

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Beleidsnotitie Woningsplitsing inwoonsituaties
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Simone Kiewiet
Contactgegevens	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	2 maart 2021
Behandeling in raadsvergadering van	29 maart 2021

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

De Nota van inspraak op de concept Beleidsnotitie woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021 en de inspraakreacties en de reactie van de gemeente daarop, te betrekken in de beraadslaging over de beleidsnotitie.

Toelichting:

Maandag 8 maart a.s. staat het onderwerp Beleidsnotitie woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021 op de agenda. Het concept van de beleidsnotitie heeft van 3 februari tot en met 2 maart 2021 voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn er tien inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van inspraak en voorzien van een reactie. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt uw raad in overweging gegeven om de beleidsnotitie op onderdelen aan te passen. Enerzijds om meer duidelijkheid te geven over de beleidsregels waaraan moet worden voldaan om voor woningsplitsing in aanmerking te komen. Dit betreft vooral vragen over de toetsing aan het Bouwbesluit 2012. Anderzijds omdat met name de voorwaarde over de landschappelijke inpassing te zwaar is aangezet, omdat mensen over het algemeen de inrichting van hun tuin goed op orde hebben. Voor dit onderdeel wordt een versoepeling voorgesteld.

Uitvoering

De meeste indieners van een inspraakreactie, hebben ook ingesproken tijdens de commissievergadering van 7 september 2020. Nu de vaststelling van de beleidsregels dichterbij komt, gaan mensen vragen stellen over de uitvoering.

In het raadsvoorstel is aangegeven dat voor de uitvoering wordt gekozen voor een verzamelplan, maar we moeten nog kijken of een verzamelplan de beste manier is om de aanvragen op een goede manier te verwerken. Het is ook mogelijk, om net als de gemeente Hardenberg, voor elke aanvraag apart een omgevingsvergunning uitgebreide procedure te laten aanvragen. Daardoor kan de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 op een goede manier plaatsvinden en kan voor het toestaan van 2 woningen in plaats van 1 woning op een perceel, worden afgeweken van het bestemmingsplan. Duidelijk is dat er meer mogelijkheden zijn om de beleidsregels uit te voeren en dat nog goed moet worden uitgezocht wat de beste manier is.

Toetsing Bouwbesluit 2021

Meerdere indieners van een inspraakreactie maken zich zorgen over de kosten die wellicht gepaard gaan met het vereiste dat getoetst moet worden aan het Bouwbesluit 2012. Dit is echter een wettelijke eis en ook belangrijk voor met name de brandveiligheid van beide woningen. Afhankelijk van de manier waarop de inwoonsituaties zijn gerealiseerd, kunnen hier best nog wel kosten uit voortvloeien. Hoeveel is niet goed aan te geven, omdat geen enkele situatie hetzelfde is. In de gemeente Hardenberg komt het soms voor dat een woning niet te splitsen is, omdat niet aan de eisen van het Bouwbesluit kan worden voldaan.

Omdat het niet mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen, terwijl niet aan het Bouwbesluit wordt voldaan, is dit iets waar mensen die voor woningsplitsing in aanmerking willen komen, rekening mee moeten houden. En een omgevingsvergunning is verplicht, omdat het aantal woningen wijzigt.

Financiën:

Niet van toepassing.

Communicatie:

De indieners van de inspraakreactie worden op de hoogte gesteld van de behandeling van de beleidsnotitie in de commissie van 8 maart en raadsvergadering van 29 maart 2021.

Vervolg:

De inspraakreacties hebben geen juridische status, maar ze kunnen worden gebruikt om tot een goede besluitvorming te komen. Uiteraard worden de indieners van de inspraakreacties van uw besluit op de hoogte gesteld en krijgen ze ook antwoord op de door hen gestelde vragen. Hiertegen kan echter geen bezwaar worden gemaakt. Het is ook niet mogelijk om over de beleidsnotitie een zienswijze in te dienen of daar tegen bezwaar te maken. Dat kan alleen tegen besluiten die met toepassing van de beleidsregels tot stand zijn gekomen.

Bijlagen:

Nota van inspraak

Beleidsnotitie Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021, met daarin opgenomen de voorstelde wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
ing. S.A.D.C van Geffen