

Bijlage 2: De Weidemars 2/2a en Hessenweg 66

Aanvraag

Het perceel De Weidemars 2/2a heeft de bestemming Wonen. In het bestemmingsplan is één woning mogelijk. Het is een voormalig agrarisch perceel waarbij in de periode 1989-1995 heel duidelijk bij de vernieuwing van de bedrijfswoning aangegeven dat er sprake is van één woning waar met twee huishoudens in gewoond mag worden. Dit maakt het geldende bestemmingsplan ook nog steeds mogelijk. Het gebruik van de woning door twee huishoudens is dus volledig legaal.

Vanwege een mantelzorg situatie bij één van de huishoudens die in de woning wonen, wil een familielid nu een deel van de woning overnemen. Vergunningvrij wordt er een mantelzorgwoning op het perceel gecreëerd. Hij kan echter geen financiering krijgen omdat hij niet de hele woning aan kan kopen. Vandaar de vraag om de splitsing van de huidige woning in twee woningen mogelijk te maken.

Het bestemmen van een "extra" woning op het perceel is niet zomaar mogelijk. Feitelijk is een extra woning in het buitengebied alleen mogelijk volgens rood voor rood regels.

Dat zou inhouden dat er 850 m² landschapsontsiende bebouwing gesloopt moet worden om de extra woning in het buitengebied. Hierbij is sloop van circa 300 m² landschapsontsiende gebouwen op het perceel zelf (de slooplocatie) ook nodig volgens de beleidregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Hierover is tussen de eigenaren en erfgenamen van zowel nr. 2 en 2a uitvoerig overleg geweest. Zij zijn bereid schuren elders te slopen. Aan de eis om 300 m² op deze locatie te slopen, wil men niet voldoen. De aanwezige schuren zijn nodig als bijgebouw voor beide huishoudens, stalling van machines voor onderhoud op het perceel en hobby activiteiten. De schuren op het perceel De Weidemars 2/2a zijn op dit moment ook volledig in gebruik en in goede staat van onderhoud.

Op het perceel Hessenweg 66 staat nog ruim 1617 m² landschapsontsiende schuren (met asbest) die men als compensatie wil slopen.

Locaties:



De weidemars 2/2a



Hessenweg 66

Afwijking van het rood voor rood beleid

Men wil dus de huidige feitelijke situatie op het perceel De Weidemars 2/2a handhaven waarbij de woning wel als twee (aaneengebouwde) woningen bestemd wordt. Daarvoor sloop men 1617 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest op de locatie Hessenweg 66. In het kader van het KGO beleid is hier sprake van een goede balans aangezien er feitelijk 1617 m² bebouwing in het buitengebied verdwijnt.

Afwijking van de eis van minimaal 300 m² sloop op de locatie is te motiveren door geen extra bebouwing op het perceel komt, ook na splitsing in twee woningen is het maximale oppervlak aan bijgebouwen dan bereikt. Het is alleen formaliseren dat het twee woningen mogen zijn en daarmee ook afzonderlijk van elkaar verkocht kunnen worden.

Financiële balans van de ontwikkeling

Huidige WOZ –waarde*) van de woning met woonsituatie is:	€ 730.000
De geschatte waarde van de woningen als twee woningen is:	€ <u>770.000</u>
Waardevermeerdering	€ 40.000
De geoffereerde kosten van de sloop en asbestsanering:	€ <u>75.000</u>
Saldo meerwaarde bestemming/kosten sloop	€ - 35.000

*) Er is bezwaar gemaakt tegen de hoogte van deze WOZ-waarde.

Er is sprake van een positieve balans tussen de ontwikkeling en de investering in ruimtelijke kwaliteit. Nu de kosten groter zijn dan de geschatte waardevermeerdering. Zeker omdat er ook nog advieskosten, legeskosten en erfinrichtingskosten bij komen.

Ook bij een eventuele bijstelling van de huidige WOZ-waarde naar beneden is het aannemelijk dat de ontwikkeling financieel in balans blijft omdat de het verschil in de meerwaarde en de kosten nu negatief uitpakt. Er wordt dus veel meer geïnvesteerd dan dat het aan waardevermeerdering oplevert.