

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Beleidsnota Plattelandswoningen
Datum:	12 november 2013
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	130
Informant:	L.van Dam E.l.vandam@dalfsen.nl T. (0529) 488234

Voorstel:
De Beleidsnota Plattelandswoningen vast te stellen.

Inleiding:

Op 1 januari 2013 is de 'Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht over de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen' in werking getreden. Ook wel de Wet plattelandswoningen genoemd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen op 24 juni 2013 is aangegeven dat er nog een voorstel zou komen over hoe deze wetswijziging in de gemeente Dalfsen toegepast wordt en wat daarvoor de randvoorwaarden zijn. Een amendement van het CDA om dit al direct in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen te regelen is ingetrokken onder de toezegging van het college dat er voor het eind van 2013 een voorstel aan de gemeenteraad komt. Daarnaast was er ook een amendement ingediend over mantelzorgwonen. Omdat hierover een wettelijke regeling in voorbereiding is hebben wij nog geen verder voorstel voorbereid. In dit voorstel gaan wij hier kort op in.

Argumenten:

1. *Met de beleidsnota wordt invulling gegeven aan de Wet plattelandswoningen*
De beleidsnota is om een afweging te maken op welke wijze de gemeente Dalfsen om wil gaan met de mogelijkheid die de Wet plattelandswoningen biedt. Deze geeft de mogelijkheid om planologisch te regelen dat derden in bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven mogen wonen zonder dat dit gevolgen heeft voor de vergunning van het agrarische bedrijf.
2. *De randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een "plattelandswoning" worden voor iedereen helder*
In de beleidsnota staat een aantal randvoorwaarden waaraan een bedrijfswoning moet voldoen om in aanmerking te komen voor de regeling. Door deze beleidsnota vast te stellen zijn de kaders voor iedereen helder, zowel voor bewoners als bedrijven en kan men een overwogen keuze maken of men gebruik wil maken van de regeling.
3. *Na aanpassing van het bestemmingsplan wordt het eenvoudig en zonder veel kosten mogelijk om mee te werken aan een "plattelandswoning"*
Er zijn verschillende manieren om "plattelandswoningen" te regelen in het bestemmingsplan. Wij stellen voor om in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid op te nemen om het bewonen van een bedrijfswoning door derden mogelijk te maken. Wat betreft procedure is dit een reguliere vergunningsaanvraag en ook de legeskosten hiervoor zijn beperkt.
4. *Er wordt in 2014 een inhaalslag gemaakt om bestaande situaties goed te bestemmen*
Omdat uit een eerste ambtelijke inventarisatie blijkt dat er ongeveer 25 gevallen zijn lijkt het goed om nog wel een aanmeldronde te houden. Hiermee wordt ook de regeling bekend bij vele ondernemers en bewoners. Door deze inhaalslag wordt voorkomen dat er ad hoc aanvragen komen en er bij een verzoek om handhaving alsnog opgetreden moet worden.
5. *Het nu regelen van mantelzorgwonen in het bestemmingsplan is dubbel werk.*
Er komt een wettelijke regeling die mantelzorgwonen behoorlijk gaat verruimen. Omdat de verwachting is dat deze regeling voldoende ruimte gaat bieden en net zo snel als de hiervoor benodigde aanpassing van het bestemmingsplan in werking zal zijn is het nu opstellen van beleid hiervoor overbodig werk. Hiervoor doen wij u dan ook geen voorstel. In de bijgevoegde memo "Wettelijke regeling mantelzorgwonen" gaan wij nader in op de in voorbereiding zijnde regeling vanuit het rijk.

Kanttekeningen

1. *Het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van bedrijfswoningen wordt nu gelegaliseerd.*
Met het beleid wordt voorgesteld om nu strijdige situaties met het bestemmingsplan, ook die bewust zijn ontstaan te legaliseren. De wetgever heeft deze mogelijkheid geboden. Bedrijfswoningen die door derden bewoond mogen worden mogen ook weer voor bewoning door derden doorverkocht worden. Deze woningen krijgen bij toekenning van de status

“plattelandswoning” een meerwaarde. Als de regeling niet wordt toegepast kan dit kapitaalsvernietiging zijn omdat bestaande woningen niet meer gebruikt kunnen worden omdat ze als bedrijfswoning niet meer noodzakelijk zijn.

2. *Mantelzorgwonen kan op dit moment alleen met een uitgebreide omgevingsvergunning toe worden gestaan.*

Het snel toestaan van mantelzorgwonen is nu nog niet mogelijk. Het maken van een passende regeling kost tijd. Mocht de wettelijke regeling toch te lang op zich laten wachten, dan doen wij u hiervoor alsnog een voorstel.

Alternatieven:

1. *Geen beleid en regeling vaststellen*

Er wordt dan alleen niet voldaan aan de wens van de raad om hiervoor beleid vast te willen stellen, er kan ook geen gebruik worden gemaakt van de wettelijke regeling. Gemeenten moeten hiervoor een planologische regeling treffen om hiervan gebruik te maken. Ook kan dan zijn dat de inzet op handhaving nodig wordt om in een aantal gevallen bewoning in strijd met het bestemmingsplan op te heffen. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben voor agrariërs en bewoners.

2. *Alleen de afwijkingsbevoegdheid in de bestemmingsplanregels opnemen en geen actieve inhaalslag maken*

Alternatief is om alleen de regels van het bestemmingsplan aan te passen en daarbij bestaande gevallen niet direct mee te nemen. Dit kan sneller doorgevoerd worden maar heeft als nadeel dat iedere afzonderlijke aanvraag in behandeling moet worden genomen. Dit gaat waarschijnlijk meer capaciteit kosten dan een eenmalige inhaalslag die in één bestemmingsplanherziening meegenomen kan worden.

Financiële dekking:

Het opstellen van de wijziging van het bestemmingsplan en de inventarisatie worden gedekt uit het budget Ruimtelijke Ordening/bestemmingsplannen regelend (4810000). Na het opnemen van de regeling worden voor het verlenen van een omgevingsvergunning de reguliere leges in rekening gebracht.

Communicatie:

Na vaststelling van deze beleidsnota kan men zich aanmelden om in aanmerking te komen voor de regeling. Hiervoor wordt een oproep geplaatst in Kernpunten, op de website en worden ook LTO afdeling Dalfsen en lokale makelaars geïnformeerd. Een aantal gevallen waar al juridische procedures of zienswijzen zijn geweest worden ambtshalve opgenomen. De betreffende personen worden hierover geïnformeerd.

De benodigde bestemmingsplan herziening wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd.

Vervolg:

Begin 2014 wordt gestart met de inventarisatie en communicatie hierover. Naar verwachting kan in april het ontwerpbestemmingsplan ter inzage en wordt de herziening in juni ter vaststelling aan uw gemeenteraad aangeboden.

Ook de stand van zaken van de wettelijke regelingen over de mogelijkheden voor mantelzorgwonen blijven wij vol aandacht volgen en in het voorjaar van 2014 wordt u hierover nogmaals geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Beleidsnota Plattelandswoningen
2. Amendementen raad 24 juni 2012 over plattelandswoningen en mantelzorgwonen
3. Memo stand van zaken mantelzorgwonen in Besluit omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november, nummer 130;

overwegende dat;

op 1 januari 2013 de Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht over de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen inwerking is getreden;

de raad heeft aangegeven een voorstel voor het regelen van plattelandswoningen te wensen;

bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Gemeente Dalfsen op 24 juni 2013 een amendement voor regeling voor plattelandswoningen is teruggetrokken omdat het college hiervoor voor het einde van 2013 met een voorstel zou komen;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de Beleidsnota Plattelandswoningen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 16 december 2013.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater

