Nota zienswijzen

Beleidskader woningsplitsing

Oktober 2023

Inspraakprocedure

Het ontwerp beleidskader woningsplitsing heeft vanaf 28 juni 2023 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Roden. De stukken waren daarnaast te raadplegen op de gemeentelijke website. Van de geboden mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken is gebruik gemaakt. Deze nota bevat het eindverslag van de inspraakprocedure op het ontwerp beleidskader.

Privacy

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar zal worden gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen geanonimiseerd en vervolgens gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de zienswijzennota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat (Wet bescherming persoonsgegevens). Voor de beoordeling van de zienswijzen zijn deze NAW-gegevens op zich niet relevant. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er uitsluitend ten behoeve van het collega en de gemeenteraad een afzonderlijk overzicht van de indieners van de zienswijzen opgesteld. Dit overzicht maakt echter geen deel uit van deze zienswijzennota en wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Nr.	Naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
1.1	Indiener zienswijze 1	**Inhoud zienswijze** Reclamant geeft aan niet bekend te zijn met de woningmarktcrisis binnen de gemeente Noordenveld en vraagt zich af welk gedegen onderzoek hieraan ten grondslag ligt. Volgens reclamant zijn er volop nieuwbouwprojecten opgestart binnen de gemeente Noordenveld en daarbuiten (Norg, Assen, Een, Roden en Leek). **Reactie gemeente** Het college verwijst voor de volledige reactie naar het kopje 'aanleiding' van het ontwerp beleidskader. Door het college en de raad wordt ervaren dat er veel verzoeken voor het splitsen van woningen binnen komen waar wij met het huidige beleid niet voldoende gehoor aan kunnen geven. Wij willen hier wel gehoor aan kunnen geven, omdat de nieuwe woonvisie ook aangeeft dat er sprake is van een woningmarktcrisis in Noordenveld. Deze crisis is niet alleen beperkt tot de gemeentegrenzen maar strekt zich uit over het hele land. De woonvisie is gestoeld op gedegen onderzoek als de regionale woningmarktonderzoek (2021), gemeentelijke woningmarktonderzoek (2020) en het regionale motievenonderzoek (2019). Daarnaast zijn er ook gesprekken met marktpartijen, corporaties en bewoners geweest die inzicht geven in de benodigde woningen voor de komende jaren voor alle kernen. Nieuwbouwwoningen verzilveren niet het hele spectrum aan doelgroepen waaruit de vraag naar woningen bestaat. Het nieuw bouwen van woningen hangt direct samen met de prijs en betaalbaarheid van de woning. Voor kleinere, betaalbare woningen is nauwelijks aanbod beschikbaar. Laat staan in de kleinere kernen waar nieuwbouw vaak niet mogelijk is. **Conclusie** Deze argumenten van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpbeleidskader woningsplitsing	**Datum** 8 augustus 2023 **Ingeboekt** 10 augustus 2023 **Zaaknr.** 302515
1.2		**Inhoud zienswijze** Reclamant uit zijn/haar zorgen over de beschermde dorpsgezichten van de gemeente Noordenveld in relatie tot dit beleidskader:	

		In hoeverre zijn de beschermde dorpsgezichten leidend voor de gemeente Noordenveld en wordt de status gerespecteerd? Of wilt u in uw ontwerp geen onderscheid maken tussen wel of geen status van beschermd dorpsgezicht? In het geval dat er geen onderscheid gemaakt wordt betekent dat een vrijbrief voor ongebreidelde woningbouw op de plek van elke vrijgekomen schuur, wel of niet in een beschermd dorpsgezicht. Landschapsverrommeling ligt dan op de loer ten koste van het karakteristieke esdorpenlandschap. **Reactie gemeente** De beschermde dorpsgezichten in de gemeente Noordenveld zijn zeer belangrijk voor het college. Vandaar dat in het beleidskader ook wordt aangegeven dat er geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving mogen ontstaan. Er wordt daarvoor onder andere getoetst aan landschap, natuur, cultuurhistorie en archeologie. Ook mag er geen afbreuk ontstaan aan de in de Noordenveldse Kwaliteitsgids (hierna: de kwaliteitsgids) opgenomen ruimtelijke karakteristieken. De beschermde dorpsgezichten zijn opgenomen in de kwaliteitsgids en ook in de bestaande bestemmingsplannen. Al deze afwegingsfactoren moeten borgen dat er geen afbreuk plaatsvindt van de beschermde dorpsgezichten. Het college is van mening dat het niet noodzakelijk is de beschermde dorpsgezichten explicieter op te nemen in het beleidskader. **Conclusie** Deze argumenten van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpbeleidskader woningsplitsing.	
1.3		**Inhoud zienswijze** Reclamant vraagt zich af wat het beleid van de gemeente Noordenveld is met betrekking tot landschapsontsierende bebouwing binnen de bebouwde kom. Reclamant doelt op kleine en grote agrarische complexen. Schuren die leeg zijn komen te staan doordat deze geen agrarische functie meer hebben. Volgens reclamant zou op deze plekken na verwijdering van de stallen geen grootschalige nieuwe bebouwing (lees: meer dan 2 woningen) gerealiseerd moeten kunnen worden om de volgende redenen: *- Nieuwbouwwoningen in grotere aantallen (lees: meer dan 2 woningen) bij elkaar geven afbreuk aan het karakteristieke esdorpenlandschap dat ligt in en om de kleine kernen van Noordenveld. Hier zou terughoudendheid betracht moeten worden én beschermend opgetreden moeten worden vanuit de gemeente.* *- De afbraak van de landschap ontsierende schuren versterkt de groene en kwetsbare omgeving (vooral als er een Natura 2000 gebied nabij ligt). Om daarna alsnog nieuwbouw ervoor in de plaats toe te staan geeft uiteindelijk geen versterkend effect maar eerder een dissonerend effect.*	

		- Het behoud van vrije en open zichtlijnen tussen de huizen in de dorpsbebouwing en de open es, vice versa, zou in een beschermd dorpsgezicht behouden moeten blijven. Dit is ook een karakteristiek element van het esdorpenlandschap. Dit betekent dat niet elke vrijgekomen open plek bebouwt dient te worden met nieuwbouw. De karakteristieke dorpsstructuur zou gehandhaafd moeten worden. *- Vaak moet er bij een nieuwe wijk een nieuw stratenplan met eventuele lantaarnopalen worden gerealiseerd wat afbreuk doet aan het originele stratenplan van een oud (es)dorp in de kleine kernen. Voorbeeld: 10 extra nieuwe woningen geven al 20 extra autobewegingen (2 auto's per huishouden is vrij gangbaar), extra licht- en luchtvervuiling, extra stikstof, etc.* *- Dorpen (kleine kernen Noordenveld) met de status 'beschermd dorpsgezicht' zouden extra beschermd moeten worden door de gemeente. Het opvullen van vrijgekomen agrarische schuren met nieuwbouw woningen past niet in het beeld van een beschermd dorpsgezicht. In een beschermd dorpsgezicht met bijvoorbeeld 70 woningen (en 160 inwoners) is een woninggroei van 10 extra huizen ongehoord veel en niet passend, niet in het karakteristieke beeld van het dorp als in aantallen van huizen en extra inwoners.* **Reactie gemeente** Het college verwijst voor het beleid met betrekking tot landschapsontsierende bebouwing binnen de bebouwde kom naar de bestemmingsplannen van de gemeente Noordenveld. Mocht men willen wonen op een adres met een 'agrarisch – agrarisch bedrijf' bestemming zonder een agrarisch bedrijf dan zal er minimaal een binnenplanse vergunning (vooraf bepaalde afwijking in het bestemmingsplan) voor afwijkend gebruik verleend moeten worden. Eis bij een dergelijke afwijking is dat landschappelijk verstorende bebouwing afgebroken moet worden. Zie hiervoor bijvoorbeeld artikel 4.6 lid c van de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Noordenveld'. Voor wat betreft de nieuwbouw op plekken waar voormalige agrarische schuren gestaan hebben is in principe de bestemming die geldend is op het terrein het uitgangspunt. In vrijwel alle bestemmingen waarin wonen wordt toegestaan is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan, al dan niet één woning per bouwvlak. Bij recht kan er dus niet zomaar een nieuwe woning komen. Wel kan men een verzoek doen om af te wijken van het bestemmingsplan en zullen wij aan de hand van dezelfde afwegingsprincipes die zijn genoemd in het beleidskader kijken of er daarmee in onze ogen een verbetering van de situatie plaatsvindt en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op plekken waar een beschermd dorpsgezicht het uitgangspunt is wordt logischerwijs extra kritisch gekeken.	

		Dit betekent dat er dus per casus afhankelijk met maatwerk gekeken wordt naar de mogelijkheden voor woningbouw. De beweringen van reclamant zijn niet zo eenduidig en zwart-wit als geschetst wordt. Middels maatwerk hoeft nieuwbouw niet per definitie afbreuk te doen aan het karakteristieke esdorpenlandschap en kleine kernen, hoeft nieuwbouw nabij Natura 2000 gebied niet per definitie een dissonant te zijn, kunnen karakteristieke dorpsstructuren versterkt worden middels nieuwbouw en zal rekening worden gehouden met het aantal nieuw te bouwen woningen in kleinere kernen. **Conclusie** Deze argumenten van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpbeleidskader woningsplitsing.	