



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 8-mrt-21
Vragensteller	G.J. Veldhuis, VVD	
Agendapunt/onderwerp	Beleidsnotitie woningsplitsing inwoonsituaties	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Simone Kiewiet	
Contactgegevens	s.kiewiet@dalfsen.nl 06 40663250	

Vragen

U geeft aan dat u de Hardenberg-variant heeft aangehouden. We zien dat ook terug in de opbouw van het document. Die is inderdaad gelijk. Toch zien we een belangrijk verschil. Dalfsen stelt dat de te splitsen woningen moeten voldoen aan het huidige bouwbesluit. Hardenberg niet. Wat betekent het huidige woonbesluit voor de woningsplitsing?

Antwoord

In de beleidsnotitie van Hardenberg staat:

" Er moet voor beide woningen worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen. Om hier meer duidelijkheid over te bieden, is een bijlage opgenomen waarin wordt opgesomd waarmee in ieder geval rekening moet worden gehouden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor woningsplitsing". Bij de beleidsnotitie van Hardenberg zit een bijlage, waarin de eisen uit het Bouwbesluit 2012 staan vermeld. Deze voegen we aan deze beantwoording toe.

Omdat het beleidsregels zijn hebben wij gekozen voor "het huidige bouwbesluit". Stel dat het Bouwbesluit nog wordt aangepast, dan is het duidelijk dat de laatste versie van het Bouwbesluit geldt en dat is het Bouwbesluit 2012 en hoeven de beleidsregels niet te worden aangepast. De gemeente Hardenberg toetst uiteraard ook aan dit Bouwbesluit, omdat dit het huidige geldende bouwbesluit is.

Wij hebben gesproken over het toevoegen van een zelfde bijlage als Hardenberg heeft, maar hebben besloten om dit niet te doen, omdat door een redelijk uitputtende opsomming geen ruimte meer is voor toetsing aan andere aspecten van het Bouwbesluit die voor de casus belangrijk kunnen zijn.

Vraag

Waarom is er niet gekozen om te voldoen aan het bouwbesluit dat gold tijdens de woningsplitsing?

Antwoord

Dit is een nieuwe situatie, die alleen maar kan worden getoetst aan de regelgeving van nu. Net zoals je een bouwaanvraag in het buitengebied niet meer kunt toetsen aan het bestemmingsplan Buitengebied van 1998. Want dat is natuurlijk wel het bestemmingsplan dat toen gold. Regelgeving wordt aangepast, omdat dit nodig is. Dat geldt ook voor het Bouwbesluit. Als het Bouwbesluit uit 1987 nog steeds zou voldoen, zou het Bouwbesluit niet zijn aangepast. Maar de eisen zijn veranderd, vooral om ervoor te zorgen dat mensen veilig en gezond kunnen wonen. Overigens maakt het



Bouwbesluit onderscheid tussen nieuwe en bestaande bouw, verbouw en tijdelijke bouw. In die zin heeft het Bouwbesluit ook oog voor bestaande situaties.

Om die reden is de gemeente Dalfsen ook actief met het intrekken van omgevingsvergunningen die niet zijn gebruikt, juist om te voorkomen dat er na jaren nog iets gebouwd gaat worden dat niet meer aan de huidige eisen voldoet.

Vraag

Inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

Als het goed hebben we nu in totaal 200 woningen in de gemeente waar woningsplitsing van toepassing is. Hoeveel woningen daarvan komen door bovengenoemde beleidsregels niet in aanmerking? Waarom is dit onderscheid gemaakt?

Antwoord

Deze vragen zijn ook door de CDA fractie gesteld en om die reden hieronder een kopie van het antwoord op deze vragen.

De inschatting van 200 adressen is gemaakt aan de hand van het aantal woningen die naast een gewoon nummer op hetzelfde adres een 'a' nummer hebben, dus bv 12 en 12A. Dit hoeven niet allemaal inwoonsituaties te zijn, maar de afgelopen maanden is gebleken dat dit veelal wel het geval is. Nu zegt dat op zich niet meteen iets over het feit of een inwoonsituatie legaal is. Want de BAG kent huisnummers toe, onafhankelijk van het bestemmingsplan. Bij elke aanmelding zullen we dus eerst een onderzoek moeten doen naar de legaliteit van de inwoonsituatie.

Het aantal woningen dat in aanmerking komt voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels is op voorhand niet in te schatten. Dit betreft maatwerk.

In de eind jaren 1990 – 2010 heeft de gemeente meegewerkt aan het vergunnen van inwoonsituaties om tegemoet te komen aan de woningnood die er toen ook heerste. De meeste inwoonsituaties zijn toen (maar ook wel in de jaren ervoor) verleend. In 2008 zijn beleidsregels opgesteld om inwoning onder voorwaarden toe te staan. In 2013 (Buitengebied) zijn de voorwaarden voor inwoning ook opgenomen in het bestemmingsplan. Mensen die na 2013 een inwoonsituatie vergund hebben gekregen, waren daardoor goed op de hoogte van de voorwaarden die er aan inwoonsituaties werden gesteld en de beperkingen die daarbij gelden. Het is goed om een deadline te stellen, ook om te voorkomen dat er een situatie gaat ontstaan dat er nu alsnog een inwoonsituatie wordt aangevraagd met als doel om dit direct daarna te splitsen. Gezien de inspraakreacties is dit ook niet wenselijk.

In de aanloop naar deze beleidsregels hebben we overigens alleen maar reacties gekregen van mensen die al over een lang bestaande inwoonsituatie beschikken en dus voldoen aan de genoemde voorwaarde.

Kent de Hardenberg-variant dit onderscheid ook?

Ja. In de beleidsnotitie van Hardenberg staat het volgende:

" De inwoonsituatie moet zijn vergund danwel anderszins legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan danwel de nu geldende beheersverordening en moet sedertdien onafgebroken hebben bestaan. Toelichting: Door de opname van deze bepaling is duidelijk dat nieuwe inwoonsituaties niet voor woningsplitsing in aanmerking komen. Voor het buitengebied gelden twee data, namelijk 23 april 2013 (Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid) en 1 oktober 2013 (Buitengebied Hardenberg) Voor het stedelijk gebied gelden veel meer bestemmingsplannen en beheersverordeningen, zodat van geval tot geval de vaststellingsdatum bepaald moet worden".

De beleidsregels van Hardenberg zijn al in 2018 vastgesteld en de situatie daar is uiteraard niet helemaal vergelijkbaar met die van de gemeente Dalfsen. Zo heeft Hardenberg later dan Dalfsen regels voor 'sloop voor kansen' vastgesteld. Maar de redenatie van de gemeente Hardenberg voor het vaststellen van deze beleidsnotitie geldt nog steeds en is door de gemeente Dalfsen overgenomen. Het gaat om gevallen die zijn ontstaan voor de nu geldende moederplannen.