

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen
<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

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

15 juni 2021  
27 september 2021

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:  
Het vaststellen van de nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen.

### **Toelichting:**

In de commissievergadering van 7 september 2020 is de kaderstellende notitie Inwoning en woningsplitsing, opiniërend besproken. U heeft toen aangegeven dat de mogelijkheid om inwoning te vergunnen moet blijven, maar alleen in bijzondere omstandigheden en onder aangescherpte voorwaarden. Deze wijziging is verwerkt in het Chw bestemmingsplan "7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" dat op 26 april 2021 is vastgesteld. Daarin is de bestaande regeling voor inwoning uit de regels bij de bestemmingen "Agrarisch", "Agrarisch met waarden", "Bedrijf" en "Wonen" gehaald. In plaats daarvan is in artikel 47.1.1 onder k een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan voor inwoonsituaties in bijzondere omstandigheden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Aan deze afwijkingbevoegdheid worden in artikel 47.1.3 nadere eisen verbonden. Dat zijn de beleidsregels waaraan het verzoek om inwoning wordt getoetst. Het voorstel voor de tekst van deze nadere eisen was al opgenomen in de bovengenoemde kaderstellende notitie inwoning en woningsplitsing.

Het vaststellen van de nadere eisen is onze bevoegdheid. Omdat de ter inzagetermijn van het 7e Verzamelplan eind juni 2021 afloopt, moeten de nadere regels worden vastgesteld, zodat ze tegelijk met het 7e verzamelplan in werking kunnen treden.

### **Financiën:**

Dit voorstel gaat over een gewijzigde regeling in het Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Het wijzigen van de regels heeft geen financiële consequenties.

### **Communicatie:**

De conceptregels hebben tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd en de nadere eisen waren ook in te zien op de website van de gemeente Dalfsen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De nadere regels worden na vaststelling door ons bekend gemaakt in het gemeenteblad en in Kernpunten.

### **Vervolg:**

Nadere eisen zijn beleidsregels, waarover geen bezwaar of beroep mogelijk is. Dit kan alleen via besluiten, waarin wordt verwezen naar de nadere eisen.  
De nadere eisen treden gelijktijdig met het 7e Verzamelplan Buitengebied in werking.

**Bijlagen:**

Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

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

# Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen

(versie geldig vanaf dd-mm-jjjj)

## Wetstechnische informatie

### Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Dalfsen
Officiële naam van de regeling	Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen
Citeertitel	Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Vastgesteld door	College van burgemeester en wethouders
Onderwerp	Ruimte en infrastructuur

### Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen

### Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Wet ruimtelijke ordening

Chw Bestemmingsplan 7<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, artikel 47.1.3.

### Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Nvt

### Overzicht van de in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende klacht t/m	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
dd-mm-jjjj	dd-mm-jjjj	Nieuwe regeling	dd-mm-jjjj Gmb- jjjj-nr.	Z/20/626812

# Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van de eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling, nummer 446039;

overwegende dat de gemeenteraad van Dalfsen op 7 september 2020 opiniërend heeft gesproken over te ontwikkelen beleid voor inwoning en woningsplitsing in de gemeente Dalfsen;

dat de raad tijdens deze vergadering heeft uitgesproken dat de mogelijkheid om inwoning te vergunnen mogelijk moet blijven, maar alleen in bijzondere omstandigheden en onder aangescherpte voorwaarden;

dat deze uitspraak heeft geleid tot het wijzigen van de regels over inwoning in het Chw bestemmingsplan “7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen” en het aanpassen van de bestaande beleidsregels voor inwoonsituaties in de gemeente Dalfsen;

gelet op artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 47.1.1. onder k en 47.1.3 van het Chw Bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen;

! b e s l u i t:

vast te stellen de “**Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen**”

## Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen

### Artikel 1 Voorwaarden voor het toestaan van inwoning

Onder de volgende voorwaarden **kan** een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van inwoning:

1. Er is sprake van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van bedrijfsvoering of van een sociale indicatie (de noodzaak van verzorging van een ouder of een ander familielid). De aanvrager kan voldoende aantonen waarom een inwoonsituatie noodzakelijk is. Daarbij kan door de gemeente een rapport van een onafhankelijke adviseur worden gevraagd.
2. Er is sprake van één woning annex bouwmassa:
  - De hoofdvorm van de bestaande woning mag niet worden gewijzigd. Bij (ver-) nieuwbouw situaties moet duidelijk zijn dat het om één hoofdvorm gaat.
  - De inwoonsituatie moet qua woonoppervlakte ondergeschikt zijn aan de oorspronkelijke woning, in die zin dat maximaal 1/3 deel van de woonoppervlakte voor inwoning mag worden gebruikt.
  - De bouw- en meetvoorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan/ het omgevingsplan blijven onverkort van toepassing. Door de inwoning mogen deze voorschriften niet worden overschreden. Bij het toestaan van een inwoonsituatie blijft de maximale oppervlakte voor bijbehorende bijgebouwen gelijk aan de bouwmogelijkheden voor één woning, ook als de woning met meer gezinnen wordt bewoond.
3. De woning heeft één hoofdingang, die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten zijn vanaf die hoofdingang bereikbaar:
  - De woning mag maar één meterkast hebben.
  - In het inwoongedeelte is geen trapopgang aanwezig naar bovengelige bouwlagen.

- Het inwoongedeelte bestaat uit slechts twee verblijfsruimten: de woonkamer/keuken en een slaapkamer. Daarnaast is er een aparte douche/toiletruimte.
  - In (ver)nieuwbouwsituaties staan tussen de woning en de (ver)nieuwbouwsituatie normale binnenmuren. Ankerloze spouwmuren zijn niet toegestaan.
4. Aan een eventuele kadastrale splitsing van het pand en/of aan eventuele afgifte van meerdere aanslagen Onroerend Zaakbelasting en/of aan het toekennen van een extra huisnummer kunnen planologisch gezien geen rechten worden ontleend. Het pand blijft planologisch gezien te allen tijde één woning, waarin onder de gegeven omstandigheden met twee of meer gezinnen gewoond mag worden.
  5. Het zonder toestemming van de gemeente bouwkundig splitsen van de woning is niet toegestaan.
  6. Als de woonsituatie eindigt, rest er één (oorspronkelijke) woning. Dit wordt als voorwaarde in de hiervoor verleende omgevingsvergunning opgenomen.
  7. Deze nadere eisen zijn van toepassing op alle bestemmingsplannen en vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op het omgevingsplan voor de gemeente Dalfsen.

## **Artikel 2 Hardheidsclausule**

De hardheidsclausule kan worden toegepast als:

1. Bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
2. Het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt.

## **Artikel 3 Slotbepaling**

1. Deze regeling wordt aangehaald als de 'Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen';
2. De "Beleidsregels woonsituaties 2008" van de gemeente Dalfsen, vastgesteld door het college op 29 juli 2008, worden ingetrokken met ingang van de in het derde lid genoemde datum;
3. Deze regeling treedt in werking op de datum waarop het Chw Bestemmingsplan "7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" in werking treedt.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen in haar vergadering van 18 mei 2021.

Het college voornoemd,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,  
ing. S.A.D.C. van Geffen

## **Toelichting**

### **Begripsbepaling inwoning**

Het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning of de maximaal toegestane inhoud van een nieuwe woning en woningsplitsing niet is toegestaan.

### **De eisen voor inwoning**

Om te voorkomen dat een woning met een woonsituatie op termijn veranderd in twee aparte woningen, heeft de gemeenteraad in de commissievergadering van 7 september 2020 aangegeven inwoning nog wel mogelijk te blijven maken, maar alleen voor bijzondere gevallen en onder strengere voorwaarden dan in de tot dan geldende beleidsregels uit 2008 waren geformuleerd. De voorwaarden zijn in deze nadere eisen vastgelegd.

De regeling zelf, voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een inwoonsituatie, is opgenomen in artikel 47.1.1. onder k, van de eisen bij het 'Chw bestemmingsplan 7<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'. De verwijzing naar de nadere eisen staat in artikel 47.1.3 van dit bestemmingsplan.

Inwoning wordt alleen vergund als er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van bedrijfsvoering of als er sprake is van een sociale indicatie. In dit laatste geval gaat het om de noodzaak van verzorging van de ouder of een ander familielid. In dat geval is er geen wildgroei van inwoonsituaties meer mogelijk, maar wordt inwoning toegepast in die gevallen waarin het echt een goede oplossing is. Voor aanvragen die niet aan deze voorwaarden voldoen, maar waarvoor inwoning wel noodzakelijk is, kan de hardheidsclausule worden toegepast. Als de inwoning eindigt is er nog steeds sprake van één woning.