

Burgemeester en wethouders

Datum 10 januari 2024

Onderwerp

Conceptaanvraag bouwen van 4 onder-één-kap woningen bij Linderdijk 4 te Linde

Wij willen

Geen medewerking verlenen aan de bouw van 4 onder-één-kap woningen.

Wij besluiten

1. Geen medewerking te verlenen aan de bouw van 4 onder-één-kap woningen op het erf van de Linderdijk 4 te Linde.
2. In te stemmen met de afrondingsbrief uit bijlage 1.

Want

*1. Het initiatief past niet binnen huidige beleid en regelgeving
Ruimte-voor-ruimte en woningsplitsing*

Voor ruimte-voor-ruimte initiatieven is binnen het omgevingsplan een binnenplanse ontheffing opgenomen en is er artikel voor opgesteld in de provinciale omgevingsverordening. Echter kan bij een slooppoppervlakte van minder dan 2000 m² slecht 1 compensatiewoning worden gebouwd in plaats van 4. Ook het Landschapsontwikkelingskader (LOK) gaat uit van het toevoegen van één woning. De voorgestelde woningsplitsing kan wel mogelijk gemaakt worden met een binnenplanse afwijking.

Bijzonder woonmilieu

Een andere optie om woningen toe te voegen in het buitengebied op basis van de provinciale verordening voor uitzonderlijke gevallen is als er sprake is van een zgn. 'bijzonder woonmilieu'. Hier is echter geen sprake van omdat er in ieder geval niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor het verbeteren van andere waarden, zoals cultuurhistorie, natuur, recreatie e.d. Ook dient het gericht te zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen. Dit ontbreekt nochtans in het verzoek. Ook ontbreekt het aan gemeentelijke kaders om het vrij brede begrip 'bijzonder woonmilieu' verder vorm te geven. Een uitwerkingsbeleid zoals gesteld in de Woon(zorg)visie zou hierin kunnen voorzien.

1.1. Medewerking aan meer woningen kan leiden tot precedentwerking

Wanneer wij als gemeente meewerken aan meerdere woningen in het buitengebied op deze locatie kan dit leiden tot een precedent voor andere initiatieven op (voormalige) boerenerven in de gemeente. Hiermee zou dan een beleidslijn ontstaan. Echter is het gewenst om deze beleidslijn in een beleidsstuk, bijvoorbeeld in een omgevingsprogramma of -visie, vast te leggen op basis van een analyse van aspecten zoals woningbehoefte, landschap, cultuurhistorie e.d. Met een dergelijk beleidsstuk kan dan duidelijkheid geboden worden, heldere kaders geschetst en kunnen waardevolle aspecten beschermd worden. Ook kan het betreffende initiatief onder dit toekomstige beleid wel mogelijk worden gemaakt.

2. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gestemd middels een brief

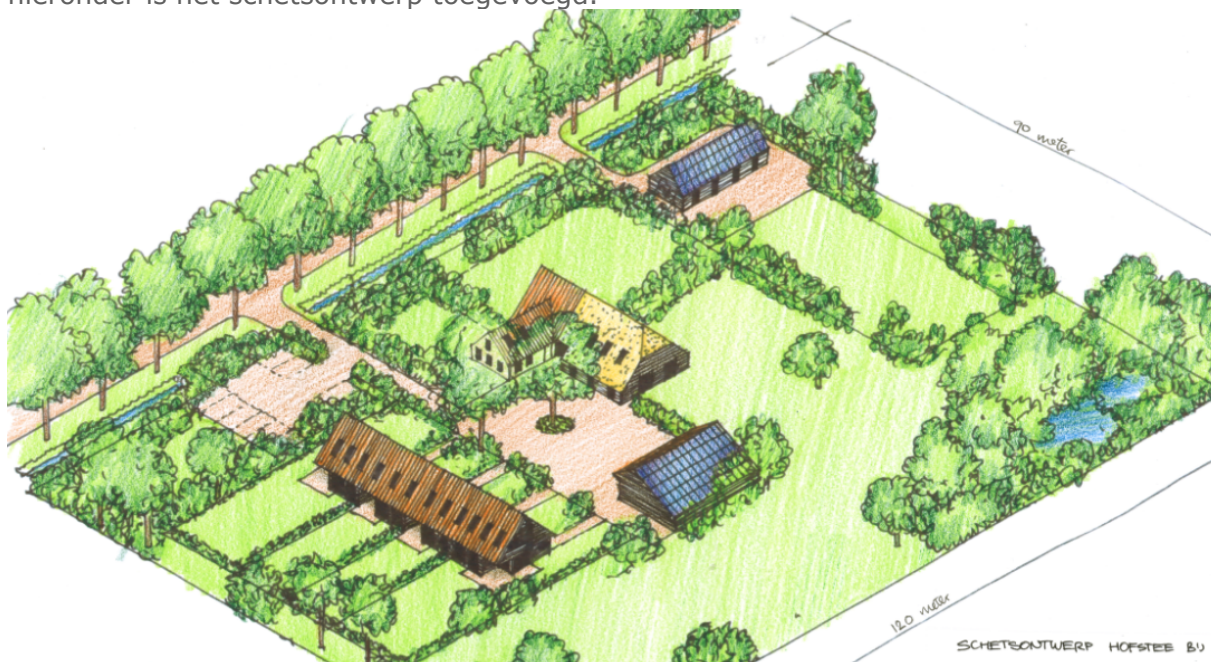
De initiatiefnemers zullen op de hoogte worden gesteld met een brief. Ook is hierbij de mogelijkheid om de uitkomst persoonlijk te bespreken. De brief is bijgevoegd in Bijlage 1.

Maar

In de Woon(zorg)visie 2023-2027 is door gemeente De Wolden wel de wens uitgesproken om de mogelijkheden voor 'erfdelen' te verruimen en te onderzoeken. Echter is dit (nog) niet verder uitgewerkt. Het initiatief kan mogelijk gezien worden als een vorm van erfdelen en daarom kan het wenselijk zijn om wel medewerking te verlenen aan het initiatief. Daarbij gaat het huidige LOK uit van het toevoegen van één woning op het erf, maar kunnen de uitgangspunten hiervan gebruikt worden om meerdere woningen toe te voegen in wanneer deze bijvoorbeeld worden opgezet in één gebouw. Aan het verder brengen van het initiatief hangt wel een juridisch risico indien de Provincie Drenthe geen akkoord geeft op het plan. Het zal dan een verder onderzoek betreffen of dit verzoek juridisch haalbaar is.

Achtergrond

De eigenaren van Linderdijk 4 te Linde willen graag de voormalige agrarische bebouwing bij hun woning slopen (ca. 800m²) en daarvoor een vier woningen onder één kap bouwen. Daarbij willen zij ook de bestaande woning splitsen. Op basis van huidig beleid en regelgeving is dit niet mogelijk omdat hieronder slechts 1 compensatiewoning mogelijk in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing. In het figuur hieronder is het schetsontwerp toegevoegd.



Figuur 1: Schetsontwerp

De financiële gevolgen zijn

De exploitant is in zijn geheel verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Anterieure overeenkomsten zijn in het kader van de conceptaanvraag nog niet aan de orde.

Alternatieven

Wel medewerking verlenen aan het gehele verzoek.

Participatie

Er is nog niet aan participatie gedaan. Dit zal wel een voorwaarde zijn in het verdere proces.

Communicatie

Het besluit wordt gecommuniceerd middels de in bijlage 1 bijgevoegde brief.

Bijlagen

1. Brief uitkomst conceptaanvraag Linderdijk 4 te Linde