

## Informatie voor de raad

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

<b>Behandeld in collegevergadering van</b>	8 december 2020
<b>Behandeling in raadsvergadering van</b>	25 januari 2021

---

### **Kernboodschap:**

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

De manier waarop:

- a. het inperken van de mogelijkheden om inwoning toe te staan en
- b. de verruiming van de mogelijkheid om woningen te splitsen,

wordt opgenomen in het "Chw 7<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen".

### **Toelichting:**

In de commissie vergadering van 7 september 2020 is de "Kaderstellende notitie inwoning en woningsplitsing" opiniërend besproken. Naar aanleiding van de bespreking zijn de volgende acties ondernomen.

### **Inwoning**

1. De hele raad heeft zich uitgesproken voor het stellen van strengere voorwaarden om mee te werken aan inwoning.

#### Regeling in 7<sup>e</sup> verzamelplan:

- a. De mogelijkheid om inwoning toe te staan is uit de verschillende artikelen in het bestemmingsplan gehaald en in plaats daarvan opgenomen als algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 47.1.1 onder k.
- b. De in het voorstel opgenomen eisen waar aanvragen om een woonsituatie aan moeten voldoen, worden als 'nadere eisen' door het college vastgesteld. Daar wordt in artikel 47.1.3. ook naar verwezen.

Voor de kernen gelden deze nadere eisen nog niet. Dat wordt meegenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Kernen.

### **Woningsplitsing**

Voorgesteld is:

De huidige regels van bestemmingsplannen aanpassen en woningsplitsing ook mogelijk te maken voor:

- a. agrarische bedrijfswoningen met een inhoud minder dan 1.000 m<sup>3</sup>. Om redelijke woningen over te houden moet worden gedacht aan 900 m<sup>3</sup>;
- b. voormalige agrarische bedrijfswoningen/huizen met een woonbestemming die voldoen aan de minimale inhoudsmaat van 900 m<sup>3</sup>. De eis dat splitsen alleen kan als de bestemming wijzigt van 'agrarisch' naar 'wonen' vervalt dan.
- c. De beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" aanpassen, zodat ook karakteristieke panden anders dan oorspronkelijke boerderijen voor woningsplitsing in aanmerking kunnen komen.
- d. De regels "Slopen voor kansen" zoals opgenomen in de "Beleidsregels ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen" ook op de kernen van toepassing verklaren.

#### Regeling in 7<sup>e</sup> verzamelplan:

- a. De inhoudsmaat van agrarische bedrijfswoningen die gesplitst mogen worden bij een wijziging van 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' naar wonen is gewijzigd van 1000 m<sup>3</sup> naar 900 m<sup>3</sup>.

- b. In artikel 27 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om voormalige (agrarische) bedrijfswoningen met een inhoud van 900 m<sup>3</sup> te splitsen.
- c. De Beleidsregels zijn aangepast, worden aan ons voorgelegd en daarna voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Uw raad krijgt de gewijzigde Beleidsregels nog ter besluitvorming voorgelegd.
- d. Bij de eerstvolgende aanpassing van het bestemmingsplan voor de Kernen, wordt dit meegenomen.

Blijft over de voorgestelde regeling voor woningsplitsing bij legale inwoonsituaties, vergund voor 2013. Uw raad was het niet eens met de voorgestelde compensatieregeling in de vorm van het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Inmiddels is met veel betrokkenen een gesprek gevoerd en komen wij in maart 2021 met een aangepast voorstel voor deze doelgroep.

**Financiën:**

Niet van toepassing.

**Communicatie:**

Het 7<sup>e</sup> verzamelplan wordt op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Iedereen heeft de mogelijkheid om over de wijzigingen in het bestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

**Vervolg:**

U krijgt het 7e verzamelplan met de beantwoording van de zienswijzen in april 2021 ter vaststelling aangeboden.

**Bijlagen:**

Geen.

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude