

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Toepassing Beleid Sloop voor Kansen
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Simone Kiewiet
Contactgegevens	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

24 september 2024
21 oktober 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van de manier waarop de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen wordt toegepast.

Toelichting:

Aanleiding

In de commissievergadering van 9 september 2024 heeft de ChristenUnie gevraagd naar de toepassing van het Sloop voor Kansen beleid in het buitengebied.

Aanleiding was een plan aan het Oosteinde, waar na de sloop van voldoende sloopm², twee compensatiewoningen kunnen worden gebouwd. Volgens de beleidsregels Sloop voor kansen mogen deze woningen elk een inhoud hebben van maximaal 750 m³. Bij elke woning mag ook 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. In het plan aan het Oosteinde is opgenomen dat 1 compensatiewoning als een twee-onder-een kap gerealiseerd wordt. Binnen het volume van 750 m³ komen dan twee wooneenheden. Het totale aantal wooneenheden dat op dit erf gebouwd gaat worden is dus niet twee, maar drie. Qua uiterlijk en omvang zijn het echter twee volumes.

Vraag

De ChristenUnie vraagt zich af of deze werkwijze niet de mogelijkheid biedt om in plaats van drie, vier of zelfs vijf woningen op het perceel te realiseren. Voor kleine woningen en tiny houses geldt namelijk dat deze als extra nog mogen worden toegevoegd aan percelen, naast de compensatiewoningen. Met de beperking dat per perceel slechts 1 kleine woning of 1 tiny house gebouwd mag worden.

De fractie maakt zich zorgen over toenemende verstening in het buitengebied, door het Beleid op deze manier toe te passen.

Reactie

Hierbij onze reactie op de vraag van de ChristenUnie, over de manier waarop het Sloop voor Kansenbeleid wordt toegepast.

Allereerst is het belangrijk om op te merken dat bij de uitvoering van projecten het beleid altijd uitgangspunt is en ook wordt gevolgd. Plannen die niet in overeenstemming zijn met het beleid worden eerst aan de gemeenteraad voorgelegd, voordat de planologische procedure wordt gestart.

Het Sloop voor Kansen beleid is duidelijk: slopen van landschapsontsiende bebouwing biedt de mogelijkheid om woningen in het buitengebied te bouwen. Daarin maakt het beleid onderscheid in compensatiewoningen (maximaal 750 m²), kleine woningen (maximaal 375 m²) en tiny houses (maximaal 50 m²).

De soort woning bepaalt het aantal m² dat gesloopt moet worden. Hoe meer woningen op een erf worden gerealiseerd, hoe meer sloopm² moeten worden ingezet. In het beleid is ook opgenomen dat met toepassing van Sloop voor kansen, maximaal 3 nieuwe woningen op een erf mogen worden gerealiseerd. En als op een erf woningen zijn gebouwd met toepassing van Sloop voor kansen, dit niet nog een keer mogelijk is.

Een voorbeeld hiervan is het perceel Vossiersteeg 89 – 91: een groot erf met ruimte voor vier nieuwe woningen. Drie woningen zijn gebouwd met sloop voor kansen, de vierde woning kan worden gebouwd omdat van een ander perceel een bouwrecht is aangekocht. Nog een keer sloop voor kansen was namelijk niet mogelijk.

Het is dus belangrijk om bij het toepassen van Sloop voor kansen op een erf, vooraf goed na te denken over de inrichting, omdat het niet mogelijk is om later nog een woning te realiseren met toepassing van Sloop voor kansen.

Kleine woning/tiny house

Per erf mag 1 kleine woning of een tiny house worden gebouwd. De raad heeft bij de regeling voor kleine woningen de mogelijkheid gegeven om deze kleine woningen te vergroten tot woningen met een inhoud van 750 m³ door extra sloopm² in te brengen. Er wordt per kleine woning daarom voldoende ruimte rondom de woning gereserveerd om deze uitbreiding op termijn ook te kunnen realiseren.

De reden waarom gekozen is voor slechts 1 kleine woning of een tiny house per perceel, heeft te maken met ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie beleid Sloop voor Kansen:

- max 3 woningen op een perceel met sloop voor kansen (in principe 3 vrijstaande woningen van maximaal 750 m³);
- max 1 kleine woning/tiny house per erf; beleidsregels sluiten en/en niet uit, dus 3 'grote' woningen en een kleine woning zou mogelijk kunnen zijn, maar die vraag hebben we nog nooit gehad;
- als op een erf woningen zijn gerealiseerd met sloop voor kansen, kan dit niet nog een keer.

Even terug naar de casus Oosteinde:

- sloopm² voor twee vrijstaande woningen van 750 m³;
- 1 woning wordt gesplitst in 2 wooneenheden van in dit geval 375 m³ - geen kleine woningen, want het beleid voor kleine woningen is hierop niet van toepassing;
- is maximaal 3 wooneenheden, dus geen mogelijkheid om andere woning ook te splitsen.

Financiën:

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
Rikus Jager

de gemeentesecretaris
Henry van der Woude