



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 14-feb-22
Vragensteller	De heer D. van Gelder, ChristenUnie	
Agendapunt/onderwerp	Aanpassen beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen.	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Simone Kiewiet	
Contactgegevens	s.kiewiet@dalfsen.nl 06 40663250	

Vraag 1.

Par. 4.5: Op een erf mag maar één keer Sloop voor kansen worden toegepast voor de bouw van (een) extra woning(en) op dat erf.

Deze regel is vanaf nu aan de regeling toegevoegd.

Is deze regel daarom ook nu pas van toepassing, of geldt dit ook voor de erven waar in het verleden al eens Sloop voor kansen is toegepast. Of anders verwoord: kan er op een erf waar al eens woningen zijn geplaatst op grond van deze aangepaste regeling nu alsnog een kleine woning of Tiny house worden toegevoegd?

Antwoord:

Het klopt dat deze regel nu aan de beleidsregels is toegevoegd. Hiermee willen we voorkomen dat inwoners die al een keer meegedaan hebben met Sloop voor kansen en toestemming hebben gekregen om meer dan 150 m² aan bijbehorende bouwwerken te laten staan, deze alsnog kunnen gaan inzetten voor een kleine woning of een tiny house.

Erven waarop al een extra woning is gebouwd met toepassing van Sloop voor kansen kunnen op dat erf geen tiny house of kleine woning meer toevoegen. Het is wel mogelijk om de extra sloopm² te verkopen voor een ontwikkeling op een erf waar nog geen Sloop voor kansen heeft plaats gevonden.

Vraag 2.

In de notitie Tiny houses in Dalfsen is destijds o.a. Vastgesteld dat de woning Max 40m² mag zijn en Max 10 jaar mag blijven staan.

Nu wordt er tot 50m² toegestaan en bij de behandeling van Tiny houses bij een locatie in Oosterdalfsen Noord werd de termijn van 15 jaar geïntroduceerd als passende termijn. In de voorliggende regeling wordt niet over een termijn gesproken. Krijgen we hierdoor dus allerlei verschillen, al naar gelang vanuit welke regeling de Tiny Houses worden gebouwd?

Antwoord:

De maatvoering is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie. Feitelijk was er al sprake van een tiny house met een oppervlakte van 50 m². Maar door niet meer aan te geven dat de berging 10 m² moet zijn, is er meer vrijheid voor de inrichting van het tiny house. De oppervlakte blijft gelijk, maar de bouwer mag zelf bedenken hoe groot de interne berging gaat worden.

10 jaar is de termijn voor een tijdelijke ontheffing. Na 10 jaar moet het tiny house echt verdwijnen.



Voor het buitengebied kiezen we niet voor een tijdelijke ontheffing. Het probleem is dat de tiny houses na 10 jaar niet zijn afgeschreven, en dan wel verwijderd moeten worden en de bewoners dan vervangende woonruimte moeten vinden. Bovendien is het lastig om weer een nieuwe locatie voor het tiny house te vinden. Om die reden kiezen we ook voor het inzetten van de Sloop voor Kansen regeling, omdat er dan gesloopt moet worden en er op die manier geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit.

15 jaar is de termijn die we hebben genoemd voor de pilot voor spoedzoekers. Dit heeft te maken met de investering die door de Woonstichting moet worden gedaan, omdat het gaat om meerdere tiny houses en de subsidieregeling van de provincie Overijssel.

Vraag 3.

Kunnen Agrariërs op het erf, of naastgelegen erven, last krijgen van vergunde extra woningen op een erf? Kan dit eventueel leiden tot beperkingen voor naastliggende agrarische ondernemers? Bijv. afstandsnormen, geluid & geur belasting etc? Of te wel: kan een Tiny house of kleine woning belemmerend zijn voor kansen voor agrariërs?

Antwoord:

Ja, dat kan zeker. In de algemene voorwaarden wordt hier (nu ook) al rekening mee gehouden:

Artikel 4.3.

Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.

Dus als er een belemmering zou zijn vanuit milieutechnisch oogpunt, dan kunnen we niet aan de aanvraag meewerken.

We zullen uiteraard altijd kijken of er dan nog alternatieven mogelijk zijn.

Vraag 4.

Hoewel de beleidsregels nu opnieuw worden aangepast is er voor zover we weten nog geen officiële evaluatie van de regeling geweest. Staat de algehele evaluatie van de regeling nog gepland, of wordt met deze herziening impliciet vastgesteld dat de regeling goed is en in een behoefte voorziet? Indien er nog wel een evaluatie komt, dan is de vraag op welke termijn is die te verwachten?

Antwoord:

In 2017 zijn vanwege een evaluatie de beleidsregels aangepast. Hier is o.a. in opgenomen dat er alleen nog op een bestaand erf gebouwd mag worden en niet meer op agrarische gronden zonder bebouwing.

Op dit moment is er geen evaluatiemoment ingepland. Als de raad daar wel behoefte aan heeft is het altijd mogelijk om een evaluatiemoment in te plannen.