

Raadsvoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Aanpassen beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied'
Datum:	8 juni 2020
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1114
Informant:	S. Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488 227

Doel:

U wordt gevraagd om te discussiëren over het aanpassen van de "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen". De voorgestelde aanpassingen zijn in de bijgevoegde Beleidsregels in rood aangegeven en zijn bedoeld om de bouw van tiny houses in het buitengebied te faciliteren.

Inleiding:

In de commissievergadering van 18 november 2019 is gesproken over het onderwerp 'Tiny houses in de gemeente Dalfsen'. Er is toen voorgesteld om de mogelijkheid te onderzoeken twee pilots met tiny houses te starten: één voor spoedzoekers en één voor 'mensen die bewust willen leven'. Daarnaast is een voorstel gedaan om het beleid 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel 'Sloop voor kansen' aan te passen en daarin de mogelijkheid voor het realiseren van tiny houses op te nemen. De gemeenteraad heeft het college de ruimte gegeven deze voorstellen verder uit te werken. Wat de locaties voor de pilots betreft heeft de raad het voorbehoud gemaakt dat zij hier eerst een besluit over willen nemen, voordat de pilot verder in procedure wordt gebracht.

Aan de pilots wordt gewerkt.

1. Over tiny houses voor de doelgroep spoedzoekers zijn er contacten met de Woningbouwcorporaties die binnen de gemeente Dalfsen werkzaam zijn. Dit heeft de eerste prioriteit, gelet op de behoefte. De locatiekeuze voor deze pilot wordt in een apart voorstel aan de raad voorgelegd.
2. Het vinden van een goede locatie voor tiny houses voor 'mensen die bewust willen leven' is lastiger. Hier wordt nog over nagedacht. Gekeken wordt naar een mogelijke samenwerking met particulieren.
3. Aanpassen van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' is een bevoegdheid van de raad. Dit is een actie die nu al uitgevoerd kan worden en met dit voorstel wordt hier een invulling aan gegeven.

In de bijlage treft u de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" aan, met in rood de voorgestelde wijzigingen voor tiny houses.

Verder is van de gelegenheid gebruik gemaakt het beleid op enkele punten te verduidelijken, een kleine onvolkomenheid te herstellen en de nieuwste afspraken over participatie met de omgeving in het document op te nemen.

Vergelijking mogelijkheden:

In de notitie over Tiny Houses, zoals besproken op 18 november 2019 zat al een voorstel over de op te nemen regeling

In de notitie "Tiny Houses in de gemeente Dalfsen" is in hoofdstuk 8 de toepassing van het Sloop voor kansen beleid voor tiny houses opgenomen. De notitie is ter informatie als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Voorgesteld is toen om tiny houses net als gewone woningen, te koppelen aan het slopen van landschapontsierende bebouwing. Omdat een tiny house maar een oppervlakte van 40 m² mag hebben is het logisch dat de in te brengen sloopoppervlakte ook minder is dan voor een gewone woning. In de notitie is gekozen voor een halvering van het aantal m² dat moet worden ingezet voor een gewone woning.

Concreet betekent dit het volgende:

1. De algemene regels voor het toevoegen van 'gewone' woningen (met een inhoud van 750 m³) aan het buitengebied, gelden ook voor tiny houses. Het zijn tenslotte bouwwerken die blijven staan en permanent mogen worden bewoond.
2. Een tiny house moet aan dezelfde bouwtechnische eisen voldoen als een gewone woning.
3. Voorgesteld wordt om voor een tiny house 425 m² landschap ontsierende bebouwing met asbestdak en 500 m² zonder asbestdak te slopen.
4. Aanvullend op de notitie aan de raad wordt voorgesteld om de 40 m² woonoppervlakte uit te breiden met een (aangebouwd) bijgebouw (schuurtje) met een oppervlakte van maximaal 10 m². Dit omdat bergruimte nodig is voor het stallen van b.v. fietsen en dit niet past binnen de 40 m² woonoppervlakte.
5. In de beleidsregels is de mogelijkheid opgenomen om een tiny house dat is gerealiseerd met toepassing van 'Sloop voor kansen', om te zetten naar een 'gewone' compensatiewoning als nog eens 425 m² bebouwing met of 500 m² bebouwing zonder asbestdak wordt gesloopt. Hierbij worden mantelzorgwoningen in de vorm van een tiny house uitgezonderd. Om deze woningen een permanente woonbestemming te geven gelden de gewone regels voor een compensatiewoning, dus sloop van 850 m² met of 1000 m² bebouwing zonder asbestdaken.

Naast de voorgestelde wijziging van het beleid wordt ook geadviseerd om ook een paar kleine aanpassingen in de Beleidsregels op te nemen.

1. Aan paragraaf 4.2. "Hoofdropzet Sloop voor kansen" twee keer het woordje 'daken' toe te voegen, om duidelijk te maken dat bij het bepalen van de asbest in ontsierende bebouwing, alleen naar asbestdaken gekeken wordt. Gebouwen die wel asbest bevatten, maar geen asbesthoudend dak hebben worden in de berekening aangemerkt als bebouwing zonder asbest. Dit is in de lijn met het raadsvoorstel dat destijds bij de beleidsregels geschreven is.
2. De oppervlakten te slopen bebouwing zoals opgenomen onder paragraaf 4.5. (alineea: 'Bij meer woningen terugbouwen geldt bovendien....') aan te passen. De oppervlakten zijn niet gelijk aan de oppervlakte onder de schetsen op de volgende pagina's. Dat levert onduidelijkheid op. In overleg met de opsteller van het beleid in 2017 zijn de oppervlakten met elkaar in overeenstemming gebracht: 2000 m² moet 1500 m² zijn, 3000 m² moet 2500 m² zijn en 6000 m² moet 5000 m² zijn.
3. In de praktijk komt het voor dat mensen maar een deel van de landschapsontsierende bebouwing op hun perceel in willen brengen voor Sloop voor kansen. Ze hebben dan een goede reden om de rest van de bebouwing te laten staan. Het is niet mogelijk om deze bebouwing in een later stadium nog een keer in te brengen voor Sloop voor kansen. Dit is namelijk het provinciale beleid, dat de basis vormt voor het beleid van de gemeente Dalfsen. Deze regel stond niet in het beleid en het voorstel is om dit alsnog toe te voegen in paragraaf 4.5.
4. In hoofdstuk 7 van het beleid wordt in het kader van de procedure een dialoog met de omgeving voorgesteld. Inmiddels is er een nieuw participatiedocument voor initiatiefnemers. In plaats van de dialoog nu in dit hoofdstuk nu naar het participatiedocument (dat op de website van de gemeente Dalfsen staat) te verwijzen.

Overeenkomsten

De voorgestelde regeling voor het realiseren van tiny houses op een bestaand erf, past binnen de 'Sloop voor kansen regeling' van de gemeente Dalfsen.

De algemene regels die voor alle plannen geldt die met toepassing van 'Sloop voor kansen' worden gerealiseerd zijn ook op tiny houses van toepassing.

Verschillen:

Voor compensatiewoningen, voor het veranderen van een recreatiewoning in een 'gewone' woning en voor het splitsen van een inwoonsituatie, wordt steeds om inbreng van dezelfde hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing gevraagd, namelijk 850 m² met of 1000 m² bebouwing zonder asbestdak.

Omdat een tiny house echt klein is (Dalfsen heeft gekozen voor maximaal 40 m²) is het niet logisch om te eisen hiervoor dezelfde hoeveelheid sloop m² in te brengen. Daarom is gekozen voor een halvering van de oppervlakte sloop m², met de mogelijkheid om het tiny house om te zetten naar een 'gewone' woning als later nog eens in totaal 425 m² of 500 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

Duurzaamheid

Tiny houses zijn een duurzaam alternatief voor gewone woningen in het buitengebied. Meestal zijn deze woning gemaakt van circulaire materialen en zijn grotendeels zelfvoorzienend door zonnepanelen op het dak.

Communicatie:

De gemeente Dalfsen beschikt over een Inspraakverordening. Deze verordening bevat regels over het betrekken van ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Hieronder valt ook het wijzigen van beleid. Inspraak op de "Beleidsregels Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" is niet wettelijk voorgeschreven en ook niet verplicht in de inspraakverordening.

Het bevoegde bestuursorgaan (in dit geval de raad) moet het besluit nemen of inspraak wordt verleend.

In het geval van de wijziging van de ' Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen" krijgt u eerst de mogelijkheid om een oordeel over de gewijzigde regeling te vormen en de kaders vast te stellen. Wij geven u in overweging om daarna te besluiten de wijzigingen in de beleidsregels voor inspraak ter inzage te leggen.

Vervolg:

Na de inspraakperiode krijgt u de Beleidsregels - indien van toepassing voorzien van een nota van zienswijzen - ter vaststelling aangeboden.

Bijlagen:

- Notitie Tiny houses in de gemeente Dalfsen (oktober 2019);
- "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" met de voorgestelde aanpassingen in rood.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude