsregels nu voorgelegd aan de gemeenteraad om via het ruimtelijke spoor tot een oplossingsmogelijkheid te komen. Ze hebben ook aangegeven dat ze vooral afgaan op het taxatierapport van de makelaar. Maar dit wordt niet gevalideerd als de bestemming van het perceel dit niet toelaat.
6. Er wordt gehandeld zoals de gemeente Hardenberg heeft gehandeld. Indieners missen zwart op wit de feiten hoe de gemeente Hardenberg heeft gehandeld en 'hun' situatie heeft opgelost.

Reactie gemeente

De gemeente Dalfsen heeft de tekst van de beleidsregels van de gemeente Hardenberg overgenomen. De gemeente Hardenberg doet voor elke woningsplitsing een zelfstandige procedure. De mensen hebben eerst een gesprek met de gemeente over hun situatie. Daarna vragen ze offertes op bij bouwbedrijven om ervoor te zorgen dat de woningen na splitsing voldoen aan het Bouwbesluit. Met deze gegevens en een tekening van de toekomstige situatie vragen ze een omgevingsvergunning bouwen en afwijken van het bestemmingsplan aan. Dit is een uitgebreide planologische procedure. Voor elk perceel wordt de bestaande bebouwing vastgelegd.

6. Indiener 6: (brief van 26 februari 2021, ingekomen 1 maart 2021)

In deze brief wil indiener graag reageren op de aangepaste beleidsnotitie woningsplitsing en stelt hierbij een aantal vragen.

1. Indiener vraagt zich af of zijn adres nu voor splitsing in aanmerking komt op alle aangegeven punten?

Reactie gemeente

Nee, dat is nog niet aan te geven. Wij moeten eerst onderzoek doen naar de bestaande situatie, of deze legaal en bestaand is. Dat onderzoek doen wij zodra indiener zich heeft aangemeld als belangstellende voor woningsplitsing. Over de procedure zal begin april meer informatie worden verstrekt.

2. Klopt het dat de kosten van splitsing slechts uit leges bestaan voor het verlenen van een vergunning van twee woonbestemmingen?

Reactie gemeente

Naast de leges voor de herziening van het bestemmingsplan, zijn er waarschijnlijk kosten om de woning te laten voldoen aan de voorwaarden in het Bouwbesluit. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig en daar zijn ook leges voor verschuldigd. Als er een ruimtelijk kwaliteitsplan moet worden opgesteld, zijn de kosten daarvan ook voor de aanvrager.

3. Graag zou indiener duidelijkheid willen krijgen over op welke onderdelen van het bouwbesluit getoetst gaat worden. Indiener gaat er van uit dat hiervoor het destijds (2004) geldende bouwbesluit gehanteerd wordt. Aangezien daar toendertijd de vergunning voor is verleend.

Reactie gemeente

Zie de beantwoording van de indieners van zienswijzen 1 en 2.

4. Verder wil indiener aangeven dat bij vergunningverlening in 2004 geen restrictie is opgelegd bij verkoop van de woning, Dat wil zeggen dat de situatie van woningsplitsing ongewijzigd blijft zodra een van beide woningen verkocht wordt.

Reactie gemeente

Aan het verkopen van de woning met een inwoonsituatie, zitten geen restricties van onze kant. Er vanuit gaande dat voor de inwoonsituatie een vergunning is verleend, mag deze gewoon blijven bestaan. Hetzelfde geldt als de woning gesplitst is in twee woningen, na het doorlopen van de planologische procedure. Dan is het mogelijk om de woningen apart van elkaar te verkopen.

Conclusie:

Voorgesteld wordt deze inspraakreactie mee te nemen in de beraadslaging over de beleidsnotitie.

7. Indiener 7 (brief van 25 februari 2021, ingekomen 1 maart 2021)

Indiener heeft de beleidsnotitie "Woningsplitsing inwoonsituatie Gemeente Dalfsen" gelezen en zit nog met vragen en opmerkingen die geen betrekking hebben op de beleidsnotitie, maar op hun persoonlijke situatie. Deze situatie zal verder worden uitgezocht, maar de inspraakreactie heeft geen consequenties voor de tekst van de beleidsnotitie.

Conclusie:

Deze inspraakreactie niet meenemen bij de beraadslaging over de beleidsnotitie.

8. Indiener 8 (brief van 1 maart 2021, ingekomen 1 maart 2021)

Indiener wil via deze inspraakreactie zijn opmerkingen met betrekking tot het aangepaste beleidsnotitie woningsplitsing kenbaar maken.

Allereerst wil indiener graag de persoonlijke situatie weergeven. Indiener woont met een familielid op een kavel die al meer dan 100 jaar in de familie is. Ongeveer 12 jaar geleden zijn zij in gesprek geraakt met de gemeente Dalfsen met het verzoek om op deze kavel twee vrijstaande woningen te mogen bouwen. Dat werd niet gehonoreerd, maar ons werd vanuit de gemeente geadviseerd om één woning geschikt voor twee gezinnen te bouwen - en daarop is vergunning afgegeven en kon er gebouwd worden. Nu blijkt dat onze afzonderlijke woningen onverkoopbaar zijn, en zijn wij financieel afhankelijk van elkaar geworden. Niet alleen financieel afhankelijk van elkaar, maar zelfs een financieel een risico voor elkaar. Indiener vraagt begrip voor deze onwenselijke situatie.

Kijkend naar het aangepaste beleidsplan wat nu voorligt, is indiener gelukkig met het schrappen van de sloopmeters en het energieneutraal maken van de woning. Echter ziet zij nog wel de volgende aandachtspunten:

Met betrekking tot punt 3.1.3: de beleidsnotitie woningsplitsing beperkt zich tot het splitsen van bestaande en legale inwoonsituaties van vóór 2013 (buitengebied). De gemeente stelt nu dat deze woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Merkwaardig dat de gemeente woningen van vóór 2013 wil toetsen aan het Bouwbesluit 2012, in vele gevallen zal het een aanmerkelijke investering van bewoners vragen. Daarnaast is niet duidelijk op welke punten van het bouwbesluit getoetst gaat worden. Het bouwbesluit is een enorm document en lastig te lezen voor een leek. Mocht het bouwbesluit in de beleidsnotitie blijven staan, dan zal de gemeente veel concreter moeten benoemen waarop getoetst gaat worden.

Echter, hoe logisch is het dat de gemeente deze twee met elkaar gaat verbinden? Is het niet aan de bewoners zelf om een verouderde woning aan te passen naar een veilige woning van nu? Wanneer (toekomstige) bewoners van Dalfsen een woning uit de jaren 80 of 90 kopen, gaat de gemeente toch ook niet toetsen aan het Bouwbesluit van 2012

Volgens indiener zou het veel logischer zijn het toetsen op het Bouwbesluit 2012 los te laten.

Reactie gemeente

Het lijkt misschien logischer om de toetsing aan het Bouwbesluit los te laten, maar voor het veranderen van een inwoonsituatie in twee afzonderlijke woningen, is een omgevingsvergunning activiteit: 'het verbouwen van een bouwwerk' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' nodig, omdat er sprake is van een wijziging brandcompartiment door toevoeging van een woning. In het kader van die omgevingsvergunning moet er worden getoetst aan het Bouwbesluit.

Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bepaald dat in de toelichting op het bestemmingsplan in ieder geval 'de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan' moeten zijn opgenomen. Dit volgt uit artikel 3.1.6 Bro. Het gaat daarbij over de financiële uitvoerbaarheid, waaronder planschade, de vraag of voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om het plan te realiseren, maar ook over economische uitvoerbaarheid, of het plan in de planperiode gerealiseerd kan worden.

Onder de Omgevingswet is veiligheid ook een belangrijk aspect. Het is belangrijk regels te stellen aan het gebruik van gebouwen vanwege de directe relatie met een veilige leefomgeving.

Brandveiligheid van gebouwen is belangrijk. Daarom blijven, via het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de regels voor constructieve veiligheid en brandveiligheid van gebouwen onder de Omgevingswet op nationaal niveau geregeld. De inhoudelijke regels van het Bbl voor brandveilig gebruik van bouwwerken zijn bijna uitputtend en bestaan uit functionele eisen, prestatie-eisen en een specifieke zorgplicht.

Overigens ziet de toetsing aan het Besluit 2012 vooral op een goede brandwerende scheidingsmuur tussen de woningen, de constructieve veiligheid en het ventilatiesysteem. Het is niet de bedoeling dat de hele woning onder handen moet worden genomen om te voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het

verbouwniveau van het Bouwbesluit geldt waarbij het rechtens verkregen niveau van toepassing is, voor zover dit niveau niet onder het niveau van bestaande bouw uitzakt. In dit geval moet het (ge)bouwonderdeel worden verbouwd tot minimaal niveau bestaande bouw. De kosten hiervoor zullen per geval verschillend zijn.

Verder wil indiener graag uitleg krijgen over punt 3.1 de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond. Graag verneem zij wat daar exact mee bedoeld wordt en wat de voorwaarden van dit punt zijn.

Reactie gemeente

Deze regeling, die ook in de bestemmingsplannen staat bij een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan is opgenomen om de ontwikkelingsmogelijkheden van mogelijke naastliggende (agrarische) bedrijven, niet te frustreren door een extra woning mogelijk te maken.

Met betrekking tot de aanvullende voorwaarden onder punt 2: Inpassing op het erf en in het landschap moet plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Kijkend naar de situatie van indiener wil zij graag meegeven dat zij al 10 jaar op deze plek wonen. Beide gezinnen hebben veel streekgebonden beplanting gebruikt voor het aanleggen van tuin en erf, maar hebben uiteraard naar eigen smaak beplanting toegevoegd en de tuin ingericht. Indiener hoeft niemand uit te leggen dat grote tuinen veel onderhoud, aanleg en aanpassing behoeven en er dus met enige regelmaat in geïnvesteerd wordt.

Daarom denkt indiener dat het niet reëel is van de gemeente om opnieuw in gesprek te gaan over erfinrichting met de eigenaren van woningen waar tuin en erf reeds volledig aangelegd zijn. Mijn voorstel zou zijn dit punt voor woningen, welke nu voor woningsplitsing in aanmerking komen, te laten vervallen.

Reactie gemeente

Zie de beantwoording van zienswijze 2. Op dit punt wordt een aanpassing van de beleidsnotitie voorgesteld.

Als laatste wil indiener vragen; kunt u zich voorstellen dat u financieel afhankelijk bent van uw buurman onder dezelfde kap? Kunt u zich voorstellen dat uw enigszins oudere woning wordt getoetst op het meest recente bouwbesluit met alle gevolgen van dien?

Indiener hoopt dat de gemeente de woningsplitsing met daadkracht en snelheid tot uitvoering wil en kan brengen in een helder en voor iedereen (ambtenaren en burgers) duidelijke beleidsnotitie, zodat de "schrijnende" gevallen een oplossing wordt geboden. Zeker in deze tijd die weliswaar voor iedereen onzeker is — is het belangrijk dat de financiële basis (de eigen woning) goed verankerd is. Het laten voortduren van deze onzekerheid doet niemand goed.

Conclusie:

Deze inspraakreactie meenemen in de beraadslaging over de beleidsnotitie.

9. Indieners 9 (brief van 1 maart 2021, ingekomen 1 maart 2021)

Algemeen:

In de eerste plaats willen indieners graag mededelen dat ze erg blij zijn met de beweging van de Gemeente Dalfsen. Dit geeft, zonder inhoudelijke beoordeling, hen toch wel een mate van erkenning van de financiële problematiek waar ze in zitten. De koppeling met "Sloop voor kansen" is er gelukkig af.

Helaas zijn er nieuwe voorwaarden voor in de plaats gekomen die indieners toch grote zorgen baren. De regeling zoals de Gemeente Dalfsen die nu presenteert moet echt op een aantal punten worden aangepast.

Juridisch "begrippen" en huidige woningsplitsing

Indieners zijn als burger niet in staat de juridische zijde van een notitie te beoordelen, de gemeente Dalfsen heeft echter door eigen onderzoek wel zelf bevestigd gekregen dat er inderdaad een probleem zit bij, zoals de gemeente het betiteld "inwoonsituaties". Er zijn, bij de gemeente Dalfsen bekend, "schrijnende" financiële gevallen bij. Nogmaals: indieners zijn blij dat u beweegt !

Knelpunten in de notitie.

In uw notitie geeft u bij punt 3.1 een set van regels, hieronder per punt onze opmerkingen.

1."twee huishoudens in één woning > hoe moeten indieners de titel "één woning" interpreteren ?

Reactie gemeente

In de begripsbepaling van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" staat het begrip 'woning' als volgt beschreven:

"een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden".

2."de inwoonsituatie moet zijn vergund " > hoe toetst de gemeente Dalfsen dat er een inwoonsituatie vergund is ?

Reactie gemeente:

Dit blijkt uit de destijds verleende bouwvergunning.

3."meest actuele versie van het bouwbesluit"

Van meerdere "inwoonsituaties" weten we dat de leeftijden van woningen niet passen bij de "meest actuele versie van het bouwbesluit". Indieners stelt dat de gemeente niet van hen kunt eisen dat zij aan deze voorwaarden moeten voldoen. Woningen uit bijvoorbeeld de jaren 70 voldoen bij voorbaat niet. Om dan wel in aanmerking te komen voor de regeling zoals de gemeente opgesteld heeft zal er een flinke aanpassing aan de woningen plaats moeten vinden. Indieners hebben hier advies over ingewonnen bij een makelaar en bouwkundige. Hieruit komt dat titel "meest actueel bouwbesluit" een veel te ruim omvattende set regels bevat. Deze zal inhoudelijk moeten worden toegespitst op punten waar feitelijk op getoetst wordt.

Reactie gemeente

Gekozen is voor de term "meest actuele Bouwbesluit" zodat de beleidsnotitie niet meteen hoeft te worden aangepast, als het Bouwbesluit wijzigt. Op dit moment wordt er getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Met de komst van de Omgevingswet zal het Bouwbesluit worden omgezet naar Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Om meer duidelijkheid te geven over de onderdelen die getoetst moeten worden, wordt aan de voorwaarden toegevoegd dat het gaat om de regels Verbouw van het Bouwbesluit. Het verbouwniveau van het Bouwbesluit geldt waarbij het rechtens verkregen niveau van toepassing is, voor zover dit niveau niet onder het niveau van bestaande bouw uitzakt. In dit geval moet het (ge)bouwonderdeel worden verbouwd tot minimaal niveau bestaande bouw.

5. Ook worden er "Aanvullende voorwaarden" benoemd:

Verschijningsvorm:

Het moet woningen toegestaan zijn de huidig ontstane verschijning zo te laten zoals ze zijn. In de notitie staan voorwaarden zoals "afstemming op het bestaande ruimtelijke beleid." Dit kan niet, indieners geven aan geen inzage te hebben in ruimtelijk beleid, voorwaarden zijn hen onbekend. Het in de notitie benoemde argument "verdere verstening van het buitengebied" is daarnaast niet van toepassing. "Verdere verstening" wordt immers voorkomen onder punt 1 van de aanvullende voorwaarden: "Er mag geen uitbreiding plaatsvinden".

Inpassing aan de hand van ruimtelijk kwaliteitsplan :

De gemeente geeft als voorwaarde "ruimtelijk kwaliteitsplan" om een stem te hebben over de inrichting van het erf. De ruimtes zoals tuin, oprit, terras, grasland, singel etc. zijn al jaren met een bewuste keuze op een bepaalde wijze ingericht. Dit moet zo kunnen blijven!

Reactie gemeente

Zie de beantwoording van zienswijze 2. Op dit punt wordt een aanpassing van de beleidsnotitie voorgesteld.

6. Concluderend :

Indieners zijn blij dat de gemeente Dalfsen een regeling opstelt om de inmiddels "bewezen probleemgevallen" te helpen. Een aantal voorwaarden zullen echter moeten aangepast, zoals deze nu benoemd staan kunnen ze gewoonweg niet toegepast. Indiener noemt nogmaals de 2 belangrijkste :

- Meest actuele bouwbesluit — dit kan zo niet, op welke punten? Hoe zit het met woningen die bouwbesluit technisch gebouwd zijn onder verschillende bouwbesluiten? het ene deel bijvoorbeeld van 1970 en het andere deel rond 2010?
- Inpassing aan de hand van ruimtelijk kwaliteitsplan. — De erfinrichting is er al en deze moet kunnen blijven.

Het uitgangspunt en doel van deze regeling moet duidelijk in beeld blijven: Het gaat om een flink aantal legaal verleende, zoals de gemeente het betiteld "inwoonsituaties". Deze eigenaren kunnen, zoals inmiddels erkend door banken en gemeente, behoorlijke financiële problemen ervaren. Dit is ook de oorsprong van de vraag: Help hen hun huidige gerealiseerde en ten tijde van de vergunningverlening beoogde situatie veilig te stellen en met kwaliteit voor de toekomst te kunnen behouden.

Conclusie: Deze inspraakreactie meenemen in de beraadslaging over de beleidsnotitie.

10. Indieners 10 (brief ingekomen 2 maart 2021)

Naar aanleiding van de concept beleidsregels hebben indieners toch wel een aantal vragen over de inhoud.

De gemeente geeft in een mail van 01-02-2021 aan dat het aangepaste voorstel in overeenstemming is met de beleidsregels van de gemeente Hardenberg, en dat sloop m2 en energie neutraal maken van de woning niet meer in de voorwaarden zijn opgenomen.

Echter wanneer indiener de beleidsnotie inwoonsituaties van de gemeente Dalfsen vergelijk met die van Hardenberg roept dit steeds meer vragen op. De notitie van Hardenberg geeft duidelijke kaders voor inwoonsituaties in woningen, anders dan een voormalige boerderij. Ook is duidelijk en onderbouwd welke aanpassingen aan een woning moeten worden gedaan, bijvoorbeeld brandwerende scheiding tussen de te splitsen woningen.

De notitie van Dalfsen spreekt slechts over voormalige agrarische bedrijfswoningen. Over de gewone woning in het buitengebied waar onder het oude recht inwoning is toegestaan is niets terug te vinden.

Reactie gemeente

In de beleidsnotitie wordt gesproken over voormalige agrarische bedrijfswoningen, omdat hiervoor op een andere manier woningsplitsing is toegestaan. De beleidsregels zijn niet alleen van toepassing op voormalige agrarische bedrijfswoningen. Er staat boven de beleidsregels:

“ Om een oplossing te bieden voor bovengenoemde knelpunten zijn deze beleidsregels opgesteld voor het onder voorwaarden splitsen van woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie. Dit om aan ‘schrijnende gevallen’ uit het verleden een oplossing te bieden ‘.

Onder 2.2 Knelpunten

De gemeente ziet het als een knelpunt dat er (meestal) geen planologische ruimte is om te woning verder te vergroten. Voor ons is dit wat gezocht. Indieners vonden het fijn op deze plek te kunnen blijven wonen samen met de familie. De woninginhoud voor onze twee gezinnen mocht, toen indieners met familie de woning bouwde, 750m3 zijn en om meer vragen indieners niet.

Onder 3.1 Beleidsregels (overgangsregels)

Algemeen, punt 3

Hierin staat dat beide woningen moeten voldoen aan de eisen van de meest actuele versie van het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening c.q. het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de omgevingswet) voor zelfstandige woningen.

Wat houdt dit in als de woning gebouwd is met het bouwbesluit van 2009. Wat zal er dan aangepast moeten worden ten opzichte van het actuele bouwbesluit?

Reactie gemeente

Deze vraag is door meerdere indieners van inspraakreacties gesteld en in deze nota ook beantwoord. Wij verwijzen naar de eerdere beantwoording van deze vraag.

Algemeen, punt 5

De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Wat bedoelt u hiermee? Er is sprake van een bestaande woonsituatie waarbij de bouwmassa niet zal toenemen. Wel zal mogelijk in pandig e.e.a. aangepast moeten worden aan het bouwbesluit.

Reactie gemeente

Ook voor deze vraag verwijzen wij naar de beantwoording naar aanleiding van andere inspraakreacties.

Aanvullende voorwaarden, punt 1

Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op de grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen. De notitie geeft hier een toelichting bij. Wat de verschijningsvorm betreft, moet er sprake blijven van één hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken. Het is niet de bedoeling dat er een reguliere twee onder een kapwoning ontstaat en erfinrichting moeten zijn afgestemd op bestaande ruimtelijke beleid.

De huidige of toekomstige bewoner kan door het kopen van eenzelfde hoeveelheid sloopmeters, alsnog een volwaardige woonbestemming krijgen. In dat geval is de situatie dezelfde als wanneer de 'gewone' sloop voor kansen regeling wordt ingezet. Alleen moet er twee keer een planologische procedure worden gevoerd.

Wat wordt hiermee bedoeld? Als men de woning wil verkopen wordt de nieuwe eigenaar verplicht om sloopmeters te kopen om een volwaardige woonbestemming te krijgen? Dit houdt in dat deze kosten zullen worden verrekend met de huidige eigenaren van de woning en de woning onverkoopbaar wordt! U geeft aan in de mail van 01-02-2021 dat het aangepaste voorstel is in overeenstemming met de beleidsregels van de gemeente Hardenberg, en dat sloop m2 en energie neutraal maken van de woning niet meer in de voorwaarden is opgenomen. Uw notitie lijkt meer op een eigen versie van het eerder genoemde voorstel van 7 september 2020 over de Kader stellende notitie inwoning en woningsplitsing.

Ik zou graag van u willen vernemen hoe u dit in de praktijk ziet. Het lijkt er nu op dat wij als eigenaren de woning dus niet kunnen splitsen om een volwaardige woonbestemming te krijgen?

Wat verstaat u in bovenstaande onder een volwaardige woonbestemming? De beleidsnotitie moet toch woningsplitsing mogelijk maken voor legale woonsituaties in voormalige agrarische bedrijfswoningen én in woningen die nooit agrarisch zijn geweest. Na woningsplitsing ontstaat toch een volwaardige woonbestemming?

Reactie gemeente

Bedoeld wordt dat de huidige situatie wordt vastgelegd. Dus een bouwvolume van 750 m3 voor twee woningen. Elke woning krijgt zijn eigen zelfstandige woonbestemming. Wil je een grotere woning, dan moet alsnog Sloop voor kansen worden toegepast. Na splitsing ontstaan er dus twee volwaardige woonbestemmingen, maar met de bestaande inhoud, of als deze nu nog geen 750 m3 samen is, maximaal 750 m3. In het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat elke woning 750 m3 mag zijn. Dat wordt bedoeld met een volwaardige woonbestemming. De splitsing voorziet dus in een zelfstandige woonbestemming voor elk van de twee woongedeelten, die uiteraard ook volwaardig is.

De regeling om sloopm2 bij te kopen geldt uiteraard ook voor de huidige bewoners. Dat wordt nog toegevoegd.

Deze onduidelijkheid geeft aanleiding tot het wijzigen van de beleidsregels en het woorden volwaardige woonbestemming te vervangen door: het recht op een woning met een inhoud van 750 m3. En door het toevoegen van het woord 'huidige'.

Kunt u aangeven wat dit alles voor ons inhoudt en wat wij aan zouden moeten passen aan de woning om een volwaardige woonbestemming te krijgen?

Kijkt de gemeente Dalfsen naar de beleidsnotitie wanneer de woning verkocht zou worden?

Reactie gemeente

Om een zelfstandige woonbestemming te krijgen, moeten beide woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en bouwverordening. Daarvoor zijn de regels in het Bouwbesluit voor bestaande bouw het belangrijkste. Als u hiervoor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure hebt gekregen (die u samen met de burens kunt aanvragen en waarmee u ook de kosten kunt delen) is ook geregeld dat er op het perceel twee woningen in plaats van één woning is toegestaan. Als u dan een hypotheek wilt hebben of de woning verkopen, kunt u dat zonder problemen voor uw deel van de woning doen.

Zoals u aangeeft dat de gemeente Dalfsen de beleidsregels van de gemeente Hardenberg als voorbeeld heeft gebruikt om woningsplitsing mogelijk te maken. Toch blijkt dat de beleidsnotitie anders te zijn opgebouwd en is niet duidelijk weergegeven dat een volledige woonbestemming kan worden verkregen na splitsing van de woning, ook van woningen die niet voormalig agrarisch zijn.

Reactie gemeente

Voor het grootste deel hebben we de notitie van de gemeente Hardenberg overgenomen. Maar sommige zaken zijn in Dalfsen anders geregeld dan in Hardenberg. Toen Hardenberg de notitie vaststelde, kenden zij een sloop voor kansenregeling nog niet. Dus uiteraard bevat de beleidsnotitie accenten die bij de gemeente Dalfsen horen. De uitvoering gaan we op dezelfde manier aanpakken als de gemeente Hardenberg. We hebben daar ook regelmatig contact over.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de onduidelijkheid over het woord 'volwaardig' zoals benoemd in de toelichting op aanvullende voorwaarde 1 op te heffen, door in plaats van 'volwaardige woonbestemming', 'het recht op een woning van 750 m³' op te nemen. En door het woord 'huidige' toe te voegen aan 'toekomstige bewoners'.

De concept Beleidsnotitie zit als bijlage bij deze Nota van inspraak en de voorgestelde wijzigingen zijn in geel aangegeven.

