GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 313340

Roden, 10 oktober 2023

Onderwerp
Beleidskader woningsplitsing

Programma:
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:
Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld:
8.3 Wonen en bouwen

Behandelend collegelid:
Wethouder Jos Darwinkel
Wethouder Robert Meijer

In behandeling bij:
Yannick van den Berg

Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijze, zoals verwoord in de zienswijzennota behorend bij het beleidskader woningsplitsing.
2. Het beleidskader woningsplitsing ongewijzigd vast te stellen

---

Kern van het gevraagde besluit

Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit beleidskader is de motie van de raad in de raadsvergadering d.d. 12 oktober 2022. Hierin verzoekt zij het college lopende en toekomstige aanvragen van woonbehoeftes waar mogelijk per direct al flexibel en ruimhartig te beoordelen, anticiperend op de actualisatie van de woonvisie die in voorbereiding is. De huidige woningmarktcrisis heeft de raad doen bewegen deze motie in te dienen. Ook in de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente woningsplitsing en functiewijziging wil faciliteren. De raad heeft in de motie ook aangegeven erfsplitsing en bewoning van bijgebouwen te willen faciliteren. Dit beleidskader richt zich daar niet op, maar enkel op de hoofdgebouwen en agrarische- en bedrijfs gebouwen. Wellicht volgt er in de toekomst nog het

beleidskader voor erfsplitsing en bewoning van bijgebouwen. Er zal eerst verder onderzocht moeten worden wat de gevolgen hiervan kunnen zijn.
Het college van B&W ervaart voor wat betreft woningsplitsing van hoofdgebouwen ook met regelmaat dat er verzoeken binnen komen van woningeigenaren die hun woning willen splitsen in twee of meer wooneenheden. Redenen hiervoor zijn het verlenen van (pre-)mantelzorg of de wens om een meergeneratiewoning te realiseren. In andere gevallen is simpelweg sprake van een woning met een forse inhoud en zijn er bijvoorbeeld ter behoud van het pand financiële redenen om over te gaan tot splitsing.
Wij willen enerzijds tegemoetkomen aan de wensen van de aanvragers en aan de andere kant zien wij ook een belang om te faciliteren in kleinere wooneenheden als aanbod. De grootte van de woning hangt direct samen met de prijs/betaalbaarheid van de woning. Voor kleinere, betaalbare woningen is nauwelijks aanbod beschikbaar. Indien er aanbod is, dan is men nu vaak aangewezen op de bebouwde kom, maar in het buitengebied liggen daarvoor ook kansen die benut kunnen worden.

Op dit moment bieden enkele bestemmingsplannen binnen Noordenveld met de bestemming Wonen-Boerderij de mogelijkheid om in het voormalige agrarische hoofdgebouw (de boerderij) twee wooneenheden te realiseren met elk een minimale inhoud van 500 m3. Deze gemeentelijke regeling sluit vaak niet aan bij de wensen van woningeigenaren omdat er bijvoorbeeld geen sprake is van een voormalig agrarisch hoofdgebouw of de minimaal benodigde inhoud per wooneenheid te groot wordt gevonden of niet aanwezig is. Tot voor kort bood de verordening van de Provincie Drenthe geen mogelijkheid voor het splitsen in meer dan twee woningen en was het voor de gemeente Noordenveld dus ook lastig om ruimhartig met woningsplitsing in het buitengebied om te gaan. Sinds kort staat de provincie Drenthe via hun provinciale verordening toe gebouwen te splitsen in meer wooneenheden. Een ruimtelijk plan kan voorzien in maximaal 6 inpandige woningen zonder dat het gebouw wordt uitgebreid, mits het bebouwing betreft die niet landschap ontsierend is en een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert. Hiermee kan de gemeente Noordenveld nu gemakkelijker ruimhartig beleid voor woningsplitsing opstellen in het buitengebied. Van belang voor de beleidsregels is een duidelijke definitie van het begrip ‘landschap ontsierend’. Binnen de gemeente Noordenveld wordt de volgende definitie gehanteerd:

> “Gebouwen zijn landschapsontsierend wanneer ze door hun omvang, functie, situering, materiaalgebruik, staat en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het Noordenveldse landschap”.

Noordenveld heeft een unieke combinatie van rust en levendigheid, groen en ruim leven met toch alle voorzieningen bij de hand en dorpen met elk een eigen sfeer en karakter. We willen die kwaliteiten behouden en versterken. Woningsplitsing mag geen afbreuk doen aan deze kwaliteiten. Om dit te borgen wordt in het beleidsdocument beschreven waaraan aanvragen voor woningsplitsing worden getoetst.

1.1
De zienswijze leidt niet tot een ander inzicht op het beleidskader en rechtvaardigt dan ook geen gewijzigde vaststelling. Wél wordt ambtshalve een overwegingspunt toegevoegd voor het splitsen van woningen. Dit rechtvaardigt ook geen gewijzigde vaststelling. Het extra overwegingspunt luidt als volgt:

“de toevoeging van extra woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie en het kader voor splitsingsinitiatieven”

De woonvisie bepaalt in het onderdeel ‘kwaliteit voorop’ de 30-30-40 regel in het geval van nieuwe woningen (30% sociale huur, 30% goedkope koop en 40% overige). Het is niet vanzelfsprekend dat een kleine woning ook betaalbaar is. Dit vergt maatwerk, maar op deze manier is het aan de ontwikkelaar/initiatiefnemer om aan te tonen in hoeverre hij hieraan wel/niet kan voldoen.

Inclusie
Verruimen van het woningsplitsingsbeleid geeft meer inwoners van de gemeente Noordenveld de mogelijkheid een geschikte woning te vinden.

Duurzaamheid
Het splitsen van woningen in plaats van het nieuw bouwen van woningen is een vorm van duurzaamheid.

Participatie
Participatie kon middels zienswijzen op het beleidsdocument plaatsvinden. Hier heeft één inwoner gebruik van gemaakt.

Financiën
Niet van toepassing

Tijdpad
Na vaststelling van uw Raad kan het beleid zo snel mogelijk ter inzage worden gelegd voor beroep.

Nadere onderbouwing
N.v.t.

Ter inzage liggende stukken
1. Beleidskader woningsplitsing
2. Zienswijzennota
3. Zienswijze

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

GEMEENTE **NOORDENVELD**

No:
Onderwerp: Beleidskader woningsplitsing

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 10 oktober 2023;

gelet op de bepalingen van Artikel 4:81 van de algemene wet bestuursrecht,

B E S L U I T

1. In te stemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijze, zoals verwoord in de zienswijzennota behorend bij het beleidskader woningsplitsing.
2. Het beleidskader woningsplitsing ongewijzigd vast te stellen.

Roden, 1 november 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier K. Smid, voorzitter