
Nota van Inspraak

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Inspraakreactie.....	3
1. Indiener 1 (email van 22 maart 2021)	3

Inspraakreactie

1.1. Algemeen

De gewijzigde Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen hebben van 17 februari tot en met 30 maart 2021 ter inzage gelegen.

De reden van deze wijziging was vooral om meer woonruimte in de vorm van tiny houses mogelijk te maken. Voor het buitengebied zijn in 2017 de Beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen" vastgesteld. In deze beleidsregels is een zogenaamde "Sloop voor kansen"- regeling opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk om in ruil voor de sloop van schuren een nieuwe woning te bouwen, dan wel een bestaande woning of een bijgebouw uit te breiden.

Besloten is deze regeling uit te breiden met de mogelijkheid om voor de helft van het aantal sloop m² voor een 'gewone' woning, een tiny house te realiseren op een bestaand erf.

Verder zijn nog wat kleine wijzigingen aangebracht in de beleidsregels, waardoor ze duidelijker te lezen zijn. Bovendien wordt in de beleidsregels de mogelijkheid opgenomen om karakteristieke woningen in het buitengebied te splitsen om zo meer woonruimte te creëren, maar de karakteristieke uitstraling te bewaren. Deze regeling was er al voor monumentale boerderijen.

Binnen de termijn is één inspraakreactie ingediend. De reactie is hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van de beleidsregels.

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

Inspraakreactie

1. Indiener 1 (email van 22 maart 2021)

Gedurende de periode van 17 februari tot en met 30 maart heeft u de beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van Dalfsen ter inzage liggen. U bent voornemens om de beleidsregels uit te breiden en daarbij het mogelijk te maken om een tiny house te realiseren op een bestaand erf. Op zich een prima initiatief om op deze wijze het woonprogramma uit te breiden.

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om een aantal suggesties te doen ten aanzien van het voorgestelde beleid met betrekking tot de voorwaarden voor een tiny house en inzake de definitie van een "bestaand erf".

1. Tiny House voorwaarden

Uw voorstel is om een tiny house te definiëren als een woning van maximaal 40 m² met 10 m² bijgebouw. Mijn suggestie om de maximale oppervlakte van de woning te stellen op 50 m². Dit sluit bijvoorbeeld beter aan bij de definitie van Tiny House Nederland.

Maar belangrijker nog is dat 10 m² extra woonoppervlakte deze woonvorm aantrekkelijker maakt terwijl de ruimtelijke impact hiervan nihil is.

Evenzo is mijn suggestie om de oppervlakte bijgebouw niet op 10 m² maar op 30 m² te bepalen. Dit kan eventueel in combinatie met het stellen van meer architectonische voorwaarden. In mijn optiek heeft architectuur meer invloed op de ruimtelijke kwaliteit dan de oppervlakte bijgebouw aan sich.

Volgens het huidige voorstel moet er 425 m2 met of 500 m2 zonder asbest worden gesloopt voor het realiseren van een tiny house. Wanneer later nog een zelfde oppervlakte wordt gesloopt dan mag het tiny house worden uitgebreid tot een volwaardige compensatiewoning van 750 m3 met een bijgebouw van 100 m2. Een compensatiewoning van 750 m3 heeft grosso modo een oppervlakte van 150 m2. In dit voorstel zie ik twee discrepanties. In de eerste plaats zou bij een tiny house van 50 m2 (grosso modo 1/3 van een volledige woning) een bijgebouw van 30 m2 meer in verhouding zijn, maar ook deze woonvorm aantrekkelijker maken. De tweede discrepantie zie ik vanuit het voor-wat-hoort-wat principe. Financieel gezien moet voor de sloop van de "eerste" 425/500 m2 voor het verkrijgen van een tiny house meer financiële offers worden gebracht dan voor de sloop van de "tweede" 425m2/500 m2 voor het verkrijgen van een volwaardige woning. Bij de eerste 425/500 m2 moet er niet alleen worden geïnvesteerd in sloopmeters maar ook in ontwikkelkosten (legeskosten, onderzoek- en advieskosten en het bouwrijp maken van de grond). Hoewel m.i. minder relevant zou overwogen kunnen worden om vanuit het voor-wat-hoort-wat principe aan een tiny house een iets lager sloopeis te stellen (bijvoorbeeld de sloopeis van 300 respectievelijk 350 m2 voor een tiny house en voor het verkrijgen van een volwaardige woning aanvullend de sloopeis van 550 m2 respectievelijk 650 m2).

Reactie gemeente:

Het is een goede suggestie om een tiny house te definiëren als een woning van maximaal 50 m2, omdat dit aansluit bij definitie van Tiny House Nederland. Echter wel met de restrictie dat in deze oppervlakte ook een berging moet worden opgenomen. Op deze manier ontstaat er iets meer vrijheid voor de inrichting van het tiny house.

Het voorstel om een aparte berging van 30 m2 mogelijk te maken gaat ons te ver. Het bijgebouw krijgt dan de omvang van meer dan een half tiny house. Dit is ruimtelijk niet gewenst.

Wel is het nog de bedoeling om door het Oversticht een advies uit te laten brengen over uitstraling en de beoogde ruimtelijke kwaliteit van tiny houses.

Wat de in te brengen sloop m2 voor een tiny house betreft, sluit de suggestie van reclamant aan bij een opmerking die ook al door ons is gemaakt. Gelet op de omvang van een tiny house is het logischer om de te slopen m2 daarop aan te passen. De suggestie om hier 300 en 350 m2 van te maken is heel reëel en voorgesteld wordt deze over te nemen.

2. Definitie bestaand erf

Volgens de huidige regeling mag de (tiny) woning worden gerealiseerd op een bestaand erf (gedefinieerd als bestaande situatie en/of bouwvlak en in de praktijk is dit veelal het bouwvlak). Met name bij een woonbestemming in het buitengebied ligt het bouwvlak vrijwel altijd vrij strak om de bestaande bebouwing. Om iets meer ruimte te bieden (en daarmee het aantal potentiële locaties te vergroten) is mijn suggestie om de bouwmogelijkheid te definiëren als: "op of aansluitend aan het bestaande erf". Zeker in Dalfsen kan dit wel omdat alle plannen in de praktijk de instemming behoeven van de ervenconsulente. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit goed gewaarborgd.

Reactie gemeente:

De voorwaarde dat een extra (tiny) woning alleen gerealiseerd mag worden op een bestaande erf, geeft houvast over de ruimte waarbinnen deze gerealiseerd mag worden. Een tiny house is een ander type woning dan een 'gewone woning'. De locatie van een dergelijke woning kan een andere zijn, dan van een 'gewone woning'. Zoals gezegd zullen we het Oversticht vragen om een advies uit te brengen over de uitstraling en beoogde ruimtelijke kwaliteit van tiny houses. Daarbij zullen we ook vragen om advies uit te brengen over de meest geschikte locaties voor tiny houses. Verwacht wordt dat per perceel hiervoor maatwerk moet worden geleverd. Het voert te ver om nu

al toe te zeggen dat de definitie voor een bestaand erf wordt uitgebreid, zodat een tiny house ook aansluitend aan een bestaand erf (in de meeste gevallen een bestemmingsvlak) mogen worden geplaatst.

Samenvatting

Samengevat is mijn suggestie om de oppervlakte voor een tiny house te maximeren op 50 m² en voor het bijgebouw op 30 m². Hiermee wordt deze woonvorm aantrekkelijker terwijl m.i. de ruimtelijke kwaliteit meer wordt bepaald (en is er meer winst te behalen) door de architectuur dan door de oppervlakte van woning en berging. Daarbij zal een iets ruimere definitie van bestaand erf het aantal potentiële locaties waar een tiny house kan worden gerealiseerd vergroten.

Afsluitend hoop ik hiermee een positieve bijdrage te hebben geleverd voor het aanpassen van de beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van Dalfsen. Ik ben benieuw wat u er mee kunt.

Conclusie:

De inspraakreactie heeft een positieve bijdrage geleverd aan een wijziging van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Wij zijn van plan om de suggesties over de oppervlakte van een tiny house en de te slopen m² over te nemen. De suggestie over het bijgebouw voert te ver. Deze nemen wij niet over. Wat betreft de locatie van een tiny house, zijn wij van mening dat dit vooral maatwerk is. Wij willen hiervoor geen algemene regels op te willen nemen, maar laten ons nog wel adviseren door het Oversticht.