



Onderwerp

Aanvullende evaluatie experimentenkader “Extra woningen op erven” van de gemeente Noordoostpolder en onderzoek erftransformaties in Flevoland

Kern mededeling:

Met deze mededeling informeren wij u over de stappen die zijn gezet ten aanzien van de verdieping van de evaluatie van het experimentenkader “Extra woningen op erven” van de gemeente Noordoostpolder.

Ook nemen wij u mee in de stappen die wij gaan zetten om te komen tot een afwegingskader voor erftransformaties in Flevoland.

Mededeling:

Vervolg experimentenkader “Extra woningen op erven”

Bij mededeling van 9 juli 2024 (bijlage 3286293) hebben wij u geïnformeerd over de evaluatie van het experimentenkader door de gemeente Noordoostpolder. Wij gaven in de mededeling aan dat de evaluatie vooral een onderbouwing leek te bieden voor het op de korte termijn loslaten of nogmaals verruimen van het quotum. Met een mededeling d.d. 14 november 2023 (bijlage 3185019) hebben wij u geïnformeerd dat wij terughoudend zijn met het geheel loslaten van het quotum. Dit doen wij, omdat het zwaartepunt voor onze woningbouwopgave in het stedelijk gebied ligt. Daarnaast hebben wij majeure opgaven in het landelijk gebied die vragen om een zorgvuldige integrale afweging ten aanzien van de toelaatbaarheid van activiteiten die een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied in de weg kunnen staan.

In de mededeling van 9 juli 2024 hebben wij aangegeven dat wij prioriteit leggen bij het verdiepen van de evaluatie en vervolgens de besluitvorming over het vervolg van het experimentenkader op basis daarvan.

Wij hebben daarom in augustus jl. opdracht gegeven aan adviesbureau BEECKK Ruimtemakers om op basis van een verdiepende evaluatie van het experimentenkader, te komen tot aanbevelingen voor extra woningen op erven. Deze aanbevelingen moeten richting geven voor de uitwerking van beleid voor extra woningen op erven. Dit beleid zal niet alleen gelden voor erven in de gemeente Noordoostpolder, maar indien mogelijk voor alle erven in Flevoland.

Bij de verdiepende evaluatie van het experimentenkader wordt de gemeente Noordoostpolder, ook bestuurlijk, intensief betrokken.

Erftransformaties

In het landelijk gebied is er steeds meer behoefte aan mogelijkheden voor transformatie van erven of verbreding van activiteiten bij agrarische bedrijven. Denk hierbij aan extra woningen, recreatie, niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, agrarisch aanverwante activiteiten, zorgconcepten, etc. Het is van belang dat erftransformaties bijdragen aan de opgaven, doelen en ambities voor het landelijk gebied. Behoud van ruimte voor innovatie en ontwikkeling van de landbouw en oog voor de kwaliteit en leefbaarheid in de kernen én in het landelijk gebied zijn randvoorwaarden.

Om tot zo'n afwegingskader te komen is het van belang om te onderzoeken wat de behoeften en mogelijkheden zijn. We gaan hiervoor samenwerken met de Flevolandse gemeenten.

Registratienummer

3316688

Datum

8 oktober 2024

Expertiseteam

ETRL

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Reus, J. de

Ter kennisname aan PS en
burgerleden



Raakvlakken met andere trajecten

Het thema erftransformaties raakt aan en kan niet los worden gezien van de trajecten van de Omgevingsvisie, Visie op landbouw en (vervolg) FPLG. De samenwerking met deze trajecten wordt opgezocht en de samenhang wordt gewaarborgd. Waar mogelijk wordt aansluiting gezocht bij bestaande overlegstructuren met de Flevolandse gemeenten en met participatietrajecten.

Aanpak en planning

Aanpak

De uitkomsten van de verdiepende evaluatie van het experimentenkader "Extra woningen op erven" en een studie naar de aanpak voor erftransformaties bij andere overheden in den lande (provincies en gemeenten) resulteert in ideeën voor erftransformaties. Deze ideeën worden getest op haalbaarheid en effectiviteit aan de hand van door de Flevolandse gemeenten ingebrachte (actuele) casuïstiek. Ten aanzien van deze casussen wordt o.a. gekeken naar (on)wenselijkheid van soorten initiatieven op erven en de mogelijkheden en belemmeringen in vigerende beleidskaders bij zowel provincie als gemeenten. Dit resulteert uiteindelijk in een rapportage met aanbevelingen die het fundament leveren voor verdere uitwerking in een langetermijnbeleidskader voor erftransformaties.

Planning

U wordt de komende periode op de volgende wijze betrokken:

Q1 2025	Beeldvorming: bespreken aanbevelingen voor beleid erftransformaties en op-halen aandachtspunten voor uitwerking van beleid
---------	--

Uitnodiging gemeente Noordoostpolder: Bustour 16 oktober 2024

U bent uitgenodigd door de gemeenteraad van Noordoostpolder voor een bustour waarbij u in gesprek kunt over de mogelijkheden voor invulling van vrijkomende erven of verbreding naast agrarische activiteiten.

De gemeente bereidt een informatiebundel voor, waarbij ook aan de provincie ambtelijk om inhoudelijk input is gevraagd.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de Woo (ja/nee aangeven)
(Mededeling) Evaluatie gemeente Noordoostpolder experimentenkader "Extra woningen op erven"	3286293	ja
(Mededeling) Voortgang experimentenkader "Extra woningen op erven"	3185019	ja
Brief – Gemeente Noordoostpolder – Evaluatie experimentenkader "Extra woningen op erven"	3279438	ja
Reactiebrief provincie evaluatie experimentenkader "Extra woningen op erven"	3285429	ja

**Onderwerp**

Evaluatie gemeente Noordoostpolder experimentenkader "Extra woningen op erven"

Kern mededeling:

De gemeente Noordoostpolder heeft het experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven" geëvalueerd. Het doel van de evaluatie is om inzicht te krijgen in de resultaten die zijn bereikt door met het experiment de planologische mogelijkheden voor 26 (extra) woningen op erven in het landelijk gebied te verruimen. Tevens zou de evaluatie inzicht moeten geven in wat de kansen en knelpunten zijn om het experiment om te zetten naar structureel beleid.

Wij doen u via deze mededeling ter kennisname de evaluatie van de gemeente toekomen.

Daarnaast kondigen wij aan dat de gemeente u in het najaar uit gaat nodigen voor een bustour langs gerealiseerde initiatieven met extra woningen op erven.

Mededeling:**Evaluatie levert voorlopig geen basis voor besluitvorming over vervolg**

In totaal zijn op 24 erven 26 extra woningen gerealiseerd/mogelijk gemaakt (exclusief de reservering binnen het verruimde quotum). Ten behoeve van de evaluatie zijn initiatieven die gerealiseerd zijn en/of tot concrete plannen hebben geleid, langs de lat van de voorwaarden uit het experimentenkader gehouden.

De evaluatie is vooral een theoretische exercitie, waarbij gekeken is naar hoe in de planontwikkeling invulling is gegeven aan de onderbouwing van de voorwaarden uit het experimentenkader. Kwantitatieve resultaten komen ruimschoots aan bod en worden waar mogelijk geduid in kwalitatieve zin. Het proces rond een initiatief (van keukentafel tot vaststellen plan) wordt uitgebreid beschreven.

De evaluatie gaat voornamelijk in op wat op de specifieke erven aan kwaliteit is bereikt. Dit biedt waardevolle informatie ten aanzien van de resultaten op perceelniveau. Hoewel de eerste woningen uit het experiment al gerealiseerd zijn komt uit de evaluatie niet naar voren wat in de praktijk de effecten zijn van de extra woningen op gebiedsniveau. Wat kunnen wij hieruit leren en welke kansen en knelpunten kunnen wij daaruit afleiden? Aspecten die onbenoemd zijn, zijn o.a. de ervaring met de sloopregeling (rood voor rood), de impact op de nabije omgeving, de relatie/concurrentie met de dorpskernen, de daadwerkelijke bereikte kwaliteitswinst op gebiedsniveau. Maar ook hoe leg je beschermingszones (o.a. spuitvrije zones) in relatie tot omliggende (agrarische) bedrijven juridisch vast.

Wij hadden verwacht dat de evaluatie inzage zou bieden en aanbevelingen zou doen om op voort te kunnen bouwen. De evaluatie voldoet niet aan de verwachtingen die zowel bestuurlijk als ambtelijk kenbaar zijn gemaakt bij de gemeente Noordoostpolder en biedt nu onvoldoende diepgang om het experimentenkader om te zetten in structureel beleid voor extra woningen op erven in het landelijk gebied. Voor beleid en goede ruimtelijke ordening dient er een verdiepende evaluatie plaats te vinden. De provincie zal het initiatief nemen voor de verdieping van de evaluatie.

Registratienummer

3286293

Datum

9 juli 2024

Expertiseteam

ETRL

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Reus, J. de

**Ter kennisname aan PS en
burgerleden**

Mededeling

Bladnummer

2

Registratienummer

3286293

Niet loslaten of nogmaals verruimen quotum vooruitlopend op besluitvorming over vervolg

De gemeente stelt een aanpak langs twee sporen voor. Voor de lange termijn stelt de gemeente voor om gezamenlijk toe te werken naar een beleidskader voor wonen op erven. Voor de korte termijn stelt de gemeente voor om het quotum uit het experimentenkader los te laten of nogmaals te verruimen. In november 2023 heeft ons college het quotum verruimd naar 35 woningen. Dit hebben wij gedaan om perspectief te kunnen bieden aan initiatiefnemers die op dat moment bekend waren.

De evaluatie lijkt op dit moment vooral een onderbouwing te bieden voor het op de korte termijn loslaten of nogmaals verruimen van het quotum. Uit de media ([Omroep Flevoland - Nieuws - Je ouders in een woning op je erf? Dan moet je in NOP eerst op een wachtlijst staan](#)) en daarna uit de begeleidende brief van de gemeente bij de evaluatie, vernamen wij dat er inmiddels nieuwe initiatiefnemers 'in de wachtkamer zitten' en dat dit aantal zal toenemen. De gemeente geeft hiermee aan een toenemende urgentie te ervaren en dat het verder uitstellen van besluitvorming daarom onverantwoord is.

Met een mededeling (#3185019, d.d. 14 november 2023) hebben wij u geïnformeerd dat wij terughoudend zijn met het geheel loslaten van het quotum. Dit doen wij, omdat het zwaartepunt voor onze woningbouwopgave in het stedelijk gebied ligt. Daarnaast hebben wij majeure opgaven in het landelijk gebied die vragen om een zorgvuldige integrale afweging ten aanzien van de toelaatbaarheid van activiteiten die een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied in de weg kunnen staan.

Wij benadrukken, net zoals in onze eerdere mededeling, dat stellen dat de regeling succesvol is omdat het quotum bereikt is en er nieuwe initiatiefnemers 'in de wachtkamer zitten', onvoldoende reden is om het quotum los te laten of nogmaals te verruimen. Wij zien daarom, ook mede gelet op onze reflectie op de evaluatie hierboven, geen aanleiding om te voldoen aan het verzoek van de gemeente om het quotum los te laten of nogmaals te verruimen. Wij leggen prioriteit bij het verdiepen van de evaluatie en vervolgens de besluitvorming over het vervolg op basis daarvan.

Bustour in het najaar

In het najaar neemt de gemeente(raad) het initiatief voor een bustour langs initiatieven die door middel van het experimentenkader zijn gerealiseerd. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de gemeente. De datum voor deze bustour wordt in overleg met de griffie gezocht. U ontvangt te zijner tijd een aparte mededeling over de bustour.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de Woo (ja/nee aangeven)
Brief – Gemeente Noordoostpolder – Evaluatie experimentenkader "Extra woningen op erven"	3279438	Ja
Mededeling stand van zaken experimentenkader (d.d. 14 november 2023)	3185019	Ja

Provincie Flevoland
ONTVANGEN
10 JUNI 2024



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Gedeputeerde Staten van de Provincie
Flevoland
Postbus 55
8200 AB Lelystad

Uw bericht van
16 november 2023

Uw kenmerk
3185540

Zaaknummer
017190633

Datum
4 juni 2024

Onderwerp
Evaluatie Experimentenkader
'Extra woningen op erven'

Bijlagen
5

Inlichtingen



Geacht college,

Op 16 november 2023 ontvingen wij uw brief met kenmerk 3185540 in zake het Experimentenkader 'Extra woningen op erven'. Deze brief was een reactie op het verzoek vanuit gemeente Noordoostpolder d.d. 4 december 2020, om het quotum van 26 woningen uit het experimentenkader 'Extra woningen op erven' los te laten.

Gemeente Noordoostpolder heeft sinds 2013 beleid dat ruimte biedt voor extra woningen op erven, vastgelegd in de Structuurvisie Noordoostpolder 2025. In november 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders dit beleid uitgewerkt middels de beleidsuitwerking 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende erven'. Omdat dit beleid niet verenigbaar bleek met provinciaal beleid, maar provincie Flevoland toch mee wilde werken aan deze planologische verruiming heeft Gedeputeerde Staten in haar vergadering d.d. 31 januari 2017 ingestemd met de toepassing van het Experimentenkader 'Extra woningen op erven' zoals bijgevoegd in bijlage 1.

December 2020

Op 1 december 2020 heeft gemeente Noordoostpolder per brief (zie bijlage 2), verzocht het experimentenkader structureel te maken vanwege positieve ervaringen zowel bij gemeente als provincie. Een formele reactie op de brief is niet gekomen, tot bovengenoemde brief d.d. 16 november 2023. Uiteraard is ambtelijk contact veelvuldig aan de orde geweest waarbij vanuit de provincie is aangegeven dat de onderbouwing van het verzoek om het experimentenkader structureel te maken onvoldoende was.

Januari 2022

Op 27 januari 2022 is door gemeente Noordoostpolder een tweede brief verstuurd (zie bijlage 3). In deze brief is de gevraagde nadere onderbouwing aangeleverd. Wederom is provincie Flevoland verzocht om op basis van de aanvullende onderbouwing de regeling structureel te maken.

In deze brief is uitgebreid toegelicht waarom gemeente Noordoostpolder van mening is dat de regeling structureel gemaakt dient te worden. De argumentatie heeft betrekking op:



- het grote aantal te verwachte vrijkomende agrarische erven;
- toenemende aandacht voor ons unieke landschap;
- de wens op behoud karakteristieke landschap en bebouwing;
- hoge druk op de woningmarkt.

November 2023

Op 16 november 2023 ontving gemeente Noordoostpolder een brief van de provincie Flevoland (bijlage 4). In deze brief wordt gereageerd op het verzoek van gemeente Noordoostpolder in zake het loslaten van het quotum van 26 woningen uit het experimentenkader d.d. december 2020. De provincie geeft in deze brief aan dat de evaluatie van het experimentenkader niet is ontvangen en dat een inventarisatie van provinciale kant nog op een reactie wacht. Tevens wordt aangegeven dat het quotum niet losgelaten zal worden. Wel wordt besloten om tot een verruiming naar 35 woningen te komen, vooruitlopend op het vervolg van de regeling, om initiatiefnemers perspectief te bieden.

Mei 2024

Zoals uit boven beschreven correspondentie blijkt, heeft provincie Flevoland meermaals verzocht om een concrete evaluatie van het experimentenkader. Bijgevoegd aan deze brief vindt u deze concrete en uitgebreide evaluatie (zie bijlage 5). In deze evaluatie is getoetst aan de specifieke voorwaarden welke zijn opgenomen in het experimentenkader, te weten:

- versterking vitaliteit;
- verbetering kwaliteit;
- respecteren bestaande situatie en functies;
- bescherming natuurlijke waarden;
- bijdrage provinciale opgaven.

Met de eerder verstuurde verzoeken (bijlagen 2 en 3) meent gemeente Noordoostpolder zorgvuldig en concreet de evaluatie te hebben uitgevoerd.

Evaluatie mei 2024

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat het experimentenkader de beoogde kwaliteitsimpuls op erven levert. Dit heeft effect op de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied en draagt bij aan de leefbaarheid van steden en dorpen in de omgeving.

Er zijn meerdere knelpunten en succesfactoren benoemd in de evaluatie, echter de belangrijkste conclusie is dat het quotum een grote rem op het succes blijkt te zijn. Het genoemde quotum leidt tot schaarste en een ongewenste dynamiek waarbij woningen geclaimd maar nog niet gerealiseerd worden, en daardoor een verdere kwaliteitsimpuls belemmerd.

Gemeente Noordoostpolder concludeert dat het noodzakelijk is om het quotum bij het experimentenkader los te laten en in gezamenlijkheid met provincie Flevoland structureel ervenbeleid te formuleren.

Toekomst

Omdat uit onderzoeken naar de toekomst van de landbouw blijkt dat steeds meer agrarische erven vrij zullen vallen wordt de urgentie voor aangepast beleid groter en groter. De praktijk blijkt, door de toenemende vraag vanuit eigenaren van vrijkomende agrarische erven om deel te nemen aan het experimentenkader, dit beeld te bevestigen.

In omliggende provincies, vrijwel in het hele land, is het toevoegen van woningen onder voorwaarden op vrijkomende agrarische erven staand beleid. Provincie Flevoland, waar de urgentie ten aanzien van vrijkomende agrarische erven misschien wel het grootst is, blijkt achter te lopen bij de andere provincies in Nederland.

Jaren van noeste arbeid hebben onze mooie gemeente Noordoostpolder vorm gegeven, en het heeft ons tot de hechte ondernemende gemeenschap gemaakt die wij nu zijn. Onder meer de denkbeelden van toen en onze pioniersmentaliteit zijn bijzondere kwaliteiten. Laten we samen met provincie Flevoland die pioniersmentaliteit weer hoogtij laten vieren en koploper worden op het gebied van het ervenbeleid, op het gebied van extra woningen op erven én ruimere planologische mogelijkheden.

Bustour

Om de bewustwording en draagvlak bij gemeentelijk en provinciaal bestuur te vergroten voor onze specifieke problematiek en het gewenste nieuwe ervenbeleid, zal gemeente Noordoostpolder het initiatief nemen om na de zomervakantie 2024 een bustour te organiseren. Hiervoor worden leden van de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder en leden van Provinciale Staten van de provincie Flevoland uitgenodigd. Tijdens de bustour worden voorbeelden getoond waarbij extra woningen op vrijkomende agrarische erven zijn gerealiseerd. Aan de hand van praktijkvoorbeelden zal de urgentie voor hernieuwd ervenbeleid nader gemotiveerd worden.

Verzoek

Naar aanleiding van voorgaande verzoekt gemeente Noordoostpolder om, vooruitlopend op het vaststellen van hernieuwd ervenbeleid het quorum, per 15 november 2023 verruimd tot 35 woningen los te laten (of substantieel te verhogen). Het verder uitstellen van besluitvorming is onverantwoord gezien de toenemende urgentie.

Tevens verzoeken wij, en bieden wij u aan, om in gezamenlijkheid te kijken naar toekomstig structureel beleid ten aanzien van de (vrijkomende) agrarische erven en hierin actuele ontwikkelingen zoals de onlangs door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gepubliceerde handreiking Planologische concepten erftransformaties mee te nemen, waarbij ook de bestaande voorwaarden uit het experiment tegen het licht gehouden kunnen worden.

Vragen

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen? Neem dan contact op met de heer [REDACTED], email [REDACTED], telefoon [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

[REDACTED]

Bijlagen:

1. Experimentenkader 'Extra woningen op erven'
2. Brief NOP 'Extra wonen op erven' d.d. 1 dec 2020
3. Brief NOP 'Extra wonen op erven' d.d. 27 jan 2022
4. Brief provincie Flevoland d.d. 16 nov 2023
5. Evaluatie 'Experiment extra woningen op erven'

Concept- Experimentenkader

Extra woningen op erven



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
3.1 Omgevingsplan Flevoland 2006	4
1.2 Doel	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Trendbeschrijving	7
2.1 Ontwikkeling vrijkomende erven	7
2.2 Bedreiging	8
2.3 Conclusie	8
3. Kansen	9
3.2 Kans voor behoud uniek landschap	9
3.2 Kans voor leefbaarheid landelijk gebied	9
3.3 Conclusie	11
4 Motivering	12
4.1 Wat verstaan we onder wonen op erven?	12
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking ?	12
4.3 Duurzaam ruimtegebruik	13
4.4 Behoeftes	14
4.5 Conclusie	14
5 Toets aan de voorwaarden experimentenkader	16
5.1 Versterking vitaliteit	16
5.2 Verbetering kwaliteit	17
5.3 Respecteren bestaande situatie en functies	18
5.4 Bescherming natuurlijke waarden	18
5.5 Bijdrage provinciale opgave	19
6 Conclusie	21
Bijlagen	22
1. Uitspraak Raad van State	22

1 Inleiding

Als reactie op de toenemende leegstand van agrarische erven heeft de gemeente Noordoostpolder in haar 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' aangegeven ruimte te willen bieden aan extra woningen op erven. Via dit 'Experimentenkader' geven provincie en gemeente samen aan hoe dit mogelijk is, en bij kan dragen aan een vitaal platteland.

1.1 Aanleiding

Jaarlijks komen er in de Noordoostpolder twintig tot dertig agrarische erven vrij door schaalvergroting (grond wordt verkocht, maar het erf blijft bestaan). Tot nu toe waren dat vooral oorspronkelijke erven met weinig extra bebouwing, maar de komende jaren komen ook veel erven vrij die al eens zijn uitgebreid. Leegstaande erven en lege bedrijfsgebouwen hebben hun weerslag op het landelijk gebied. Een verrommeling van het beeld en een (daardoor) lagere bereidheid tot investeren, tast uiteindelijk de (economische) vitaliteit van het landelijk gebied aan.

De erven met opstallen zijn vaak te groot om door één huishouden te worden onderhouden. Ook is van sommige erven de marktpotentie laag door beperktere gebruiksmogelijkheden of vanwege de ligging. De erven kunnen een aanvullende economische drager daarom goed gebruiken.

Structuurvisie Noordoostpolder

Als reactie op de toenemende leegstand van agrarische erven heeft de gemeente Noordoostpolder in haar 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' aangegeven ruimte te willen bieden aan extra wonen op erven. In de Structuurvisie wordt het bieden van extra ruimte voor wonen op beperkte schaal gezien als één van de oplossingen die kan bedragen aan een vitaal en leefbaar landelijk gebied.

Om de erven een andere invulling te kunnen geven, willen wij de woonfunctie toestaan onder de voorwaarden dat:

- het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
- de erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
- er maximaal vier woningen per erf worden gebouwd in maximaal drie bouwvolumes; dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen);
- het woonmilieu/woningtype niet concurreert met woningen in de dorpen;
- er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Er zal monitoring plaatsvinden van de toepassing van het beleid.
Indien nodig zal er bijstelling van het beleid plaatsvinden.

Beleidsuitwerking

Deze ontwikkeling is meer uitvoering beschreven in de beleidsuitwerking 'Mogelijkheden voor extra wonen op vrijkomende erven' vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouder op 5 november 2015. (Bijlage 1)

Het op kleine schaal creëren van mogelijkheden voor extra woningen op erven is een eerste stap voor het bieden van perspectief aan vrijkomende erven. In de tweede helft van 2016 zal de gemeente verder onderzoek doen naar het lange termijn perspectief voor vrijkomende erven. De gemeente wil graag samen met de provincie (en het Rijk) bezien hoe op lange termijn de ontwikkelingen rondom schaalvergroting en vrijkomende erven kunnen leiden tot een vitaal platteland. De ervaringen naar aanleiding van dit experimentenkader zullen ook hierbij betrokken worden.

3.1 Omgevingsplan Flevoland 2006

Het Omgevingsplan Flevoland 2006 (hierna; omgevingsplan) biedt het integrale omgevingsbeleid voor de provincie Flevoland in de periode 2006-2015 met een doorkijk naar 2030. Het beleidskader is uitgewerkt in de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" waarin de uitgangspunten voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn opgenomen.

Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de in figuur 11 aangegeven stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten. Op deze regel kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt als in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied.

Nieuwe niet agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of in of aansluitend aan het bebouwde gebied wordt in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenste effecten moeten worden voorkomen. Om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een gebied mogelijk te maken, kan op experimentele basis het planologische regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Voor een belangrijk deel sluit het mogelijk maken van extra woningen op erven aan bij het beleid voor vrijkomende erven zoals opgenomen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan geeft aan dat woningen worden gerealiseerd binnen of in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. Het beleidskader van het omgevingsplan en de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" is zodoende niet toereikend voor het toestaan van extra woningen op vrijkomende erven. De provincie is bereid om op basis van het experimentenkader hier mogelijkheden voor te bieden.

Experimentenkader

Indien het beleidskader van het Omgevingsplan en deze beleidsregel te beperkend blijken voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied, dan is de provincie bereid dat kader op experimentele basis te verruimen.

Het uitgangspunt voor het experimentenkader in het algemeen is dat het planologisch regime voor het betreffende gebied op experimentele basis kan worden verruimd om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in het gebied mogelijk te maken. De voorwaarde die hierbij geldt, is dat in het ruimtelijk ontwerp de integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Voor het creëren van een integrale kwaliteitsimpuls moet het plan inzicht bieden in de volgende hoofdpunten:

- de ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
- de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
- de wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden;
- de wijze waarop het experiment past binnen de Ontwikkelingsvisie 2030 en het bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

In hoofdstuk 5 bieden wij via de gestelde hoofdpunten uit het omgevingsplan inzicht in het creëren van een kwaliteitsimpuls.

1.2 Doel

Met dit experimentenkader geven wij aan hoe extra wonen op erven mogelijk is en bij kan dragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

In deze notie wordt ingegaan op de ambitie van Gemeente Noordoostpolder om de leefbaarheid in het landelijk gebied en de landschappelijke kwaliteit van het landschap te behouden en te versterken, door het op kleine schaal toestaan van extra woningen op erven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt deze trend nader beschreven. We staan stil bij de consequenties van ongewijzigd beleid; Wat betekent het verliezen van de agrarische functie op erven voor de leefbaarheid en de kwaliteit van het landschap.

Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan de kansen. We gaan in op twee belangrijke kwaliteiten en kansen van het landelijk gebied, namelijk de leefbaarheid en het landschap.

Hoofdstuk 4 gaat in op een nadere motivering: wat verstaan we onder wonen op erven? Is het een stedelijke functie waarvoor plek bestaat in het bebouwde gebied? Uitgangspunt is duurzaam ruimtegebruik en daarom is het van belang ook de behoefte in beeld te brengen en daar de regeling op af te stemmen.

In hoofdstuk 5 "Toets aan de voorwaarden van het experimentenkader" leggen we uit hoe we met dit beleid een kwaliteitsimpuls willen geven aan het landschap en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

In dit hoofdstuk bieden wij via de volgende hoofdpunten uit het omgevingsplan inzicht in het creëren van een integrale kwaliteitsimpuls.

Dit experimentenkader wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 7.

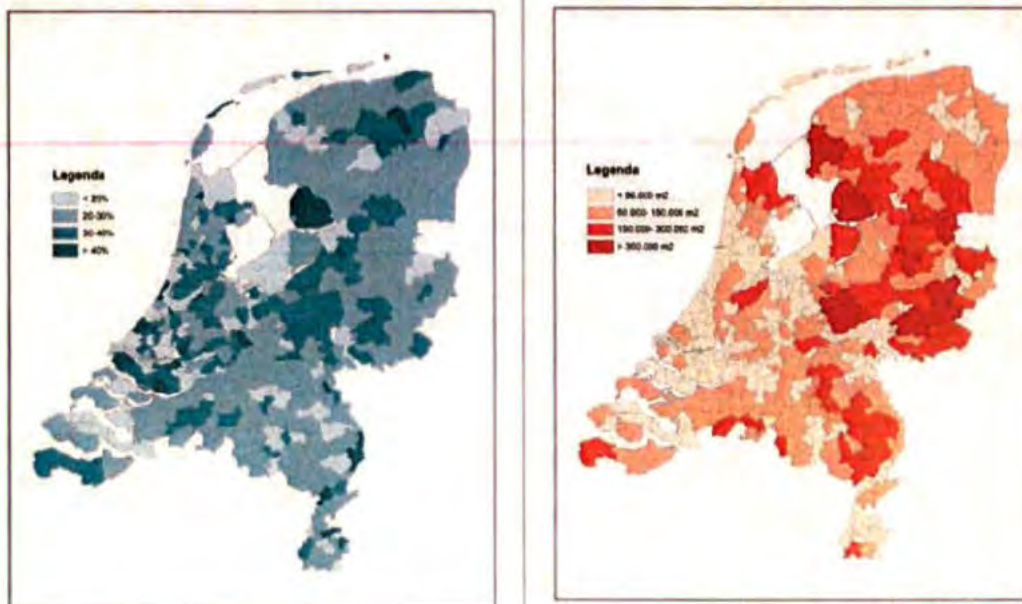
2 Trendbeschrijving

Door schaalvergroting in de landbouw stoppen veel kleine agrarische bedrijven. De landbouwgrond wordt overgenomen door de ondernemers die in schaal vergroten, de erven komen vrij van hun agrarische functie. In dit hoofdstuk wordt de trend inzichtelijk gemaakt en aangegeven welk effect dit gaat hebben op de Noordoostpolder.

2.1 Ontwikkeling vrijkomende erven

Vrijkomende bebouwing: Nederland en Flevoland

In de agenda Vitaal Platteland constateert de Provincie op basis van cijfers van het CBS dat in Nederland in de periode tot 2030 ongeveer 80% van de huidige agrarische bouwpercelen (erven) vrij komt. Hoewel Flevoland een meer grootschalige en robuuste structuur kent dan veel andere gebieden in Nederland, gebeurt dat ook in Flevoland: van ongeveer 1.900 bedrijven nu naar 1.500 in de komende 10 jaar. Recentere berekeningen van Alterra laten zien dat er tot 2030 naar verwachting in Flevoland zo'n 1,3 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing beschikbaar komt: bij elkaar een grotere oppervlakte dan de thans leegstaande kantoren in Flevoland. Zo'n 70% van dat vrijkomende oppervlak aan agrarische bebouwing bevindt zich in de Noordoostpolder.



bron: onderzoeksrapport Alterra (maart 2014)

Vrijkomende erven in de Noordoostpolder

Van de oorspronkelijke 1.600 agrarische erven in de Noordoostpolder zijn er door de schaalvergroting geen 1.000 meer over. Dat aantal daalt nog verder. Tot nu toe zijn vooral oorspronkelijke erven vrijgekomen met weinig extra bebouwing, maar dat gaat de komende jaren veranderen wanneer ook erven vrijkomen die al eens zijn uitgebreid.

In de prognoses tot 2030 spreekt Alterra in haar onderzoeksrapport van een enorme impact op de Noordoostpolder in vergelijking tot de rest van Nederland; 40 % van de 1000 erven betekent dat er ca 400 erven hun agrarische functie verliezen.

2.2 Bedreiging

Bij schaalvergroting gaat de landbouwgrond niet verloren, maar het agrarische gebruik van het erf en woning met (grote) opstallen vervalt wel. Wat overblijft zijn opstallen met beperkte gebruiksmogelijkheden.

Het huidige beleid biedt de mogelijkheid om in de vrijkomende bedrijfswoning te blijven wonen. Maar niet om meerdere woningen te realiseren op het erf. Verder is er ruimte om ondergeschikt aan het wonen licht (bedrijfsmatige) activiteiten te ontplooiën zoals een atelier, recreatief of zorg gerelateerd.

Deze beperkte gebruiksmogelijkheden bieden echter lang niet altijd garantie op behoud van het erf voor de toekomst. Het is immers geen vanzelfsprekendheid dat een stoppende agrariër overstapt op andere economische activiteiten. In de meeste situaties gaat het om pensionering en blijft alleen het wonen over. In die situatie breekt er een tijd aan waarin langzaam blijkt dat het erf (te) groot is om te onderhouden en de kosten lopen op. En juist de oorspronkelijke bebouwing vraagt door ouderdom (technische staat) steeds meer en duurder onderhoud. Uiteindelijk breekt dan een leeftijd en (zorg)situatie aan dat er keuzes gemaakt worden over wel of geen verkoop.

In sommige situaties is de eigenaar niet in staat het erf goed te blijven onderhouden. Het resultaat is dat de erven in toenemende mate verrommelen en daardoor slecht in de markt liggen. Op sommige plekken is het ook gewoon heel lastig erven te kunnen verkopen, vanwege een gebrek aan marktpotentie. Veel leegstand is het gevolg.

Die leegstand en slechte staat van onderhoud heeft zijn weerslag op de kwaliteit van het landschap; De leefbaarheid, herkenbaarheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde neemt af. De leefbaarheid van het landelijk gebied is hier nauw mee verweven en wordt door deze trend negatief beïnvloedt.

2.3 Conclusie

Naar verwachting komen er in de Noordoostpolder twintig tot dertig agrarische erven per jaar vrij door schaalvergroting. De erven hebben een nieuwe economische drager nodig om de oorspronkelijke kwaliteit te behouden. Voor overheden bestaat een groeiende opgave om voor deze vrijkomende erven meer mogelijkheden te bieden. De gemeente Noordoostpolder ziet het bieden van extra ruimte voor wonen op beperkte schaal als één van de oplossingen die kan bedragen aan een leefbaar landelijk gebied en een verbetering van kwaliteit van het landschap.

Naast het bieden van deze mogelijkheden onderzoekt de gemeente Noordoostpolder in de loop van 2016 het lange termijn perspectief voor vrijkomende agrarische bebouwing. Dit onderzoek rijkt verder dan de mogelijkheden voor extra woningen die met deze regeling wordt geboden.

3. Kansen

Het behouden en versterken van de leefbaarheid in het landelijk gebied en de landschappelijke kwaliteit van het landschap (de unieke structuur) is de belangrijkste doelstelling/taak waar de gemeente de komende jaren voor staat. Het wonen op erven draagt hieraan bij.

3.2 Kans voor behoud uniek landschap

Uniek karakter landschap

We constateren een toenemende aandacht voor het unieke verhaal van de Noordoostpolder. De aanwijzing in 2013 als Nationaal wederopbouwgebied laat zien dat de Noordoostpolder in Nederland een bijzondere positie inneemt als typerend Hollands landschap. Noordoostpolder is helemaal op de tekentafel bedacht. Kenmerkend voor de Noordoostpolder, en later nooit meer in die mate uitgevoerd in Nederland, is de centrale regie. Bij de inrichting van de polder ging men uit van één centrale plaats (Emmeloord), en stervormige verbindingswegen naar tien kleinere dorpen, gebaseerd op de theorie van de Duitse geograaf Christaller. Deze hiërarchische structuur is ook in de wegen en de beplanting te zien. Een belangrijk deel van deze uniciteit schuilt ook in de gekozen typerende landbouwkundige inrichting met zijn karakteristieke repeterende agrarische erven. Ook qua maatschappelijke inrichting is de Noordoostpolder uniek: sociale wetenschappers adviseerden de overheid bij de strenge selectie die gold voor de nieuwe aspirant-boeren. Mensen werden niet alleen geselecteerd op basis van hun (agrarische) vaardigheden, maar ook op religie, netheid en vermogen om maatschappelijk actief te zijn.

Kwaliteit landelijk gebied onder druk

De agrarische erven vormen een belangrijk onderdeel van het unieke landschap van Noordoostpolder. De essentie op het schaalniveau van de polder als geheel is het principe van boerderijen en dorpen als groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte (Kwaliteitskaart Noordoostpolder-Urk, Beek&Kooiman Cultuurhistorie en H+N+S landschapsarchitecten, 2004). Het oorspronkelijke evenwicht in het landelijk gebied staat onder druk als gevolg van de toenemende schaalvergroting, en erven die economische dragers zijn verloren.

De kans

Het behoud van het karakteristieke landschap is gekozen als vertrekpunt voor de Structuurvisie. Met ruimere mogelijkheden voor hergebruik van de agrarische erven hopen wij bij te dragen aan het behoud van de erven. Het mogelijk maken van nieuwe woningen die passen bij het landelijk gebied van Noordoostpolder is volgens ons één van de maatregelen die hieraan bijdraagt.

3.2 Kans voor leefbaarheid landelijk gebied

Uniek karakter bewoners

Bewoners van Noordoostpolder zijn trots op hun polder. Veel eigenaren van vrijkomende erven zijn zelf als tweede generatie geboren, getogen en werkzaam geweest op het land van hun ouders die hier als pionier en agrariërs zijn begonnen.

Deze mensen voelen zich verbonden met de buurt, de mensen, het landschap en het nabij gelegen dorp.

Leefbaarheid landelijk gebied onder druk

In de sociale structuurvisie van de Noordoostpolder wordt als belangrijke kracht gesteld dat Noordoostpolder sociaal en vitaal is. Er is van oudsher sprake van veel eigen initiatief en een groot organiserend vermogen. Dat zijn belangrijke kenmerken van een leefbaar platteland. Die leefbaarheid staat echter onder druk. Door de schaalvergroting en omdat er geen bedrijfsopvolging is, hebben veel erven hun agrarische functie verloren. Veel oorspronkelijke bewoners zullen het landelijk gebied vanwege hun leeftijd vervuilen voor de omliggende dorpen. Deze trend zal de komende decennia doorzetten. De vrijgekomen erven worden tot nu toe meestal gebruikt als woonerf. Doordat veel nieuwe bewoners slechts een deel van het oorspronkelijk erf kopen of gebruiken, komt de voormalige agrarische bebouwing vaak leeg te staan. Tot nu toe zijn vooral de kleinere erven vrijgekomen, die het meest geschikt zijn als woonerf. Binnenkort zullen ook de grotere erven vrijkomen, met meer en grotere bedrijfsgebouwen, vaak gebouwd op een vergroot deel van het erf. Voor beide voorbeelden geldt dat er een passende oplossing moet worden gevonden hoe wordt omgegaan met leegkomende agrarische bebouwing.

De kans

Er is een trend te zien, die het best omschreven kan worden als de behoefte aan plattelandsbeleving als contrast van de stad, het stedelijke, de hectiek, de waan van de dag. De gemeente kan inspelen op deze trend; de vrijkomende boerderijen bieden in dit opzicht kansen. Meer mogelijkheden om te wonen op vrijgekomen agrarische erven biedt niet alleen de huidige inwoners van Noordoostpolder de kans om landelijk te gaan wonen, maar zal ook een aantrekkende werking hebben op mensen van buitenaf die rust en ruimte zoeken in een unieke landelijke omgeving. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de leefbaarheid van de kernen wordt versterkt doordat de nieuwe inwoners van het landelijk gebied gebruik maken van de voorzieningen. Ook de leefbaarheid van soms eenzame woonerven wordt verbeterd. En heel concreet ontstaat ook de behoefte van ouderen om samen met hun kinderen op een erf te wonen, ieder in een eigen woning.

Ouder-kind wonen

Mensen willen graag inspelen op de ontwikkeling om meer hun eigen zorg te organiseren, nu zij daar nog vitaal genoeg voor zijn. Vanuit de landelijke politiek wordt immers nadrukkelijke aandacht gevestigd op een veranderende manier van het organiseren van zorg. Mensen worden gestimuleerd steeds langer thuis te blijven wonen en zorg zelf te organiseren via mantelzorg. In het landelijk gebied ontstaat daarom ook de behoefte om als ouders samen op een erf te wonen met hun kinderen. Vooral bij de ouderen die hun leven lang al in het landelijk gebied gewerkt en gewoond hebben, leeft deze wens. In recente regelgeving is hier al op ingespeeld door voor zorgbehoevenden (die dit medisch kunnen aantonen) ontheffing te krijgen om een tijdelijke woning te plaatsen bij hun verzorgers (doorgaans eigen kinderen). Het bouwwerk van deze extra woning moet flexibel, dus verplaatsbaar of demontabel zijn. In die gevallen is het reeds met een melding mogelijk dit te realiseren. Mensen die dit voor hun toekomst graag goed willen regelen en niet willen wachten op een medische indicatie, wensen een permanente woning op een erf te kunnen realiseren. Dat zal ook landschappelijk een veel fraaiere uitstraling hebben dan tijdelijke woningen. Immers zorgbehoevende ouderen kunnen nog zo maar 20 jaar in een woning van hun oude dag genieten. Kortom, het is een behoefte die nu door initiatiefnemers als zeer actueel wordt ervaren.

3.3 Conclusie

Nieuwe mogelijkheden op de vrijgekomen erven bieden een unieke kans om zowel de landschappelijke kwaliteiten te herstellen c.q. te verbeteren als de leefbaarheid van het landelijk gebied te vergroten. Eenzame erven worden kleine woongemeenschapjes als er meer mogelijkheden voor wonen op erven wordt toegestaan. Zo kunnen ook ouderen met hun kinderen zelf hun zorg organiseren.

4 Motivering

De Omgevingsvisie Flevoland 2006 geeft aan dat woningen worden gerealiseerd binnen of in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. Daarom vraagt het mogelijk maken van extra woningen op erven om een nadere motivering. De ladder voor duurzame verstedelijking biedt een redeneerlijn voor het bevorderen van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik voor stedelijke ontwikkelingen. Maar spreken we hier wel over een stedelijke ontwikkeling? Hoe gaan wij om met duurzaam ruimtegebruik en wat is de behoefte?

4.1 Wat verstaan we onder wonen op erven?

Het wonen op vrijkomende erver kan getypeerd worden als vrij en landelijk wonen, grotere bouwvolumes en aandacht voor het landschap. Het wonen op erven is een eigen en bijzondere woonvorm, die niet te vergelijken is met het wonen in de dorpen. Het verschil zit o.a. in de maatvoering, maar ook in de inrichting van het erf en de specifieke plek: het weidse en landelijk wonen in het groen. Belangrijk verschil is ook de bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale context: het solitair of met enkele burens wonen op een erf in het buitengebied kent een andere beleving dan de grotere bebouwingsdichtheid en sociale controle van een dorp of stad.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat mensen van buitenaf minder hechten aan voorzieningen, dat is voor hen een bewuste keus. Toch zijn en voelen zij zich ook bewoners van een dorp. Ook zij maken gebruik van bijvoorbeeld de winkels in het dorp, de basisschool, de kerk en het verenigingsleven. Bewoners in het buitengebied helpen daarmee de leefbaarheid in dorpen in stand te houden.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking ?

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is als rijksbeleid opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sinds eind 2012 als motiveringseis benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is juridisch bindend voor alle decentrale overheden: provincies, regio's en gemeenten.

Het artikel in de Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het beleid is er op gericht om wonen op erven mogelijk te maken. Dit zal geregeld moeten worden met een bestemmingsplan. Daarom is het van belang na te gaan of de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is en zo ja, of voldaan kan worden aan de voorwaarden (deze worden trede genoemd).

Op de vraag of de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is moet een antwoord op de volgende vraag gegeven worden: Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In het kader van het wonen op erven blijkt uit jurisprudentie dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op 22 juli 2015 heeft de afdeling bestuursrecht van de Raad van State (201405299/1/R3) (ze bijlage 1) aangegeven dat er geen sprake is van een woningbouwlocatie in geval van kleinschalige woningbouw op verschillende locaties. Daardoor kon het plan ook niet aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling en was de Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling hierop niet van toepassing. Het wonen op erven is te vergelijken met deze situatie omdat je op verschillende locaties kleinschalige woningbouw toe staat. Uiteraard vinden wij het wel van belang dat het beleid voor het wonen op erven goed onderzocht wordt en daarom gaan wij hier vervolgens ook in op het uitgangspunt duurzaam ruimtegebruik en behoefte.

4.3 Duurzaam ruimtegebruik

Duurzaam ruimtegebruik houdt in dat nieuwe initiatieven en ruimtevragen binnen bestaande voorraad vierkante meters hun plek zoeken voordat aan nieuwe aanleg of uitleg gedacht kan worden.

Op de vrijkomende erven is er sprake van toenemende leegstand. Om deze bestaande voorraad vierkante meters een goede invulling te geven en daarmee tot behoud van de oorspronkelijke cultuurhistorisch waardevolle erven te komen, wordt in de voorwaarden in eerste instantie gestreefd naar mogelijkheden voor wonen in de oorspronkelijke bebouwing (voormalige bedrijfswoning of (schokbeton) schuur).

Daarnaast is naast de oorspronkelijke bebouwing (bedrijfswoning en originele schuur) een derde bouwvolume voor een woning alleen mogelijk wanneer dat in de plaats komt voor minimale sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing, zoals geregeld in de gemeentelijke beleidsuitwerking "mogelijkheden voor extra woningen op erven". Met deze regeling kunnen wij ook voor deze situaties een kwaliteitsverbetering van het landschap stimuleren.

Bij mogelijkheden op vrijkomende erven zal geen sprake zijn van extra "uitleglocaties". Uitgangspunt is zelfs dat in alle gevallen de bebouwing die buiten het oorspronkelijk erf is gebouwd, gesloopt moeten worden.

4.4 Behoefte

Woonvisie

De demografische trend laat zien dat de woningmarkt stabiel is, en in landelijk gebied op termijn zelfs krimp kan worden. De woningbouwprogrammering in Emmeloord en de dorpen is daarop aangepast. Uitbreidingslocaties zijn opnieuw tegen het licht gehouden. Voor een aantal plannen geldt dat de uitleglocatie wordt verkleind, kavels worden verkocht en de woonwijk vroegtijdig met een groene singel wordt afgerond.

Het woonbehoeftenonderzoek (2011) geeft wel aan dat er behoefte is aan ruim en recreatief wonen. Zo geeft de Woonvisie 2.0 (vastgesteld in 2013) aan dat boerenerven unieke kansen bieden om op deze niche in te spelen, die vanwege het ruime karakter niet in dorpen of woonwijken in te vullen is en dus complementair is.

In de woonvisie is al aangegeven dat we een set randvoorwaarden uitwerken waarbinnen nieuwe bestemmingen mogelijk worden:

- ruimte voor nieuwe functies (wonen, werken, recreatie, etc)
- Met oog voor agrarische belangen
- Met afstemming tussen verschillende bestemmingen (geen overlast of ongewenste functies).

In hoofdstuk 6 van de woonvisie wordt het "programma woningvoorraad" weergegeven. Dit programma geldt als toetsingskader voor de huidige programmering en nieuwe initiatieven tot 2022. Hierbinnen is voor het op kleine schaal toestaan van extra woningen op erven een quotum van 26 woningen tot 2022 afgeleid die is vastgelegd in de gemeentelijke "beleidsuitwerking mogelijkheden voor extra woningen op erven". Gelet op dit geringe aantal is het effect op de bestaande woningvoorraad gering. Bovendien zal de uitgifte van dit aantal worden gemonitord en wordt daarmee grip gehouden op de totale woningvoorraad.

Initiatieven

De vraag aan het loket groeit, er zijn verschillende initiatieven bij de gemeente bekend van eigenaren met de wens tot het realiseren van een of meer extra woningen. De meeste initiatiefnemers geven aan dat het erf te groot is om te onderhouden met één huishouden en ze zien dan ook kansen voor extra bewoners.

In alle gevallen zijn de initiatiefnemers ook de huidige bewoners van de vrijkomende erven en blijven zij daar ook wonen. Voor een aantal van hen zijn de toekomstige bewoners al bekend.

In een aantal gevallen gaat het om de wens om als ouderpaar samen met de kinderen (en hun eigen gezin) op een erf te wonen. Dat willen zij realiseren met een extra woning bijvoorbeeld door splitsing of door sloop en nieuwbouw. Deze jongeren wensen (uit verschillende delen van Nederland) weer terug te komen als daar deze mogelijkheid voor bestaat.

4.5 Conclusie

Wonen op vrijkomende erven is een landelijke functie, dat blijkt uit de kleinschaligheid, de cultuurhistorische karakteristiek maar ook uit de inrichting van het erf, de maatvoering en locaties van de bouwwerken. Uit jurisprudentie blijkt ook dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze functie.

Wel hanteren wij het belangrijkste principe van duurzaam ruimtegebruik: Nieuwe initiatieven en ruimtevragen moeten binnen de bestaande voorraad vierkante meters hun plek zoeken voordat aan nieuwe aanleg of uitleg gedacht kan worden. Dit uitgangspunt is leidend. We willen de oorspronkelijke erven met hun oorspronkelijke bebouwing zo veel mogelijk behouden, en daarbinnen op kleine schaal mogelijkheden bieden voor extra woningen. Bij mogelijkheden op vrijkomende erven zal geen sprake zijn van extra uitleglocaties. Uitgangspunt is zelfs dat in alle gevallen de bebouwing die buiten het oorspronkelijk erf is gebouwd, gesloopt moeten worden.

In algemene zin blijkt uit de woningmarktanalyse dat er een behoefte bestaat aan ruim en recreatief wonen, in de woningprogrammering is ook ruimte opgenomen voor deze behoefte.

5 Toets aan de voorwaarden experimentenkader

Het experimentenkader zal de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten door op vrijkomende erven extra mogelijkheden voor woningen te bieden, rekening houdend met het behoud van het unieke landschap en waarden van het landelijk gebied.

5.1 Versterking vitaliteit

Ook voor de toekomst is het van belang de vitaliteit van het landelijk gebied van Flevoland te behouden. De redelijk strikte scheiding van functies vanuit het verleden past hier niet meer bij. Naast agrarische functies komt er ruimte voor andere functies zoals natuur, recreatie en wonen. De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten door de gebruiksmogelijkheden van het landelijk gebied meer af te stemmen op vragen/behoefte uit de maatschappij. Ook vindt de provincie het van belang dat de unieke (cultuurhistorische) karakteristieken van het Flevolandse landschap behouden blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied zal de ruimtelijke kwaliteit dan ook behouden of versterkt moeten worden.

Unieke kracht

Bewoners van Noordoostpolder zijn trots op hun polder. Veel eigenaren van vrijkomende erven zijn zelf als tweede generatie geboren, getogen en werkzaam geweest op het land van hun ouders die hier als pioniers en agrariërs zijn begonnen. Deze mensen voelen zich verbonden met de buurt, de mensen, het landschap en het nabij gelegen dorp.

Kansen

Bewoners zien kansen om met hun kinderen (die soms al de polder hebben verlaten) ieder in hun eigen woning op hun erf te blijven wonen. Dit kan ook later als mantelzorg nodig is, een voordeel zijn. Het wonen biedt niet alleen de huidige inwoners van Noordoostpolder de kans om landelijk te gaan wonen, maar zal ook een aantrekkende werking hebben op mensen van buitenaf die rust en ruimte zoeken in een unieke landelijke omgeving. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de leefbaarheid van de kernen wordt versterkt doordat de nieuwe inwoners van het landelijk gebied gebruik maken van de voorzieningen. Ook de leefbaarheid van soms "eenzame" woonerven wordt verbeterd.

Type woning

Er wordt ingezet op het realiseren van een type woning dat past bij de aanwezige bebouwing en het karakter van het erf (versterking van de waarde van het landelijk gebied). Het vrij en landelijk wonen is een woonvorm die niet te vergelijken is met wonen in dorpen. Het verschil zit hem o.a. in de maatvoering, maar ook de inrichting van het erf en de specifieke plek. Om dit te bereiken zijn welstandscriteria opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid. Indien noodzakelijk zal de gemeente een beeldkwaliteitsparagraaf opnemen in de vereiste planologische juridische regeling.

5.2 Verbetering kwaliteit

Uniek landschap

De agrarische erven vormen een belangrijk onderdeel van het unieke landschap van Noordoostpolder. De essentie op het schaalniveau van de polder als geheel is het principe van boerderijen en dorpen als groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte.

Het uitgangspunt voor de gemeente is het behoud van haar identiteit op lange termijn. Dit lukt alleen wanneer afzonderlijke transformaties van erven plaatsvindt op een wijze die rekenschap geeft van de (cultuurhistorische) kwaliteiten van het erf en de betekenis daarvan voor de gehele polder. Dit vraagt om maatwerk per erf met als credo 'behoud door ontwikkeling'.

Kansen

Dit maatwerk begint met een beschrijving van de (nog aanwezige) oorspronkelijke kenmerken van het erf. Het gaat hierbij met name om de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Een aantal daarvan zijn essentieel en zijn geborgd via de welstandscriteria of de planologische procedure, bijvoorbeeld de erfsingel. Hiervan is algemeen vast komen te staan dat deze een belangrijke bijdrage levert aan de herkenbaarheid van Noordoostpolder. Andere kenmerken zijn minder relevant maar kunnen wellicht op andere wijze als aanknopingspunt dienen voor vernieuwing op het erf. In alle gevallen levert deze analyse bewustwording van de kwaliteiten van het erf en daarmee een goed vertrekpunt voor maatwerk van een transformatie.

Ambities voor kwaliteitsverbetering

Met het voorgestelde experimentenkader bieden wij aan initiatiefnemers de mogelijkheid om een kwaliteitsverbetering te maken, binnen hun eigen erf. Wij stimuleren hen te investeren in:

- behoud van cultuurhistorische bebouwing (door het creëren van herinvullingsmogelijkheden, waaronder één of twee woningen),
- landschapsverbetering (sloop van minimaal aantal vierkante meters in ruil voor een woning),
- het verbeteren van de landschappelijke waarden en natuurwaarden (door behoud of herstel van de erfsingel) (zie 6.4)

Het behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting willen wij bereiken door in de regeling voor twee ambities van kwaliteitsverbetering te kiezen, namelijk:

1. Stimuleren van behoud oorspronkelijke bebouwing

Het behouden van de oorspronkelijke bebouwing wil de gemeente aantrekkelijk maken met ruimere gebruiksmogelijkheden voor wonen in de oorspronkelijke bebouwing. Zo willen wij één of twee extra woningen toestaan in de oorspronkelijke bebouwing.

Alhoewel behoud van de oorspronkelijke bebouwing het uitgangspunt is, is ook sloop en nieuwbouw van de oorspronkelijke woning en/of (schokbeton)schuur denkbaar. In deze situaties kijkt de gemeente via maatwerk hoe vernieuwing gecombineerd kan worden met de unieke historie (oorspronkelijke bebouwing en inrichting) van de erven. Voor deze specifieke gevallen zijn welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota.

2. Sloop van niet oorspronkelijke bebouwing

Voor de erven die al eens zijn uitgebreid biedt de gemeente de mogelijkheid later toegevoegde (niet oorspronkelijke) bebouwing te laten slopen, in ruil voor één extra woning. De minimale vierkante meters te slopen niet-oorspronkelijke erfbebouwing is geregeld in de gemeentelijke "beleidsuitwerking mogelijkheden voor wonen op erven".

Na de jaren '70 zijn vele erven uitgebreid met functionele (bewaar)loodsen, schuren en ligboxenstallen. Sloop van deze, vaak ontsierende, bebouwing draagt bij aan het herstellen van de kwaliteit en herkenbaarheid van het unieke landschap van Noordoostpolder.

Ook voor deze situaties geldt dat de gemeente via maatwerk nieuwbouw wil combineren met de unieke historie van de erven opdat deze ook herkenbaar blijven voor toekomstige generaties. Herstel van de erfsingel levert in deze situaties daarin een belangrijke bijdrage. Juridische borging daarvan vindt plaats binnen het bestemmingsplan.

5.3 Respecteren bestaande situatie en functies

Uitgangspunt is het behoud van de oorspronkelijke bebouwing. In voorgaande paragraaf wordt al inzicht gegeven in de wijze waarop hiermee wordt omgegaan. Alle bedrijfsbebouwing dient betrokken te worden bij de transformatie, met dien verstande dat karakteristieke bebouwing zoals bijvoorbeeld een schokbetonschuur in beginsel behouden dient te blijven, hetzij als nieuwe woning, hetzij als bijgebouw bij de nieuwe woning(en).

Natuurlijk mag goede afstemming met de omgeving niet ontbreken. Het toevoegen van extra woningen is niet mogelijk indien er onevenredige negatieve effecten optreden voor omliggende (agrarische)bedrijven: bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Specifieke milieuaspecten worden via maatwerk waar mogelijk inpasbaar gemaakt. Voor ieder initiatief zal via een bestemmingsplanherziening een afweging worden gemaakt van de lokale situatie ten aanzien van de omliggende functies.

De bestemming van het betreffende erf zal via een bestemmingsplanherziening wijzigen in de bestemming wonen. In iedere bestemmingsplanherziening zal aandacht worden geschonken aan de reguliere omgevingsaspecten als milieu, water, landschap, archeologie, verkeer etc.

5.4 Bescherming natuurlijke waarden

De ambitie voor natuur in de gemeente Noordoostpolder, zoals beschreven in de structuurvisie ligt op drie vlakken. Ten eerste wil de gemeente de bestaande natuurgebieden behouden en - waar mogelijk - versterken. Ten tweede ziet zij kansen voor het behouden en versterken van verbindingen tussen bestaande natuurgebieden. Ten derde zet zij zich in voor het behoud van (leefgebied van) specifieke soorten, zoals de rugstreeppad.

Ook staat de gemeente positief tegenover initiatieven van derden die een bijdrage kunnen leveren aan natuurontwikkeling in de gemeente Noordoostpolder, zoals het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, uitbreiding van bestaande natuurgebieden en agrarisch natuurbeheer.

Ook voor vrijkomende erven ontstaan kansen voor bovenstaande ambities ten aanzien van natuur. De natuurlijke waarden op erven wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid en kwaliteit van de erfsingels. De erfsingels kunnen het leefgebied vormen van bijvoorbeeld vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren.

Op basis van de beschrijving van de aanwezige natuurlijke waarden van het erf zal ook duidelijk worden of nader flora en fauna onderzoek noodzakelijk is. De natuurlijke waarden bij ontwikkelingen op erven dient behouden of versterkt te worden o.a. door het herstellen of opnieuw aanbrengen van de erfsingel.

5.5 Bijdrage provinciale opgave

Ontwikkelingsvisie 2030

Het Omgevingsplan Flevoland is vastgesteld in 2006, waarin het omgevingsbeleid van de provincie is verwoord voor de periode 2006-2015, met een doorkijk naar 2030 in een ontwikkelingsvisie. Voor de periode tot 2030 zijn zeven speerpuntgebieden aangewezen die bijzondere aandacht hebben.

Eén van de gebieden is: 'Noordelijk Flevoland'. Het van oudsher primair op landbouw en visserij georiënteerde Noordelijk Flevoland heeft nieuwe impulsen nodig om het gebied vitaal te houden en kansen te bieden voor een verdere economische ontwikkeling. Oplossingen worden gezocht in combinatie met perspectieven voor landbouw, recreatie en toerisme, landschap en natuur, met ruimte voor wonen en werken. Het op kleinschalige wijze mogelijk maken van extra woningen op vrijkomende erven sluit hierbij aan.

Agenda vitaal platteland

De provincie Flevoland heeft in 2014 met veel gebiedspartners een agenda gemaakt voor een vitaal platteland. In de agenda worden vrijkomende agrarische erven als een belangrijk punt van aandacht gezien. In de agenda wordt de volgende ambitie uitgesproken:

"Meer ruimte (in de breedte) voor invulling van vrijkomende agrarische erven biedt een grotere kans de unieke structuur van Noordoostpolder te behouden zonder dat de aanblik verpaupert. Door meer herinvullingsmogelijkheden te bieden, is er minder kans op het verdwijnen van erven (en de unieke structuur). Onder de noemer "Erf zoekt kans" wil de provincie samen met stakeholders bezien hoe groot de problematiek is en wat de beste aanpak voor deze kwestie is. De provincie juicht nieuwe initiatieven toe en zegt toe het gesprek met initiatiefnemers te zullen voeren daar waar men tegen bestaande (provinciale) regels aanloopt."

Omgevingsvisie Flevoland Straks

De provincie Flevoland staat voor de opgave om een strategisch plan te schrijven voor de toekomst van Flevoland: de Omgevingsvisie. Deze wordt naar verwachting begin 2017 vastgesteld.

De provincie maakt een flexibele omgevingsvisie. Alles gaat sneller, maatschappelijke ontwikkelingen en vraagstukken dienen zich voortdurend aan. Vandaag weten we niet wat volgend jaar of over twee jaar gaat gebeuren. Het wordt daarom geen visie die – zoals het vorige plan – voor 10 jaar vaststaat. Maar een visie die op soepele wijze nieuwe inzichten kan opnemen. Daarmee krijgt de Omgevingsvisie de flexibiliteit en het aanpassend vermogen wat we nodig hebben. De eerste fase om te komen tot een omgevingsvisie heeft in de eerste helft van

2016 geleid tot de Flevoperspectieven. De Flevoperspectieven geven voor de op te stellen omgevingsvisie een beeld van de toekomstige trends en ontwikkelingen voor Flevoland. Een van die perspectieven is "Ruimte voor initiatief", wat staat voor een groeiende vraag aan de overheid om ruimte te geven aan de "doe het zelf"- kracht van de samenleving. "Geef ontwikkelruimte aan partijen die iets met elkaar willen opbouwen". Voorliggend experimentenkader kan binnen dit perspectief iets betekenen.

6 Conclusie

De Provincie vindt het belangrijk dat in de toekomst de vitaliteit van het landelijk gebied van Flevoland en daarmee ook de Noordoostpolder behouden blijft. De oorspronkelijk redelijk strikte scheiding van functies past hier niet meer bij. Naast agrarische functies komt er ruimte voor andere functies zoals natuur, recreatie en wonen.

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten door de gebruiksmogelijkheden van het landelijk gebied meer af te stemmen op vragen/behoefte uit de maatschappij. Ook vindt de provincie het van belang dat de unieke (cultuurhistorische) karakteristieken van het Flevolandse landschap behouden blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied zal de ruimtelijke kwaliteit dan ook behouden of versterkt moeten worden.

De gemeente Noordoostpolder maakt een kwaliteitsimpuls mogelijk in het landelijk gebied door op kleine schaal extra woningen op vrijkomende erven als één van de mogelijkheden voor invulling te bieden. Eén van de doelen hierbij is het behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting van de Noordoostpolder in combinatie met het bereiken van een toekomstbestendig vitaal platteland.

Het op kleine schaal creëren van mogelijkheden voor extra woningen op erven is een eerste stap voor het bieden van perspectief aan vrijkomende erven. In de tweede helft van 2016 zal de gemeente verder onderzoek doen naar het lange termijn perspectief voor vrijkomende erven. De gemeente wil graag samen met de provincie (en het Rijk) bezien hoe op lange termijn de ontwikkelingen rondom schaalvergroting en vrijkomende erven kunnen leiden tot een vitaal platteland. De ervaringen naar aanleiding van dit experimentenkader zullen ook hierbij betrokken worden.

Bijlagen

1. Uitspraak Raad van State

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 [REDACTED] of met mevrouw [REDACTED] e-mail [REDACTED]
[REDACTED] telefoon [REDACTED]

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

[REDACTED]
de heer R.R. Burghoorn
manager Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

Gedeputeerde Staten van de
Provincie Flevoland
Postbus 55
8200 AB LELYSTAD

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk 017190633	Datum 27 januari 2022
Onderwerp Extra wonen op erven	Bijlagen	Inlichtingen [REDACTED]	

Geacht college,

In onze eerdere brief van 1 december 2020 (zaaknummer 017190633) hebben wij u gevraagd de regeling "extra wonen op erven" structureel te maken. In een mondelinge ambtelijke reactie daarop hebben wij vernomen dat de onderbouwing van dit verzoek in uw ogen onvoldoende was. Op 12 juli 2021 hebben wij ambtelijk en per e-mail een extra onderbouwing aangeleverd die op 4 oktober 2020 met uw ambtenaren is besproken. Uit dat overleg kwam naar voren dat de provincie op onderdelen nog een verdieping van de onderbouwing wenst.

Naar aanleiding daarvan sturen wij u deze brief. Met nogmaals het verzoek om de regeling "extra wonen op erven" structureel te maken. Wij gaan ervan uit dat de aanvullende onderbouwing die wij daarvoor in de ze brief leveren daarvoor voldoende basis biedt.

Vrijkomende erven

Flevoland is de jongste provincie van Nederland. De provincie heeft zich snel ontwikkeld. Noordoostpolder is het eerst drooggelegde gebied van de provincie. De agrarische erven vormen een belangrijk onderdeel van het unieke landschap van Noordoostpolder. De essentie op het schaalniveau van de polder als geheel is het principe van boerderijen en dorpen als groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte (Kwaliteitskaart Noordoostpolder-Urk, Beek&Kooiman Cultuurhistorie en H+N+S landschapsarchitecten, 2004).

Het oorspronkelijke evenwicht in het landelijk gebied staat onder druk als gevolg van de toenemende schaalvergroting. Bij schaalvergroting gaat de landbouwgrond niet verloren, maar het agrarische gebruik van het erf en woning met (grote) opstallen vervalt wel. Wat overblijft zijn opstallen met beperkte gebruiksmogelijkheden, daar dreigt leegstand en verpaupering. In het provinciaal omgevingsprogramma geeft u ten aanzien van vrijkomende erven aan dat er tot 2030 sprake zal zijn van 400 – 600 bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector. Zo'n 70% hiervan vindt plaats in de gemeente Noordoostpolder.

Toenemende aandacht voor het unieke landschap

Noordoostpolder is in de Visie Erfgoed en Ruimte aangewezen als één van de dertig wederopbouwgebieden in Nederland. De aanwijzing laat zien dat de Noordoostpolder in Nederland een bijzondere positie inneemt als typerend Hollands landschap. Noordoostpolder is helemaal op de tekentafel bedacht. Kenmerkend voor de Noordoostpolder, en later nooit meer in die mate uitgevoerd in Nederland, is de centrale regie.

Bij de inrichting van de polder ging men uit van één centrale plaats (Emmeloord), en stervormige verbindingswegen naar tien kleinere dorpen, gebaseerd op de theorie van de Duitse geograaf Christaller. Deze hiërarchische structuur is ook in de wegen en de beplanting te zien. Een belangrijk deel van deze uniciteit schuilt ook in de gekozen typerende landbouwkundige inrichting met zijn karakteristieke repeterende agrarische erven.

In uw Programma Landschap van de Toekomst schrijft u:

"Toch zijn de onderscheidende kwaliteiten van het landschap niet vanzelfsprekend. Meer dan ooit vraagt het landschap om zorg en aandacht. Om de zo gewaardeerde kwaliteiten te behouden en onderdeel te laten zijn van de leefomgeving van de toekomst.

Dat er de komende jaren en decennia iets gaat veranderen in het landschap is duidelijk. Er is behoefte aan meer woningen en we wekken onze energie anders op. We verplaatsen ons vaker en op een andere manier. En we moeten aan de slag met het veranderende klimaat en het verbeteren van de biodiversiteit. Stuk voor stuk opgaven die ruimtelijk voor grootschalige veranderingen kunnen gaan zorgen.

Verandering en vernieuwing zijn voor Flevoland niet nieuw. Het project Zuiderzeewerken is één van de grootste transitie's die Nederland ooit gekend heeft. Toch is er nu sprake van een keerpunt. De traditionele benadering van het inrichten van het landschap door scheiding van functies is voorbij. Meer en meer stapelen opgaven zich op. We moeten de schaarse ruimte multifunctioneel gebruiken. Het nastreven van een hoge ruimtelijke kwaliteit is hierin een kernopgave. Want de inrichting van het landschap wordt complexer en uitdagender.

We moeten verschillende belangen met elkaar verbinden. Het landschap is geen extraatje meer. Een aantrekkelijke leefomgeving is de basis voor een goed vestigingsklimaat voor wonen, werken, ondernemen en recreëren. Het landschap is dus een belangrijke economische asset die we moeten koesteren"

Behoud karakteristiek door ontwikkeling

Met de mogelijkheid voor wonen op erven, bieden wij een kans om het unieke landschap van Noordoostpolder te behouden. Een van de eisen is behoud/herstel van de erfsingel. Hierdoor behouden we de groene eilanden in de open agrarische ruimte. Daarnaast geven we de bewoners een kans om na bedrijfsbeëindiging op hun erf te blijven wonen.

Bewoners van Noordoostpolder zijn trots op hun polder. Veel eigenaren van vrijkomende erven zijn zelf als tweede generatie geboren, getogen en werkzaam geweest op het land van hun ouders die hier als pionier en agrariër zijn begonnen. Deze mensen voelen zich verbonden met de buurt, de mensen, het landschap en het nabijgelegen dorp.

Voor hen is er na het stoppen van het bedrijf lang niet altijd garantie op behoud van het erf voor de toekomst. Het is immers geen vanzelfsprekendheid dat een stoppende agrariër overstapt op andere economische activiteiten. In de meeste situaties gaat het om pensionering en blijft alleen het wonen over. In die situatie breekt er een tijd aan waarin langzaam blijkt dat het erf (te) groot is om te onderhouden en de kosten lopen op. En juist de oorspronkelijke bebouwing vraagt door ouderdom (technische staat) steeds meer en duurder onderhoud. Uiteindelijk breekt dan een leeftijd en (zorg)situatie aan dat er keuzes gemaakt worden over wel of geen verkoop.

In sommige situaties is de eigenaar niet in staat het erf goed te blijven onderhouden. Het resultaat is dat de erven in toenemende mate verrommelen en daardoor slecht in de markt liggen. Op sommige plekken is het ook gewoon heel lastig erven te kunnen verkopen, vanwege een gebrek aan marktpotentie. Veel leegstand is het gevolg. Die leegstand en slechte staat van onderhoud heeft zijn weerslag op de kwaliteit van het landschap. De beleefbaarheid, herkenbaarheid, gebruikswaarde en

toekomstwaarde neemt af. De leefbaarheid van het landelijk gebied is hier nauw mee verweven en wordt door deze trend negatief beïnvloedt. Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt staan er momenteel niet veel erven te koop, maar die situatie kan echter weer omslaan.

Hoge druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt is hoog. Dat geldt ook in Flevoland. Zo is er een motie in de Tweede Kamer aangenomen om te onderzoeken of in Flevoland 100.000 extra woningen toegevoegd kunnen worden (Motie Koerhuis c.s.). In haar coalitieakkoord "Ruimte voor de Toekomst" benoemt de provincie het belang van wonen: "het komen tot een goed en volwaardig woonaanbod en een meer evenwichtige Flevolandse woningmarkt". In de Flevolandse woonagenda wordt ingezet op meer variatie in woonvormen voor eigen inwoners én inspelen op vestigingsmotieven van hoger opgeleiden.

Dit sluit aan bij de Woonvisie Noordoostpolder: Kansen Grijpen. In Noordoostpolder zien we dat erven bij uitstek een kans zijn om bijzondere kwaliteiten aan de woningvoorraad toe te voegen. Uit de verkenning van Ruimtevolk (voor de bijdrage van Noordoostpolder aan de motie Koerhuis) komt naar voren dat bovenregionale behoefte bestaat uit huishouden met een bovenregionaal/landelijk netwerk en dat dit relatief veel hoger opgeleiden zijn. Deze consument wil onder andere onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige woningen, een uniek woonmilieu. Wonen op erven biedt een uniek woonmilieu.

Het verantwoord inpassen van extra wonen op erven zoals wij voorstaan sluit ook naadloos aan bij de vier uitgangspunten van het provinciaal Erfgoedprogramma (januari '20): (1) de eigenheid/identiteit van Flevoland is leidend, (2) het "Verhaal van Flevoland" is altijd in ontwikkeling", (3) vertrouwen als basis en (4) samen maken we Flevoland.

Het beleid in het kort

De regeling ziet op het toestaan van extra woningen op vrijkomende agrarische erven. Wanneer op een erf minimaal 700 m² aan niet-oorspronkelijke gebouwen gesloopt wordt, dan kan daarvoor in ruil een extra woning in een nieuw volume worden gerealiseerd. Verder biedt de regeling ook mogelijkheden om in oorspronkelijke bebouwing één of twee extra woningen te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld in een schokbetonschuur, een tuindersschuur of in het schuurgedeelte van een Zeeuwse boerderij. De exacte mogelijkheden verschillen afhankelijk van de ontstaansgeschiedenis van het betreffende erf.

De regeling beoogt het toevoegen van kwaliteit door het opruimen van niet-oorspronkelijke bebouwing en herinvulling van bestaande bebouwing. De extra woningen zorgen voor de economische drager onder de regeling. De regeling voorkomt verval van vrijkomende erven en bebouwing en draagt zo bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. De regeling ziet op een goede landschappelijke inpassing en draagt bij aan behoud van cultuurhistorische waarden.

Wat vooraf ging

Sinds december 2013 heeft de gemeente Noordoostpolder beleid (Structuurvisie Noordoostpolder 2025) dat ruimte biedt voor extra woningen op erven. In november 2015 heeft ons college dit in de beleidsuitwerking 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende erven' verder uitgewerkt. Dit paste niet in het destijds geldende provinciale omgevingsplan 'Flevoland 2006' en de hier onderliggende 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008'. Hierin was geregeld dat vrijgekomen boerderijwoningen gebruikt konden worden voor algemene bewoning en dat het aantal woningen op een voormalig agrarisch bouwperceel beperkt werd tot één.

Om hiervan af te kunnen wijken heeft Gedeputeerde Staten op voorzet van de gemeente en in samenspraak met Provinciale Staten in januari 2017 ingestemd met de toepassing van het experimentenkader 'Extra woningen op erven'. In november 2017 is de omgevingsvisie 'FlevolandStraks' vastgesteld. In januari 2019 is het 'Omgevingsprogramma Flevoland' vastgesteld. Bij vaststelling van het omgevingsprogramma is het omgevingsplan 'Flevoland 2006' ingetrokken.

Verzoek structureel maken beleid extra woningen

In het omgevingsprogramma is opgeschreven dat: *vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel. In het experimentenkader 'Extra woningen op erven' is een uitzondering gemaakt voor de toevoeging van 26 woningen in het landelijk gebied op erven in de gemeente Noordoostpolder*

(max. vier woningen per erf). De mogelijkheid voor extra woningen uit het bestaande experimentenkader is dus in stand gelaten.

Inmiddels komt het aantal van 26 extra woningen in zicht. In paragraaf 1.3.1 van het omgevingsprogramma staat dat op basis van experimenten voorstellen kunnen komen om het ruimtelijk beleid structureel te veranderen. Dit is een bevoegdheid van Provinciale Staten. Deze brief is een verzoek van ons college om gelet op het succes van het experiment een structurele regeling in het provinciale beleid op te nemen. Hieronder evalueren wij het experiment en geven wij handvatten voor het opstellen van een structurele regeling.

Evaluatie regeling

Heeft de regeling bereikt wat is beoogd?

In verband met schaalvergroting in de landbouw blijven er van de oorspronkelijke 1.800 agrarische erven in de Noordoostpolder op termijn naar verwachting slechts circa 500 over waar nog geboerd wordt. De overige erven zullen een andere invulling moeten vinden. Hier ligt een grote uitdaging. Een andere invulling kan in de vorm van bedrijvigheid of in de vorm van een reguliere woonfunctie. Het gemeentelijk en provinciaal beleid heeft altijd al de ruimte geboden om reguliere bewoning in één woning mogelijk te maken. Met het experiment is invulling gegeven aan de wens van onze gemeenteraad om ook extra woningen op erven mogelijk te maken.

De regeling draagt in de praktijk bij aan de hierboven omschreven doelstellingen. Een aanzienlijk aantal vrijgekomen agrarisch erven heeft met de regeling een nieuwe invulling gekregen. Er is niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt en zijn woningen gerealiseerd binnen bestaande schokbetonschuren, tuinderschuren en Zeeuwse boerderijen. Bij medewerking is steeds bedongen dat de erfsingel wordt hersteld en in stand gehouden.

De regeling speelt in op een duidelijke behoefte uit de samenleving – er is veel belangstelling. Vaak hebben deelnemers aan de regeling een historische band met het erf (stoppende agrariërs). Wij zien dat in de nieuwe situatie meestal sprake is van een familierelatie tussen de bewoners van het erf. In dergelijke situaties kunnen bijvoorbeeld grootouders oppassen op kleinkinderen en kunnen over en weer (pré)-mantelzorgtaken verricht worden. Dit is een belangrijke sociaal-maatschappelijke bijvangst van de regeling.

De inmiddels bestemde situaties zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Steeds is de ruimtelijke procedure voorafgegaan door een principeverzoek. Hierin zijn de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van de plannen afgewogen. Meestal zijn ook op locatie keukentafelgesprekken gevoerd waarin de specifieke situatie op een erf besproken is. In deze gesprekken kunnen we sturen op kwaliteit, aandachtspunten meegeven en verwachtingen 'managen'. Lang niet alle initiatieven hebben geleid tot realisatie. Gevallen die niet binnen het beleid passen zijn in deze fase vaak afgefallen (of aangepast).

Voorbeelden zijn situaties waarbij er nog steeds geboerd wordt, er niet voldoende niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt wordt of situaties waarbij er meer woningen gevraagd worden dan het beleid toelaat. Er zijn ook gevallen die wel binnen het beleid passen maar milieutechnisch niet inpasbaar bleken. Dit kan bijvoorbeeld optreden in situatie waarbij op het naastgelegen erf een veehouderij actief is. Pas als de goede ruimtelijke ordening in voldoende mate is aangetoond kan een plan vastgesteld worden.

Verbetervoorstellen:

Wij zien graag een regeling zonder quotum. Wij merken dat een quotum in de praktijk voor schaarste zorgt. Geclaimde ruimte wordt soms niet gerealiseerd of er wordt overvraagd om rechten veilig te stellen. Dit zorgt voor een ongewenste dynamiek. Wij menen dat een permanente regeling niet voor ontwrichting in de bestaande woningmarkt zorgt. De erven geven een bijzonder woonklimaat dat duidelijk verschilt van de kavels die in de kernen voorhanden zijn. De regeling draagt bij aan het invullen van de landelijk en regionale woningbouwopgave. De regeling geeft verder herinvulling van bestaand agrarisch vastgoed en verlicht zo de druk om uitbreidingswijken in het landelijk gebied te realiseren. De regeling draagt zo bij aan de doelstelling van de ladder van duurzame verstedelijking.

Het beleid vastgelegd in het provinciale omgevingsprogramma creëert geen harde plancapaciteit, dit ontstaat pas bij de te volgen planologische procedure. Het ligt niet voor de hand om in structureel beleid een quotum op te nemen. Ook voor andere woningbouwontwikkelingen in de gemeente

Noordoostpolder gelden geen contingenten vanuit de provincie. De gemeente kan met haar eigen instrumentarium (omgevingsvisie en woonvisie) voldoende sturen. Zowel omgevingsvisie als woonvisie worden opgesteld in afstemming met de provincie.

Het huidige kader is gebaseerd op de structuurvisie uit 2013. Bij de toepassing hebben wij gemerkt dat de hier in gestelde voorwaarden niet altijd recht deden aan de doelstelling van de regeling. De voorwaarde dat het erf teruggebracht moet worden naar de oorspronkelijke omvang en dat schuren buiten het erf gesloopt moeten worden bleek in praktijk beperkend. Er komen inmiddels ook erven vrij die in het verleden al eens uitgebreid zijn. Het terugbrengen naar de oorspronkelijke erfomvang zou betekenen dat inmiddels volwaardige singel gerooid moet worden om toepassing aan de regeling te kunnen geven. Ook moeten de buiten het oorspronkelijk erf gelegen delen van het erf dan aan een agrariër verkocht of verhuurd worden. Die hebben in de praktijk vaak geen belang bij een stuk grond met wortel- en puinresten. Deze voorwaarde is dus ondoelmatig. In voorkomende gevallen hebben onze raad en de provincie hier dan ook van afgeweken. Wij zullen dit ook betrekken in de evaluatie van het gemeentelijk beleid.

De huidige regeling uit de structuurvisie is door ons college verder uitgewerkt (en zo geland in het experimentenkader). Hierin is onder meer de voorwaarde opgenomen dat een extra woning in een nieuw volume minimaal 700m² aan niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt moet worden. In de praktijk is hier bij de vaststelling van plannen door de gemeenteraad (en in overeenstemming met de provincie) in enkele gevallen bij evidente kwaliteitswinst met 10% van afgeweken. Wij houden graag deze ruimte voor maatwerk. Wij vragen de provincie dus nadrukkelijk een regeling te formuleren die het provinciale belang voldoende borgt maar voor het overige voldoende ruimte geeft aan de gemeente om haar beleid te evalueren en op erfniveau in ruimtelijke procedures maatwerk te bieden.

Wij willen graag betrokken worden bij de formulering van de structurele regeling. De wijze van formuleren kan op verschillende manieren doorwerken naar de praktijk – hierover is goede afstemming nodig. Hieronder hebben wij een voorzet gedaan voor een in onze ogen werkbaar regeling.

In het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder zijn op vrijkomende agrarische erven maximaal vier reguliere woningen toegestaan. Voorwaarden hierbij zijn:

- *Het bestaande erf niet wordt uitgebreid.*
- *Het erf wordt ingepast met een volwaardige erfsingel.*
- *Woningen worden gerealiseerd in de bedrijfswoning of in bestaande oorspronkelijke bebouwing. Uitgangspunt voor extra woningen is behoud van oorspronkelijke bebouwing. Indien de staat van de oorspronkelijke bebouwing slecht is, is sloop/nieuwbouw mogelijk. Voor maatvoering, situering en uitstraling wordt dan aangesloten bij de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Er is maximaal één extra woning in een nieuw volume mogelijk. Ter compensatie moet dan minimaal 700m² aan niet oorspronkelijke bebouwing gesloopt worden.*
- *Bij evidente kwaliteitswinst kan in overleg met de provincie maatwerk geboden worden.*

Aanpassen omgevingsprogramma

In paragraaf 1.3 noemt het omgevingsprogramma een twaalfal essentiële elementen. De regeling voor extra woningen in landelijk gebied is in overeenstemming met deze elementen. De regeling draagt bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied (1.). Er ontstaan geen nieuwe clusters van bebouwing buiten het stedelijk gebied – alle ontwikkeling vindt plaats op bestaande erven (2.). Met het toestaan van extra woningen wordt een nieuwe economische drager van de erven gevonden voor de erven. De regeling draagt bij aan het opruimen van niet-oorspronkelijke bebouwing en de herinvulling van oorspronkelijke bebouwing. In de praktijk zien wij dat functieverandering een mooi moment is om herstel van de erfsingel af te dwingen. Dit zorgt voor een integrale kwaliteitsimpuls in het gebied (7. en 12.).

De gemeente houdt graag ruimte om bij beleidsevaluatie (bijvoorbeeld in de gemeentelijke omgevingsvisie) op basis van voortschrijdend inzicht de regeling op onderdelen aan te kunnen passen. Wij vragen de provincie een regeling op te stellen die heldere en toetsbare kaders geeft die het provinciale belang afdoende afbakenen. Hiertoe hebben wij eerder in deze brief een voorstel gedaan.

Vragen

Wij gaan over onze onderbouwing graag met u in gesprek. Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen? Neem dan contact op met de heer [REDACTED], e-mail [REDACTED], telefoon [REDACTED] of met [REDACTED], e-mail [REDACTED], telefoon [REDACTED].

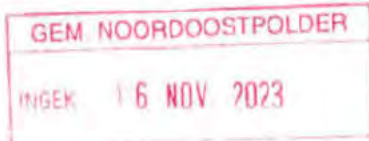
Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

[REDACTED]
manager Beleidsontwikkeling



PROVINCIE FLEVOLAND



Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265

Fax
(0320)-265260

E-mail
provincie@Flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl

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



Verzenddatum
15 NOV. 2023

Bijlagen

Uw kenmerk
017190633

Ons kenmerk
3185540

Onderwerp
Experimentenkader "Extra woningen op erven"

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

Inlichtingen bij



Doorkiesnummer



Bezoekadres
Visarenddreef 1
Lelystad

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



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

EVALUATIE EXPERIMENTENKADER EXTRA WONINGEN OP ERVEN

Aan : Gedeputeerde Staten van Provincie Flevoland
Van : College van B&W van gemeente Noordoostpolder
Datum : 28 mei 2024
Onderwerp : Evaluatie Experimentenkader 'Extra woningen op erven'

1. Inleiding

In de vergadering van 31 januari 2017 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met de toepassing van het experimentenkader 'Extra woningen op erven'. Bij de planologische inpassing van extra woningen op erven is dit experimentenkader of beleidsuitwerking als basis gehanteerd. In het experimentenkader 'Extra woningen op erven' is een quotum van 26 woningen voor de gehele gemeente Noordoostpolder opgenomen tot en met 2022. Dit quotum is volledig benut, op 24 locaties zijn 26 extra woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Per brief d.d. 1 december 2020 en 27 januari 2022 is de provincie Flevoland verzocht om de beleidsuitwerking of regeling voor wonen op erven structureel te maken. Provincie Flevoland heeft dit verzoek beoordeeld en de uitvoering van het experiment tot dan toe kwantitatief beschouwd. Op basis daarvan heeft Gedeputeerde Staten, per brief d.d. 15 november 2023, aangegeven dat zij eerst een kwalitatieve en kwantitatieve evaluatie wenst alvorens te besluiten tot over het besluit om een voorstel aan Provinciale Staten voor te leggen voor het structureel aanpassen van provinciaal ruimtelijk beleid. Gedeputeerde Staten hebben op verzoek van de gemeente daarnaast op 15 november 2023 besloten het eerder vastgestelde quotum, niet los te laten maar te verruimen naar 35 woningen, met inachtneming van de voorwaarden in het experimentenkader.

Onderhavige memo bevat de evaluatie van het Experimentenkader 'Extra woningen op erven'. De evaluatie heeft betrekking op de oorspronkelijke 26 woningen.

Deze evaluatie laat zien dat met toepassing van de voorwaarden uit het experiment voorzien wordt in een nieuwe invulling van voormalige agrarische bouwpercelen door extra woningen in vrijgekomen agrarische bebouwing, of nieuwe bouwvolumes in ruil voor sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing. Met deze evaluatie worden twee vervolgstappen voorgesteld.

Ten eerste laat de evaluatie zien dat de beoogde doelstellingen uit het experiment worden gehaald en dat er voldoende aanleiding is om het quotum los te laten (korte termijn). Ten tweede geeft de evaluatie inzicht in knelpunten en/of uitdagingen op basis waarvan gemeente Noordoostpolder en provincie Flevoland het gesprek kunnen aangaan over toekomstig beleid (lange termijn).

2. Experimentenkader 'Extra woningen op erven'

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van het experimentenkader en wordt specifiek ingegaan op de voorwaarden behorend bij het kader. In eerder landelijk onderzoek van onderzoeksinstituut Alterra (2014) is geconcludeerd dat een groot deel van de agrarisch bedrijven in de periode tot 2030 gaat stoppen (of is gestopt). De praktijk in de Noordoostpolder laat zien dat agrarische bedrijven inmiddels stoppen en dat deze trend zich richting de toekomst voortzet. De gemeente Noordoostpolder heeft een unieke positie binnen de provincie Flevoland vanwege de afwijkende ontstaansgeschiedenis, het groot aantal agrarische erven en de relatief kleine verkavelingsstructuur waardoor schaalvergroting een sterker effect heeft op het vrijkomen van agrarische erven. Door de leeftijd van de gemeente Noordoostpolder is de urgentie met vrijkomende agrarische erven groter dan elders in de provincie, de aanpak vergt derhalve een stuk maatwerk.

Met het experimentenkader, al lopend sinds 2017, geeft gemeente Noordoostpolder aan hoe extra woningen op erven mogelijk kunnen worden gemaakt en bij kunnen dragen aan behoud en versterking van de vitaliteit en de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het experimentenkader was nodig omdat de mogelijkheden in het Omgevingsplan Flevoland 2006 en ook de provinciale Beleidsregel ontwikkelingen landelijk gebied Flevoland te beperkend zijn om bovenstaande ambities te verwezenlijken.

Het uitgangspunt voor een experimentenkader in het algemeen is dat het planologisch kader voor het betreffende gebied op experimentele basis kan worden verruimd om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in het gebied mogelijk te maken. De voorwaarde die hierbij geldt, is dat in het ruimtelijk ontwerp de integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

2.1 Voorwaarden experimentenkader 'Extra woningen op erven'

Voor het creëren van een integrale kwaliteitsimpuls moet een experimentenkader inzicht bieden in de volgende vijf voorwaarden:

1. De ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
2. Het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
3. De wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
4. De wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden;
5. De wijze waarop het experiment past binnen de Ontwikkelingsvisie 2030 en het bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

Ad 1. Versterken vitaliteit

De ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied hebben betrekking op de unieke kracht van en trots op de Noordoostpolder. De mensen voelen zich bijzonder verbonden met de polder. Bewoners zien ook kansen om, met kinderen op de erven te blijven wonen, een vorm van pré-mantelzorg. Daarnaast ontstaan mogelijkheden om mensen van buitenaf aan te trekken die rust en ruimte zoeken in een unieke landelijke omgeving. Voordeel hiervan is dat de leefbaarheid van de kernen wordt versterkt doordat nieuwe bewoners gebruik maken van de bestaande voorzieningen. Het

vrij en landelijk wonen is een woonvorm die niet te vergelijken is met wonen in dorpen. Om de inrichting van het erf en directe omgeving te waarborgen kan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen worden in de planologische juridische regeling.

Ad 2. Verbeteren kwaliteit

Vanuit het experiment worden voorwaarden gesteld op het gebied van de verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied gekoppeld aan het toestaan van extra woningen op erven. Hierbij wordt rekening gehouden met het behoud van de identiteit op lange termijn waarbij cultuurhistorische kwaliteit centraal staat. Daarnaast is ook landschapsverbetering door middel van sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing en/of het verbeteren van de landschappelijke waarden en natuurwaarden (door behoud of herstel van de erfsingel) onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkeling.

Ad 3. Respecteren bestaande situatie en functies

Het behoud van bestaande oorspronkelijke bebouwing is één van de uitgangspunten. Bij voorkeur worden woningen dan ook binnen deze bebouwing gerealiseerd, eventueel wordt oorspronkelijke bebouwing ingezet als bijgebouw. Behalve de afweging op het erf zal ook de relatie met de omgeving goed beschouwd moeten worden waarbij het toevoegen van extra woningen niet mag leiden tot onevenredige negatieve effecten voor omliggende functies zoals (agrarische) bedrijvigheid. Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Ad 4. Bescherming natuurlijke waarden

Ambities op het vlak van natuur liggen, in relatie tot het 'extra woningen op erven' vooral op het vlak van de aanwezigheid en kwaliteit van de erfsingels. De erfsingels kunnen het leefgebied vormen van bijvoorbeeld vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren. De erfsingels zullen bij ontwikkelingen op de erven behouden, dan wel versterkt worden door herstel of aanplant van de erfsingel.

Ad 5. Bijdrage provinciale opgave

Het bieden van meer ruimte voor woningen op vrijkomende agrarische erven zal een positieve bijdrage aan de provinciale belangen of speerpunten moeten hebben. De provinciale belangen of speerpunten zijn opgenomen in de Ontwikkelingsvisie 2030, Agenda vitaal platteland, Omgevingsvisie Flevoland Straks, Omgevingsprogramma Flevoland 2019 en andere.

Aanvullende voorwaarden

Naast deze vijf voorwaarden waar een experimentenkader aan moet voldoen, kent het experimentenkader "Extra woningen op erven" de volgende aanvullende voorwaarden voor het toelaten van woningen op vrijkomende erven in het landelijk gebied:

- Het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
- erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
- er worden maximaal 4 woningen per erf gebouwd in maximaal 3 bouwvolumes; dit kan door te wonen in de huidige bebouwing, maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande bebouwen);
- het woonmilieu/woningstype concurreert niet met woningen in de dorpen;
- er treden geen negatieve effecten op voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

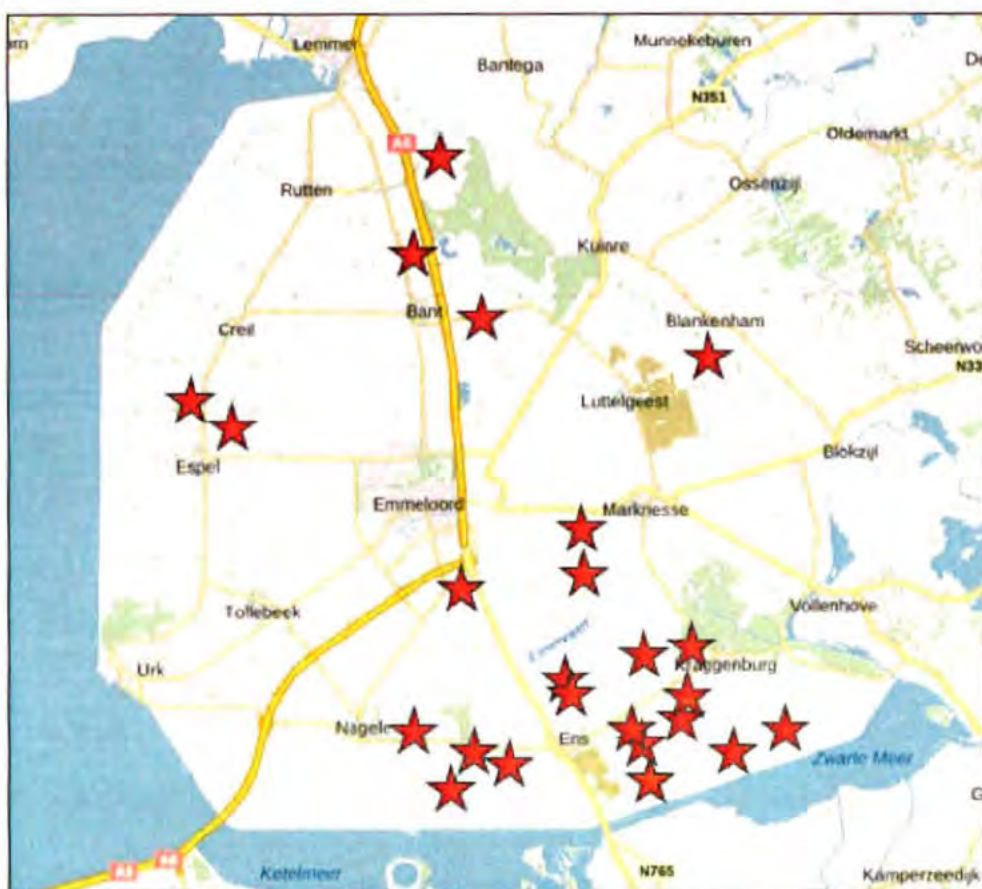
De eerste extra voorwaarde blijkt niet tot nauwelijks uitvoerbaar vooral vanwege de veelal al aanwezige erfsingel die we niet willen rooien en herplanten. Aan deze voorwaarde wordt daarom niet meer getoetst bij initiatieven.

3. Evaluatie Experimentenkader

De evaluatie van het experimentenkader wordt in dit hoofdstuk in twee delen gesplitst. In paragraaf 3.1 wordt getoetst aan de voorwaarden zoals die bij het vaststellen van het experimentenkader zijn opgenomen. In paragraaf 3.2 worden de resultaten van het experimentenkader kwalitatief en kwantitatief geanalyseerd en worden succesfactoren en knelpunten beschreven. In deze paragraaf wordt eerst kort ingegaan op de geografische spreiding van de initiatieven, doorlopen proces met initiatiefnemers en het bij het experimentenkader opgenomen quotum.

Geografische spreiding

Uit figuur 1 blijkt dat er een concentratie van initiatieven in het zuidoosten van de gemeente Noordoostpolder is. Dit is het gebied betreft het oorspronkelijke tuinbouwgebied waar sprake is van relatief kleine agrarische bedrijven met kleinere kavels. Deze bedrijven zijn vanwege de kleinere omvang met minder toekomstperspectief en kans op opvolging, minder levensvatbaar en eerder geneigd te zoeken naar een alternatieve invulling van het erf. Initiatiefnemers zijn vooral akkerbouwbedrijven. Er heeft één voormalige melkveehouderij gebruik gemaakt van het experimentenkader.



Figuur 1: Locaties binnen Experimentenkader (24 locaties)

Proces met initiatiefnemer

Initiatiefnemers melden zich bij gemeente Noordoostpolder met een initiatief waarin aangegeven wordt wat de ambities zijn ten aanzien van het vrijkomende agrarisch erf. Op basis van het initiatiefvoorstel wordt een gesprek georganiseerd, het intakegesprek.

Tijdens het intakegesprek worden de kansen en uitdagingen besproken en wordt het initiatief globaal getoetst aan de voorwaarden uit het experimentenkader. Indien initiatiefnemer na de intake het initiatief wil doorzetten volgt een formeel verzoek. Bij een positief advies vanuit gemeente (via intaketafel/omgevingstafel) wordt het ruimtelijk traject opgestart. Bij dit ruimtelijk traject wordt onderbouwd waarom het initiatief ruimtelijk afweegbaar is en worden ook de relaties met omgeving in beeld gebracht (waaronder omgevingsdialoog). In de ruimtelijke procedure wordt altijd afgestemd met de provincie, het toevoegen van extra woningen op erven valt onder de lijst 'provinciaal belang'.

Verruimde quotum inmiddels ook benut

Bij de vaststelling van het experimentenkader is een quotum opgenomen van 26 woningen, wat door Gedeputeerde Staten per besluit 15 november 2023 is verruimd tot 35 woningen. Deze aanvullende 9 nieuwe extra woningen zijn inmiddels ook gereserveerd waardoor het verruimde quotum benut is. Bovendien zijn er concrete verzoeken voor 6 nieuw woningen op erven, die momenteel aangehouden worden.

Tijdens de intakegesprekken wordt aangegeven dat een quotum van toepassing is op het experimentenkader en dat dit quotum benut is waardoor ook aan passende initiatieven, met een positieve ruimtelijke afweging, géén medewerking verleend kan worden. Door het invoeren van een quotum is een ongewenste dynamiek gerealiseerd waarbij initiatiefnemers ruimte planologisch hebben geclaimd, maar de extra woningen nog niet hebben gerealiseerd. Doordat het (inmiddels uitgebreide) quotum, benut is zullen nieuwe initiatiefnemers vanwege het ontbreken van perspectief geen verdere acties ondernemen.

3.1 Toetsing voorwaarden experimentenkader 'Extra woningen op erven'

3.1.1 Toetsing: Versterken vitaliteit

Door het experiment wordt de unieke kracht van de Noordoostpolder versterkt. De erven blijven in volle glorie behouden en zelfs landschappelijk versterkt. Door een toename van het aantal woningen krijgen bewoners van de erven kansen om met meerdere generaties op het erf te wonen (pré-mantelzorg) of een nieuwe economische drager te genereren waardoor ze kunnen blijven wonen op het erf. Wij constateren dat de meeste kavels momenteel worden verkocht aan familieleden of aan nieuwe bewoners die gericht op zoek zijn naar bouw kavels in het buitengebied.

De vitaliteit van het buitengebied wordt mede versterkt door de positieve werking van benoemde pré-mantelzorg, nog voor sprake is van een medische indicatie, waarbij grootouders passen op de (klein)kinderen, en later de (klein)kinderen passen op de grootouders. Reguliere mantelzorg moet na beëindiging weer ontmanteld worden, terwijl deze regeling zorgt voor courant verkoopbare objecten en daarmee voor een grotere prikkel om te investeren en kwaliteit te realiseren.

De mogelijkheid voor extra woningen op vrijkomende erven komt de leefbaarheid in het buitengebied van Noordoostpolder ten goede. Meer bewoners leidt tot meer levendigheid wat goed is voor het verenigingsleven en ondernemersklimaat. Ook voor scholen, kerken en maatschappelijke voorzieningen biedt een toename aan woningen in het buitengebied meer kansen op een vitaal buitengebied in combinatie met de dorpskernen.

Uit het experiment blijkt dat in de meeste situaties de oorspronkelijke vitale bebouwing behouden kan worden door het realiseren van een nieuwe functie. Door het toevoegen van wooneenheden in bestaande bebouwing (woonboerderij of agrarisch bijgebouw, bijvoorbeeld schokbetonschuur), of andere functies zoals een B&B of educatief centrum, wordt voorzien in een nieuwe economische drager of activiteit voor het vrijgekomen erf. (educatief centrum, verblijfsrecreatie). Oorspronkelijke bebouwing die bouwkundig zeer slecht is en niet meer gebruikt kan worden, wordt vervangen door nieuwbouw in één bouwvolume met de karakteristieke waarden van de oorspronkelijke bebouwing. De exacte aantallen zijn in paragraaf 3.2 opgenomen.

3.1.2 Toetsing: Verbeteren kwaliteit

Een van de doelstellingen van het experimentenkader 'Extra woningen op erven' is het toevoegen van kwaliteit. De ambities met betrekking tot kwaliteit zijn te vertalen in drie onderdelen:

1. Behoud van cultuurhistorische bebouwing
2. Landschapsverbetering
3. Verbeteren landschappelijke en natuurlijke waarden

Ad 1. Uit de analyse van het experiment blijkt dat op 21 van de 24 erven cultuurhistorische bebouwing bewaard is gebleven en wordt voorzien van een nieuwe functie. Deze bebouwing bestaat uit karakteristieke woonboerderijen (Zeeuwse boerderij, Wieringermeer-boerderij), schuren en agrarisch bijgebouwen (schokbetonschuur, domeinschuur). De oorspronkelijke bebouwing wordt in de meeste gevallen benut voor wonen en in een aantal gevallen als bijgebouw bij een woning of alternatieve functies.

Daar waar sloop van cultuurhistorische bebouwing aan de orde is, gaat dit om bebouwing die bouwtechnisch of qua constructie niet voldoende van kwaliteit is om te behouden. Het gaat hier om 3 erven. Bij nieuwbouw ter vervanging van de oorspronkelijke bebouwing worden beeldkwaliteitseisen opgenomen waardoor wordt aangesloten bij de oorspronkelijke karakteristieken van bebouwing in het landelijk gebied.

Ad 2. Landschapsverbetering in de vorm van sloop van niet oorspronkelijke bebouwing is bij 7 van de 24 erven onderdeel van de planvorming. Op 5 van deze erven is overtollige niet-oorspronkelijke agrarische bebouwing gesloopt ten behoeve van een nieuw bouwvolume. Bij de overige plannen is vooral sprake van het realiseren van een woonfunctie in oorspronkelijke bebouwing en is sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing vrijwel niet aan de orde.

Ad 3. Het verbeteren van landschappelijke en natuurlijke waarden door behoud of herstel van de erfsingel is bij alle 24 van de 24 erven aan de orde. In zes gevallen is sprake van nieuwe aanplant van (een gedeelte van) de erfsingel. In negen gevallen is sprake van herstel/versterking van de erfsingel en in de overige gevallen is sprake van behoud van de erfsingel. In totaal wordt op de 24 erven 6.210 m² aan erfsingel behouden waarvan 1.485 m² is hersteld of versterkt en 625 m² nieuw is aangelegd. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat sprake is van een duidelijke verbetering van de landschappelijke en natuurlijke waarden.



Figuur 2: Volwassen erfsingel rondom agrarisch erf

3.1.3 Toetsing: Respecteren bestaande situatie en functies

Zoals aangegeven bij 'verbeteren kwaliteit' blijft bij 21 van de 24 erven de oorspronkelijke bebouwing behouden als woning of als bijgebouw. Hieruit blijkt dat met respect voor het verleden ontwikkeld wordt naar de toekomst.

Door het realiseren van nieuwe woonfuncties op de erven mogen geen negatieve effecten optreden voor de ontwikkelmogelijkheden van het landelijk gebied. De Noordoostpolder is een agrarische gemeente waarbij agrarische bedrijvigheid erg belangrijk is en waarmee met respect wordt omgegaan. Bij de doorlopen ruimtelijke procedures is in de toelichting, verbeelding en planregels van de 24 bestemmingsplannen de relatie met deze bedrijvigheid specifiek onderbouwd. Gemotiveerd is dat de planontwikkeling geen onevenredige negatieve effecten heeft op de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven (richtafstanden).

Richting de toekomst zal dit aspect belangrijk blijven omdat regelgeving over spuitvrije zones rondom woningen, toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in ontwikkeling is. De agrarische belangen worden prominent meegenomen bij het toestaan van extra woningen of andere nieuwe ontwikkelingen. Een omgevingsdialoog, gesprek met omwonenden, vormt aanvullend een onderdeel van deze ruimtelijke procedures.

3.1.4 Toetsing: Bescherming natuurlijke waarden

Bij onderhavige ontwikkelingen is geen sprake van natuurontwikkeling of andersoortige natuur(herstel)projecten. Uiteraard wordt, zoals gebruikelijk bij ruimtelijke plannen, kritisch gekeken naar de relatie tussen het initiatief en de aanwezige of potentiële natuurwaarden op de projectlocaties.

Bij het verbouwen of herbouwen van (niet-)oorspronkelijke bebouwing is geïnventariseerd of sprake is van een bestaand of potentieel leefgebied van belangrijke soorten

(vleermuizen, vogels, marterachtigen). Bepalingen uit de wet Natuurbescherming zijn in de ruimtelijke procedure meegenomen, beginnend met het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna.

Omdat uit de resultaten van het experiment duidelijk blijkt dat de erfsingels niet alleen behouden maar zelfs versterkt (herstel en nieuwe aanplant) worden (zie ook 3.1.2 Verbeteren kwaliteit) kan gesteld worden dat het experiment zorgt voor een goede bescherming van natuurlijke waarden. Niet uitgesloten is dat door de uitbreiding van de natuurlijke waarden er sprake is van een positief effect op aanwezige en toekomstige flora en fauna. Daarbij is de functieverandering en de lagere milieu impact ten opzichte van de voorheen feitelijk aanwezige of planologisch toegestane functie (agrarisch) lager, door minder verkeersbewegingen, minder emissies (lucht, water), minder verstoring, et cetera.

3.1.5 Toetsing: Bijdrage provinciale opgave

Met het experiment en de analyse ervan is duidelijk geworden dat het experimentenkader 'Extra woningen op erven' een positieve bijdrage heeft geleverd aan de provinciale doelen en/of belangen. De toetsing heeft plaatsgevonden aan het destijds vigerende beleid omdat dat beleid ten grondslag ligt aan het experimentenkader. Bij het vaststellen van toekomstig beleid zal het dan vigerende beleid als leidraad worden gebruikt.

Door het experiment:

- Wordt een uitzondering gemaakt voor de realisatie van extra woningen op erven wat de leefbaarheid in het buitengebied van Noordoostpolder ten goede komt (Omgevingsprogramma Flevoland).
- Door ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wil de provincie de unieke structuur van Flevoland behouden (Omgevingsprogramma Flevoland).
- Wordt leegstand en verpaupering voorkómen (Agenda vitaal platteland).
- Blijft de unieke (landschappelijke) structuur van de Noordoostpolder behouden en versterkt (Agenda vitaal platteland).
- Wordt ruimte voor initiatief geboden (Omgevingsvisie Flevoland Straks).
- Wordt ruimte geboden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak, verweven met de bestaande landbouwfuncties (Omgevingsprogramma Flevoland).

3.1.6 Conclusie toetsing voorwaarden experimentenkader

Op basis van de toetsing aan de vijf voorwaarden kan geconcludeerd worden dat het experiment een positieve invloed heeft op de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied in de Noordoostpolder. Bestaande waarden worden versterkt en/of hersteld, wat mogelijk gemaakt wordt door het creëren van extra woningen op de erven. Het experimentenkader draagt bij aan de provinciale belangen zoals destijds opgenomen in provinciaal beleid.

3.2 Analyse resultaten experimentenkader 'Extra woningen op erven'

Er zijn op dit moment 24 projecten (erven) die planologisch vallen onder het experimentenkader 'Extra woningen op erven'. Deze 24 projecten zijn geanalyseerd waarbij specifiek is gekeken naar wat het heeft opgeleverd ten aanzien van het aantal woningen, behoud/herbouw oorspronkelijke bebouwing, sloop niet-oorspronkelijke bebouwing, en erfsingels. Behalve deze 'harde' analyse (paragraaf 3.2.1) heeft ook een 'zachte' analyse (paragraaf 3.2.2) plaatsgevonden waarbij de succesfactoren en

knelpunten die initiatiefnemers ervaren in beeld zijn gebracht. De conclusies van beiden zijn verwerkt in paragraaf 3.2.3.

3.2.1 Kwalitatieve en kwantitatieve analyse

In deze paragraaf zijn de harde cijfers opgenomen gebaseerd op de 24 erven die in het experimentenkader zijn meegenomen. De volledige uitwerking is opgenomen in bijgevoegde bijlage 1 "Analyse resultaten - Extra woningen op erven".

Extra woningen:

Er zijn 26 extra woningen mogelijk gemaakt op de 24 verschillende erven waar in totaal 50 woningen aanwezig zijn. Voor het realiseren van de nieuwe woningen worden 12 nieuwe bouwvolumes gecreëerd waarvan 6 bouwvolumes ter vervanging van vervallen oorspronkelijke bebouwing en 6 bouwvolumes welke gecompenseerd zijn na sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing.



Figuur 3: Nieuw bouwvolume (rechts), niet-oorspronkelijke bebouwing is gesloopt

Bebouwing:

Op 21 van de 24 erven is oorspronkelijke bebouwing behouden in de vorm van karakteristieke woonboerderijen en schuren, Zeeuwse boerderijen, Wieringermeer-boerderijen en schokbetonschuren. Op de drie overige erven zijn bouwvolumes gecreëerd waarbij beeldkwaliteitseisen refererend aan de voormalige karakteristieke bebouwing zijn opgenomen. In totaliteit is op de 24 erven 5.923 m² aan niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt.



Figuur 4: Nieuw bouwvolume (links) welke aansluit bij situering, nokrichting, volume van voormalige niet te behouden oorspronkelijke aardappelbewaarplaats.

Erfsingels:

Onderdeel van 'extra woningen op erven' is het behoud en herstel van de karakteristieke erfsingels. Met dit experiment zijn op 24 erven de erfsingels, met een totale omvang van 6.210 m², behouden. In totaal is 625 m² aan nieuwe erfsingels aangeplant en 1.485 m² aan herstel/versterking aangebracht. Wanneer dat per extra woning wordt beschouwd zijn de oppervlakten respectievelijk 240 m² (singel), 25 m² (nieuwe singel) en 57 m² (hersteld/versterkte singel).

	Behouden erfsingels (m ²)	Nieuwe erfsingels (m ²)	Herstel/versterking erfsingels(m ²)
Totaal 24 erven	6210	625	1485
Per extra woning	240	25	57

Tabel 1: Erfsingels

Conclusie

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat goede kwalitatieve en kwantitatieve resultaten zijn behaald met het experimentenkader. Het experiment laat zien dat veel oorspronkelijke bebouwing behouden kan blijven en wanneer dit niet mogelijk is vervangen wordt door nieuwe bouwvolumes die qua beeldkwaliteit bij de oorspronkelijke bebouwing aansluit. Voor alle erven geldt dat kwaliteitswinst ten aanzien van de erfsingels behaald wordt.



Figuur 5: Erfsingel, goed ontwikkeld en beheerd

3.2.2 Succesfactoren en knelpunten

Op dit moment zijn 26 extra woningen planologisch mogelijk gemaakt met het experimentenkader. Dit zijn enkel plannen die daadwerkelijk de eindstreep behaald hebben en de ruimtelijke procedure hebben doorlopen. Niet alle initiatieven redden het echter tot de eindstreep en eindigen voortijdig. Enerzijds omdat de initiatieven worden ingetrokken, anderzijds omdat de initiatieven niet voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het experimentenkader. Meer dan de 50% van de middels een intakegesprek besproken initiatieven zijn uiteindelijk niet tot de eindstreep gekomen waarbij het quotum de meest beperkende voorwaarde is zoals beschreven in de inleiding van hoofdstuk 3.

Om inzicht te krijgen in de oorzaken waarom initiatieven voortijdig strandden, worden in deze paragraaf de succesfactoren en knelpunten beschreven. Hiervoor zijn ervaringen bij de omgevingsmanagers gebruikt. De omgevingsmanagers hebben samen met een planoloog keukentafelgesprekken met initiatiefnemers en vormen veelal het eerst contact met deze initiatiefnemers. Ook heeft in 2018 al een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden, de opgehaalde informatie is in deze evaluatie meegenomen.

Succesfactoren

Het experimentenkader (of beleidsuitwerking van de gemeente) werkt het beste voor eigenaren van de betreffende vrijkomende agrarische erven waarbij de toekomstige eigenaren van de erven al bekend zijn. Reden hiervoor is dat deze initiatieven concreet zijn. Uit de gesprekken met initiatiefnemers blijkt dat de nieuwe gewenste woningen vooral

door familie bewoond gaan worden. De aanleiding voor initiatiefnemers om extra woningen op erven te willen realiseren heeft betrekking op:

- Onderhoud van het erf en opstallen vergt een flinke inspanning (tijd, geld, energie) welke voor ouder wordende eigenaren een steeds grotere uitdaging vormt;
- Zorg voor ouders/ouderen (mantelzorg en pré-mantelzorg) en tegelijkertijd zorg voor (klein)kinderen, bijvoorbeeld door opvang;
- Eenzaamheid en leefbaarheid in het landelijk gebied. Door meer woningen en bewoners wordt het erf als meer gezellig en levendig ervaren, tegelijkertijd wordt ondermijning hiermee tegengegaan;
- Het experiment kan, ondanks de drempel ten aanzien van hoge aanloopkosten, ervoor zorgen dat het betaalbaar is om een woning in het landelijk gebied, liefst samen met familie, te verwezenlijken;
- Behoud van landschap en cultuurhistorie is ook voor initiatiefnemers een belangrijke motivatie. Zij wonen al decennialang op de erven en vinden het waardevol dat deze waarden behouden blijven.

Ook bij initiatieven waarbij geen sprake is van ontwikkelingen met familiale banden is de uiteindelijke bewoner veelal vooraf bekend. Uit de initiatieven blijkt dat het hebben van een toekomstige bewoner een gunstige invloed heeft op het daadwerkelijk realiseren van de plannen.

Met de komst van jonge gezinnen naar het landelijk gebied wordt een stimulans gecreëerd voor de leefbaarheid door binding met verenigingsleven en het gebruikmaken van voorzieningen in de dorpen.

Knelpunten

Van alle initiatieven waarbij een keukentafelgesprek heeft plaatsgevonden wordt minder dan de helft ook daadwerkelijk doorgezet. Onderstaand een overzicht van knelpunten die ervaren worden en waardoor initiatieven uiteindelijk niet doorgaan. De knelpunten zijn verdeeld in knelpunten die beleidsmatig van aard zijn en knelpunten die meer persoonlijk vanuit initiatiefnemers gemotiveerd zijn:

Beleidsmatig:

Uit de analyse van ingediende initiatieven blijkt dat veel initiatieven (>50%) gesneuveld zijn vanwege onder opgenomen knelpunten:

- Het quotum van 26 extra woningen is volledig benut waardoor initiatiefnemers geen concrete plannen meer indienen (risico op afwijzen);
- Een quotum zorgt voor schaarste. Een deel van het quotum wordt geclaimd door initiatiefnemers die interesse tonen bij de gemeente, maar die nog geen concrete plannen hebben voor extra woningen op het erf. Deze ruimte kan vervolgens niet door initiatiefnemers met concrete plannen worden benut.
- Het ontbreken van het benodigde sloopvolume door onduidelijkheid of bebouwing wel/niet oorspronkelijk is en/of doordat er te weinig niet-oorspronkelijke bebouwing op het agrarische erf aanwezig is;

Persoonlijk:

- Sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing is (gevoelsmatig en feitelijke) kapitaalvernietiging en vormt een drempel om nieuwe bouwvolumes te realiseren;

- Verbouwkosten van oorspronkelijke bebouwing en/of nieuwbouwkosten van bouwvolumes zijn erg hoog waardoor een financiële doorrekening laat zien dat een maximum van vier woningen niet uit kan;
- Er is nog relatief weinig bekendheid met de regeling, wanneer initiatiefnemers vernemen dat de insteek is om te gaan wonen in de schuur verdwijnt veel enthousiasme vanwege hoge verbouwkosten waardoor initiatiefnemers afhaken;
- Hoge aanloopkosten (planologisch, sloop, et cetera), zonder zekere koper, zorgen voor terughoudendheid;
- Bij een verkoop van bouwkafeel/woning aan derden: de onzekerheid die leeft bij de eigenaren van het bouwperceel bij (door)verkoop extra woning. Wanneer de eerste kopers van de extra woning de woning op enig moment verkopen is niet bekend wat voor nieuwe bewoners er voor terugkomen. Daar heeft de oorspronkelijke eigenaar geen zeggenschap over.
- Het gebrek of verlies aan privacy bij meerdere woningen op een erf vanwege de doelstelling om de erven als één erf te beleven waarbij geen schuttingen e.d. voorzien zijn;
- Initiatiefnemers hebben niet altijd daadwerkelijke urgentie waardoor niet doortastend wordt doorgepakt, bijvoorbeeld omdat de agrarische activiteiten nog niet beëindigd zijn of gewacht wordt op nieuwe ontwikkelingen die meer perspectief bieden.

Gemeentelijk:

Omdat tot heden relatief weinig extra woningen zijn gerealiseerd op vrijkomende agrarische erven is de impact daarvan te overzien. Mocht op enig moment het aantal woningen substantieel worden door aangepast en verruimde planologische mogelijkheden, dan zal gemeente Noordoostpolder hier in haar beleid op diverse beleidsvlakken rekening mee moeten houden. Denk hierbij aan aspecten voor de openbare ruimte (groen, wegen, bruggen, verkeer, verkeersveiligheid en riolering). Maar ook sociale beleidsvlakken op het gebied van voorzieningenniveau (scholen, leerlingenvervoer, sport en andere voorzieningen) en mogelijke planschade. Ook de eventuele financiële effecten van een toename van extra woningen op erven moeten inzichtelijk worden en wie daarvan de lasten zullen moeten dragen.

3.2.3 Conclusie analyse experimentenkader

Uit de evaluatie kan geconcludeerd worden dat het experimentenkader de beoogde kwaliteitsimpuls op erven levert. Dit heeft een positief effect op de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied en draagt bij aan de leefbaarheid van steden en dorpen in de omgeving. Gemeente Noordoostpolder is blij dat het experimentenkader goed werkt en ziet een vervolg met veel enthousiasme tegemoet.

Zeker ook omdat uit onderzoeken naar vrijkomende agrarische erven blijkt dat steeds meer agrarische erven vrijkomen. Dat komt overeen met een toename van het aantal initiatiefvoorstellen voor extra woningen op erven. De daadwerkelijke realisatie van deze extra woningen stukt momenteel doordat het opgenomen, en verruimde, quotum bij het experimentenkader volledig benut is. De urgentie om passend beleid vast te stellen voor deze toenemende behoefte vanuit inwoners wordt dan ook steeds groter.

Er zijn meerdere knelpunten en succesfactoren benoemd in deze evaluatie, echter de belangrijkste conclusie is dat het in het experimentenkader opgenomen quotum een verdere kwaliteitsimpuls belemmert. Gemeente Noordoostpolder concludeert dan ook dat

het noodzakelijk is om het experimentenkader permanent te maken, het quotum los te laten en in gezamenlijkheid met provincie Flevoland structureel ervenbeleid te formuleren.

4. Voorstel aanpak

Op basis van de conclusies, knelpunten en succesfactoren uit de evaluatie stelt gemeente Noordoostpolder vast dat wijzigingen in het experimentenkader gewenst zijn voor de korte termijn én de lange termijn.

4.1 Korte termijn

Gemeente Noordoostpolder verzoekt de provincie Flevoland om het experimentenkader 'Extra woningen op erven' een permanent karakter te geven waarbij het opgenomen quotum ten aanzien van extra woningen op erven komt te vervallen. Door deze stap komt op korte termijn ruimte om de beoogde kwaliteitsimpuls verder te realiseren doordat ruimte aan initiatiefnemers wordt geboden om plannen die voldoen aan de overige voorwaarden uit het experimentenkader te ontplooien. In overleg zouden deze voorwaarden waar mogelijk en wenselijk aangepast kunnen worden.

4.2 Lange termijn

Voor de lange termijn ziet gemeente Noordoostpolder mogelijkheden om het experimentenkader te optimaliseren waarbij knelpunten uit het experimentenkader waar mogelijk opgelost worden en succesfactoren verder versterkt worden. Daarbij zal aandacht zijn voor de impact op andere gemeentelijk beleidsterreinen.

Hiertoe is het van belang om de gedeelde ambities van gemeente Noordoostpolder en provincie Flevoland ten aanzien van het ervenbeleid vast te leggen en uit te werken. Provincie Flevoland is doende een koersdocument hiertoe op te stellen. Gemeente Noordoostpolder zal hier graag haar bijdrage aan leveren met als uiteindelijk doel beleid vast te stellen waarbinnen de gedeelte ambities ruim baan krijgen.

4.3 Handreiking planologische concepten erftransformaties

Op 15 april 2024 is in opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de handreiking 'Planologische concepten erftransformaties' gepubliceerd. Deze handreiking biedt aanknopingspunten voor het uitwerken en vaststellen van het onder 4.2 genoemde toekomstig ervenbeleid. De aanleiding voor het opstellen van de handreiking is gelegen in de grote opgaven (stikstof, natuur en water) die zijn gelegen in het landelijk gebied.

Het transformeren van erven kan bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke ambities en het bereiken van maatschappelijke opgaven in het landelijke gebied. De Handreiking schetst verschillende mogelijkheden voor duurzame erftransformaties, die agrariërs perspectief bieden.

Uitgangspunt is steeds dat de waardesprong door planologische verruiming financiële ruimte biedt voor verduurzaming van de bedrijfsvoering, of de aanleg en het onderhoud van bos en natuur. De handreiking helpt gemeenten om met toepassing van het instrumentarium van de Omgevingswet initiatieven van agrariërs te ondersteunen.

5. Bijlage

Bijlage 1: Analyse resultaten - Extra woningen op erven

Analyse resultaten - 'Extra woningen op erven'

Locatie			totaal woningen	voormalige bedrijfs woning	extra woningen	bouwvolume	kwaliteitswinst			erfsingel		
Straat	nummer	plaats			aantal	nieuw	sloop niet oorspronkelijke bebouwing (in m2)	behoud oorspronkelijke bebouwing	herbouw karakteristieke bebouwing	behoud (m2)	herstel/ versterken (m2)	nieuw (m2)
Neushoornweg	10	Kraggenburg	2	1	1	0	0	schokbetonschuur		160	200	
Neushoornweg	30	Kraggenburg	3	1	2	2	1950	Domeinschuur (1 woning)			370	
Hertenpad	2	Kraggenburg	2	1	1	0	0	Tuindersschuur		75		135
Bomenweg	32	Marknesse	2	1	1	0	0	Zeeuwse boerderij (toevoegen woning)			300	
Zwartemeerweg	14	Ens	2	1	1	0	0	schokbetonschuur		300		
Drietorensweg	7	Ens	2	1	1	1	0		schokbetonschuur woning	250		
Kleiweg	29	Marknesse	2	1	1	0	0	schokbetonschuur		290		
Drietorensweg	11	Ens	3	1	2	1	0	Zeeuwse boerderij (toevoegen woning)	schuurwoning	235		
Zwijnsdijkweg	24	Ens	2	1	1	0	0	Zeeuwse boerderij (toevoegen woning)		70	70	65
Zwartemeerweg	30	Ens	2	1	1	0	0	schokbetonschuur		270		
Zwartemeerweg	50	Kraggenburg	2	1	1	0	0	schokbetonschuur			85	165
Leemringweg	26	Kraggenburg	2	1	1	1	756			210		70
Uiterdijkweg	36	Luttelegeest	2	1	1	0	0	Wieringermeerboerderij (toevoegen woning)		200	100	
Oosterringweg	61	Bant	2	1	1	0	0	Woonboerderij (toevoegen woning)		240		
Noordermiddenweg	4	Espel	2	1	1	0	0	Woonboerderij (toevoegen woning)		250		
Schokkerringweg	13	Nagele	2	1	1	1	630	schokbetonschuur (bijgebouw)		165		40
Schokkerringweg	12	Schokland	2	1	1	1	1125	schokbetonschuur (nieuwe functie)		100	100	
Hopweg	38	Rutten	2	1	1	0	50	Woonboerderij (toevoegen woning)		75		150
Onderduikerspad	4	Espel	2	1	1	1	0	schokbetonschuur (bijgebouw)	schuurwoning	260		
Palenweg	3	Nagele	2	1	1	1	0	schokbetonschuur (bijgebouw)	schuurwoning	250		
Polenweg	5	Bant	2	1	1	1	647		schokbetonschuur woning	200		
Bomenweg	6	Emmeloord	2	1	1	1	0	schokbetonschuur (bijgebouw)	schuurwoning	90	160	
Redeweg	2	Ens	1	1	0	0	0	oorspronkelijke bebouwing (nieuwe functie)		260		
Zwijnsdijkweg	26	Ens	3	1	2	1	765	schokbetonschuur (1 woning)		150	100	
Totaal			50	24	26	12	5923			4100	1485	625

*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/woningtype 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

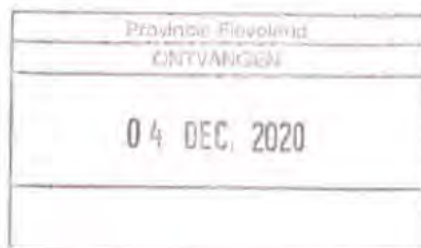
Bladnummer

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 [REDACTED]
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

*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

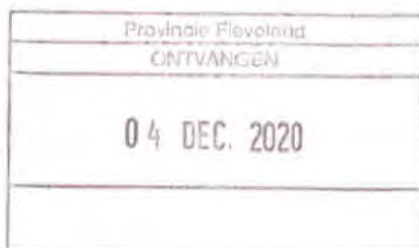
Bladnummer

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

Provincie Flevoland
ONTVANGEN
10 JUNI 2024



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Gedeputeerde Staten van de Provincie
Flevoland
Postbus 55
8200 AB Lelystad

Uw bericht van
16 november 2023

Uw kenmerk
3185540

Zaaknummer
017190633

Datum
4 juni 2024

Onderwerp
Evaluatie Experimentenkader
'Extra woningen op erven'

Bijlagen
5

Inlichtingen
dhr. B. Derikx, (0527) 63 35 51

Geacht college,

Op 16 november 2023 ontvingen wij uw brief met kenmerk 3185540 in zake het Experimentenkader 'Extra woningen op erven'. Deze brief was een reactie op het verzoek vanuit gemeente Noordoostpolder d.d. 4 december 2020, om het quotum van 26 woningen uit het experimentenkader 'Extra woningen op erven' los te laten.

Gemeente Noordoostpolder heeft sinds 2013 beleid dat ruimte biedt voor extra woningen op erven, vastgelegd in de Structuurvisie Noordoostpolder 2025. In november 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders dit beleid uitgewerkt middels de beleidsuitwerking 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende erven'. Omdat dit beleid niet verenigbaar bleek met provinciaal beleid, maar provincie Flevoland toch mee wilde werken aan deze planologische verruiming heeft Gedeputeerde Staten in haar vergadering d.d. 31 januari 2017 ingestemd met de toepassing van het Experimentenkader 'Extra woningen op erven' zoals bijgevoegd in bijlage 1.

December 2020

Op 1 december 2020 heeft gemeente Noordoostpolder per brief (zie bijlage 2), verzocht het experimentenkader structureel te maken vanwege positieve ervaringen zowel bij gemeente als provincie. Een formele reactie op de brief is niet gekomen, tot bovengenoemde brief d.d. 16 november 2023. Uiteraard is ambtelijk contact veelvuldig aan de orde geweest waarbij vanuit de provincie is aangegeven dat de onderbouwing van het verzoek om het experimentenkader structureel te maken onvoldoende was.

Januari 2022

Op 27 januari 2022 is door gemeente Noordoostpolder een tweede brief verstuurd (zie bijlage 3). In deze brief is de gevraagde nadere onderbouwing aangeleverd. Wederom is provincie Flevoland verzocht om op basis van de aanvullende onderbouwing de regeling structureel te maken.

In deze brief is uitgebreid toegelicht waarom gemeente Noordoostpolder van mening is dat de regeling structureel gemaakt dient te worden. De argumentatie heeft betrekking op:



- het grote aantal te verwachte vrijkomende agrarische erven;
- toenemende aandacht voor ons unieke landschap;
- de wens op behoud karakteristieke landschap en bebouwing;
- hoge druk op de woningmarkt.

November 2023

Op 16 november 2023 ontving gemeente Noordoostpolder een brief van de provincie Flevoland (bijlage 4). In deze brief wordt gereageerd op het verzoek van gemeente Noordoostpolder in zake het loslaten van het quotum van 26 woningen uit het experimentenkader d.d. december 2020. De provincie geeft in deze brief aan dat de evaluatie van het experimentenkader niet is ontvangen en dat een inventarisatie van provinciale kant nog op een reactie wacht. Tevens wordt aangegeven dat het quotum niet losgelaten zal worden. Wel wordt besloten om tot een verruiming naar 35 woningen te komen, vooruitlopend op het vervolg van de regeling, om initiatiefnemers perspectief te bieden.

Mei 2024

Zoals uit boven beschreven correspondentie blijkt, heeft provincie Flevoland meermaals verzocht om een concrete evaluatie van het experimentenkader. Bijgevoegd aan deze brief vindt u deze concrete en uitgebreide evaluatie (zie bijlage 5). In deze evaluatie is getoetst aan de specifieke voorwaarden welke zijn opgenomen in het experimentenkader, te weten:

- versterking vitaliteit;
- verbetering kwaliteit;
- respecteren bestaande situatie en functies;
- bescherming natuurlijke waarden;
- bijdrage provinciale opgaven.

Met de eerder verstuurde verzoeken (bijlagen 2 en 3) meent gemeente Noordoostpolder zorgvuldig en concreet de evaluatie te hebben uitgevoerd.

Evaluatie mei 2024

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat het experimentenkader de beoogde kwaliteitsimpuls op erven levert. Dit heeft effect op de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied en draagt bij aan de leefbaarheid van steden en dorpen in de omgeving.

Er zijn meerdere knelpunten en succesfactoren benoemd in de evaluatie, echter de belangrijkste conclusie is dat het quotum een grote rem op het succes blijkt te zijn. Het genoemde quotum leidt tot schaarste en een ongewenste dynamiek waarbij woningen geclaimd maar nog niet gerealiseerd worden, en daardoor een verdere kwaliteitsimpuls belemmerd.

Gemeente Noordoostpolder concludeert dat het noodzakelijk is om het quotum bij het experimentenkader los te laten en in gezamenlijkheid met provincie Flevoland structureel ervenbeleid te formuleren.

Toekomst

Omdat uit onderzoeken naar de toekomst van de landbouw blijkt dat steeds meer agrarische erven vrij zullen vallen wordt de urgentie voor aangepast beleid groter en groter. De praktijk blijkt, door de toenemende vraag vanuit eigenaren van vrijkomende agrarische erven om deel te nemen aan het experimentenkader, dit beeld te bevestigen.

In omliggende provincies, vrijwel in het hele land, is het toevoegen van woningen onder voorwaarden op vrijkomende agrarische erven staand beleid. Provincie Flevoland, waar de urgentie ten aanzien van vrijkomende agrarische erven misschien wel het grootst is, blijkt achter te lopen bij de andere provincies in Nederland.

Jaren van noeste arbeid hebben onze mooie gemeente Noordoostpolder vorm gegeven, en het heeft ons tot de hechte ondernemende gemeenschap gemaakt die wij nu zijn. Onder meer de denkbeelden van toen en onze pioniersmentaliteit zijn bijzondere kwaliteiten. Laten we samen met provincie Flevoland die pioniersmentaliteit weer hoogtij laten vieren en koploper worden op het gebied van het ervenbeleid, op het gebied van extra woningen op erven én ruimere planologische mogelijkheden.

Bustour

Om de bewustwording en draagvlak bij gemeentelijk en provinciaal bestuur te vergroten voor onze specifieke problematiek en het gewenste nieuwe ervenbeleid, zal gemeente Noordoostpolder het initiatief nemen om na de zomervakantie 2024 een bustour te organiseren. Hiervoor worden leden van de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder en leden van Provinciale Staten van de provincie Flevoland uitgenodigd. Tijdens de bustour worden voorbeelden getoond waarbij extra woningen op vrijkomende agrarische erven zijn gerealiseerd. Aan de hand van praktijkvoorbeelden zal de urgentie voor hernieuwd ervenbeleid nader gemotiveerd worden.

Verzoek

Naar aanleiding van voorgaande verzoekt gemeente Noordoostpolder om, vooruitlopend op het vaststellen van hernieuwd ervenbeleid het quorum, per 15 november 2023 verruimd tot 35 woningen los te laten (of substantieel te verhogen). Het verder uitstellen van besluitvorming is onverantwoord gezien de toenemende urgentie.

Tevens verzoeken wij, en bieden wij u aan, om in gezamenlijkheid te kijken naar toekomstig structureel beleid ten aanzien van de (vrijkomende) agrarische erven en hierin actuele ontwikkelingen zoals de onlangs door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gepubliceerde handreiking Planologische concepten erftransformaties mee te nemen, waarbij ook de bestaande voorwaarden uit het experiment tegen het licht gehouden kunnen worden.

Vragen

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen? Neem dan contact op met de heer B. Derikx, email b.derikx@noordoostpolder.nl, telefoon (0572) 633551.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,



Bijlagen:

1. Experimentenkader 'Extra woningen op erven'
2. Brief NOP 'Extra wonen op erven' d.d. 1 dec 2020
3. Brief NOP 'Extra wonen op erven' d.d. 27 jan 2022
4. Brief provincie Flevoland d.d. 16 nov 2023
5. Evaluatie 'Experiment extra woningen op erven'

Concept- Experimentenkader

Extra woningen op erven



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
3.1 Omgevingsplan Flevoland 2006	4
1.2 Doel	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Trendbeschrijving	7
2.1 Ontwikkeling vrijkomende erven	7
2.2 Bedreiging	8
2.3 Conclusie	8
3. Kansen	9
3.2 Kans voor behoud uniek landschap	9
3.2 Kans voor leefbaarheid landelijk gebied	9
3.3 Conclusie	11
4 Motivering	12
4.1 Wat verstaan we onder wonen op erven?	12
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking ?	12
4.3 Duurzaam ruimtegebruik	13
4.4 Behoeftes	14
4.5 Conclusie	14
5 Toets aan de voorwaarden experimentenkader	16
5.1 Versterking vitaliteit	16
5.2 Verbetering kwaliteit	17
5.3 Respecteren bestaande situatie en functies	18
5.4 Bescherming natuurlijke waarden	18
5.5 Bijdrage provinciale opgave	19
6 Conclusie	21
Bijlagen	22
1. Uitspraak Raad van State	22

1 Inleiding

Als reactie op de toenemende leegstand van agrarische erven heeft de gemeente Noordoostpolder in haar 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' aangegeven ruimte te willen bieden aan extra woningen op erven. Via dit 'Experimentenkader' geven provincie en gemeente samen aan hoe dit mogelijk is, en bij kan dragen aan een vitaal platteland.

1.1 Aanleiding

Jaarlijks komen er in de Noordoostpolder twintig tot dertig agrarische erven vrij door schaalvergroting (grond wordt verkocht, maar het erf blijft bestaan). Tot nu toe waren dat vooral oorspronkelijke erven met weinig extra bebouwing, maar de komende jaren komen ook veel erven vrij die al eens zijn uitgebreid. Leegstaande erven en lege bedrijfsgebouwen hebben hun weerslag op het landelijk gebied. Een verrommeling van het beeld en een (daardoor) lagere bereidheid tot investeren, tast uiteindelijk de (economische) vitaliteit van het landelijk gebied aan.

De erven met opstallen zijn vaak te groot om door één huishouden te worden onderhouden. Ook is van sommige erven de marktpotentie laag door beperktere gebruiksmogelijkheden of vanwege de ligging. De erven kunnen een aanvullende economische drager daarom goed gebruiken.

Structuurvisie Noordoostpolder

Als reactie op de toenemende leegstand van agrarische erven heeft de gemeente Noordoostpolder in haar 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' aangegeven ruimte te willen bieden aan extra wonen op erven. In de Structuurvisie wordt het bieden van extra ruimte voor wonen op beperkte schaal gezien als één van de oplossingen die kan bedragen aan een vitaal en leefbaar landelijk gebied.

Om de erven een andere invulling te kunnen geven, willen wij de woonfunctie toestaan onder de voorwaarden dat:

- het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
- de erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
- er maximaal vier woningen per erf worden gebouwd in maximaal drie bouwvolumes; dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen);
- het woonmilieu/woningtype niet concurreert met woningen in de dorpen;
- er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Er zal monitoring plaatsvinden van de toepassing van het beleid.

Indien nodig zal er bijstelling van het beleid plaatsvinden.

Beleidsuitwerking

Deze ontwikkeling is meer uitvoering beschreven in de beleidsuitwerking 'Mogelijkheden voor extra wonen op vrijkomende erven' vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouder op 5 november 2015. (Bijlage 1)

Het op kleine schaal creëren van mogelijkheden voor extra woningen op erven is een eerste stap voor het bieden van perspectief aan vrijkomende erven. In de tweede helft van 2016 zal de gemeente verder onderzoek doen naar het lange termijn perspectief voor vrijkomende erven. De gemeente wil graag samen met de provincie (en het Rijk) bezien hoe op lange termijn de ontwikkelingen rondom schaalvergroting en vrijkomende erven kunnen leiden tot een vitaal platteland. De ervaringen naar aanleiding van dit experimentenkader zullen ook hierbij betrokken worden.

3.1 Omgevingsplan Flevoland 2006

Het Omgevingsplan Flevoland 2006 (hierna; omgevingsplan) biedt het integrale omgevingsbeleid voor de provincie Flevoland in de periode 2006-2015 met een doorkijk naar 2030. Het beleidskader is uitgewerkt in de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" waarin de uitgangspunten voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn opgenomen.

Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de in figuur 11 aangegeven stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten. Op deze regel kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt als in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied.

Nieuwe niet agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of in of aansluitend aan het bebouwde gebied wordt in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenste effecten moeten worden voorkomen. Om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een gebied mogelijk te maken, kan op experimentele basis het planologische regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Voor een belangrijk deel sluit het mogelijk maken van extra woningen op erven aan bij het beleid voor vrijkomende erven zoals opgenomen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan geeft aan dat woningen worden gerealiseerd binnen of in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. Het beleidskader van het omgevingsplan en de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" is zodoende niet toereikend voor het toestaan van extra woningen op vrijkomende erven. De provincie is bereid om op basis van het experimentenkader hier mogelijkheden voor te bieden.

Experimentenkader

Indien het beleidskader van het Omgevingsplan en deze beleidsregel te beperkend blijken voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied, dan is de provincie bereid dat kader op experimentele basis te verruimen.

Het uitgangspunt voor het experimentenkader in het algemeen is dat het planologisch regime voor het betreffende gebied op experimentele basis kan worden verruimd om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in het gebied mogelijk te maken. De voorwaarde die hierbij geldt, is dat in het ruimtelijk ontwerp de integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Voor het creëren van een integrale kwaliteitsimpuls moet het plan inzicht bieden in de volgende hoofdpunten:

- de ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
- de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
- de wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden;
- de wijze waarop het experiment past binnen de Ontwikkelingsvisie 2030 en het bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

In hoofdstuk 5 bieden wij via de gestelde hoofdpunten uit het omgevingsplan inzicht in het creëren van een kwaliteitsimpuls.

1.2 Doel

Met dit experimentenkader geven wij aan hoe extra wonen op erven mogelijk is en bij kan dragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

In deze notie wordt ingegaan op de ambitie van Gemeente Noordoostpolder om de leefbaarheid in het landelijk gebied en de landschappelijke kwaliteit van het landschap te behouden en te versterken, door het op kleine schaal toestaan van extra woningen op erven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt deze trend nader beschreven. We staan stil bij de consequenties van ongewijzigd beleid; Wat betekent het verliezen van de agrarische functie op erven voor de leefbaarheid en de kwaliteit van het landschap.

Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan de kansen. We gaan in op twee belangrijke kwaliteiten en kansen van het landelijk gebied, namelijk de leefbaarheid en het landschap.

Hoofdstuk 4 gaat in op een nadere motivering: wat verstaan we onder wonen op erven? Is het een stedelijke functie waarvoor plek bestaat in het bebouwde gebied? Uitgangspunt is duurzaam ruimtegebruik en daarom is het van belang ook de behoefte in beeld te brengen en daar de regeling op af te stemmen.

In hoofdstuk 5 "Toets aan de voorwaarden van het experimentenkader" leggen we uit hoe we met dit beleid een kwaliteitsimpuls willen geven aan het landschap en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

In dit hoofdstuk bieden wij via de volgende hoofdpunten uit het omgevingsplan inzicht in het creëren van een integrale kwaliteitsimpuls.

Dit experimentenkader wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 7.

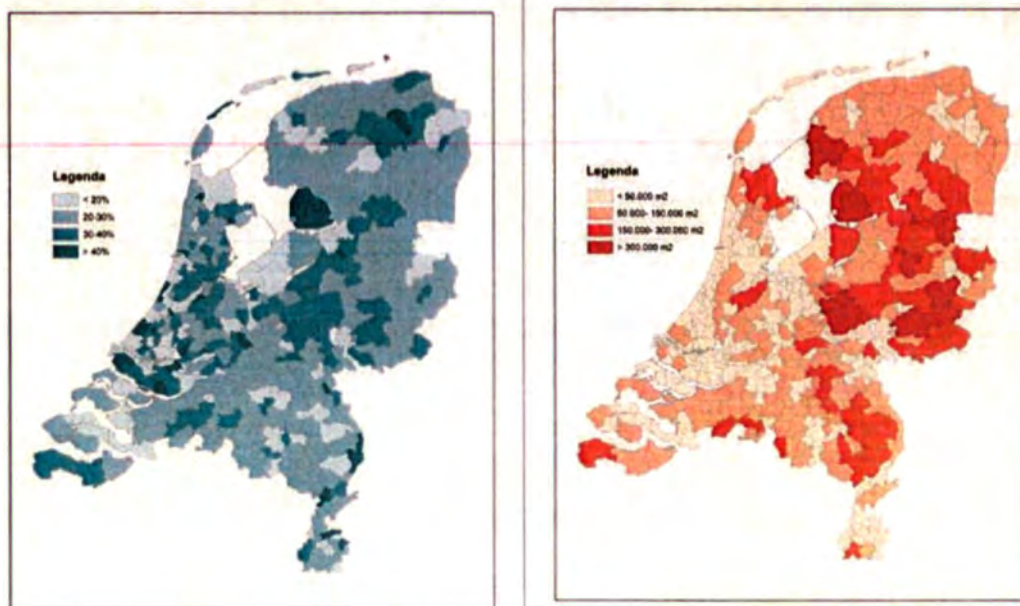
2 Trendbeschrijving

Door schaalvergroting in de landbouw stoppen veel kleine agrarische bedrijven. De landbouwgrond wordt overgenomen door de ondernemers die in schaal vergroten, de erven komen vrij van hun agrarische functie. In dit hoofdstuk wordt de trend inzichtelijk gemaakt en aangegeven welk effect dit gaat hebben op de Noordoostpolder.

2.1 Ontwikkeling vrijkomende erven

Vrijkomende bebouwing: Nederland en Flevoland

In de agenda Vitaal Platteland constateert de Provincie op basis van cijfers van het CBS dat in Nederland in de periode tot 2030 ongeveer 80% van de huidige agrarische bouwpercelen (erven) vrij komt. Hoewel Flevoland een meer grootschalige en robuuste structuur kent dan veel andere gebieden in Nederland, gebeurt dat ook in Flevoland: van ongeveer 1.900 bedrijven nu naar 1.500 in de komende 10 jaar. Recente berekeningen van Alterra laten zien dat er tot 2030 naar verwachting in Flevoland zo'n 1,3 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing beschikbaar komt: bij elkaar een grotere oppervlakte dan de thans leegstaande kantoren in Flevoland. Zo'n 70% van dat vrijkomende oppervlak aan agrarische bebouwing bevindt zich in de Noordoostpolder.



bron: onderzoeksrapport Alterra (maart 2014)

Vrijkomende erven in de Noordoostpolder

Van de oorspronkelijke 1.600 agrarische erven in de Noordoostpolder zijn er door de schaalvergroting geen 1.000 meer over. Dat aantal daalt nog verder. Tot nu toe zijn vooral oorspronkelijke erven vrijgekomen met weinig extra bebouwing, maar dat gaat de komende jaren veranderen wanneer ook erven vrijkomen die al eens zijn uitgebreid.

In de prognoses tot 2030 spreekt Alterra in haar onderzoeksrapport van een enorme impact op de Noordoostpolder in vergelijking tot de rest van Nederland; 40 % van de 1000 erven betekent dat er ca 400 erven hun agrarische functie verliezen.

2.2 Bedreiging

Bij schaalvergroting gaat de landbouwgrond niet verloren, maar het agrarische gebruik van het erf en woning met (grote) opstallen vervalt wel. Wat overblijft zijn opstallen met beperkte gebruiksmogelijkheden.

Het huidige beleid biedt de mogelijkheid om in de vrijkomende bedrijfswoning te blijven wonen. Maar niet om meerdere woningen te realiseren op het erf. Verder is er ruimte om ondergeschikt aan het wonen licht (bedrijfsmatige) activiteiten te ontplooiën zoals een atelier, recreatief of zorg gerelateerd.

Deze beperkte gebruiksmogelijkheden bieden echter lang niet altijd garantie op behoud van het erf voor de toekomst. Het is immers geen vanzelfsprekendheid dat een stoppende agrariër overstapt op andere economische activiteiten. In de meeste situaties gaat het om pensionering en blijft alleen het wonen over. In die situatie breekt er een tijd aan waarin langzaam blijkt dat het erf (te) groot is om te onderhouden en de kosten lopen op. En juist de oorspronkelijke bebouwing vraagt door ouderdom (technische staat) steeds meer en duurder onderhoud. Uiteindelijk breekt dan een leeftijd en (zorg)situatie aan dat er keuzes gemaakt worden over wel of geen verkoop.

In sommige situaties is de eigenaar niet in staat het erf goed te blijven onderhouden. Het resultaat is dat de erven in toenemende mate verrommelen en daardoor slecht in de markt liggen. Op sommige plekken is het ook gewoon heel lastig erven te kunnen verkopen, vanwege een gebrek aan marktpotentie. Veel leegstand is het gevolg.

Die leegstand en slechte staat van onderhoud heeft zijn weerslag op de kwaliteit van het landschap; De beleefbaarheid, herkenbaarheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde neemt af. De leefbaarheid van het landelijk gebied is hier nauw mee verweven en wordt door deze trend negatief beïnvloedt.

2.3 Conclusie

Naar verwachting komen er in de Noordoostpolder twintig tot dertig agrarische erven per jaar vrij door schaalvergroting. De erven hebben een nieuwe economische drager nodig om de oorspronkelijke kwaliteit te behouden. Voor overheden bestaat een groeiende opgave om voor deze vrijkomende erven meer mogelijkheden te bieden. De gemeente Noordoostpolder ziet het bieden van extra ruimte voor wonen op beperkte schaal als één van de oplossingen die kan bedragen aan een leefbaar landelijk gebied en een verbetering van kwaliteit van het landschap.

Naast het bieden van deze mogelijkheden onderzoekt de gemeente Noordoostpolder in de loop van 2016 het lange termijn perspectief voor vrijkomende agrarische bebouwing. Dit onderzoek rijkt verder dan de mogelijkheden voor extra woningen die met deze regeling wordt geboden.

3. Kansen

Het behouden en versterken van de leefbaarheid in het landelijk gebied en de landschappelijke kwaliteit van het landschap (de unieke structuur) is de belangrijkste doelstelling/taak waar de gemeente de komende jaren voor staat. Het wonen op erven draagt hieraan bij.

3.2 Kans voor behoud uniek landschap

Uniek karakter landschap

We constateren een toenemende aandacht voor het unieke verhaal van de Noordoostpolder. De aanwijzing in 2013 als Nationaal wederopbouwgebied laat zien dat de Noordoostpolder in Nederland een bijzondere positie inneemt als typerend Hollands landschap. Noordoostpolder is helemaal op de tekentafel bedacht. Kenmerkend voor de Noordoostpolder, en later nooit meer in die mate uitgevoerd in Nederland, is de centrale regie. Bij de inrichting van de polder ging men uit van één centrale plaats (Emmeloord), en stervormige verbindingswegen naar tien kleinere dorpen, gebaseerd op de theorie van de Duitse geograaf Christaller. Deze hiërarchische structuur is ook in de wegen en de beplanting te zien. Een belangrijk deel van deze uniciteit schuilt ook in de gekozen typerende landbouwkundige inrichting met zijn karakteristieke repeterende agrarische erven. Ook qua maatschappelijke inrichting is de Noordoostpolder uniek: sociale wetenschappers adviseerden de overheid bij de strenge selectie die gold voor de nieuwe aspirant-boeren. Mensen werden niet alleen geselecteerd op basis van hun (agrarische) vaardigheden, maar ook op religie, netheid en vermogen om maatschappelijk actief te zijn.

Kwaliteit landelijk gebied onder druk

De agrarische erven vormen een belangrijk onderdeel van het unieke landschap van Noordoostpolder. De essentie op het schaalniveau van de polder als geheel is het principe van boerderijen en dorpen als groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte (Kwaliteitskaart Noordoostpolder-Urk, Beek&Kooiman Cultuurhistorie en H+N+S landschapsarchitecten, 2004). Het oorspronkelijke evenwicht in het landelijk gebied staat onder druk als gevolg van de toenemende schaalvergroting, en erven die economische dragers zijn verloren.

De kans

Het behoud van het karakteristieke landschap is gekozen als vertrekpunt voor de Structuurvisie. Met ruimere mogelijkheden voor hergebruik van de agrarische erven hopen wij bij te dragen aan het behoud van de erven. Het mogelijk maken van nieuwe woningen die passen bij het landelijk gebied van Noordoostpolder is volgens ons één van de maatregelen die hieraan bijdraagt.

3.2 Kans voor leefbaarheid landelijk gebied

Uniek karakter bewoners

Bewoners van Noordoostpolder zijn trots op hun polder. Veel eigenaren van vrijkomende erven zijn zelf als tweede generatie geboren, getogen en werkzaam geweest op het land van hun ouders die hier als pionier en agrariërs zijn begonnen.

Deze mensen voelen zich verbonden met de buurt, de mensen, het landschap en het nabij gelegen dorp.

Leefbaarheid landelijk gebied onder druk

In de sociale structuurvisie van de Noordoostpolder wordt als belangrijke kracht gesteld dat Noordoostpolder sociaal en vitaal is. Er is van oudsher sprake van veel eigen initiatief en een groot organiserend vermogen. Dat zijn belangrijke kenmerken van een leefbaar platteland. Die leefbaarheid staat echter onder druk. Door de schaalvergroting en omdat er geen bedrijfsopvolging is, hebben veel erven hun agrarische functie verloren. Veel oorspronkelijke bewoners zullen het landelijk gebied vanwege hun leeftijd vervuilen voor de omliggende dorpen. Deze trend zal de komende decennia doorzetten. De vrijgekomen erven worden tot nu toe meestal gebruikt als woonerf. Doordat veel nieuwe bewoners slechts een deel van het oorspronkelijk erf kopen of gebruiken, komt de voormalige agrarische bebouwing vaak leeg te staan. Tot nu toe zijn vooral de kleinere erven vrijgekomen, die het meest geschikt zijn als woonerf. Binnenkort zullen ook de grotere erven vrijkomen, met meer en grotere bedrijfsgebouwen, vaak gebouwd op een vergroot deel van het erf. Voor beide voorbeelden geldt dat er een passende oplossing moet worden gevonden hoe wordt omgegaan met leegkomende agrarische bebouwing.

De kans

Er is een trend te zien, die het best omschreven kan worden als de behoefte aan plattelandsbeleving als contrast van de stad, het stedelijke, de hectiek, de waan van de dag. De gemeente kan inspelen op deze trend; de vrijkomende boerderijen bieden in dit opzicht kansen. Meer mogelijkheden om te wonen op vrijgekomen agrarische erven biedt niet alleen de huidige inwoners van Noordoostpolder de kans om landelijk te gaan wonen, maar zal ook een aantrekkende werking hebben op mensen van buitenaf die rust en ruimte zoeken in een unieke landelijke omgeving. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de leefbaarheid van de kernen wordt versterkt doordat de nieuwe inwoners van het landelijk gebied gebruik maken van de voorzieningen. Ook de leefbaarheid van soms eenzame woonerven wordt verbeterd. En heel concreet ontstaat ook de behoefte van ouderen om samen met hun kinderen op een erf te wonen, ieder in een eigen woning.

Ouder-kind wonen

Mensen willen graag inspelen op de ontwikkeling om meer hun eigen zorg te organiseren, nu zij daar nog vitaal genoeg voor zijn. Vanuit de landelijke politiek wordt immers nadrukkelijke aandacht gevestigd op een veranderende manier van het organiseren van zorg. Mensen worden gestimuleerd steeds langer thuis te blijven wonen en zorg zelf te organiseren via mantelzorg. In het landelijk gebied ontstaat daarom ook de behoefte om als ouders samen op een erf te wonen met hun kinderen. Vooral bij de ouderen die hun leven lang al in het landelijk gebied gewerkt en gewoond hebben, leeft deze wens. In recente regelgeving is hier al op ingespeeld door voor zorgbehoevenden (die dit medisch kunnen aantonen) ontheffing te krijgen om een tijdelijke woning te plaatsen bij hun verzorgers (doorgaans eigen kinderen). Het bouwwerk van deze extra woning moet flexibel, dus verplaatsbaar of demontabel zijn. In die gevallen is het reeds met een melding mogelijk dit te realiseren. Mensen die dit voor hun toekomst graag goed willen regelen en niet willen wachten op een medische indicatie, wensen een permanente woning op een erf te kunnen realiseren. Dat zal ook landschappelijk een veel fraaiere uitstraling hebben dan tijdelijke woningen. Immers zorgbehoevende ouderen kunnen nog zo maar 20 jaar in een woning van hun oude dag genieten. Kortom, het is een behoefte die nu door initiatiefnemers als zeer actueel wordt ervaren.

3.3 Conclusie

Nieuwe mogelijkheden op de vrijgekomen erven bieden een unieke kans om zowel de landschappelijke kwaliteiten te herstellen c.q. te verbeteren als de leefbaarheid van het landelijk gebied te vergroten. Eenzame erven worden kleine woongemeenschapjes als er meer mogelijkheden voor wonen op erven wordt toegestaan. Zo kunnen ook ouderen met hun kinderen zelf hun zorg organiseren.

4 Motivering

De Omgevingsvisie Flevoland 2006 geeft aan dat woningen worden gerealiseerd binnen of in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. Daarom vraagt het mogelijk maken van extra woningen op erven om een nadere motivering. De ladder voor duurzame verstedelijking biedt een redeneerlijn voor het bevorderen van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik voor stedelijke ontwikkelingen. Maar spreken we hier wel over een stedelijke ontwikkeling? Hoe gaan wij om met duurzaam ruimtegebruik en wat is de behoefte?

4.1 Wat verstaan we onder wonen op erven?

Het wonen op vrijkomende erver kan getypeerd worden als vrij en landelijk wonen, grotere bouwvolumes en aandacht voor het landschap. Het wonen op erven is een eigen en bijzondere woonvorm, die niet te vergelijken is met het wonen in de dorpen. Het verschil zit o.a. in de maatvoering, maar ook in de inrichting van het erf en de specifieke plek: het weidse en landelijk wonen in het groen. Belangrijk verschil is ook de bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale context: het solitair of met enkele burens wonen op een erf in het buitengebied kent een andere beleving dan de grotere bebouwingsdichtheid en sociale controle van een dorp of stad.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat mensen van buitenaf minder hechten aan voorzieningen, dat is voor hen een bewuste keus. Toch zijn en voelen zij zich ook bewoners van een dorp. Ook zij maken gebruik van bijvoorbeeld de winkels in het dorp, de basisschool, de kerk en het verenigingsleven. Bewoners in het buitengebied helpen daarmee de leefbaarheid in dorpen in stand te houden.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking ?

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is als rijksbeleid opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sinds eind 2012 als motiveringseis benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is juridisch bindend voor alle decentrale overheden: provincies, regio's en gemeenten.

Het artikel in de Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het beleid is er op gericht om wonen op erven mogelijk te maken. Dit zal geregeld moeten worden met een bestemmingsplan. Daarom is het van belang na te gaan of de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is en zo ja, of voldaan kan worden aan de voorwaarden (deze worden trede genoemd).

Op de vraag of de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is moet een antwoord op de volgende vraag gegeven worden: Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In het kader van het wonen op erven blijkt uit jurisprudentie dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op 22 juli 2015 heeft de afdeling bestuursrecht van de Raad van State (201405299/1/R3) (ze bijlage 1) aangegeven dat er geen sprake is van een woningbouwlocatie in geval van kleinschalige woningbouw op verschillende locaties. Daardoor kon het plan ook niet aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling en was de Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling hierop niet van toepassing. Het wonen op erven is te vergelijken met deze situatie omdat je op verschillende locaties kleinschalige woningbouw toe staat. Uiteraard vinden wij het wel van belang dat het beleid voor het wonen op erven goed onderzocht wordt en daarom gaan wij hier vervolgens ook in op het uitgangspunt duurzaam ruimtegebruik en behoefte.

4.3 Duurzaam ruimtegebruik

Duurzaam ruimtegebruik houdt in dat nieuwe initiatieven en ruimtevragen binnen bestaande voorraad vierkante meters hun plek zoeken voordat aan nieuwe aanleg of uitleg gedacht kan worden.

Op de vrijkomende erven is er sprake van toenemende leegstand. Om deze bestaande voorraad vierkante meters een goede invulling te geven en daarmee tot behoud van de oorspronkelijke cultuurhistorisch waardevolle erven te komen, wordt in de voorwaarden in eerste instantie gestreefd naar mogelijkheden voor wonen in de oorspronkelijke bebouwing (voormalige bedrijfswoning of (schokbeton) schuur).

Daarnaast is naast de oorspronkelijke bebouwing (bedrijfswoning en originele schuur) een derde bouwvolume voor een woning alleen mogelijk wanneer dat in de plaats komt voor minimale sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing, zoals geregeld in de gemeentelijke beleidsuitwerking "mogelijkheden voor extra woningen op erven". Met deze regeling kunnen wij ook voor deze situaties een kwaliteitsverbetering van het landschap stimuleren.

Bij mogelijkheden op vrijkomende erven zal geen sprake zijn van extra "uitleglocaties". Uitgangspunt is zelfs dat in alle gevallen de bebouwing die buiten het oorspronkelijk erf is gebouwd, gesloopt moeten worden.

4.4 Behoefte

Woonvisie

De demografische trend laat zien dat de woningmarkt stabiel is, en in landelijk gebied op termijn zelfs krimpend kan worden. De woningbouwprogrammering in Emmeloord en de dorpen is daarop aangepast. Uitbreidingslocaties zijn opnieuw tegen het licht gehouden. Voor een aantal plannen geldt dat de uitleglocatie wordt verkleind, kavels worden verkocht en de woonwijk vroegtijdig met een groene singel wordt afgerond.

Het woonbehoeftenonderzoek (2011) geeft wel aan dat er behoefte is aan ruim en recreatief wonen. Zo geeft de Woonvisie 2.0 (vastgesteld in 2013) aan dat boerenerven unieke kansen bieden om op deze niche in te spelen, die vanwege het ruime karakter niet in dorpen of woonwijken in te vullen is en dus complementair is.

In de woonvisie is al aangegeven dat we een set randvoorwaarden uitwerken waarbinnen nieuwe bestemmingen mogelijk worden:

- ruimte voor nieuwe functies (wonen, werken, recreatie, etc)
- Met oog voor agrarische belangen
- Met afstemming tussen verschillende bestemmingen (geen overlast of ongewenste functies).

In hoofdstuk 6 van de woonvisie wordt het "programma woningvoorraad" weergegeven. Dit programma geldt als toetsingskader voor de huidige programmering en nieuwe initiatieven tot 2022. Hierbinnen is voor het op kleine schaal toestaan van extra woningen op erven een quotum van 26 woningen tot 2022 afgeleid die is vastgelegd in de gemeentelijke "beleidsuitwerking mogelijkheden voor extra woningen op erven". Gelet op dit geringe aantal is het effect op de bestaande woningvoorraad gering. Bovendien zal de uitgifte van dit aantal worden gemonitord en wordt daarmee grip gehouden op de totale woningvoorraad.

Initiatieven

De vraag aan het loket groeit, er zijn verschillende initiatieven bij de gemeente bekend van eigenaren met de wens tot het realiseren van een of meer extra woningen. De meeste initiatiefnemers geven aan dat het erf te groot is om te onderhouden met één huishouden en ze zien dan ook kansen voor extra bewoners.

In alle gevallen zijn de initiatiefnemers ook de huidige bewoners van de vrijkomende erven en blijven zij daar ook wonen. Voor een aantal van hen zijn de toekomstige bewoners al bekend.

In een aantal gevallen gaat het om de wens om als ouderpaar samen met de kinderen (en hun eigen gezin) op een erf te wonen. Dat willen zij realiseren met een extra woning bijvoorbeeld door splitsing of door sloop en nieuwbouw. Deze jongeren wensen (uit verschillende delen van Nederland) weer terug te komen als daar deze mogelijkheid voor bestaat.

4.5 Conclusie

Wonen op vrijkomende erven is een landelijke functie, dat blijkt uit de kleinschaligheid, de cultuurhistorische karakteristiek maar ook uit de inrichting van het erf, de maatvoering en locaties van de bouwwerken. Uit jurisprudentie blijkt ook dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze functie.

Wel hanteren wij het belangrijkste principe van duurzaam ruimtegebruik: Nieuwe initiatieven en ruimtevragen moeten binnen de bestaande voorraad vierkante meters hun plek zoeken voordat aan nieuwe aanleg of uitleg gedacht kan worden. Dit uitgangspunt is leidend. We willen de oorspronkelijke erven met hun oorspronkelijke bebouwing zo veel mogelijk behouden, en daarbinnen op kleine schaal mogelijkheden bieden voor extra woningen. Bij mogelijkheden op vrijkomende erven zal geen sprake zijn van extra uitleglocaties. Uitgangspunt is zelfs dat in alle gevallen de bebouwing die buiten het oorspronkelijk erf is gebouwd, gesloopt moeten worden.

In algemene zin blijkt uit de woningmarktanalyse dat er een behoefte bestaat aan ruim en recreatief wonen, in de woningprogrammering is ook ruimte opgenomen voor deze behoefte.

5 Toets aan de voorwaarden experimentenkader

Het experimentenkader zal de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten door op vrijkomende erven extra mogelijkheden voor woningen te bieden, rekening houdend met het behoud van het unieke landschap en waarden van het landelijk gebied.

5.1 Versterking vitaliteit

Ook voor de toekomst is het van belang de vitaliteit van het landelijk gebied van Flevoland te behouden. De redelijk strikte scheiding van functies vanuit het verleden past hier niet meer bij. Naast agrarische functies komt er ruimte voor andere functies zoals natuur, recreatie en wonen. De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten door de gebruiksmogelijkheden van het landelijk gebied meer af te stemmen op vragen/behoefte uit de maatschappij. Ook vindt de provincie het van belang dat de unieke (cultuurhistorische) karakteristieken van het Flevolandse landschap behouden blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied zal de ruimtelijke kwaliteit dan ook behouden of versterkt moeten worden.

Unieke kracht

Bewoners van Noordoostpolder zijn trots op hun polder. Veel eigenaren van vrijkomende erven zijn zelf als tweede generatie geboren, getogen en werkzaam geweest op het land van hun ouders die hier als pioniers en agrariërs zijn begonnen. Deze mensen voelen zich verbonden met de buurt, de mensen, het landschap en het nabij gelegen dorp.

Kansen

Bewoners zien kansen om met hun kinderen (die soms al de polder hebben verlaten) ieder in hun eigen woning op hun erf te blijven wonen. Dit kan ook later als mantelzorg nodig is, een voordeel zijn. Het wonen biedt niet alleen de huidige inwoners van Noordoostpolder de kans om landelijk te gaan wonen, maar zal ook een aantrekkende werking hebben op mensen van buitenaf die rust en ruimte zoeken in een unieke landelijke omgeving. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de leefbaarheid van de kernen wordt versterkt doordat de nieuwe inwoners van het landelijk gebied gebruik maken van de voorzieningen. Ook de leefbaarheid van soms "eenzame" woonerven wordt verbeterd.

Type woning

Er wordt ingezet op het realiseren van een type woning dat past bij de aanwezige bebouwing en het karakter van het erf (versterking van de waarde van het landelijk gebied). Het vrij en landelijk wonen is een woonvorm die niet te vergelijken is met wonen in dorpen. Het verschil zit hem o.a. in de maatvoering, maar ook de inrichting van het erf en de specifieke plek. Om dit te bereiken zijn welstandscriteria opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid. Indien noodzakelijk zal de gemeente een beeldkwaliteitsparagraaf opnemen in de vereiste planologische juridische regeling.

5.2 Verbetering kwaliteit

Uniek landschap

De agrarische erven vormen een belangrijk onderdeel van het unieke landschap van Noordoostpolder. De essentie op het schaalniveau van de polder als geheel is het principe van boerderijen en dorpen als groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte.

Het uitgangspunt voor de gemeente is het behoud van haar identiteit op lange termijn. Dit lukt alleen wanneer afzonderlijke transformaties van erven plaatsvindt op een wijze die rekenschap geeft van de (cultuurhistorische) kwaliteiten van het erf en de betekenis daarvan voor de gehele polder. Dit vraagt om maatwerk per erf met als credo 'behoud door ontwikkeling'.

Kansen

Dit maatwerk begint met een beschrijving van de (nog aanwezige) oorspronkelijke kenmerken van het erf. Het gaat hierbij met name om de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Een aantal daarvan zijn essentieel en zijn geborgd via de welstandscriteria of de planologische procedure, bijvoorbeeld de erfsingel. Hiervan is algemeen vast komen te staan dat deze een belangrijke bijdrage levert aan de herkenbaarheid van Noordoostpolder. Andere kenmerken zijn minder relevant maar kunnen wellicht op andere wijze als aanknopingspunt dienen voor vernieuwing op het erf. In alle gevallen levert deze analyse bewustwording van de kwaliteiten van het erf en daarmee een goed vertrekpunt voor maatwerk van een transformatie.

Ambities voor kwaliteitsverbetering

Met het voorgestelde experimentenkader bieden wij aan initiatiefnemers de mogelijkheid om een kwaliteitsverbetering te maken, binnen hun eigen erf. Wij stimuleren hen te investeren in:

- behoud van cultuurhistorische bebouwing (door het creëren van herinvullingsmogelijkheden, waaronder één of twee woningen),
- landschapsverbetering (sloop van minimaal aantal vierkante meters in ruil voor een woning),
- het verbeteren van de landschappelijke waarden en natuurwaarden (door behoud of herstel van de erfsingel) (zie 6.4)

Het behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting willen wij bereiken door in de regeling voor twee ambities van kwaliteitsverbetering te kiezen, namelijk:

1. Stimuleren van behoud oorspronkelijke bebouwing

Het behouden van de oorspronkelijke bebouwing wil de gemeente aantrekkelijk maken met ruimere gebruiksmogelijkheden voor wonen in de oorspronkelijke bebouwing. Zo willen wij één of twee extra woningen toestaan in de oorspronkelijke bebouwing.

Alhoewel behoud van de oorspronkelijke bebouwing het uitgangspunt is, is ook sloop en nieuwbouw van de oorspronkelijke woning en/of (schokbeton)schuur denkbaar. In deze situaties kijkt de gemeente via maatwerk hoe vernieuwing gecombineerd kan worden met de unieke historie (oorspronkelijke bebouwing en inrichting) van de erven. Voor deze specifieke gevallen zijn welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota.

2. Sloop van niet oorspronkelijke bebouwing

Voor de erven die al eens zijn uitgebreid biedt de gemeente de mogelijkheid later toegevoegde (niet oorspronkelijke) bebouwing te laten slopen, in ruil voor één extra woning. De minimale vierkante meters te slopen niet-oorspronkelijke erfbebouwing is geregeld in de gemeentelijke "beleidsuitwerking mogelijkheden voor wonen op erven".

Na de jaren '70 zijn vele erven uitgebreid met functionele (bewaar)loodsen, schuren en ligboxenstallen. Sloop van deze, vaak ontsierende, bebouwing draagt bij aan het herstellen van de kwaliteit en herkenbaarheid van het unieke landschap van Noordoostpolder.

Ook voor deze situaties geldt dat de gemeente via maatwerk nieuwbouw wil combineren met de unieke historie van de erven opdat deze ook herkenbaar blijven voor toekomstige generaties. Herstel van de erfsingel levert in deze situaties daarin een belangrijke bijdrage. Juridische borging daarvan vindt plaats binnen het bestemmingsplan.

5.3 Respecteren bestaande situatie en functies

Uitgangspunt is het behoud van de oorspronkelijke bebouwing. In voorgaande paragraaf wordt al inzicht gegeven in de wijze waarop hiermee wordt omgegaan. Alle bedrijfsbebouwing dient betrokken te worden bij de transformatie, met dien verstande dat karakteristieke bebouwing zoals bijvoorbeeld een schokbetonschuur in beginsel behouden dient te blijven, hetzij als nieuwe woning, hetzij als bijgebouw bij de nieuwe woning(en).

Natuurlijk mag goede afstemming met de omgeving niet ontbreken. Het toevoegen van extra woningen is niet mogelijk indien er onevenredige negatieve effecten optreden voor omliggende (agrarische)bedrijven: bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Specifieke milieuaspecten worden via maatwerk waar mogelijk inpasbaar gemaakt. Voor ieder initiatief zal via een bestemmingsplanherziening een afweging worden gemaakt van de lokale situatie ten aanzien van de omliggende functies.

De bestemming van het betreffende erf zal via een bestemmingsplanherziening wijzigen in de bestemming wonen. In iedere bestemmingsplanherziening zal aandacht worden geschonken aan de reguliere omgevingsaspecten als milieu, water, landschap, archeologie, verkeer etc.

5.4 Bescherming natuurlijke waarden

De ambitie voor natuur in de gemeente Noordoostpolder, zoals beschreven in de structuurvisie ligt op drie vlakken. Ten eerste wil de gemeente de bestaande natuurgebieden behouden en - waar mogelijk - versterken. Ten tweede ziet zij kansen voor het behouden en versterken van verbindingen tussen bestaande natuurgebieden. Ten derde zet zij zich in voor het behoud van (leefgebied van) specifieke soorten, zoals de rugstreeppad.

Ook staat de gemeente positief tegenover initiatieven van derden die een bijdrage kunnen leveren aan natuurontwikkeling in de gemeente Noordoostpolder, zoals het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, uitbreiding van bestaande natuurgebieden en agrarisch natuurbeheer.

Ook voor vrijkomende erven ontstaan kansen voor bovenstaande ambities ten aanzien van natuur. De natuurlijke waarden op erven wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid en kwaliteit van de erfsingels. De erfsingels kunnen het leefgebied vormen van bijvoorbeeld vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren.

Op basis van de beschrijving van de aanwezige natuurlijke waarden van het erf zal ook duidelijk worden of nader flora en fauna onderzoek noodzakelijk is. De natuurlijke waarden bij ontwikkelingen op erven dient behouden of versterkt te worden o.a. door het herstellen of opnieuw aanbrengen van de erfsingel.

5.5 Bijdrage provinciale opgave

Ontwikkelingsvisie 2030

Het Omgevingsplan Flevoland is vastgesteld in 2006, waarin het omgevingsbeleid van de provincie is verwoord voor de periode 2006-2015, met een doorkijk naar 2030 in een ontwikkelingsvisie. Voor de periode tot 2030 zijn zeven speerpuntgebieden aangewezen die bijzondere aandacht hebben.

Eén van de gebieden is: 'Noordelijk Flevoland'. Het van oudsher primair op landbouw en visserij georiënteerde Noordelijk Flevoland heeft nieuwe impulsen nodig om het gebied vitaal te houden en kansen te bieden voor een verdere economische ontwikkeling. Oplossingen worden gezocht in combinatie met perspectieven voor landbouw, recreatie en toerisme, landschap en natuur, met ruimte voor wonen en werken. Het op kleinschalige wijze mogelijk maken van extra woningen op vrijkomende erven sluit hierbij aan.

Agenda vitaal platteland

De provincie Flevoland heeft in 2014 met veel gebiedspartners een agenda gemaakt voor een vitaal platteland. In de agenda worden vrijkomende agrarische erven als een belangrijk punt van aandacht gezien. In de agenda wordt de volgende ambitie uitgesproken:

"Meer ruimte (in de breedte) voor invulling van vrijkomende agrarische erven biedt een grotere kans de unieke structuur van Noordoostpolder te behouden zonder dat de aanblik verpaupert. Door meer herinvullingsmogelijkheden te bieden, is er minder kans op het verdwijnen van erven (en de unieke structuur). Onder de noemer "Erf zoekt kans" wil de provincie samen met stakeholders bezien hoe groot de problematiek is en wat de beste aanpak voor deze kwestie is. De provincie juicht nieuwe initiatieven toe en zegt toe het gesprek met initiatiefnemers te zullen voeren daar waar men tegen bestaande (provinciale) regels aanloopt."

Omgevingsvisie Flevoland Straks

De provincie Flevoland staat voor de opgave om een strategisch plan te schrijven voor de toekomst van Flevoland: de Omgevingsvisie. Deze wordt naar verwachting begin 2017 vastgesteld.

De provincie maakt een flexibele omgevingsvisie. Alles gaat sneller, maatschappelijke ontwikkelingen en vraagstukken dienen zich voortdurend aan. Vandaag weten we niet wat volgend jaar of over twee jaar gaat gebeuren. Het wordt daarom geen visie die – zoals het vorige plan – voor 10 jaar vaststaat. Maar een visie die op soepele wijze nieuwe inzichten kan opnemen. Daarmee krijgt de Omgevingsvisie de flexibiliteit en het aanpassend vermogen wat we nodig hebben. De eerste fase om te komen tot een omgevingsvisie heeft in de eerste helft van

2016 geleid tot de Flevoperspectieven. De Flevoperspectieven geven voor de op te stellen omgevingsvisie een beeld van de toekomstige trends en ontwikkelingen voor Flevoland. Een van die perspectieven is "Ruimte voor initiatief", wat staat voor een groeiende vraag aan de overheid om ruimte te geven aan de "doe het zelf"-kracht van de samenleving. "Geef ontwikkelruimte aan partijen die iets met elkaar willen opbouwen". Voorliggend experimentenkader kan binnen dit perspectief iets betekenen.

6 Conclusie

De Provincie vindt het belangrijk dat in de toekomst de vitaliteit van het landelijk gebied van Flevoland en daarmee ook de Noordoostpolder behouden blijft. De oorspronkelijk redelijk strikte scheiding van functies past hier niet meer bij. Naast agrarische functies komt er ruimte voor andere functies zoals natuur, recreatie en wonen.

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten door de gebruiksmogelijkheden van het landelijk gebied meer af te stemmen op vragen/behoefte uit de maatschappij. Ook vindt de provincie het van belang dat de unieke (cultuurhistorische) karakteristieken van het Flevolandse landschap behouden blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied zal de ruimtelijke kwaliteit dan ook behouden of versterkt moeten worden.

De gemeente Noordoostpolder maakt een kwaliteitsimpuls mogelijk in het landelijk gebied door op kleine schaal extra woningen op vrijkomende erven als één van de mogelijkheden voor invulling te bieden. Eén van de doelen hierbij is het behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting van de Noordoostpolder in combinatie met het bereiken van een toekomstbestendig vitaal platteland.

Het op kleine schaal creëren van mogelijkheden voor extra woningen op erven is een eerste stap voor het bieden van perspectief aan vrijkomende erven. In de tweede helft van 2016 zal de gemeente verder onderzoek doen naar het lange termijn perspectief voor vrijkomende erven. De gemeente wil graag samen met de provincie (en het Rijk) bezien hoe op lange termijn de ontwikkelingen rondom schaalvergroting en vrijkomende erven kunnen leiden tot een vitaal platteland. De ervaringen naar aanleiding van dit experimentenkader zullen ook hierbij betrokken worden.

Bijlagen

1. Uitspraak Raad van State

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	mw. J. Bijlsma, 0527 63 33 82	

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.

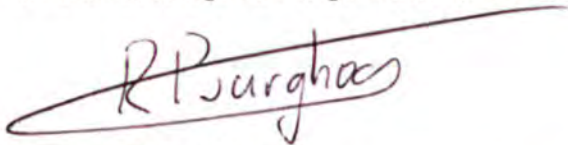
Onze ervaringen zijn tot nu toe positief

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 R. van den Belt, e-mail r.vdbelt@noordoostpolder.nl, telefoon (0527) 63 33 81 of met mevrouw J. Bijlsma, e-mail j.bijlsma@noordoostpolder.nl, telefoon (0527) 63 33 83.

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

A handwritten signature in dark ink, reading 'R.R. Burghoorn', with a long horizontal flourish extending to the right.

de heer R.R. Burghoorn
manager Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

Gedeputeerde Staten van de
Provincie Flevoland
Postbus 55
8200 AB LELYSTAD

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk 017190633	Datum 27 januari 2022
Onderwerp Extra wonen op erven	Bijlagen	Inlichtingen dhr. R. van den Belt, (0527) 63 33 81	

Geacht college,

In onze eerdere brief van 1 december 2020 (zaaknummer 017190633) hebben wij u gevraagd de regeling "extra wonen op erven" structureel te maken. In een mondelinge ambtelijke reactie daarop hebben wij vernomen dat de onderbouwing van dit verzoek in uw ogen onvoldoende was. Op 12 juli 2021 hebben wij ambtelijk en per e-mail een extra onderbouwing aangeleverd die op 4 oktober 2020 met uw ambtenaren is besproken. Uit dat overleg kwam naar voren dat de provincie op onderdelen nog een verdieping van de onderbouwing wenst.

Naar aanleiding daarvan sturen wij u deze brief. Met nogmaals het verzoek om de regeling "extra wonen op erven" structureel te maken. Wij gaan ervan uit dat de aanvullende onderbouwing die wij daarvoor in de ze brief leveren daarvoor voldoende basis biedt.

Vrijkomende erven

Flevoland is de jongste provincie van Nederland. De provincie heeft zich snel ontwikkeld. Noordoostpolder is het eerst drooggelegde gebied van de provincie. De agrarische erven vormen een belangrijk onderdeel van het unieke landschap van Noordoostpolder. De essentie op het schaalniveau van de polder als geheel is het principe van boerderijen en dorpen als groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte (Kwaliteitskaart Noordoostpolder-Urk, Beek&Kooiman Cultuurhistorie en H+N+S landschapsarchitecten, 2004).

Het oorspronkelijke evenwicht in het landelijk gebied staat onder druk als gevolg van de toenemende schaalvergroting. Bij schaalvergroting gaat de landbouwgrond niet verloren, maar het agrarische gebruik van het erf en woning met (grote) opstallen vervalt wel. Wat overblijft zijn opstallen met beperkte gebruiksmogelijkheden, daar dreigt leegstand en verpaupering. In het provinciaal omgevingsprogramma geeft u ten aanzien van vrijkomende erven aan dat er tot 2030 sprake zal zijn van 400 – 600 bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector. Zo'n 70% hiervan vindt plaats in de gemeente Noordoostpolder.

Toenemende aandacht voor het unieke landschap

Noordoostpolder is in de Visie Erfgoed en Ruimte aangewezen als één van de dertig wederopbouwgebieden in Nederland. De aanwijzing laat zien dat de Noordoostpolder in Nederland een bijzondere positie inneemt als typerend Hollands landschap. Noordoostpolder is helemaal op de tekentafel bedacht. Kenmerkend voor de Noordoostpolder, en later nooit meer in die mate uitgevoerd in Nederland, is de centrale regie.

Bij de inrichting van de polder ging men uit van één centrale plaats (Emmeloord), en stervormige verbindingswegen naar tien kleinere dorpen, gebaseerd op de theorie van de Duitse geograaf Christaller. Deze hiërarchische structuur is ook in de wegen en de beplanting te zien. Een belangrijk deel van deze uniciteit schuilt ook in de gekozen typerende landbouwkundige inrichting met zijn karakteristieke repeterende agrarische erven.

In uw Programma Landschap van de Toekomst schrijft u:

"Toch zijn de onderscheidende kwaliteiten van het landschap niet vanzelfsprekend. Meer dan ooit vraagt het landschap om zorg en aandacht. Om de zo gewaardeerde kwaliteiten te behouden en onderdeel te laten zijn van de leefomgeving van de toekomst.

Dat er de komende jaren en decennia iets gaat veranderen in het landschap is duidelijk. Er is behoefte aan meer woningen en we wekken onze energie anders op. We verplaatsen ons vaker en op een andere manier. En we moeten aan de slag met het veranderende klimaat en het verbeteren van de biodiversiteit. Stuk voor stuk opgaven die ruimtelijk voor grootschalige veranderingen kunnen gaan zorgen.

Verandering en vernieuwing zijn voor Flevoland niet nieuw. Het project Zuiderzeewerken is één van de grootste transities die Nederland ooit gekend heeft. Toch is er nu sprake van een keerpunt. De traditionele benadering van het inrichten van het landschap door scheiding van functies is voorbij. Meer en meer stapelen opgaven zich op. We moeten de schaarse ruimte multifunctioneel gebruiken. Het nastreven van een hoge ruimtelijke kwaliteit is hierin een kernopgave. Want de inrichting van het landschap wordt complexer en uitdagender.

We moeten verschillende belangen met elkaar verbinden. Het landschap is geen extraatje meer. Een aantrekkelijke leefomgeving is de basis voor een goed vestigingsklimaat voor wonen, werken, ondernemen en recreëren. Het landschap is dus een belangrijke economische asset die we moeten koesteren"

Behoud karakteristiek door ontwikkeling

Met de mogelijkheid voor wonen op erven, bieden wij een kans om het unieke landschap van Noordoostpolder te behouden. Een van de eisen is behoud/herstel van de erfsingel. Hierdoor behouden we de groene eilanden in de open agrarische ruimte. Daarnaast geven we de bewoners een kans om na bedrijfsbeëindiging op hun erf te blijven wonen.

Bewoners van Noordoostpolder zijn trots op hun polder. Veel eigenaren van vrijkomende erven zijn zelf als tweede generatie geboren, getogen en werkzaam geweest op het land van hun ouders die hier als pionier en agrariër zijn begonnen. Deze mensen voelen zich verbonden met de buurt, de mensen, het landschap en het nabijgelegen dorp.

Voor hen is er na het stoppen van het bedrijf lang niet altijd garantie op behoud van het erf voor de toekomst. Het is immers geen vanzelfsprekendheid dat een stoppende agrariër overstapt op andere economische activiteiten. In de meeste situaties gaat het om pensionering en blijft alleen het wonen over. In die situatie breekt er een tijd aan waarin langzaam blijkt dat het erf (te) groot is om te onderhouden en de kosten lopen op. En juist de oorspronkelijke bebouwing vraagt door ouderdom (technische staat) steeds meer en duurder onderhoud. Uiteindelijk breekt dan een leeftijd en (zorg)situatie aan dat er keuzes gemaakt worden over wel of geen verkoop.

In sommige situaties is de eigenaar niet in staat het erf goed te blijven onderhouden. Het resultaat is dat de erven in toenemende mate verrommelen en daardoor slecht in de markt liggen. Op sommige plekken is het ook gewoon heel lastig erven te kunnen verkopen, vanwege een gebrek aan marktpotentie. Veel leegstand is het gevolg. Die leegstand en slechte staat van onderhoud heeft zijn weerslag op de kwaliteit van het landschap. De beleefbaarheid, herkenbaarheid, gebruikswaarde en

toekomstwaarde neemt af. De leefbaarheid van het landelijk gebied is hier nauw mee verweven en wordt door deze trend negatief beïnvloedt. Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt staan er momenteel niet veel erven te koop, maar die situatie kan echter weer omslaan.

Hoge druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt is hoog. Dat geldt ook in Flevoland. Zo is er een motie in de Tweede Kamer aangenomen om te onderzoeken of in Flevoland 100.000 extra woningen toegevoegd kunnen worden (Motie Koerhuis c.s.). In haar coalitieakkoord "Ruimte voor de Toekomst" benoemt de provincie het belang van wonen: "het komen tot een goed en volwaardig woonaanbod en een meer evenwichtige Flevolandse woningmarkt". In de Flevolandse woonagenda wordt ingezet op meer variatie in woonvormen voor eigen inwoners én inspelen op vestigingsmotieven van hoger opgeleiden.

Dit sluit aan bij de Woonvisie Noordoostpolder: Kansen Grijpen. In Noordoostpolder zien we dat erven bij uitstek een kans zijn om bijzondere kwaliteiten aan de woningvoorraad toe te voegen. Uit de verkenning van Ruimtevolk (voor de bijdrage van Noordoostpolder aan de motie Koerhuis) komt naar voren dat bovenregionale behoefte bestaat uit huishouden met een bovenregionaal/landelijk netwerk en dat dit relatief veel hoger opgeleiden zijn. Deze consument wil onder andere onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige woningen, een uniek woonmilieu. Wonen op erven biedt een uniek woonmilieu.

Het verantwoord inpassen van extra wonen op erven zoals wij voorstaan sluit ook naadloos aan bij de vier uitgangspunten van het provinciaal Erfgoedprogramma (januari '20): (1) de eigenheid/identiteit van Flevoland is leidend, (2) het "Verhaal van Flevoland" is altijd in ontwikkeling", (3) vertrouwen als basis en (4) samen maken we Flevoland.

Het beleid in het kort

De regeling ziet op het toestaan van extra woningen op vrijkomende agrarische erven. Wanneer op een erf minimaal 700 m² aan niet-oorspronkelijke gebouwen gesloopt wordt, dan kan daarvoor in ruil een extra woning in een nieuw volume worden gerealiseerd. Verder biedt de regeling ook mogelijkheden om in oorspronkelijke bebouwing één of twee extra woningen te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld in een schokbetonschuur, een tuindersschuur of in het schuurgedeelte van een Zeeuwse boerderij. De exacte mogelijkheden verschillen afhankelijk van de ontstaansgeschiedenis van het betreffende erf.

De regeling beoogt het toevoegen van kwaliteit door het opruimen van niet-oorspronkelijke bebouwing en herinvulling van bestaande bebouwing. De extra woningen zorgen voor de economische drager onder de regeling. De regeling voorkomt verval van vrijkomende erven en bebouwing en draagt zo bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. De regeling ziet op een goede landschappelijke inpassing en draagt bij aan behoud van cultuurhistorische waarden.

Wat vooraf ging

Sinds december 2013 heeft de gemeente Noordoostpolder beleid (Structuurvisie Noordoostpolder 2025) dat ruimte biedt voor extra woningen op erven. In november 2015 heeft ons college dit in de beleidsuitwerking 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende erven' verder uitgewerkt. Dit paste niet in het destijds geldende provinciale omgevingsplan 'Flevoland 2006' en de hier onderliggende 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008'. Hierin was geregeld dat vrijgekomen boerderijwoningen gebruikt konden worden voor algemene bewoning en dat het aantal woningen op een voormalig agrarisch bouwperceel beperkt werd tot één.

Om hiervan af te kunnen wijken heeft Gedeputeerde Staten op voorzet van de gemeente en in samenspraak met Provinciale Staten in januari 2017 ingestemd met de toepassing van het experimentenkader 'Extra woningen op erven'. In november 2017 is de omgevingsvisie 'FlevolandStraks' vastgesteld. In januari 2019 is het 'Omgevingsprogramma Flevoland' vastgesteld. Bij vaststelling van het omgevingsprogramma is het omgevingsplan 'Flevoland 2006' ingetrokken.

Verzoek structureel maken beleid extra woningen

In het omgevingsprogramma is opgeschreven dat: *vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel. In het experimentenkader 'Extra woningen op erven' is een uitzondering gemaakt voor de toevoeging van 26 woningen in het landelijk gebied op erven in de gemeente Noordoostpolder*

(max. vier woningen per erf). De mogelijkheid voor extra woningen uit het bestaande experimentenkader is dus in stand gelaten.

Inmiddels komt het aantal van 26 extra woningen in zicht. In paragraaf 1.3.1 van het omgevingsprogramma staat dat op basis van experimenten voorstellen kunnen komen om het ruimtelijk beleid structureel te veranderen. Dit is een bevoegdheid van Provinciale Staten. Deze brief is een verzoek van ons college om gelet op het succes van het experiment een structurele regeling in het provinciale beleid op te nemen. Hieronder evalueren wij het experiment en geven wij handvatten voor het opstellen van een structurele regeling.

Evaluatie regeling

Heeft de regeling bereikt wat is beoogd?

In verband met schaalvergroting in de landbouw blijven er van de oorspronkelijke 1.800 agrarische erven in de Noordoostpolder op termijn naar verwachting slechts circa 500 over waar nog geboerd wordt. De overige erven zullen een andere invulling moeten vinden. Hier ligt een grote uitdaging. Een andere invulling kan in de vorm van bedrijvigheid of in de vorm van een reguliere woonfunctie. Het gemeentelijk en provinciaal beleid heeft altijd al de ruimte geboden om reguliere bewoning in één woning mogelijk te maken. Met het experiment is invulling gegeven aan de wens van onze gemeenteraad om ook extra woningen op erven mogelijk te maken.

De regeling draagt in de praktijk bij aan de hierboven omschreven doelstellingen. Een aanzienlijk aantal vrijgekomen agrarisch erven heeft met de regeling een nieuwe invulling gekregen. Er is niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt en zijn woningen gerealiseerd binnen bestaande schokbetonschuren, tuinderschuren en Zeeuwse boerderijen. Bij medewerking is steeds bedongen dat de erf singel wordt hersteld en in stand gehouden.

De regeling speelt in op een duidelijke behoefte uit de samenleving – er is veel belangstelling. Vaak hebben deelnemers aan de regeling een historische band met het erf (stoppende agrariërs). Wij zien dat in de nieuwe situatie meestal sprake is van een familierelatie tussen de bewoners van het erf. In dergelijke situaties kunnen bijvoorbeeld grootouders oppassen op kleinkinderen en kunnen over en weer (pré)-mantelzorgtaken verricht worden. Dit is een belangrijke sociaal-maatschappelijke bijvangst van de regeling.

De inmiddels bestemde situaties zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Steeds is de ruimtelijke procedure voorafgegaan door een principeverzoek. Hierin zijn de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van de plannen afgewogen. Meestal zijn ook op locatie keukentafelgesprekken gevoerd waarin de specifieke situatie op een erf besproken is. In deze gesprekken kunnen we sturen op kwaliteit, aandachtspunten meegeven en verwachtingen 'managen'. Lang niet alle initiatieven hebben geleid tot realisatie. Gevallen die niet binnen het beleid passen zijn in deze fase vaak afgefallen (of aangepast).

Voorbeelden zijn situaties waarbij er nog steeds geboerd wordt, er niet voldoende niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt wordt of situaties waarbij er meer woningen gevraagd worden dan het beleid toelaat. Er zijn ook gevallen die wel binnen het beleid passen maar milieutechnisch niet inpasbaar bleken. Dit kan bijvoorbeeld optreden in situatie waarbij op het naastgelegen erf een veehouderij actief is. Pas als de goede ruimtelijke ordening in voldoende mate is aangetoond kan een plan vastgesteld worden.

Verbetervoorstellen:

Wij zien graag een regeling zonder quotum. Wij merken dat een quotum in de praktijk voor schaarste zorgt. Geclaimde ruimte wordt soms niet gerealiseerd of er wordt overvraagd om rechten veilig te stellen. Dit zorgt voor een ongewenste dynamiek. Wij menen dat een permanente regeling niet voor ontwrichting in de bestaande woningmarkt zorgt. De erven geven een bijzonder woonklimaat dat duidelijk verschilt van de kavels die in de kernen voorhanden zijn. De regeling draagt bij aan het invullen van de landelijk en regionale woningbouwopgave. De regeling geeft verder herinvulling van bestaand agrarisch vastgoed en verlicht zo de druk om uitbreidingswijken in het landelijk gebied te realiseren. De regeling draagt zo bij aan de doelstelling van de ladder van duurzame verstedelijking.

Het beleid vastgelegd in het provinciale omgevingsprogramma creëert geen harde plancapaciteit, dit ontstaat pas bij de te volgen planologische procedure. Het ligt niet voor de hand om in structureel beleid een quotum op te nemen. Ook voor andere woningbouwontwikkelingen in de gemeente

Noordoostpolder gelden geen contingenten vanuit de provincie. De gemeente kan met haar eigen instrumentarium (omgevingsvisie en woonvisie) voldoende sturen. Zowel omgevingsvisie als woonvisie worden opgesteld in afstemming met de provincie.

Het huidige kader is gebaseerd op de structuurvisie uit 2013. Bij de toepassing hebben wij gemerkt dat de hier in gestelde voorwaarden niet altijd recht deden aan de doelstelling van de regeling. De voorwaarde dat het erf teruggebracht moet worden naar de oorspronkelijke omvang en dat schuren buiten het erf gesloopt moeten worden bleek in praktijk beperkend. Er komen inmiddels ook erven vrij die in het verleden al eens uitgebreid zijn. Het terugbrengen naar de oorspronkelijke erfomvang zou betekenen dat inmiddels volwaardige singel geroid moet worden om toepassing aan de regeling te kunnen geven. Ook moeten de buiten het oorspronkelijk erf gelegen delen van het erf dan aan een agrariër verkocht of verhuurd worden. Die hebben in de praktijk vaak geen belang bij een stuk grond met wortel- en puinresten. Deze voorwaarde is dus ondoelmatig. In voorkomende gevallen hebben onze raad en de provincie hier dan ook van afgeweken. Wij zullen dit ook betrekken in de evaluatie van het gemeentelijk beleid,

De huidige regeling uit de structuurvisie is door ons college verder uitgewerkt (en zo geland in het experimentenkader). Hierin is onder meer de voorwaarde opgenomen dat een extra woning in een nieuw volume minimaal 700m² aan niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt moet worden. In de praktijk is hier bij de vaststelling van plannen door de gemeenteraad (en in overeenstemming met de provincie) in enkele gevallen bij evidente kwaliteitswinst met 10% van afgeweken. Wij houden graag deze ruimte voor maatwerk. Wij vragen de provincie dus nadrukkelijk een regeling te formuleren die het provinciale belang voldoende borgt maar voor het overige voldoende ruimte geeft aan de gemeente om haar beleid te evalueren en op erfniveau in ruimtelijke procedures maatwerk te bieden.

Wij willen graag betrokken worden bij de formulering van de structurele regeling. De wijze van formuleren kan op verschillende manieren doorwerken naar de praktijk – hierover is goede afstemming nodig. Hieronder hebben wij een voorzet gedaan voor een in onze ogen werkbaar regeling.

In het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder zijn op vrijkomende agrarische erven maximaal vier reguliere woningen toegestaan. Voorwaarden hierbij zijn:

- *Het bestaande erf niet wordt uitgebreid.*
- *Het erf wordt ingepast met een volwaardige erfsingel.*
- *Woningen worden gerealiseerd in de bedrijfswoning of in bestaande oorspronkelijke bebouwing. Uitgangspunt voor extra woningen is behoud van oorspronkelijke bebouwing. Indien de staat van de oorspronkelijke bebouwing slecht is, is sloop/nieuwbouw mogelijk. Voor maatvoering, situering en uitstraling wordt dan aangesloten bij de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Er is maximaal één extra woning in een nieuw volume mogelijk. Ter compensatie moet dan minimaal 700m² aan niet oorspronkelijke bebouwing gesloopt worden.*
- *Bij evidente kwaliteitswinst kan in overleg met de provincie maatwerk geboden worden.*

Aanpassen omgevingsprogramma

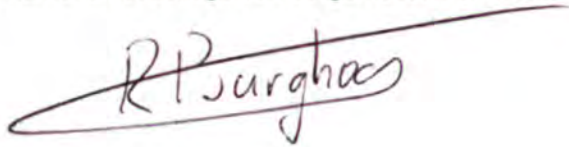
In paragraaf 1.3 noemt het omgevingsprogramma een twaalfal essentiële elementen. De regeling voor extra woningen in landelijk gebied is in overeenstemming met deze elementen. De regeling draagt bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied (1.). Er ontstaan geen nieuwe clusters van bebouwing buiten het stedelijk gebied – alle ontwikkeling vindt plaats op bestaande erven (2.). Met het toestaan van extra woningen wordt een nieuwe economische drager van de erven gevonden voor de erven. De regeling draagt bij aan het opruimen van niet-oorspronkelijke bebouwing en de herinvulling van oorspronkelijke bebouwing. In de praktijk zien wij dat functieverandering een mooi moment is om herstel van de erfsingel af te dwingen. Dit zorgt voor een integrale kwaliteitsimpuls in het gebied (7. en 12.).

De gemeente houdt graag ruimte om bij beleidsevaluatie (bijvoorbeeld in de gemeentelijke omgevingsvisie) op basis van voortschrijdend inzicht de regeling op onderdelen aan te kunnen passen. Wij vragen de provincie een regeling op te stellen die heldere en toetsbare kaders geeft die het provinciale belang afdoende afbakenen. Hiertoe hebben wij eerder in deze brief een voorstel gedaan.

Vragen

Wij gaan over onze onderbouwing graag met u in gesprek. Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen? Neem dan contact op met de heer R. van den Belt, e-mail r.vdbelt@noordoostpolder.nl, telefoon (0527) 63 33 81 of met mevrouw J. Bijlsma, e-mail j.bijlsma@noordoostpolder.nl, telefoon (0527) 63 33 83.

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

A handwritten signature in dark ink, reading 'R.R. Burghoorn'. The signature is written in a cursive style and is enclosed within a large, horizontal, oval-shaped loop.

de heer R.R. Burghoorn
manager Beleidsontwikkeling



PROVINCIE FLEVOLAND

GEM. NOORDOOSTPOLDER

INGEK. 16 NOV. 2023

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265

Fax
(0320)-265260

E-mail
provincie@Flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl

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



Verzenddatum
15 NOV. 2023

Bijlagen

Uw kenmerk
017190633

Ons kenmerk
3185540

Onderwerp
Experimentenkader "Extra woningen op erven"

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

Inlichtingen bij
drs. T. van Huissteden

Doorkiesnummer
0320-265708

Bezoekadres
Visarenddreef 1
Lelystad

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,

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is more compact and stylized, while the second signature on the right is longer and more flowing, extending towards the right margin.

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

EVALUATIE EXPERIMENTENKADER EXTRA WONINGEN OP ERVEN

Aan : Gedeputeerde Staten van Provincie Flevoland

Van : College van B&W van gemeente Noordoostpolder

Datum : 28 mei 2024

Onderwerp : Evaluatie Experimentenkader 'Extra woningen op erven'

1. Inleiding

In de vergadering van 31 januari 2017 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met de toepassing van het experimentenkader 'Extra woningen op erven'. Bij de planologische inpassing van extra woningen op erven is dit experimentenkader of beleidsuitwerking als basis gehanteerd. In het experimentenkader 'Extra woningen op erven' is een quotum van 26 woningen voor de gehele gemeente Noordoostpolder opgenomen tot en met 2022. Dit quotum is volledig benut, op 24 locaties zijn 26 extra woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Per brief d.d. 1 december 2020 en 27 januari 2022 is de provincie Flevoland verzocht om de beleidsuitwerking of regeling voor wonen op erven structureel te maken. Provincie Flevoland heeft dit verzoek beoordeeld en de uitvoering van het experiment tot dan toe kwantitatief beschouwd. Op basis daarvan heeft Gedeputeerde Staten, per brief d.d. 15 november 2023, aangegeven dat zij eerst een kwalitatieve en kwantitatieve evaluatie wenst alvorens te besluiten tot over het besluit om een voorstel aan Provinciale Staten voor te leggen voor het structureel aanpassen van provinciaal ruimtelijk beleid. Gedeputeerde Staten hebben op verzoek van de gemeente daarnaast op 15 november 2023 besloten het eerder vastgestelde quotum, niet los te laten maar te verruimen naar 35 woningen, met inachtneming van de voorwaarden in het experimentenkader.

Onderhavige memo bevat de evaluatie van het Experimentenkader 'Extra woningen op erven'. De evaluatie heeft betrekking op de oorspronkelijke 26 woningen.

Deze evaluatie laat zien dat met toepassing van de voorwaarden uit het experiment voorzien wordt in een nieuwe invulling van voormalige agrarische bouwpercelen door extra woningen in vrijgekomen agrarische bebouwing, of nieuwe bouwvolumes in ruil voor sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing. Met deze evaluatie worden twee vervolgstappen voorgesteld.

Ten eerste laat de evaluatie zien dat de beoogde doelstellingen uit het experiment worden gehaald en dat er voldoende aanleiding is om het quotum los te laten (korte termijn). Ten tweede geeft de evaluatie inzicht in knelpunten en/of uitdagingen op basis waarvan gemeente Noordoostpolder en provincie Flevoland het gesprek kunnen aangaan over toekomstig beleid (lange termijn).

2. Experimentenkader 'Extra woningen op erven'

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van het experimentenkader en wordt specifiek ingegaan op de voorwaarden behorend bij het kader. In eerder landelijk onderzoek van onderzoeksinstituut Alterra (2014) is geconcludeerd dat een groot deel van de agrarisch bedrijven in de periode tot 2030 gaat stoppen (of is gestopt). De praktijk in de Noordoostpolder laat zien dat agrarische bedrijven inmiddels stoppen en dat deze trend zich richting de toekomst voortzet. De gemeente Noordoostpolder heeft een unieke positie binnen de provincie Flevoland vanwege de afwijkende ontstaansgeschiedenis, het groot aantal agrarische erven en de relatief kleine verkavelingsstructuur waardoor schaalvergroting een sterker effect heeft op het vrijkomen van agrarische erven. Door de leeftijd van de gemeente Noordoostpolder is de urgentie met vrijkomende agrarische erven groter dan elders in de provincie, de aanpak vergt derhalve een stuk maatwerk.

Met het experimentenkader, al lopend sinds 2017, geeft gemeente Noordoostpolder aan hoe extra woningen op erven mogelijk kunnen worden gemaakt en bij kunnen dragen aan behoud en versterking van de vitaliteit en de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het experimentenkader was nodig omdat de mogelijkheden in het Omgevingsplan Flevoland 2006 en ook de provinciale Beleidsregel ontwikkelingen landelijk gebied Flevoland te beperkend zijn om bovenstaande ambities te verwezenlijken.

Het uitgangspunt voor een experimentenkader in het algemeen is dat het planologisch kader voor het betreffende gebied op experimentele basis kan worden verruimd om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in het gebied mogelijk te maken. De voorwaarde die hierbij geldt, is dat in het ruimtelijk ontwerp de integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

2.1 Voorwaarden experimentenkader 'Extra woningen op erven'

Voor het creëren van een integrale kwaliteitsimpuls moet een experimentenkader inzicht bieden in de volgende vijf voorwaarden:

1. De ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
2. Het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
3. De wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
4. De wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden;
5. De wijze waarop het experiment past binnen de Ontwikkelingsvisie 2030 en het bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

Ad 1. Versterken vitaliteit

De ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied hebben betrekking op de unieke kracht van en trots op de Noordoostpolder. De mensen voelen zich bijzonder verbonden met de polder. Bewoners zien ook kansen om, met kinderen op de erven te blijven wonen, een vorm van pré-mantelzorg. Daarnaast ontstaan mogelijkheden om mensen van buitenaf aan te trekken die rust en ruimte zoeken in een unieke landelijke omgeving. Voordeel hiervan is dat de leefbaarheid van de kernen wordt versterkt doordat nieuwe bewoners gebruik maken van de bestaande voorzieningen. Het

vrij en landelijk wonen is een woonvorm die niet te vergelijken is met wonen in dorpen. Om de inrichting van het erf en directe omgeving te waarborgen kan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen worden in de planologische juridische regeling.

Ad 2. Verbeteren kwaliteit

Vanuit het experiment worden voorwaarden gesteld op het gebied van de verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied gekoppeld aan het toestaan van extra woningen op erven. Hierbij wordt rekening gehouden met het behoud van de identiteit op lange termijn waarbij cultuurhistorische kwaliteit centraal staat. Daarnaast is ook landschapsverbetering door middel van sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing en/of het verbeteren van de landschappelijke waarden en natuurwaarden (door behoud of herstel van de erfsingel) onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkeling.

Ad 3. Respecteren bestaande situatie en functies

Het behoud van bestaande oorspronkelijke bebouwing is één van de uitgangspunten. Bij voorkeur worden woningen dan ook binnen deze bebouwing gerealiseerd, eventueel wordt oorspronkelijke bebouwing ingezet als bijgebouw. Behalve de afweging op het erf zal ook de relatie met de omgeving goed beschouwd moeten worden waarbij het toevoegen van extra woningen niet mag leiden tot onevenredige negatieve effecten voor omliggende functies zoals (agrarische) bedrijvigheid. Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Ad 4. Bescherming natuurlijke waarden

Ambities op het vlak van natuur liggen, in relatie tot het 'extra woningen op erven' vooral op het vlak van de aanwezigheid en kwaliteit van de erfsingels. De erfsingels kunnen het leefgebied vormen van bijvoorbeeld vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren. De erfsingels zullen bij ontwikkelingen op de erven behouden, dan wel versterkt worden door herstel of aanplant van de erfsingel.

Ad 5. Bijdrage provinciale opgave

Het bieden van meer ruimte voor woningen op vrijkomende agrarische erven zal een positieve bijdrage aan de provinciale belangen of speerpunten moeten hebben. De provinciale belangen of speerpunten zijn opgenomen in de Ontwikkelingsvisie 2030, Agenda vitaal platteland, Omgevingsvisie Flevoland Straks, Omgevingsprogramma Flevoland 2019 en andere.

Aanvullende voorwaarden

Naast deze vijf voorwaarden waar een experimentenkader aan moet voldoen, kent het experimentenkader "Extra woningen op erven" de volgende aanvullende voorwaarden voor het toelaten van woningen op vrijkomende erven in het landelijk gebied:

- Het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
- erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
- er worden maximaal 4 woningen per erf gebouwd in maximaal 3 bouwvolumes; dit kan door te wonen in de huidige bebouwing, maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande bebouwen);
- het woonmilieu/woningtype concurreert niet met woningen in de dorpen;
- er treden geen negatieve effecten op voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

De eerste extra voorwaarde blijkt niet tot nauwelijks uitvoerbaar vooral vanwege de veelal al aanwezige erfsingel die we niet willen rooien en herplanten. Aan deze voorwaarde wordt daarom niet meer getoetst bij initiatieven.

3. Evaluatie Experimentenkader

De evaluatie van het experimentenkader wordt in dit hoofdstuk in twee delen gesplitst. In paragraaf 3.1 wordt getoetst aan de voorwaarden zoals die bij het vaststellen van het experimentenkader zijn opgenomen. In paragraaf 3.2 worden de resultaten van het experimentenkader kwalitatief en kwantitatief geanalyseerd en worden succesfactoren en knelpunten beschreven. In deze paragraaf wordt eerst kort ingegaan op de geografische spreiding van de initiatieven, doorlopen proces met initiatiefnemers en het bij het experimentenkader opgenomen quotum.

Geografische spreiding

Uit figuur 1 blijkt dat er een concentratie van initiatieven in het zuidoosten van de gemeente Noordoostpolder is. Dit is het gebied betreft het oorspronkelijke tuinbouwgebied waar sprake is van relatief kleine agrarische bedrijven met kleinere kavels. Deze bedrijven zijn vanwege de kleinere omvang met minder toekomstperspectief en kans op opvolging, minder levensvatbaar en eerder geneigd te zoeken naar een alternatieve invulling van het erf. Initiatiefnemers zijn vooral akkerbouwbedrijven. Er heeft één voormalige melkveehouderij gebruik gemaakt van het experimentenkader.



Figuur 1: Locaties binnen Experimentenkader (24 locaties)

Proces met initiatiefnemer

Initiatiefnemers melden zich bij gemeente Noordoostpolder met een initiatief waarin aangegeven wordt wat de ambities zijn ten aanzien van het vrijkomende agrarisch erf. Op basis van het initiatiefvoorstel wordt een gesprek georganiseerd, het intakegesprek.

Tijdens het intakegesprek worden de kansen en uitdagingen besproken en wordt het initiatief globaal getoetst aan de voorwaarden uit het experimentenkader. Indien initiatiefnemer na de intake het initiatief wil doorzetten volgt een formeel verzoek. Bij een positief advies vanuit gemeente (via intaketafel/omgevingstafel) wordt het ruimtelijk traject opgestart. Bij dit ruimtelijk traject wordt onderbouwd waarom het initiatief ruimtelijk afweegbaar is en worden ook de relaties met omgeving in beeld gebracht (waaronder omgevingsdialoog). In de ruimtelijke procedure wordt altijd afgestemd met de provincie, het toevoegen van extra woningen op erven valt onder de lijst 'provinciaal belang'.

Verruimde quotum inmiddels ook benut

Bij de vaststelling van het experimentenkader is een quotum opgenomen van 26 woningen, wat door Gedeputeerde Staten per besluit 15 november 2023 is verruimd tot 35 woningen. Deze aanvullende 9 nieuwe extra woningen zijn inmiddels ook gereserveerd waardoor het verruimde quotum benut is. Bovendien zijn er concrete verzoeken voor 6 nieuw woningen op erven, die momenteel aangehouden worden.

Tijdens de intakegesprekken wordt aangegeven dat een quotum van toepassing is op het experimentenkader en dat dit quotum benut is waardoor ook aan passende initiatieven, met een positieve ruimtelijke afweging, géén medewerking verleend kan worden. Door het invoeren van een quotum is een ongewenste dynamiek gerealiseerd waarbij initiatiefnemers ruimte planologisch hebben geclaimd, maar de extra woningen nog niet hebben gerealiseerd. Doordat het (inmiddels uitgebreide) quotum, benut is zullen nieuwe initiatiefnemers vanwege het ontbreken van perspectief geen verdere acties ondernemen.

3.1 Toetsing voorwaarden experimentenkader 'Extra woningen op erven'

3.1.1 Toetsing: Versterken vitaliteit

Door het experiment wordt de unieke kracht van de Noordoostpolder versterkt. De erven blijven in volle glorie behouden en zelfs landschappelijk versterkt. Door een toename van het aantal woningen krijgen bewoners van de erven kansen om met meerdere generaties op het erf te wonen (pré-mantelzorg) of een nieuwe economische drager te genereren waardoor ze kunnen blijven wonen op het erf. Wij constateren dat de meeste kavels momenteel worden verkocht aan familieleden of aan nieuwe bewoners die gericht op zoek zijn naar bouw kavels in het buitengebied.

De vitaliteit van het buitengebied wordt mede versterkt door de positieve werking van benoemde pré-mantelzorg, nog voor sprake is van een medische indicatie, waarbij grootouders passen op de (klein)kinderen, en later de (klein)kinderen passen op de grootouders. Reguliere mantelzorg moet na beëindiging weer ontmanteld worden, terwijl deze regeling zorgt voor courant verkoopbare objecten en daarmee voor een grotere prikkel om te investeren en kwaliteit te realiseren.

De mogelijkheid voor extra woningen op vrijkomende erven komt de leefbaarheid in het buitengebied van Noordoostpolder ten goede. Meer bewoners leidt tot meer levendigheid wat goed is voor het verenigingsleven en ondernemersklimaat. Ook voor scholen, kerken en maatschappelijke voorzieningen biedt een toename aan woningen in het buitengebied meer kansen op een vitaal buitengebied in combinatie met de dorpskernen.

Uit het experiment blijkt dat in de meeste situaties de oorspronkelijke vitale bebouwing behouden kan worden door het realiseren van een nieuwe functie. Door het toevoegen van wooneenheden in bestaande bebouwing (woonboerderij of agrarisch bijgebouw, bijvoorbeeld schokbetonschuur), of andere functies zoals een B&B of educatief centrum, wordt voorzien in een nieuwe economische drager of activiteit voor het vrijgekomen erf. (educatief centrum, verblijfsrecreatie). Oorspronkelijke bebouwing die bouwkundig zeer slecht is en niet meer gebruikt kan worden, wordt vervangen door nieuwbouw in één bouwvolume met de karakteristieke waarden van de oorspronkelijke bebouwing. De exacte aantallen zijn in paragraaf 3.2 opgenomen.

3.1.2 Toetsing: Verbeteren kwaliteit

Een van de doelstellingen van het experimentenkader 'Extra woningen op erven' is het toevoegen van kwaliteit. De ambities met betrekking tot kwaliteit zijn te vertalen in drie onderdelen:

1. Behoud van cultuurhistorische bebouwing
2. Landschapsverbetering
3. Verbeteren landschappelijke en natuurlijke waarden

Ad 1. Uit de analyse van het experiment blijkt dat op 21 van de 24 erven cultuurhistorische bebouwing bewaard is gebleven en wordt voorzien van een nieuwe functie. Deze bebouwing bestaat uit karakteristieke woonboerderijen (Zeeuwse boerderij, Wieringermeer-boerderij), schuren en agrarisch bijgebouwen (schokbetonschuur, domeinschuur). De oorspronkelijke bebouwing wordt in de meeste gevallen benut voor wonen en in een aantal gevallen als bijgebouw bij een woning of alternatieve functies.

Daar waar sloop van cultuurhistorische bebouwing aan de orde is, gaat dit om bebouwing die bouwtechnisch of qua constructie niet voldoende van kwaliteit is om te behouden. Het gaat hier om 3 erven. Bij nieuwbouw ter vervanging van de oorspronkelijke bebouwing worden beeldkwaliteitseisen opgenomen waardoor wordt aangesloten bij de oorspronkelijke karakteristieken van bebouwing in het landelijk gebied.

Ad 2. Landschapsverbetering in de vorm van sloop van niet oorspronkelijke bebouwing is bij 7 van de 24 erven onderdeel van de planvorming. Op 5 van deze erven is overtollige niet-oorspronkelijke agrarische bebouwing gesloopt ten behoeve van een nieuw bouwvolume. Bij de overige plannen is vooral sprake van het realiseren van een woonfunctie in oorspronkelijke bebouwing en is sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing vrijwel niet aan de orde.

Ad 3. Het verbeteren van landschappelijke en natuurlijke waarden door behoud of herstel van de erfsingel is bij alle 24 van de 24 erven aan de orde. In zes gevallen is sprake van nieuwe aanplant van (een gedeelte van) de erfsingel. In negen gevallen is sprake van herstel/versterking van de erfsingel en in de overige gevallen is sprake van behoud van de erfsingel. In totaal wordt op de 24 erven 6.210 m² aan erfsingel behouden waarvan 1.485 m² is hersteld of versterkt en 625 m² nieuw is aangelegd. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat sprake is van een duidelijke verbetering van de landschappelijke en natuurlijke waarden.



Figuur 2: Volwassen erfsingel rondom agrarisch erf

3.1.3 Toetsing: Respecteren bestaande situatie en functies

Zoals aangegeven bij 'verbeteren kwaliteit' blijft bij 21 van de 24 erven de oorspronkelijke bebouwing behouden als woning of als bijgebouw. Hieruit blijkt dat met respect voor het verleden ontwikkeld wordt naar de toekomst.

Door het realiseren van nieuwe woonfuncties op de erven mogen geen negatieve effecten optreden voor de ontwikkelmogelijkheden van het landelijk gebied. De Noordoostpolder is een agrarische gemeente waarbij agrarische bedrijvigheid erg belangrijk is en waarmee met respect wordt omgegaan. Bij de doorlopen ruimtelijke procedures is in de toelichting, verbeelding en planregels van de 24 bestemmingsplannen de relatie met deze bedrijvigheid specifiek onderbouwd. Gemotiveerd is dat de planontwikkeling geen onevenredige negatieve effecten heeft op de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven (richtafstanden).

Richting de toekomst zal dit aspect belangrijk blijven omdat regelgeving over spuitvrije zones rondom woningen, toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in ontwikkeling is. De agrarische belangen worden prominent meegenomen bij het toestaan van extra woningen of andere nieuwe ontwikkelingen. Een omgevingsdialoog, gesprek met omwonenden, vormt aanvullend een onderdeel van deze ruimtelijke procedures.

3.1.4 Toetsing: Bescherming natuurlijke waarden

Bij onderhavige ontwikkelingen is geen sprake van natuurontwikkeling of andersoortige natuur(herstel)projecten. Uiteraard wordt, zoals gebruikelijk bij ruimtelijke plannen, kritisch gekeken naar de relatie tussen het initiatief en de aanwezige of potentiële natuurwaarden op de projectlocaties.

Bij het verbouwen of herbouwen van (niet-)oorspronkelijke bebouwing is geïnventariseerd of sprake is van een bestaand of potentieel leefgebied van belangrijke soorten

(vleermuizen, vogels, marterachtigen). Bepalingen uit de wet Natuurbescherming zijn in de ruimtelijke procedure meegenomen, beginnend met het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna.

Omdat uit de resultaten van het experiment duidelijk blijkt dat de erfsingels niet alleen behouden maar zelfs versterkt (herstel en nieuwe aanplant) worden (zie ook 3.1.2 Verbeteren kwaliteit) kan gesteld worden dat het experiment zorgt voor een goede bescherming van natuurlijke waarden. Niet uitgesloten is dat door de uitbreiding van de natuurlijke waarden er sprake is van een positief effect op aanwezige en toekomstige flora en fauna. Daarbij is de functieverandering en de lagere milieu impact ten opzichte van de voorheen feitelijk aanwezige of planologisch toegestane functie (agrarisch) lager, door minder verkeersbewegingen, minder emissies (lucht, water), minder verstoring, et cetera.

3.1.5 Toetsing: Bijdrage provinciale opgave

Met het experiment en de analyse ervan is duidelijk geworden dat het experimentenkader 'Extra woningen op erven' een positieve bijdrage heeft geleverd aan de provinciale doelen en/of belangen. De toetsing heeft plaatsgevonden aan het destijds vigerende beleid omdat dat beleid ten grondslag ligt aan het experimentenkader. Bij het vaststellen van toekomstig beleid zal het dan vigerende beleid als leidraad worden gebruikt.

Door het experiment:

- Wordt een uitzondering gemaakt voor de realisatie van extra woningen op erven wat de leefbaarheid in het buitengebied van Noordoostpolder ten goede komt (Omgevingsprogramma Flevoland).
- Door ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wil de provincie de unieke structuur van Flevoland behouden (Omgevingsprogramma Flevoland).
- Wordt leegstand en verpaupering voorkómen (Agenda vitaal platteland).
- Blijft de unieke (landschappelijke) structuur van de Noordoostpolder behouden en versterkt (Agenda vitaal platteland).
- Wordt ruimte voor initiatief geboden (Omgevingsvisie Flevoland Straks).
- Wordt ruimte geboden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak, verweven met de bestaande landbouwfuncties (Omgevingsprogramma Flevoland).

3.1.6 Conclusie toetsing voorwaarden experimentenkader

Op basis van de toetsing aan de vijf voorwaarden kan geconcludeerd worden dat het experiment een positieve invloed heeft op de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied in de Noordoostpolder. Bestaande waarden worden versterkt en/of hersteld, wat mogelijk gemaakt wordt door het creëren van extra woningen op de erven. Het experimentenkader draagt bij aan de provinciale belangen zoals destijds opgenomen in provinciaal beleid.

3.2 Analyse resultaten experimentenkader 'Extra woningen op erven'

Er zijn op dit moment 24 projecten (erven) die planologisch vallen onder het experimentenkader 'Extra woningen op erven'. Deze 24 projecten zijn geanalyseerd waarbij specifiek is gekeken naar wat het heeft opgeleverd ten aanzien van het aantal woningen, behoud/herbouw oorspronkelijke bebouwing, sloop niet-oorspronkelijke bebouwing, en erfsingels. Behalve deze 'harde' analyse (paragraaf 3.2.1) heeft ook een 'zachte' analyse (paragraaf 3.2.2) plaatsgevonden waarbij de succesfactoren en

knelpunten die initiatiefnemers ervaren in beeld zijn gebracht. De conclusies van beiden zijn verwerkt in paragraaf 3.2.3.

3.2.1 Kwalitatieve en kwantitatieve analyse

In deze paragraaf zijn de harde cijfers opgenomen gebaseerd op de 24 erven die in het experimentenkader zijn meegenomen. De volledige uitwerking is opgenomen in bijgevoegde bijlage 1 "Analyse resultaten - Extra woningen op erven".

Extra woningen:

Er zijn 26 extra woningen mogelijk gemaakt op de 24 verschillende erven waar in totaal 50 woningen aanwezig zijn. Voor het realiseren van de nieuwe woningen worden 12 nieuwe bouwvolumes gecreëerd waarvan 6 bouwvolumes ter vervanging van vervallen oorspronkelijke bebouwing en 6 bouwvolumes welke gecompenseerd zijn na sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing.



Figuur 3: Nieuw bouwvolume (rechts), niet-oorspronkelijke bebouwing is gesloopt

Bebouwing:

Op 21 van de 24 erven is oorspronkelijke bebouwing behouden in de vorm van karakteristieke woonboerderijen en schuren, Zeeuwse boerderijen, Wieringermeer-boerderijen en schokbetonschuren. Op de drie overige erven zijn bouwvolumes gecreëerd waarbij beeldkwaliteitseisen refererend aan de voormalige karakteristieke bebouwing zijn opgenomen. In totaliteit is op de 24 erven 5.923 m² aan niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt.



Figuur 4: Nieuw bouwvolume (links) welke aansluit bij situering, nokrichting, volume van voormalige niet te behouden oorspronkelijke aardappelbewaarplaats.

Erfsingels:

Onderdeel van 'extra woningen op erven' is het behoud en herstel van de karakteristieke erfsingels. Met dit experiment zijn op 24 erven de erfsingels, met een totale omvang van 6.210 m², behouden. In totaal is 625 m² aan nieuwe erfsingels aangeplant en 1.485 m² aan herstel/versterking aangebracht. Wanneer dat per extra woning wordt beschouwd zijn de oppervlakten respectievelijk 240 m² (singel), 25 m² (nieuwe singel) en 57 m² (hersteld/versterkte singel).

	Behouden erfsingels (m ²)	Nieuwe erfsingels (m ²)	Herstel/versterking erfsingels(m ²)
Totaal 24 erven	6210	625	1485
Per extra woning	240	25	57

Tabel 1: Erfsingels

Conclusie

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat goede kwalitatieve en kwantitatieve resultaten zijn behaald met het experimentenkader. Het experiment laat zien dat veel oorspronkelijke bebouwing behouden kan blijven en wanneer dit niet mogelijk is vervangen wordt door nieuwe bouwvolumes die qua beeldkwaliteit bij de oorspronkelijke bebouwing aansluit. Voor alle erven geldt dat kwaliteitswinst ten aanzien van de erfsingels behaald wordt.



Figuur 5: Erfsingel, goed ontwikkeld en beheerd

3.2.2 Succesfactoren en knelpunten

Op dit moment zijn 26 extra woningen planologisch mogelijk gemaakt met het experimentenkader. Dit zijn enkel plannen die daadwerkelijk de eindstreep behaald hebben en de ruimtelijke procedure hebben doorlopen. Niet alle initiatieven redden het echter tot de eindstreep en eindigen voortijdig. Enerzijds omdat de initiatieven worden ingetrokken, anderzijds omdat de initiatieven niet voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het experimentenkader. Meer dan de 50% van de middels een intakegesprek besproken initiatieven zijn uiteindelijk niet tot de eindstreep gekomen waarbij het quotum de meest beperkende voorwaarde is zoals beschreven in de inleiding van hoofdstuk 3.

Om inzicht te krijgen in de oorzaken waarom initiatieven voortijdig strandden, worden in deze paragraaf de succesfactoren en knelpunten beschreven. Hiervoor zijn ervaringen bij de omgevingsmanagers gebruikt. De omgevingsmanagers hebben samen met een planoloog keukentafelgesprekken met initiatiefnemers en vormen veelal het eerst contact met deze initiatiefnemers. Ook heeft in 2018 al een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden, de opgehaalde informatie is in deze evaluatie meegenomen.

Succesfactoren

Het experimentenkader (of beleidsuitwerking van de gemeente) werkt het beste voor eigenaren van de betreffende vrijkomende agrarische erven waarbij de toekomstige eigenaren van de erven al bekend zijn. Reden hiervoor is dat deze initiatieven concreet zijn. Uit de gesprekken met initiatiefnemers blijkt dat de nieuwe gewenste woningen vooral

door familie bewoond gaan worden. De aanleiding voor initiatiefnemers om extra woningen op erven te willen realiseren heeft betrekking op:

- Onderhoud van het erf en opstallen vergt een flinke inspanning (tijd, geld, energie) welke voor ouder wordende eigenaren een steeds grotere uitdaging vormt;
- Zorg voor ouders/ouderen (mantelzorg en pré-mantelzorg) en tegelijkertijd zorg voor (klein)kinderen, bijvoorbeeld door opvang;
- Eenzaamheid en leefbaarheid in het landelijk gebied. Door meer woningen en bewoners wordt het erf als meer gezellig en levendig ervaren, tegelijkertijd wordt ondermijning hiermee tegengegaan;
- Het experiment kan, ondanks de drempel ten aanzien van hoge aanloopkosten, ervoor zorgen dat het betaalbaar is om een woning in het landelijk gebied, liefst samen met familie, te verwezenlijken;
- Behoud van landschap en cultuurhistorie is ook voor initiatiefnemers een belangrijke motivatie. Zij wonen al decennialang op de erven en vinden het waardevol dat deze waarden behouden blijven.

Ook bij initiatieven waarbij geen sprake is van ontwikkelingen met familiale banden is de uiteindelijke bewoner veelal vooraf bekend. Uit de initiatieven blijkt dat het hebben van een toekomstige bewoner een gunstige invloed heeft op het daadwerkelijk realiseren van de plannen.

Met de komst van jonge gezinnen naar het landelijk gebied wordt een stimulans gecreëerd voor de leefbaarheid door binding met verenigingsleven en het gebruikmaken van voorzieningen in de dorpen.

Knelpunten

Van alle initiatieven waarbij een keukentafelgesprek heeft plaatsgevonden wordt minder dan de helft ook daadwerkelijk doorgezet. Onderstaand een overzicht van knelpunten die ervaren worden en waardoor initiatieven uiteindelijk niet doorgaan. De knelpunten zijn verdeeld in knelpunten die beleidsmatig van aard zijn en knelpunten die meer persoonlijk vanuit initiatiefnemers gemotiveerd zijn:

Beleidsmatig:

Uit de analyse van ingediende initiatieven blijkt dat veel initiatieven (>50%) gesneuveld zijn vanwege onder opgenomen knelpunten:

- Het quotum van 26 extra woningen is volledig benut waardoor initiatiefnemers geen concrete plannen meer indienen (risico op afwijzen);
- Een quotum zorgt voor schaarste. Een deel van het quotum wordt geclaimd door initiatiefnemers die interesse tonen bij de gemeente, maar die nog geen concrete plannen hebben voor extra woningen op het erf. Deze ruimte kan vervolgens niet door initiatiefnemers met concrete plannen worden benut.
- Het ontbreken van het benodigde sloopvolume door onduidelijkheid of bebouwing wel/niet oorspronkelijk is en/of doordat er te weinig niet-oorspronkelijke bebouwing op het agrarische erf aanwezig is;

Persoonlijk:

- Sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing is (gevoelsmatig en feitelijke) kapitaalvernietiging en vormt een drempel om nieuwe bouwvolumes te realiseren;

- Verbouwkosten van oorspronkelijke bebouwing en/of nieuwbouwkosten van bouwvolumes zijn erg hoog waardoor een financiële doorrekening laat zien dat een maximum van vier woningen niet uit kan;
- Er is nog relatief weinig bekendheid met de regeling, wanneer initiatiefnemers vernemen dat de insteek is om te gaan wonen in de schuur verdwijnt veel enthousiasme vanwege hoge verbouwkosten waardoor initiatiefnemers afhaken;
- Hoge aanloopkosten (planologisch, sloop, et cetera), zonder zekere koper, zorgen voor terughoudendheid;
- Bij een verkoop van bouwkaavel/woning aan derden: de onzekerheid die leeft bij de eigenaren van het bouwperceel bij (door)verkoop extra woning. Wanneer de eerste kopers van de extra woning de woning op enig moment verkopen is niet bekend wat voor nieuwe bewoners er voor terugkomen. Daar heeft de oorspronkelijke eigenaar geen zeggenschap over.
- Het gebrek of verlies aan privacy bij meerdere woningen op een erf vanwege de doelstelling om de erven als één erf te beleven waarbij geen schuttingen e.d. voorzien zijn;
- Initiatiefnemers hebben niet altijd daadwerkelijke urgentie waardoor niet doortastend wordt doorgepakt, bijvoorbeeld omdat de agrarische activiteiten nog niet beëindigd zijn of gewacht wordt op nieuwe ontwikkelingen die meer perspectief bieden.

Gemeentelijk:

Omdat tot heden relatief weinig extra woningen zijn gerealiseerd op vrijkomende agrarische erven is de impact daarvan te overzien. Mocht op enig moment het aantal woningen substantieel worden door aangepast en verruimde planologische mogelijkheden, dan zal gemeente Noordoostpolder hier in haar beleid op diverse beleidsvlakken rekening mee moeten houden. Denk hierbij aan aspecten voor de openbare ruimte (groen, wegen, bruggen, verkeer, verkeersveiligheid en riolering). Maar ook sociale beleidsvlakken op het gebied van voorzieningenniveau (scholen, leerlingenvervoer, sport en andere voorzieningen) en mogelijke planschade. Ook de eventuele financiële effecten van een toename van extra woningen op erven moeten inzichtelijk worden en wie daarvan de lasten zullen moeten dragen.

3.2.3 Conclusie analyse experimentenkader

Uit de evaluatie kan geconcludeerd worden dat het experimentenkader de beoogde kwaliteitsimpuls op erven levert. Dit heeft een positief effect op de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied en draagt bij aan de leefbaarheid van steden en dorpen in de omgeving. Gemeente Noordoostpolder is blij dat het experimentenkader goed werkt en ziet een vervolg met veel enthousiasme tegemoet.

Zeker ook omdat uit onderzoeken naar vrijkomende agrarische erven blijkt dat steeds meer agrarische erven vrijkomen. Dat komt overeen met een toename van het aantal initiatiefvoorstellen voor extra woningen op erven. De daadwerkelijke realisatie van deze extra woningen stukt momenteel doordat het opgenomen, en verruimde, quotum bij het experimentenkader volledig benut is. De urgentie om passend beleid vast te stellen voor deze toenemende behoefte vanuit inwoners wordt dan ook steeds groter.

Er zijn meerdere knelpunten en succesfactoren benoemd in deze evaluatie, echter de belangrijkste conclusie is dat het in het experimentenkader opgenomen quotum een verdere kwaliteitsimpuls belemmert. Gemeente Noordoostpolder concludeert dan ook dat

het noodzakelijk is om het experimentenkader permanent te maken, het quotum los te laten en in gezamenlijkheid met provincie Flevoland structureel ervenbeleid te formuleren.

4. Voorstel aanpak

Op basis van de conclusies, knelpunten en succesfactoren uit de evaluatie stelt gemeente Noordoostpolder vast dat wijzigingen in het experimentenkader gewenst zijn voor de korte termijn én de lange termijn.

4.1 Korte termijn

Gemeente Noordoostpolder verzoekt de provincie Flevoland om het experimentenkader 'Extra woningen op erven' een permanent karakter te geven waarbij het opgenomen quotum ten aanzien van extra woningen op erven komt te vervallen. Door deze stap komt op korte termijn ruimte om de beoogde kwaliteitsimpuls verder te realiseren doordat ruimte aan initiatiefnemers wordt geboden om plannen die voldoen aan de overige voorwaarden uit het experimentenkader te ontplooien. In overleg zouden deze voorwaarden waar mogelijk en wenselijk aangepast kunnen worden.

4.2 Lange termijn

Voor de lange termijn ziet gemeente Noordoostpolder mogelijkheden om het experimentenkader te optimaliseren waarbij knelpunten uit het experimentenkader waar mogelijk opgelost worden en succesfactoren verder versterkt worden. Daarbij zal aandacht zijn voor de impact op andere gemeentelijk beleidsterreinen.

Hiertoe is het van belang om de gedeelde ambities van gemeente Noordoostpolder en provincie Flevoland ten aanzien van het ervenbeleid vast te leggen en uit te werken. Provincie Flevoland is doende een koersdocument hiertoe op te stellen. Gemeente Noordoostpolder zal hier graag haar bijdrage aan leveren met als uiteindelijk doel beleid vast te stellen waarbinnen de gedeelte ambities ruim baan krijgen.

4.3 Handreiking planologische concepten erftransformaties

Op 15 april 2024 is in opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de handreiking 'Planologische concepten erftransformaties' gepubliceerd. Deze handreiking biedt aanknopingspunten voor het uitwerken en vaststellen van het onder 4.2 genoemde toekomstig ervenbeleid. De aanleiding voor het opstellen van de handreiking is gelegen in de grote opgaven (stikstof, natuur en water) die zijn gelegen in het landelijk gebied.

Het transformeren van erven kan bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke ambities en het bereiken van maatschappelijke opgaven in het landelijke gebied. De Handreiking schetst verschillende mogelijkheden voor duurzame erftransformaties, die agrariërs perspectief bieden.

Uitgangspunt is steeds dat de waardesprong door planologische verruiming financiële ruimte biedt voor verduurzaming van de bedrijfsvoering, of de aanleg en het onderhoud van bos en natuur. De handreiking helpt gemeenten om met toepassing van het instrumentarium van de Omgevingswet initiatieven van agrariërs te ondersteunen.

5. Bijlage

Bijlage 1: Analyse resultaten - Extra woningen op erven

Analyse resultaten - 'Extra woningen op erven'

Locatie			totaal woningen	voormalige bedrijfs woning	extra woningen	bouwvolume	kwaliteitswinst			erfsingel		
Straat	nummer	plaats			aantal	nieuw	sloop niet oorspronkelijke bebouwing (in m2)	behoud oorspronkelijke bebouwing	herbouw karakteristieke bebouwing	behoud (m2)	herstel/ versterken (m2)	nieuw (m2)
Neushoornweg	10	Kraggenburg	2	1	1	0	0	schokbetonschuur		160	200	
Neushoornweg	30	Kraggenburg	3	1	2	2	1950	Domeinschuur (1 woning)			370	
Hertenpad	2	Kraggenburg	2	1	1	0	0	Tuindersschuur		75		135
Bomenweg	32	Marknesse	2	1	1	0	0	Zeeuwse boerderij (toevoegen woning)			300	
Zwartemeerweg	14	Ens	2	1	1	0	0	schokbetonschuur		300		
Drietorensweg	7	Ens	2	1	1	1	0		schokbetonschuur woning	250		
Kleiweg	29	Marknesse	2	1	1	0	0	schokbetonschuur		290		
Drietorensweg	11	Ens	3	1	2	1	0	Zeeuwse boerderij (toevoegen woning)	schuurwoning	235		
Zwijnsdijkweg	24	Ens	2	1	1	0	0	Zeeuwse boerderij (toevoegen woning)		70	70	65
Zwartemeerweg	30	Ens	2	1	1	0	0	schokbetonschuur		270		
Zwartemeerweg	50	Kraggenburg	2	1	1	0	0	schokbetonschuur			85	165
Leemringweg	26	Kraggenburg	2	1	1	1	756			210		70
Uiterdijkweg	36	Luttelegeest	2	1	1	0	0	Wieringermeerboerderij (toevoegen woning)		200	100	
Oosterringweg	61	Bant	2	1	1	0	0	Woonboerderij (toevoegen woning)		240		
Noordermiddenweg	4	Espel	2	1	1	0	0	Woonboerderij (toevoegen woning)		250		
Schokkerringweg	13	Nagele	2	1	1	1	630	schokbetonschuur (bijgebouw)		165		40
Schokkerringweg	12	Schokland	2	1	1	1	1125	schokbetonschuur (nieuwe functie)		100	100	
Hopweg	38	Rutten	2	1	1	0	50	Woonboerderij (toevoegen woning)		75		150
Onderduikerspad	4	Espel	2	1	1	1	0	schokbetonschuur (bijgebouw)	schuurwoning	260		
Palenweg	3	Nagele	2	1	1	1	0	schokbetonschuur (bijgebouw)	schuurwoning	250		
Polenweg	5	Bant	2	1	1	1	647		schokbetonschuur woning	200		
Bomenweg	6	Emmeloord	2	1	1	1	0	schokbetonschuur (bijgebouw)	schuurwoning	90	160	
Redeweg	2	Ens	1	1	0	0	0	oorspronkelijke bebouwing (nieuwe functie)		260		
Zwijnsdijkweg	26	Ens	3	1	2	1	765	schokbetonschuur (1 woning)		150	100	
Totaal			50	24	26	12	5923			4100	1485	625



Het College van Burgemeester en wethouders van de
gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD



Verzenddatum

10 JULI 2024

Bijlagen

Uw kenmerk

017190633

Ons kenmerk

3285429

Onderwerp

Evaluatie experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven"

Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de evaluatie van het experimentenkader "Extra woningen op erven". De evaluatie volgt op onze brief, met kenmerk 3185540, die wij u op 15 november 2023 hebben toegezonden. In deze brief hebben wij gevraagd om een gedegen evaluatie van het experimentenkader. Ook hebben wij toen aangegeven niet te kunnen voldoen aan uw verzoek tot loslaten van het quotum van 26 woningen, maar hebben wij besloten het quotum te verruimen naar 35 woningen.

U legt ons nu de evaluatie voor en stelt een aanpak langs twee sporen voor: voor de korte termijn verzoekt u nogmaals het quotum los te laten of substantieel te verhogen en voor de lange termijn gezamenlijk toe te werken naar structureel beleid.

Allereerst willen wij het volgende kwijt. In uw begeleidende brief van 4 juni 2024 bij de evaluatie, wekt u de indruk dat vanuit de provincie onvoldoende adequaat is gereageerd op verzoeken van de gemeente om de regeling uit het experimentenkader op te nemen in structureel beleid. Dit verbaast ons. In de afgelopen jaren heeft gedeputeerde De Reus regelmatig overleg met de respectievelijke wethouders voor ruimtelijke ordening over het experimentenkader en de evaluatie daarvan.

Vooruitlopend op de evaluatie is door ons vanaf 2022 ambtelijk gemonitord op de kwantitatieve voortgang van het experiment. Deze monitor is met de gemeente gedeeld en heeft input geleverd voor het opstellen van de evaluatie. Vanuit de provincie is daarnaast meermaals meegedacht met de uitgangspunten voor de evaluatie. Wij hebben daarbij constant de nadruk gelegd op de kwalitatieve evaluatie van de voorwaarden die in het experimentenkader (paragraaf 1.3.1 Omgevingsprogramma) zijn gesteld ten aanzien van de kwaliteitsimpuls voor het gebied waarop het experiment betrekking heeft.

Onze reflectie op de evaluatie

De evaluatie is naar onze mening vooral een theoretische exercitie, waarbij gekeken is naar hoe in de planontwikkeling invulling is gegeven aan de onderbouwing van de voorwaarden uit het experimentenkader. Kwantitatieve resultaten komen ruimschoots aan bod en worden waar mogelijk geduid in kwalitatieve zin. Het proces rond een initiatief (van keukentafel tot vaststellen plan) wordt uitgebreid beschreven. De evaluatie gaat voornamelijk in op wat op de specifieke erven aan kwaliteit wordt bereikt. Dit biedt waardevolle informatie ten aanzien van de resultaten op perceelniveau. Wat mist in de evaluatie op perceelniveau is de ervaring met de sloopregeling (rood voor rood).



Hoewel de eerste woningen uit het experiment al gerealiseerd zijn komt uit de evaluatie niet naar voren wat in de praktijk de effecten zijn van de extra woningen op gebiedsniveau. Wat kunnen wij hieruit leren en welke kansen en knelpunten kunnen wij daaruit afleiden? Aspecten die onbenoemd zijn, zijn o.a. de impact op de nabije omgeving, de relatieconcurrentie met de dorpskernen, de daadwerkelijke bereikte kwaliteitswinst op gebiedsniveau. Maar ook hoe leg je beschermingszones (o.a. spuitvrije zones) in relatie tot omliggende (agrarische) bedrijven juridisch vast.

Uit de geografische spreiding van de initiatieven kunnen we afleiden dat de meeste initiatieven zich in het zuidoosten bevinden. Wat leveren deze initiatieven op als we deze tegen het licht houden van de opgaven in het kader van het Flevolands Programma Landelijk Gebied (FPLG)?

Wij hadden verwacht dat de evaluatie inzage zou bieden en aanbevelingen zou doen om op voort te kunnen bouwen voor besluitvorming over het vervolg. Wij constateren daarom dat de evaluatie nog niet volledig is en onvoldoende diepgang heeft om het experimentenkader om te zetten in structureel beleid voor extra woningen op erven in het landelijk gebied.

Alvorens gestart kan worden met beleidsontwikkeling voor de lange termijn, dient nog een verdiepingsslag plaats te vinden welke resulteert in concrete informatie, zowel op perceelniveau als op gebiedsniveau, die kan dienen voor eventuele verdere uitwerking in beleid.

Loslaten quotum?

De evaluatie lijkt op dit moment vooral een onderbouwing te bieden voor het op de korte termijn loslaten van het quotum. In de begeleidende brief bij de evaluatie geeft u aan toenemende urgentie te ervaren en dat het verder uitstellen van besluitvorming daarom onverantwoord is. Wij benadrukken nogmaals dat het bereiken van het verruimde quotum van 35 woningen niet illustratief is voor het succes van de regeling. In ons besluit van november jl. hebben wij, met het verruimen van het quotum, perspectief willen bieden aan initiatiefnemers die op dat moment bekend waren.

Wij zien op dit moment, gelet op onze reflectie op de evaluatie hierboven, geen aanleiding om het quotum los te laten of nogmaals te verruimen. Wij leggen prioriteit bij het verdiepen van de evaluatie en de besluitvorming op basis daarvan.

Wij zullen het voortouw nemen in deze verdiepingsslag en zullen u actief hierbij betrekken.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neem dan gerust contact op met expertiseteam Ruimte & Landschap, telefoon 0320 - 265 265.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris,

de voorzitter,

Two handwritten signatures are present. The first signature, on the left, is more complex and scribbled. The second signature, on the right, is a large, flowing cursive script that spans across the 'de voorzitter,' label.

D.J. Tijl - A.J. Gerritsen