

Reactie VKD op memo transformatie woningen en bestaande panden in dorpen aan college en raad van Weststellingwerf.



Op 23 april jongstleden verscheen er een memo van het college aan de gemeenteraad over transformatie van woningen en andere panden in dorpen met daarin een overzicht van bestaande beleid en de regelgeving hieromtrent..

In de praktijk zien wij de volgende problemen met het huidige beleid.

1. De vraag naar woonruimte in de dorpen is aanzienlijk groter dan het aanbod. In nogal wat gevallen zien wij dat er niet vergunde woonruimte wordt gemaakt in bestaande gebouwen. Dit lost wel het gebrek aan woonruimte deels op maar we zullen het eens zijn dat niet vergund verbouwen niet wenselijk is. Door het niet vergund zijn van de toegevoegde woonruimte laat in sommige gevallen de kwaliteit te wensen over. Immers, onzekerheden over de gebruiksduur drukt het investeringsniveau.
2. Eigenaren van gebouwen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren zijn niet in alle gevallen in staat en/of gemotiveerd het gebouw in goede staat te houden, er is immers geen doel meer voor het gebouw. Gevolg is dat deze gebouwen tot “rotte kies” kunnen vervallen. Ook kan het zijn dat er zich er ongewenste bedrijvigheid vestigt. Legaal of illegaal. Dit is ongewenst.
3. Het beleid lijkt er op gericht dat volledige nieuwbouw makkelijker is dan het aanpassen van bestaande bebouwing dat zijn oorspronkelijke functie heeft verloren. Het lijkt ons van goede ruimtelijke ordening getuigen de verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan door niet terughoudend te zijn in het toestaan van meerdere wooneenheden in een bestaand gebouw maar dit juist aan te moedigen. Hiermee worden twee vliegen tegelijk geslagen. Karakteristieke bebouwing kan behouden blijven en het landschap verandert minder dan wanneer men op “nieuwe” grond gaat bouwen.

In het memo constateert u terecht dat het beleid met de invoering van de omgevingswet niet is veranderd maar dat neemt niet weg dat het knelt. Wat ook veranderd is, is de grotere vraag naar woonruimte en het loslaten van de quoterings op dit gebied. Wij zouden graag zien dat de problemen die het huidige beleid oplevert worden opgelost. We zeggen dit al een aantal jaren. We zien dat in een aantal dorpen ruimte is ontstaan voor nieuwbouw. Wij zien echter een groter potentieel in reeds bestaande gebouwen dan nu benut c.q. vergund wordt. Ook vanuit het oogpunt van circulariteit is het aan te bevelen gebouwen te transformeren. Wat er is wordt hergebruikt en niet vernietigt om vervolgens nieuw te gaan bouwen.

Aanpassing lijkt ons prima te passen in de in 2023 vastgestelde woonvisie en doet recht aan de huidige grote tekorten in de woningvoorraad.

Misschien zijn we te vroeg met deze reactie maar we kunnen u melden dat dit zeker tot de inbreng zal behoren in het proces om tot een nieuwe omgevingsvisie te komen.

Met vriendelijke groet, VKD Weststellingwerf.

