

Raadsvoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Kaderstelling inwoning en woningsplitsing
Datum:	21 juli 2020
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1129
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488 227

Doel:

U wordt gevraagd te discussiëren over het onderwerp 'Inwoning en woningsplitsing' en uw mening te geven over de volgende voorstellen:

1. de beleidsregels voor inwoonsituaties aan te scherpen;
2. de huidige regelingen voor woningsplitsing te verruimen;
3. regels op te stellen voor het onder voorwaarden splitsen van bestaande en legale inwoonsituaties.

Inleiding:

In de raadsvergadering van 25 november 2019 is door u een motie aangenomen over inwoning en het splitsen van woningen. In deze motie vraagt u aan het college om een overzicht te geven van het huidige beleidskader ten aanzien van inwoning en woningsplitsing en de voor- en nadelen van verruiming van de mogelijkheden voor woningsplitsing te inventariseren. U wilt dit gebruiken om een afweging te maken voor nieuw of aangepast beleid in 2020.

Naar aanleiding van uw vragen is bijgevoegde 'kaderstellende notitie inwoning en woningsplitsing' opgesteld. Hierin wordt:

- Een overzicht gegeven van het huidige beleidskader;
- Inzicht gegeven in de voor- en nadelen bij verruiming van de mogelijkheden;
- Een voorstel gedaan voor mogelijk nieuw of aangepast beleid, zodat de raad een juiste afweging kan maken.

Bij het opstellen van dit document is gebruik gemaakt van de ervaringen van andere gemeenten, zoals Hardenberg en Olst-Wijhe.

Vergelijking mogelijkheden:

De kaderstellende notitie gaat in op drie onderwerpen:

1. Inwoning
2. Woningsplitsing Algemeen
3. Woningsplitsing bij bestaande en legale inwoonsituaties

Naar aanleiding van de informatie in de notitie worden de volgende voorstellen gedaan.

1.1. Voor het toetsen van inwoonsituaties de (beleids)regels behouden of aanpassen

Het is aan de raad om de regels voor inwoning in het bestemmingsplan en daarmee ook in de beleidsregels Inwoonsituaties 2008 aan te scherpen of juist heel laagdrempelig te houden. Voorgesteld wordt de beleidsregels aan te scherpen, omdat de belangrijkste meerwaarde voor het realiseren van inwoonsituaties is, dat kinderen op die manier gemakkelijker voor hun ouders kunnen zorgen of andersom.

De huidige beleidsregels en een voorstel voor het aanscherpen van deze regels is opgenomen in hoofdstuk 3 van de kaderstellende notitie.

2.1. De bestaande regels voor woningsplitsing in de (beleids)regels verruimen

Om meer panden geschikt te maken voor splitsing, zijn de huidige bestemmingsregels gemakkelijk aan te passen. Bijvoorbeeld door dit ook mogelijk te maken voor andere (karakteristieke) panden dan boerderijen of voor boerderijen die kleiner zijn dan 1000 m². Voorgesteld wordt de bestaande mogelijkheden te verruimen. Dit voorstel is opgenomen in hoofdstuk 4 van de notitie.

3.1. Voor het splitsen van bestaande en legale inwoonsituaties nieuwe regels opstellen

De gemeente Hardenberg heeft een beleidsnota geschreven om woningen met legale inwoonsituaties die al bestonden voor de inwerkingtreding van de moederplannen, te splitsen. De gemeente Hardenberg stelt hier geen compensatie tegenover. Wel moet de situatie voldoen aan bepaalde voorwaarden om voor splitsing in aanmerking te komen. Voorgesteld wordt om de meeste voorwaarden uit het beleid van de gemeente Hardenberg over te nemen. Hiervoor is in hoofdstuk 5 van de kaderstellende notitie een voorstel opgenomen.

Voorgesteld wordt om wel compensatie in de vorm van het slopen van landschapsontsierende bebouwing als voorwaarde te stellen, omdat dit in de lijn ligt van het 'Sloop voor kansen beleid' dat de gemeente Dalfsen hanteert.

Overeenkomsten:***1.1. De bestemmingsplannen voor de kernen en het buitengebied maken inwoning mogelijk***

De bestemmingsplannen voor de kernen en voor het buitengebied maken het mogelijk om in een bestaande of nieuw te bouwen woning een inwoonsituatie te realiseren. In 2008 heeft het toenmalige college hier ook nog beleidsregels voor opgesteld, zodat verzoeken om vergunning voor het realiseren van een inwoonsituatie op dezelfde manier getoetst worden. De beleidsregels van de gemeente

Dalfsen zijn ruim opgesteld. Zo hoeft een aanvrager aan niet zoveel voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor een inwoonsituatie. De regels zijn wel zodanig opgesteld, dat er sprake moet zijn van één gezamenlijke ingang en één woning.

1.2. Woningssplitsing is geregeld in de bestaande bestemmingsplannen en in beleid

In de bestemmingsplannen van de gemeente Dalfsen zijn mogelijkheden om woningen te splitsen opgenomen. Dit geldt vooral voor agrarische bedrijfswoningen: die mogen worden gesplitst als het agrarische bedrijf eindigt en de bedrijfswoning een inhoud heeft van meer dan 1000 m³. Door deze regeling kan aan boerderijen een nieuwe bestemming worden gegeven. En omdat de inhoud van een boerderij (woongedeelte met deel) vaak groot is, biedt dit voldoende ruimte voor twee woningen. In de beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen" is de mogelijkheid opgenomen om via 'Sloop voor kansen' een inwoonsituatie om te zetten naar een gewone woonbestemming. Bovendien is het met toepassing van dit beleid mogelijk om een karakteristieke boerderij te splitsen in meerdere woningen.

1.3. Woningssplitsing wordt vaak gevraagd voor woningen met een inwoonsituatie

Veel vragen om mee te werken aan woningssplitsing, worden gesteld door mensen die een huis willen kopen of verkopen dat eerst onderdeel uitmaakte van een woning met inwoning. Omdat in het bestemmingsplan maar één woning is toegestaan, kan aan dergelijke vragen alleen worden tegemoetgekomen als mensen gebruik maken van de 'Sloop voor kansen - regeling' om zo een extra woonbestemming mogelijk te maken. Deze regeling geldt overigens alleen voor woningen in het buitengebied van Dalfsen. Hier bevinden zich ook de meeste woningen met een inwoonsituatie.

Duurzaamheid

Voorgesteld wordt om aan het splitsen van woningen de voorwaarde te verbinden dat beide woningen dan ook duurzamer worden gemaakt.

Qua ruimtegebruik is er zowel bij inwoning als bij woningssplitsing sprake van meervoudig en multifunctioneel ruimtegebruik. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

Communicatie:

Dit voorstel geeft geen aanleiding tot communicatie.

Communicatie vindt pas plaats nadat uw raad een besluit heeft genomen. Als dit besluit aanleiding geeft tot het aanpassen van de (beleids)regels, zullen die te zijner tijd gepubliceerd worden.

Vervolg:

De keuzes die worden gemaakt over het toekomstige beleid voor inwoning en woningssplitsing, zullen worden verwerkt in de beleidsregels voor inwoonsituaties en de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen". Verder worden er nieuwe regels voor het splitsen van bestaande en legale inwoonsituaties opgesteld. De bestemmingsplannen van de gemeente Dalfsen worden aangepast.

Voor zover de regels onder de bevoegdheid van de raad vallen (b.v. bestemmingsplannen) worden deze opnieuw aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Bijlage:

- Kaderstellende notitie inwoning en woningssplitsing
- Aangenomen motie d.d. 25 november 2019

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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