

Beleidsregel kaders kavelsplitsing

Aanleiding

Bij besluit van 16 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de beleidsregel kaders kavelsplitsing voor zienswijzen ter inzage te leggen. De beleidsregel kaders kavelsplitsing heeft met ingang van 24 juli 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om de beleidsregel kaders kavelsplitsing aan te passen.

Schriftelijke zienswijzen

De twee zienswijzen zijn digitaal ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in de beleidsregel kaders kavelsplitsing wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven. Hieronder volgen de zienswijzen van bedrijven en burgers.

1. Zienswijze indiener 1

Samengevat hebben de indieners van de zienswijze onderstaande reactie op de beleidsregel kaders kavelsplitsing gegeven.

Er wordt verzocht aan te geven of kavelsplitsing mogelijk is op een specifiek perceel binnen de gemeente.

Reactie gemeente

Wij danken de indiener voor de reactie. De zienswijze is een verzoek om te beoordelen of het specifieke perceel voldoet aan het beleid. Om dit goed te kunnen beoordelen, kan de indiener een aanvraag voor een vooroverleg indienen. Hetzelfde geldt in het geval de indiener wil weten wat er mogelijk is, ook dan kan er een vooroverleg aangevraagd worden. Een vooroverleg kan via deze link aangevraagd worden [Vooroverleg aanvragen - Gemeente Midden Drenthe](#). De beleidsregel kaders kavelsplitsing worden niet aangepast op basis van individuele gevallen.

2. Zienswijze indiener 2

Samengevat hebben de indieners van de zienswijze onderstaande reactie op de beleidsregel kaders kavelsplitsing gegeven.

Met belangstelling hebben de indieners kennisgenomen van het voornemen van de Gemeente Midden-Drenthe om de beleidsregels met betrekking tot woningsplitsing, kavelsplitsing en zelfstandige bewoning van bijgebouwen te verruimen om in te spelen op de toegenomen woonbehoefte. De recentelijk gepubliceerde beleidsregel die kaders stelt voor kavelsplitsing, is door de indieners als helder en duidelijk ervaren. Er wordt echter door de indieners opgemerkt dat er meer woningen toegevoegd kunnen worden door het aanpassen van een maatregel.

Er wordt specifiek gewezen op kleine dorpen in Midden-Drenthe waar relatief veel voormalige boerderijen in de dorpskern aanwezig zijn. Bij de beëindiging van agrarische activiteiten is vaak een ruim perceel van het agrarische land aan de boerderij toegevoegd. De indiener geeft aan dat deze percelen bij uitstek geschikt zouden kunnen zijn voor woningbouw, maar worden vaak in het bestemmingsplan aangeduid met de functie 'Agrarisch' in plaats van 'Wonen'. Aangezien het kader voor kavelsplitsing vermeldt dat dit alleen mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied op percelen met een woonfunctie, vallen dergelijke percelen buiten de mogelijkheden, ondanks hun geschiktheid.

Daarom wenst de indiener de beleidskaders te verruimen door toevoeging van een bepaling die overweging mogelijk maakt om de functie van dergelijke percelen bij een woonfunctie te veranderen naar een woonfunctie. De indiener heeft een suggestie gedaan voor het toevoegen van een nieuw lid, die luidt als volgt: *'In die gevallen waar binnen het bestaand stedelijk gebied een perceel ligt met naast een woonfunctie ook een agrarische functie, en waar logischerwijs de kavelsplitsing een gedeelte betreft met agrarische functie, zal overwogen worden of de gemeente medewerking kan verlenen om de bestemming van dit gedeelte te veranderen naar een woonfunctie.'*

Reactie gemeente

Voor een goed begrip van de zienswijze, merken we op dat het beleid gaat over bestaande bebouwing en al bebouwde kavels met woonfunctie en dat de zienswijze gaat om het toevoegen van extra woningen op agrarische percelen die bebouwd worden.

We bedanken de indieners voor hun zienswijze en nemen met genoeg kennis van het feit dat de beleidsregel kaders kavelsplitsing door de indieners als helder en duidelijk is ervaren.

We hebben onderzoek gedaan naar kavels met zowel een woonfunctie als ook een agrarische functie in verschillende (kleine) dorpen in de gemeente. Er zijn inderdaad gevallen in de kleine dorpen waarbij er kavels zijn met zowel een woonfunctie als ook een agrarische functie. Deze gevallen zijn nader bekeken.

Het komt voor dat de gronden met een agrarische functie dermate groot zijn dat er ruimte is voor een geheel nieuw woonwijkje. In een dergelijk geval is er sprake van een gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van deze grond valt buiten de reikwijdte van deze beleidskaders en de beleidsregel kaders kavelsplitsing is in deze situaties niet het juiste toetsingskader. Ook komt het voor dat de gronden met een agrarische functie nabij een woonfunctie nog volop gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten.

We hebben overwogen of de beleidsregels kunnen worden uitgebreid met het voorgestelde lid. We hebben besloten dat niet te doen. Hier hebben we volgende redenen voor.

- Het voorstel betreft het toevoegen van een volledig nieuwe categorie aan percelen aan de beleidsregel. Het doel van de beleidsregel is nu beperkt tot het mogelijk maken van extra woningen op kavels waar nu al woningen zijn gerealiseerd. De verwachting is dat we hiermee binnen de gestelde kaders, in vele gevallen aan de evenwichtige toedeling van functies kan worden toegekomen.*
- Op kavels met een woonfunctie mag één woning gerealiseerd worden, de beleidsregel heeft betrekking op het toevoegen van een woning op die kavels door het te splitsen. We maken dan gebruik van de bestaande woonfunctie binnen het dorp. Het betrekken of overwegen van kavels met een agrarische functie bij een woonfunctie valt daarbuiten en vraagt ook om een zwaardere afweging.*
- Hierbij hebben we overwogen dat in de Omgevingsvisie Midden-Drenthe is vastgelegd dat veel dorpen hun identiteit ontleenen aan de ondergrond, het landschap en het gebruik ervan. Dit betreft kenmerken en eigenschappen van de dorpen die we willen koesteren en die worden ingezet bij het maken van keuzes voor de fysieke leefomgeving. Ook wordt er in de Omgevingsvisie gesproken over het versterken van identiteit en cultuurhistorische waarden in de gemeente. Er is in uitgesproken dat het belangrijk is om de identiteit van Midden-Drenthe te behouden. Er wordt in de omgevingsvisie ook uitgelegd hoe daar onder andere invulling aan te geven: ‘nieuwe woningen moeten invulling geven aan een plaatselijke woningbehoefte en vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp en qua ritme en korrel passen bij de kern’. In de bekeken gevallen gaat het om voormalige boerderijen (woonfunctie) met bijbehorende agrarische gronden, waar de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, maar waarbij de agrarische functie van deze gronden bewust niet is omgezet naar een woonfunctie. Dit onder andere vanwege het belang van de identiteit, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van de dorpen. Deze agrarische gronden bieden waardevolle landschappelijke doorzichten en dorpsgezichten die bijdragen aan het karakter en de identiteit van de dorpen.*
- Daarnaast is in de omgevingsvisie vastgelegd: ‘We zijn een groene gemeente, met volop ruimte om van dat groen te genieten. We combineren natuur en wonen.’ en ook ‘Onze woonomgeving is groen, gemoedelijk en uitnodigend’. Hoewel er een woningbouwopgave is waaraan wij willen voldoen binnen de huidige kaders, lijkt het volledig of gedeeltelijk bebouwen van deze ruimten, buiten de huidige*

bebouwde kavels in het dorp, niet zonder meer in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Aanvragen voor woningbouw op een kavel met zowel een agrarische als een woonfunctie kunnen wel worden ingediend, maar vereisen een andere afweging die buiten het huidige kader valt. In gevallen waarin men agrarische grond wil ontwikkelen of percelen met een agrarische functie bij een woonfunctie wil wijzigen tot een woonfunctie, kan een vooroverleg worden ingediend voor de aanpassing van het omgevingsplan. Dit stelt ons in staat om per geval te beoordelen of er sprake is van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”, zonder gebonden te zijn aan het bestaande beleid.

Kortom, het verzoek van de indiener betreft een uitbreiding van het beleid naar een situatie die afwijkt van de huidige beleidskaders. Hoewel het doel, namelijk de uitbreiding van het aantal woningen, hetzelfde is, is ervoor gekozen om de beleidsregel kaders kavelsplitsing ongewijzigd te laten, gezien de eerder genoemde overwegingen.

Er zal op termijn een evaluatie van de beleidsregel kaders kavelsplitsing plaatsvinden. Mochten de reeds voorgestelde kaders niet voldoen aan de verwachtingen, dan kunnen deze ter zijne tijd bijgesteld worden.