

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 9-sept-24
Vragensteller	Dick van Gelder, ChristenUnie	
Agendapunt/onderwerp	29e herziening BP Buitengebied, Oosteinde 65 en Westerveen 54	
Portefeuillehouder	A. Schuurman (wethouder)	
Domein	Ruimte	
Contactpersoon	Pelle Elzinga	
Contactgegevens	p.elzinga@dalfsen.nl	

1. Zorgt de splitsing van 1 van de volumes er niet voor dat de regelgeving voor een extra woning (of beperking tot 1 kleine woning) creatief wordt omzeild, of past deze ontwikkeling binnen de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022'?

De Beleidsregels laten toe dat het mogelijk is naast maximaal 3 'grote' woningen ook nog één kleine woning of een tiny house op een perceel te realiseren.

Voor het aantal ingebrachte sloop m² in dit plan mogen volgens de geldende beleidsregels maximaal 2 volumes van 750m³ worden teruggebouwd. Hier wordt aan voldaan met het plan. De beleidsregels staan ook maximaal 3 woningen toe, hier wordt ook aan voldaan.

Gelet op de woningnood, maar ook op het feit dat het goed zou zijn als meerdere doelgroepen de gelegenheid krijgen om een woning in het buitengebied te kopen, is in overleg met de initiatiefnemer besloten om één van de woningen te bouwen als een twee-onder-één kap, maar wel binnen de toegestane inhoud van 750 m³. Om er voor te zorgen dat de te splitsen woning wel beide voldoende ruimte/inhoud hebben is er gekozen de inhoud per woning te maximeren op 375m³. De maximale inhoud is hiermee toevallig hetzelfde als bij een kleine woning.

Gelet op het advies van de ervenconsulent van het Oversticht voor het perceel Oosteinde 65, was het realiseren van grote volumes ter vervanging van de huidige schuren de meest geschikte ontwikkeling, een zoals in de beleidsregels bedoelde solitaire kleine woning op het erf zou niet goed tot zijn recht komen in de (historische) erfstructuur.

Het is inderdaad een creatieve oplossing, maar de beleidsregels verbieden dit niet. Er worden in totaal drie woningen gerealiseerd en dat is volgens de beleidsregels ook het maximale aantal. Alleen als er extra sloopm² voor een kleine woning of tiny house worden ingebracht zou een dergelijke woning nog toegevoegd kunnen worden. Dat is echter niet de bedoeling en volgens het advies van de ervenconsulent ook niet wenselijk.

2. Moeten er geen extra sloopmeters ingebracht worden om dit plan mogelijk te maken?

Nee, want het blijven twee woningen. Je kunt het zien als een woningsplitsing, maar dan in de omgekeerde volgorde. Het is niet de bedoeling dat de twee-onder-één kapwoningen worden uitgebreid naar woningen met elk een inhoud van 750 m³. Als daar toch behoefte aan is, moeten er volgens de beleidsregels voor elke extra m³, vijf of zeven m² aan sloopm² worden ingebracht. Op dit moment is het daarom niet nodig voor deze ontwikkeling meer sloop m² in te brengen.

3. Kan het op deze manier meewerken zorgen voor precedentwerking voor andere initiatieven?

Elke ontwikkeling is maatwerk, maar precedentwerking is prima. Het is een mooie manier om binnen de toegestane volumes in het buitengebied meer woningen toe te voegen.