

*Onderwerp*

Voortgang experimentenkader "Extra woningen op erven", gemeente Noordoostpolder

Kern mededeling:

Op 31 januari 2017 heeft ons college ingestemd met de toepassing van het experimentenkader "Extra woningen op erven", gemeente Noordoostpolder. In de vergadering van de commissie Ruimte op 9 december 2016 heeft de commissie Ruimte aangegeven welke aandachtspunten zij wilde meegeven bij de uitvoering van het experimentenkader.

Wij willen u informeren over de wijze waarop invulling is gegeven aan het experimentenkader, hoe gemeente en provincie in planprocedures zijn omgegaan met deze aandachtspunten van de commissie Ruimte en over de voortgang ten aanzien van het experimentenkader.

*Mededeling:***Doel van het experimentenkader**

Met het experimentenkader "Extra woningen op erven", gemeente Noordoostpolder wordt beoogd, door middel van extra woningen in vrijgekomen agrarische bebouwing of in ruil voor sloop van niet-oorspronkelijke (in onbruik geraakte) bebouwing, een nieuwe invulling te geven aan voormalige agrarische bouwpercelen. Hiermee wordt de uitstraling en beleving van het landelijk gebied behouden en wordt voorkomen dat ongewenste activiteiten (bijvoorbeeld ondermijnende) hun weg vinden naar het landelijk gebied. In het Omgevingsprogramma Flevoland is aangegeven dat op basis van de uitkomsten van experimenten voorgesteld kan worden om het ruimtelijke beleid structureel aan te passen.

Provinciale inventarisatie

Bij brief van 1 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder verzocht om de regeling voor wonen op erven structureel te maken. De brief van het college is als bijlage gevoegd. Vanuit de provincie is een inventarisatie gedaan naar de stand van zaken ten aanzien van het experimentenkader. Deze inventarisatie ligt voor ambtelijke reactie en aanvullingen voor bij de gemeente. Aan de gemeente is ook gevraagd om een evaluatie van het experimentenkader te doen.

Te zijner tijd informeren wij u over de uitkomsten van de uiteindelijke evaluatie en zullen wij u betrekken bij het vervolg.

Wijze waarop invulling is gegeven aan het experimentenkader

Tot op heden zijn er 27 woningen planologisch mogelijk gemaakt op voormalige agrarische erven in het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. Dit aantal komt uit de provinciale inventarisatie van het experimentenkader. Het aantal woningen is berekend op basis van de bestemmingsplannen die aan de provincie zijn voorgelegd in het kader van de formele planprocedure (vanaf vooroverleg). Van deze 27 woningen zijn er 17 mogelijk gemaakt binnen bestaande bebouwing en 10 in ruil voor sloop. In totaal betreft het 23 voormalige agrarische bouwpercelen, waarbij op slechts 3 erven meer dan 1 woning planologisch mogelijk is gemaakt. Hoeveel woningen al daadwerkelijk op erven in het landelijk gebied gerealiseerd zijn, is (nog) niet bekend.

In de vergadering van de commissie Ruimte op 9 november 2016 heeft de commissie de volgende aandachtspunten genoemd: de Ladder voor duurzame verstedelijking, omliggende bedrijven, behoud karakter van het erf, functies van de

Registratienummer

3185019

Datum

14 november 2023

Afdeling/Bureau

SENB

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Reus, J. de

Ter kennisname aan PS en
burgerleden

erven, veiligheid van provinciale wegen en bedrijvigheid in het landelijk gebied. Bij de uitvoering van het experimentenkader en in de bestemmingsplannen die wij hebben beoordeeld, zijn geen conflicten voorgekomen ten aanzien van deze aspecten.

Wij constateren, op basis van de inventarisatie, dat bij concrete initiatieven die aan de provincie zijn voorgelegd, een goede invulling is gegeven aan de randvoorwaarden uit het experimentenkader:

- sloop van schuren (niet oorspronkelijke bebouwing);
- directe koppeling tussen het aantal vlerkante meters te slopen niet oorspronkelijke bebouwing en het aantal toegestane woningen op het erf;
- behoud dan wel opnieuw aanplanten van de erfsingel;
- een woonmilieu/woningstype dat niet concurreert met de woningen in de dorpen;
- het aantal woningen per erf te limiteren tot maximaal 4 woningen.

Naast de randvoorwaarden (omgevingsaspecten en kwaliteitsaspecten) uit het experimentenkader, zijn ook overige aspecten van provinciaal belang, zoals bundelingsbeleid (verstedelijking), ecologie, stikstof, landschap, etc. getoetst en gewogen bij de beoordeling van de voorgelegde plannen. Aan ieder individueel initiatief ligt een zorgvuldige afweging ten grondslag, conform wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en beleid van andere overheden, waaronder ook provinciaal beleid. Hierdoor wordt ervoor gezorgd dat er geen belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven. Bijkomend effect is dat leegstand wordt voorkomen, waardoor activiteiten die onwenselijk zijn in het landelijk gebied worden tegengegaan.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de aandachtspunten die de toenmalige commissie Ruimte in 2016 heeft aangedragen.

Verzoek gemeente loslaten quotum van 26 woningen

De gemeente Noordoostpolder heeft in 2016 aan het experimentenkader een quotum van 26 woningen verbonden. Dit quotum kwam voort vanuit een concrete behoefte die er toen was en op basis van het gemeentelijke woonbehoefteonderzoek uit 2011 en de daaropvolgende gemeentelijke Woonvisie uit 2013.

Zoals uit de provinciale inventarisatie blijkt, is het quotum bereikt en de gemeente heeft gevraagd of ingestemd kan worden met het loslaten van het quotum vooruitlopend op het vervolg van het experimentenkader.

Wij zijn terughoudend met het geheel loslaten van het quotum. Wat nu de behoefte is aan wonen op vrijkomende erven in het landelijk gebied dient opnieuw bepaald te worden. Mede te meer, omdat het zwaartepunt voor onze woningbouwopgave in het stedelijk gebied ligt en niet op erven in het landelijk gebied. Stellen dat de regeling succesvol is, omdat het quotum bereikt is, is voor ons onvoldoende om het quotum los te laten vooruitlopend op besluitvorming over het vervolg.

Wij willen echter wel perspectief bieden aan initiatiefnemers waarvan de bestemmingsplannen recent aan de provincie zijn voorgelegd en die buiten het quotum vallen. Dit doen wij door het quotum te verruimen naar 35 woningen, vooruitlopend op de evaluatie en besluitvorming over het vervolg. Hieraan verbinden wij de voorwaarde dat de randvoorwaarden van het experimentenkader onverkort van toepassing blijven. Daarnaast kan de provincie in geval van strijdigheid met die randvoorwaarden en overige provinciale belangen, nog steeds haar ruimtelijk instrumentarium inzetten.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de Woo (ja/nee aangeven)
Brief van de gemeente Noordoostpolder (2020) over structureel maken van de regeling	2715434	Ja

Mededeling

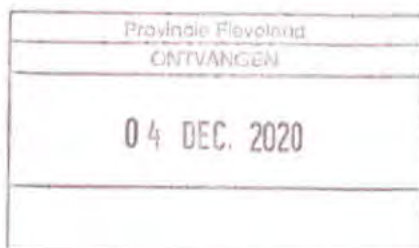
Bladnummer

3

Registratienummer

3185019

Brief aan de gemeente reactie permanent maken regeling en loslaten quotum experimentenkader "Extra woningen op erven"	3185540	Ja



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Gedeputeerde Staten van de
Provincie Flevoland
Postbus 55
8200 AB LELYSTAD

Uw bericht van	Uw kenmerk	Zaaknummer	Datum
		017190633	1 december 2020
Onderwerp	Bijlagen	Inlichtingen	
Extra wonen op erven	geen		

Geacht college,

Het experimentenkader 'extra wonen op erven' is nu bijna vier jaar van kracht. In het experimentenkader is een maximum van 26 woningen opgenomen tot 2022. Het experimentenkader is succesvol gebleken en het maximum van 26 woningen is in beeld. Graag willen wij als gemeente dit beleid voortzetten. In deze brief leest u meer over ons verzoek.

Wij vragen uw college de regeling 'extra wonen op erven' structureel te maken

Als provincie heeft u steeds uitgesproken dat de regeling als positief wordt ervaren en dat er daarom de bereidheid is deze ook na realisatie van de 26 woningen voort te zetten. We zijn blij dat met deze regeling oude, niet oorspronkelijke schuren gesloopt worden en er invulling komt van oorspronkelijke schuren die het behouden waard zijn. Bij het structureel maken van de regeling hechten wij overigens wel waarde aan het loslaten van het aantal woningen dat op basis van deze regeling kan worden gebouwd. Het werken met een quotum creëert schaarste en zorgt bij zowel u als ons voor administratieve last. Door de regeling structureel te maken kunnen initiatiefnemers, na goedkeuring van hun plan, direct verder met de uitvoering van hun plannen. Zij hebben dan niet de onzekerheid of hun plannen al dan niet door kunnen gaan en hoeven hun plannen niet in de ijskast te zetten.

Door de regeling structureel te maken kunnen we ruimte blijven bieden aan een kwaliteitsimpuls op vrijkomende erven

Ook draagt de regeling bij aan het behoud van de unieke landschappelijke structuur van de Noordoostpolder. Dit sluit aan bij uw omgevingsprogramma, waarin u aangeeft ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing om zo de unieke structuur van Flevoland te behouden. Verder geeft u aan dat tot 2030 sprake is van 400 – 600 bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector. Zo'n 70% hiervan is in de gemeente Noordoostpolder.

Wonen op erven kan daarnaast een bijdrage leveren aan de (boven)regionale woningvraag/wensen

Er is landelijk een groot woningtekort. Vanuit het Rijk wordt naar Flevoland gekeken om een deel (100.000 woningen) van dit tekort op te lossen. Daarnaast is er vanuit de Regio Zwolle een woningvraag. Tot slot is tijdens de coronacrisis gebleken dat consumenten buitenruimte (steeds) belangrijker (gaan) vinden. Wonen op erven verbreedt en verruimt de mogelijkheden op de woningmarkt in Noordoostpolder.

Wij monitoren de mogelijke effecten van de regeling en willen dat met u delen

Wij begrijpen dat het wenselijk is om enige grip te houden op mogelijke effecten van deze regeling. Voor ons is het ook van belang om te weten welke mogelijke effecten deze regeling heeft op de woningmarkt. Daarom monitoren we dit in onze tweejaarlijkse woningmarktmonitor. Wij stellen dan ook voor om met enige regelmaat (bijvoorbeeld eens in de twee jaar) een evaluatie te delen met u.

Onze ervaringen zijn tot nu toe positief

Wij merken dat de regeling voorziet in een duidelijke behoefte. Met name de mogelijkheid om met meerdere generaties op een erf te wonen spreekt erg aan. Zorgtaken kunnen over en weer verleend worden. Omdat voor deze plannen altijd een bestemmingsplan moet worden vastgesteld, worden de plannen altijd in het kader van vooroverleg aan de provincie voorgelegd. Uiteraard wordt een plan pas vastgesteld als er een goede ruimte ordening voldoende is aangetoond. Daarnaast zien wij geen concurrerende effecten op de woningbouw in de kernen. Het wonen in het buitengebied op een vrijgekomen erf is een specifieke woonvorm, die andere potentiële bewoners aantrekt dan het wonen in dorpen.

Vragen

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen? Neem dan contact op met de heer [REDACTED]
e-mail [REDACTED]@noordoostpolder.nl, telefoon (0527) [REDACTED] of met mevrouw [REDACTED], e-mail
[REDACTED]a@noordoostpolder.nl, telefoon (0527) [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

[REDACTED]

de
manager Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling



Het college van Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD



Verzenddatum

15 NOV. 2023

Onderwerp

Experimentenkader "Extra woningen op erven"

Bijlagen

Uw kenmerk

017190633

Ons kenmerk

3185540

Geacht college,

Op 4 december 2020 hebben wij uw brief ontvangen met daarin het verzoek tot het definitief maken van de regeling in het experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven" en vooruitlopend daarop het loslaten van het quotum van 26 woningen uit het experimentenkader. In onze vergadering van 14 november 2023 hebben wij uw verzoek besproken en zijn tot het volgende besluit gekomen.

Definitief maken van de regeling

In uw brief geeft u aan dat wonen op erven een bijdrage kan leveren aan de Flevolandse woningbouwopgave (100.000 woningen) en woningvraag vanuit de Regio Zwolle. Wij delen uw visie niet. Het zwaartepunt van de Flevolandse woningbouwopgave ligt in het stedelijk gebied (hoge bebouwingsdichtheid) en niet op erven in het landelijk gebied (lage bebouwingsdichtheid).

In uw brief geeft u ook aan dat het experimentenkader succesvol is gebleken. Waar dit succes uit blijkt, is ons niet duidelijk. In navolging op uw verzoek tot het structureel maken van de regeling uit het experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven" is ambtelijk meermaals aangedrongen op een evaluatie van het experimentenkader. Vanwege het uitblijven van deze evaluatie is daarom in oktober 2022 vanuit onze ambtelijke organisatie een inventarisatie gedaan op basis van de bestemmingsplannen die aan de provincie zijn voorgelegd in het kader van de ruimtelijke planprocedures (vanaf vooroverleg). Deze inventarisatie ligt al enige tijd om reactie voor bij uw organisatie.

Wij hebben oog voor de opgave rond vrijkomende erven. Voordat wij besluiten aan Provinciale Staten een voorstel voor te leggen tot het structureel aanpassen van ons ruimtelijk beleid voor extra woningen op erven in het landelijk gebied, willen wij eerst weten wat daadwerkelijk met het experiment is bereikt. Een gedegen evaluatie van het experimentenkader is daarvoor nodig. Het gaat dan niet alleen om kwantitatieve resultaten, maar vooral ook om kwalitatieve effecten van de regeling.

Niet loslaten, maar verruimen van het quotum naar 35 woningen vooruitlopend op het vervolg van de regeling

Het quotum van 26 woningen kwam voort uit uw Woonvisie uit 2013. U heeft destijds het quotum gesteld op 26 vanuit een concrete behoefte die er toen was en op basis van het



woonbehoefteonderzoek uit 2011. Wat nu de behoefte is aan wonen op vrijkomende erven in het landelijk gebied dient opnieuw bepaald te worden.

Stellen dat de regeling succesvol is, omdat het quotum bereikt is, is voor ons onvoldoende om het quotum los te laten vooruitlopend op besluitvorming over het vervolg.

Wij willen echter wel perspectief bieden aan initiatiefnemers waarvan de bestemmingsplannen recent aan de provincie zijn voorgelegd en die buiten het quotum vallen. Wij hebben daarom besloten om het quotum te verruimen naar 35 woningen, vooruitlopend op de evaluatie en besluitvorming over het vervolg. Hieraan verbinden wij de voorwaarde dat de randvoorwaarden van het experimentenkader onverkort van toepassing blijven.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neem dan gerust contact op met team Ruimte, telefoon 0320-265265.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris, de voorzitter,

A.C. van Rhee - A.J. Gerritsen