Gemeenteraad Borger-Odoorn

Ons kenmerk

Behandeld door
F. Kampen
Doorkiesnummer
06-82759064
Bijlage 1

Datum
7 november 2023
Onderwerp
Herbestemmen bedrijfspanden

Geachte leden van de Raad,

Op 2 maart 2022 is de woonvisie in uw raad vastgesteld. In de woonvisie staan de ambities voor het wonen in onze gemeente. Tijdens deze vergadering is ook een motie aangenomen over het herbestemmen van bedrijfspanden. U geeft daarin aan dat u meer woningaanbod voor jongeren wilt creëren. De mogelijkheden hiertoe ziet u in het ombouwen van voormalige (agrarische) loodsen en bedrijfspanden. In deze brief informeren wij u over de uitwerking van deze motie.

U verzoekt ons in de motie het volgende:
1. De regelgeving rond wonen en woon-klaar maken van (leegstaande) bedrijfspanden te verruimen;
2. Hiertoe met concrete beleidsvoorstellen naar de gemeenteraad te komen.

1. verruimen regelgeving bedrijfspanden voor wonen

Woonvisie 2022+

In de woonvisie en het uitvoeringsprogramma krijgen 500 nieuwbouwwoningen, verspreid over onze gemeente, een plek. In het woningbouwprogramma zijn ruimschoots woningen gepland voor jongeren. Het betreft betaalbare woningen in het huur-en koopsegment. Op nieuwe ontwikkellocaties zoals in Nieuw- Buinen, Borger, Drouwenermond en Valthermond wordt volop ingezet op het realiseren van betaalbare (jongeren) woningen. Voor de nieuwbouw in Borger-West wordt een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) opgezet om in het collectief starterswoningen te bouwen. Het realiseren van jongerenwoningen staat daarmee hoog op de agenda en heeft prioriteit in het woningbouwprogramma.

Hergebruik agrarische bedrijfspanden

Er is al veel mogelijk voor wonen in vrijkomende agrarische bebouwing. In het bestemmingsplan buitengebied is het volgende geregeld:

- Na bedrijfsbeëindiging mogen onder voorwaarden de vrijgekomen bedrijfsgebouwen getransformeerd worden naar maximaal twee inpandige woningen.

- Ruimte voor ruimte regeling: na sloop van, niet karakteristieke, agrarische bebouwing mogen er onder voorwaarden maximaal twee woningen worden teruggebouwd. Dit betreft een doorvertaling van de provinciale omgevingsverordening Drenthe 2018*.

- Het bestemmingsplan buitengebied biedt de mogelijkheid voor het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning.

De mogelijkheden voor wonen, in- of in plaats van, agrarische bebouwing kan ook voor jongeren een uitkomst bieden, alhoewel dit geen eis is.

* De provinciale omgevingsverordening is onlangs gewijzigd (maart 2023). De Ruimte voor ruimte regeling is verruimd naar het toevoegen van maximaal 6

woningen onder voorwaarden. Er moet dan wel veel gesloopt worden. Deze verruiming is bij ons nog niet door vertaald in het bestemmingsplan. Met maatwerk (Omgevingsvergunning/omgevingsplan) is dit hier eventueel wel mogelijk.

Transformatie van bestaande panden

Als een pand vrij komt en een initiatiefnemer dient een woningbouwplan in, dan bekijken we de mogelijkheden. Een plan wordt beoordeeld op basis van de geldende regels. Ook denken wij mee in de mogelijkheden om het juiste programma te realiseren passend bij de uitgangspunten van de woonvisie, het uitvoeringsprogramma 2022+ en de ruimtelijke kaders.

Het transformeren van panden naar woningen wordt steeds meer benut. Er zijn bijvoorbeeld plannen aan ons voorgelegd voor locaties in Nieuw-Buinen, Borger en Klijndijk waarbij we positief meedenken over de invulling.

Startersleningen

Door het verlenen van startersleningen bieden wij een kans aan (onze) jongeren om gemakkelijker in te stappen op de koopwoningmarkt. De door u vastgestelde verruiming van de starterslening maakt de lening nog toegankelijker. De mogelijkheid voor het treffen van energiebesparende voorzieningen is, op uw verzoek, toegevoegd aan de lening. Hiervoor kan 6% boven op de woningwaarde geleend worden.

Kortom we zetten alles op alles om aan de vraag van jongeren naar woningen tegemoet te komen. We zien naast de huidige mogelijkheden geen noodzaak voor het verruimen van de regelgeving.

2. Concrete beleidsadviezen aan u voorleggen

Beleidsadviezen voor voldoende betaalbare woningen zijn geïntegreerd in de woonvisie en het uitvoeringsprogramma 2022+. Het is nu de uitdaging om alles voor elkaar te krijgen!

Vervolg

Tijdens onze bijpraatsessie eind dit jaar of begin volgend jaar vertellen wij u meer over het woningbouwprogramma. Wij zoomen dan ook in op de plekken waar de betaalbare woningen voor jongeren landen. Wij nemen aan dat u met deze brief voldoende bent geïnformeerd over de afhandeling van de motie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de locosecretaris,	de burgemeester,
	
L.E. Helder - Klamer	mr. J. Seton