

---

## **Nota van inspraak**

---

## Inhoudsopgave

<b>Inspraakreacties</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Inspraakreacties.....	3
1. Indiener 1 (e-mail van 23-09-2019, ontvangen 23-09-2019, kenmerk 340222) .....	3
2. Indiener 2 (e-mail van 23-09-2019, ontvangen 23-09-2019, kenmerk 340230) .....	3
3. Indiener 3 (e-mail/brief van 23-09-2019, ontvangen 23-09-2019, kenmerk 340235) .....	4

# Inspraakreacties

---

## 1.1. Algemeen

De concept-woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024 heeft van **27 augustus 2019 tot en met 24 september 2019** voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn er 3 inspraakreacties ingediend. Elke inspraakreactie is hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van de woonvisie.

Om privacyredenen is de ingekomen inspraakreactie geanonimiseerd. De inspraakreactie is in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de reactie van de gemeente.

## 1.2. Inspraakreacties

### 1. Indiener 1 (e-mail van 23-09-2019, ontvangen 23-09-2019, kenmerk 340222)

Indiener vindt het aantal te bouwen woningen voor de gehele gemeente Dalfsen, maar specifiek voor Nieuwleusen te beperkt en verzoekt om aanscherping hiervan in de woonvisie.

#### *Reactie gemeente:*

Als uitgangspunt voor het vermelde woningbouwprogramma gelden de huidige woningbouwafspraken met de provincie. Op basis van het in 2018 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023 en de geconstateerde verhuisstroom vanuit Zwolle pleiten wij bij de provincie voor een uitbreiding van de bouwmogelijkheden (zie blz. 30 concept-woonvisie). Maar zolang de provincie geen verruiming van de bouwmogelijkheden toestaat, gaan wij uit van de huidige woningbouwafspraken.

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de woonvisie niet aangepast.**

### 2. Indiener 2 (e-mail van 23-09-2019, ontvangen 23-09-2019, kenmerk 340230)

- a. Indiener vindt het vergroten van het aantal nultreden woningen met 50 woningen per jaar te vrijblijvend en stelt het op prijs dat hierover concrete prestatieafspraken worden gemaakt met woningbouwcorporaties en ontwikkelaars van bouwprojecten.
- b. Indiener wil graag zien dat concretere prestatieafspraken over de bouw van voldoende seniorenwoningen en appartementen in de woonvisie worden opgenomen.
- c. Indiener vindt het woningbouwprogramma weinig ambitieus en niet passend bij de lokale behoefte aan meer woningen en seniorenwoningen in het bijzonder.

Reactie gemeente:

- Ad a) Jaarlijks moeten de woningcorporaties (op grond van de Woningwet) een bod bij de gemeente uitbrengen op de woonvisie, op basis waarvan partijen met elkaar prestatieafspraken maken. Het vergroten van het aantal nultreden woningen maakt onderdeel uit van de woonvisie en zal daarmee dan ook onderdeel uitmaken van de (te maken) prestatieafspraken.
- Ad b) Jaarlijks moeten de woningcorporaties (op grond van de Woningwet) een bod bij de gemeente uitbrengen op de woonvisie, op basis waarvan partijen met elkaar prestatieafspraken maken. Het bouwen van voldoende seniorenwoningen en appartementen maakt onderdeel uit van de woonvisie en zal daarmee dan ook onderdeel uitmaken van de (te maken) prestatieafspraken.
- Ad c) Als uitgangspunt voor het vermelde woningbouwprogramma gelden de huidige woningbouwafspraken met de provincie. Op basis van het in 2018 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023 en de geconstateerde verhuisstroom vanuit Zwolle pleiten wij bij de provincie voor een uitbreiding van de bouwmogelijkheden (zie blz. 30 conceptwoonvisie). De woonvisie betreft een flexibele, richtinggevende visie waarbij veranderingen eenvoudig kunnen worden aangepast en opgepakt zonder tot aanpassing van de visie te moeten overgaan.

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de woonvisie niet aangepast.**

**3. Indiener 3 (e-mail/brief van 23-09-2019, ontvangen 23-09-2019, kenmerk 340235)**

Indiener heeft een probleem met het bestemmingsplan.

Ter ondervanging van dit probleem vindt indiener dat bij woningen met één woonbestemming welke dubbel worden bewoond de bestemming moet worden gesplitst in twee woonbestemmingen. Indiener refereert daarbij aan het beleid in deze van de gemeente Hardenberg.

Het gaat indiener hierbij niet om de huidige regeling waarbij “bestemmingsrechten” kunnen worden gekocht. Volgens indiener kunnen bewoners bij het kopen van nieuwe “bestemmingsrechten” gebruik maken van alle mogelijkheden die een nieuwe bestemming krijgt. Binnen bestaande dubbele bewoning is volgens hem/haar van dit voordeel geen sprake. De bestaande situatie biedt hierin alleen maar nadelen. Een paar voorbeelden:

- woningen zijn aan elkaar verbonden (2 onder 1 kap ipv vrijstaand)
- bijgebouwen zijn reeds geplaatst, tuinen en erven reeds ingericht.

Reactie gemeente:

Op de door indiener in de zienswijze geformuleerde argumenten is reeds eerder (2018-2019) door het college een principebesluit genomen, waarbij is besloten geen medewerking hieraan te verlenen. De nu ingebrachte zienswijze leidt niet tot andere inzichten en wijziging van dit besluit.

De door de gemeenteraad in 2017 vastgestelde Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen bieden (indiener) de mogelijkheid om een extra woonbestemming te kunnen realiseren in het buitengebied. Hierbij is expliciet de moge-

lijkheid opgenomen om deze beleidsregels toe te passen op bestaande woonsituaties (par. 4.5 beleidsregels). Om een extra woonbestemming van maximaal 750 m<sup>3</sup> te kunnen realiseren moeten minimaal 850 sloopvierkantemeters aan landschapsontsierende bebouwing met asbest of minimaal 1.000 sloopvierkantemeters zonder asbest worden gesloopt. Indiener vindt dat deze beleidsregel voor bestaande situaties nadelig is. Daarbij gaat indiener voorbij aan het feit dat deze een oplossing biedt voor het ontstane bestemmingsplanprobleem, de enkele woonbestemming wordt immers omgezet in een dubbele woonbestemming. Door deze omzetting kunnen de woningen afzonderlijk van elkaar worden verkocht, hetgeen resulteert in een stijging van de totale verkoopwaarde.

De Hardenbergse beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning, waarnaar indiener verwijst, kent meerdere, aanvullende voorwaarden voor het buitengebied waaraan moet worden voldaan. Zou deze beleidsnotitie in onze gemeente worden toegepast, dan zou indiener hiervoor niet in aanmerking komen omdat niet aan de voorwaarden hiervan wordt voldaan. Zo moet bij de verschijningsvorm sprake blijven van één hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken en is het niet de bedoeling dat er een reguliere twee-onder-een-kapwoning ontstaat. Daarnaast moet inpassing op het erf en in het landschap plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Het is niet gewenst dat er, wat de erfinrichting betreft, een reguliere dubbele woning ontstaat.

Overname van deze beleidsnotitie heeft verder grote consequenties voor de uitvoerbaarheid van onze Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen en leidt mogelijk tot schadeclaims. Er zijn namelijk vergelijkbare situaties waarbij derden wel sloopvierkantemeters hebben gekocht voor het verkrijgen van een extra woonbestemming.

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de woonvisie niet aangepast.**