



Onderwerp

Experimentenkader Extra woningen op vrijkomende erven (gemeente Noord-oostpolder) en stand van zaken beleid erftransformaties

Kern mededeling:

De gemeente Noordoostpolder heeft op 4 juni 2024 een evaluatie toegezonden van het experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven". Op basis van de uitkomsten van deze evaluatie heeft de gemeente aan de provincie gevraagd om het quotum (maximaal aantal extra woningen) los te laten, vooruitlopend op besluitvorming over het vervolg van de regeling. In deze mededeling informeren wij u over ons besluit over het experimentenkader en het loslaten van het quotum.

Tevens informeren wij u over de voortgang van het traject om te komen tot een kader voor erftransformaties.

Mededeling:

Experimentenkader

De evaluatie van de gemeente bood onvoldoende uitgangspunten om een besluit te nemen over het loslaten van het quotum. Op 9 juli 2024 hebben wij daarom besloten het voortouw te nemen voor een verdiepingsslag die moest leiden tot aanbevelingen om op voort te kunnen bouwen voor een eventueel vervolg op het experimentenkader.

Wij hebben adviesbureau BEECKK Ruimtemakers gevraagd om te komen tot aanbevelingen over het experimentenkader. In het traject om te komen tot deze aanbevelingen heeft BEECKK de volgende stappen gezet/aspecten betrokken:

- Gesprekken met gedeputeerden ruimtelijke ordening en landelijk gebied en wethouder ruimtelijke ordening van de gemeente Noordoostpolder;
- Gesprekken met ambtenaren bij provincie en gemeente Noordoostpolder die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het landelijk gebied;
- Bustour PS en gemeenteraad Noordoostpolder (16 oktober 2024);
- Inzichten uit het rondetafelgesprek over erftransformaties met ambtenaren uit de zes Flevolandse gemeenten op 4 november 2024;
- Enquête onder deelnemers experimentenkader;
- Gesprekken met provincies Limburg, Noord-Holland en Overijssel.

BEECKK adviseert ons het quotum niet los te laten totdat een beleidskader voor erftransformaties is vastgesteld. Wij nemen dit advies over.

Dit betekent dat wij het experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven" afsluiten.

Onze afweging

De beschikbare ruimte binnen het quotum van het experimentenkader is verdeeld. Wij hebben al eerder het quotum verruimd; ook deze ruimte is verdeeld. Er is echter nog teveel onduidelijk rondom het beheer van het quotum door de gemeente. Het werken met een quotum heeft ervoor gezorgd dat initiatiefnemers ruimte planologisch hebben geclaimd, maar de extra woningen nog niet hebben gerealiseerd. Het loslaten of verruimen van het quotum zal hier geen verandering in brengen.

Registratienummer

3367759

Datum

25 februari 2025

Expertiseteam

ETRL

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Reus, J. de

Ter kennisname aan PS en
burgerleden

De randvoorwaarden uit het experimentenkader bieden nu onvoldoende basis om de regeling uit het kader voor alleen de gemeente Noordoostpolder permanent te maken. De randvoorwaarden zijn te abstract en houden (nog) geen rekening met opgaven en doelstellingen voor het landelijk gebied. In de enquête gaven de deelnemers aan het experimentenkader aan dat zij bereid waren geweest om een extra prestatie te leveren in ruil voor medewerking aan hun initiatief voor extra woningen, zoals bijvoorbeeld het vergroten (opdikken) van de erfsingels of het aanleggen van andere groene landschapselementen.

Eigenaren van voormalige agrarische erven vinden het prettig als duidelijk is wat de mogelijkheden zijn op hun erf. De regeling uit het experimentenkader is hierin nog te vaag en biedt onvoldoende mogelijkheden voor sturing op de gewenste kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied.

Wat betekent ons besluit voor initiatiefnemers en gemeente?

- Initiatiefnemers die ruimte hebben gekregen van de gemeente binnen het quotum van 35 woningen kunnen de planvorming voortzetten.

De randvoorwaarden van het experimentenkader blijven op deze initiatieven van toepassing.

- Planologische ruimte die vrijkomt (omdat ruimte die geclaimd is maar niet meer gewenst is) binnen het quotum van 35 woningen kan worden ingezet voor initiatiefnemers op de 'wachtlister'.

De randvoorwaarden van het experimentenkader blijven ook op deze initiatieven van toepassing.

Hoe gaan wij nu verder

Het afsluiten van het experimentenkader betekent niet dat wij de opgave ten aanzien van vrijkomende erven niet erkennen. Extra woningen op erven is een vraagstuk dat zich niet alleen beperkt tot de gemeente Noordoostpolder.

In andere gemeenten, waaronder de gemeente Dronten, dienen initiatieven zich aan. Er is behoefte aan een provinciale lijn hiervoor. De evaluatie van het experimentenkader voor de gemeente Noordoostpolder geeft aanknopingspunten voor de verdere uitwerking van een provinciale aanpak (al dan niet in samenwerking met de Flevolandse gemeenten) voor extra woningen op erven.

Voordat besluitvorming over het vervolg van de regeling uit het experimentenkader plaats vindt, zijn er een aantal aspecten die verder uitgewerkt dienen te worden:

- Sturing: kwaliteit in relatie tot kwantiteit; welke negatieve effecten willen we tegengaan?
- Is een tegenprestatie nodig en zo ja, op welke manier?
- Hanteren van een bouwtermijn/realisatietermijn.
- Waar gaat de provincie of juist de gemeenten over?
- Implementatie en uitvoering van het kader.

Erfttransformaties

De behoefte naar ruimte voor verbreding van activiteiten op erven of transformatie naar andere functies op erven is groot. Dat is dus meer dan alleen 'wonen'. De roep om mogelijkheden voor recreatie, zorgconcepten, energieconcepten, etc. zien wij steeds vaker opkomen vanuit het landelijk gebied van Flevoland.

Er is ruimte nodig voor transformatie om ongewenste effecten (verloedering, leegstand, verval) te voorkomen. De vrijkomende erven zijn in de meeste gevallen niet interessant voor een andere agrariër om te kopen. De Flevolandse erven zijn vrij groot in vergelijking tot erven elders in Nederland. Eigenaren van erven kunnen in financiële problemen komen, omdat ze geen alternatieve inkomstenbron hebben terwijl de kosten voor onderhoud, belastingen en leningen doorlopen. Ruimte voor transformatie biedt kansen voor deze eigenaren, maar biedt ook kansen voor de realisatie van provinciale en nationale doelen voor het Flevolandse landelijk gebied. De erven liggen namelijk als groene eilanden in het landschap en kunnen van meerwaarde zijn voor de opgaven en doelstellingen voor het landelijk gebied.

Mededeling

Bladnummer

3

Registratienummer

3367759

Met de Flevolandse gemeenten wordt nu een eerste verkenning gedaan naar een provincie brede aanpak voor erftransformaties. Hiertoe zijn er twee rondetafelgesprekken geweest met de gemeenten waarin gesproken is over een aanpak voor erftransformaties.

Uw inbreng tijdens de bustour wordt meegenomen in de aanbevelingen

Tijdens de bustour van Provinciale Staten en de gemeenteraad op 16 oktober 2024 werd brede steun uitgesproken voor de mogelijkheden voor erftransformaties, met aandacht voor kwaliteit. De aanwezige statenleden spraken de voorkeur uit voor meer flexibiliteit in regels voor extra woningen op erven (in bestaande bebouwing of in nieuwe bouwvolumes), mits de omgevingskwaliteit en oorspronkelijke erfstructuur behouden blijven. Behoud van oorspronkelijke bebouwing vonden statenleden belangrijk, maar de specifieke situatie van elk erf moet wel aandacht krijgen (maatwerk). Niet-agrarische en agrarisch gerelateerde bedrijven kunnen waardevol zijn als de eigenaar zorgt voor een goede inpassing op het erf en de activiteiten geen overmatige overlast veroorzaken. Ook werd gesteld dat sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing niet verplicht hoeft te zijn, maar wel kan bijdragen aan de kwaliteitsontwikkeling van het landelijk gebied.

Onze inzet is om te komen tot een samenhangend kader van regels met ruimte voor gemeenten voor gebiedsspecifieke aanpassingen (maatwerk).

We komen bij u terug voor peilen en toetsen

De laatste acties om te komen tot aanbevelingen voor beleid voor erftransformaties worden uitgevoerd. Als de aanbevelingen gereed zijn komen wij bij u langs in het kader van 'peilen en toetsen'. Dit zal in het 2^e kwartaal zijn.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de Woo (ja/nee aangeven)
Memo (Beeckk) Evaluatie en advies vervolg experimentenkader Extra woningen op erven, gemeente Noordoostpolder	3357952	ja
Brief gemeente Noordoostpolder definitief besluit experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven"	3364317	ja



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



Verzenddatum

Bijlagen

Uw kenmerk

Ons kenmerk

1

3364317

Onderwerp

Besluit experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven"

Geacht college,

Op 10 juli 2024 hebben wij gereflecteerd op uw evaluatie van het experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven". Wij hebben toen aangekondigd het voortouw te nemen voor een verdiepingsslag die moest leiden tot aanbevelingen om op voort te kunnen bouwen voor een eventueel vervolg op het experimentenkader.

Wij hebben adviesbureau BEECKK Ruimtemakers gevraagd om te komen tot aanbevelingen over het experimentenkader. In het traject om te komen tot deze aanbevelingen heeft BEECKK de volgende stappen gezet / aspecten betrokken:

- Gesprekken met gedeputeerden ruimtelijke ordening en landelijk gebied en wethouder ruimtelijke ordening van uw gemeente;
- Gesprekken met ambtenaren bij provincie en gemeente Noordoostpolder die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het landelijk gebied;
- Bustour PS en gemeenteraad Noordoostpolder (16 oktober 2024);
- Inzichten uit het rondetafelgesprek over erftransformaties met ambtenaren uit de zes Flevolandse gemeenten op 4 november 2024;
- Enquête onder deelnemers experimentenkader;
- Gesprekken met provincies Limburg, Noord-Holland en Overijssel.

BEECKK adviseert ons het quotum niet los te laten totdat een beleidskader voor erftransformaties is vastgesteld.

Ons besluit:

Wij laten het quotum niet los, zolang er geen beleidskader voor erftransformaties is vastgesteld.

Wat betekent dit voor het experimentenkader?

- **Wij hebben besloten het experimentenkader af te sluiten**

Hieraan ligt de volgende afweging ten grondslag:

Omdat de beschikbare ruimte in het experimentenkader vergeven is, zien wij aanleiding om het experiment af te sluiten.

Via Omroep Flevoland ([Omroep Flevoland - Nieuws - Je ouders in een woning op je erf? Dan moet je in NOP eerst op een wachtlijst staan](#), 10 juni 2024) en via de ambtelijke lijn hebben wij vernomen dat er minstens 6 initiatiefnemers 'in de wachtkamer' zitten, omdat de ruimte binnen het door ons

verruimde quotum vergeven is. In de begeleidende brief bij uw evaluatie (kenmerk 017190633) geeft u aan dat er door het quotum 'een ongewenste dynamiek is gerealiseerd waarbij initiatiefnemers ruimte planologisch hebben geclaimd, maar de extra woningen nog niet hebben gerealiseerd'. Het loslaten of verruimen van het quotum zal hier geen verandering in brengen.

- **Initiatiefnemers die ruimte hebben gekregen van de gemeente binnen het quotum van 35 woningen kunnen de planvorming voortzetten**

De randvoorwaarden van het experimentenkader blijven op deze initiatieven van toepassing.

- **Planologische ruimte die vrijkomt binnen het quotum van 35 woningen kan worden ingezet voor initiatiefnemers op de 'wachtlister'**

De randvoorwaarden van het experimentenkader blijven ook op deze initiatieven van toepassing.

Hoe nu verder?

Het afsluiten van het experimentenkader betekent niet dat wij de opgave ten aanzien van vrijkomende erven niet erkennen. De behoefte naar ruimte voor verbreding van activiteiten op erven of transformatie naar andere functies op erven is groot. Dat is dus meer dan alleen 'wonen'. De roep om mogelijkheden voor recreatie, zorgconcepten, energieconcepten, etc. zien wij steeds vaker opkomen vanuit het landelijk gebied van Flevoland. Er is behoefte aan een beleidskader voor erfransformaties. Initiatiefnemers wensen ruimte voor activiteiten en hebben duidelijkheid nodig over de mogelijkheden en randvoorwaarden.

Op 4 november 2024 en op 21 januari 2025 zijn er twee werksessies (rondetafelgesprekken) geweest met Flevolandse gemeenten over verbreding van activiteiten op erven en erfransformaties. Deze gesprekken maken deel uit van het proces om te komen tot aanbevelingen voor beleid voor erven in het landelijk gebied. De ervaringen met het experimentenkader "Extra woningen op vrijkomende erven" in de gemeente Noordoostpolder worden betrokken bij de verdere uitwerking van deze aanbevelingen in beleid.

Wij doen dit samen met de Flevolandse gemeenten en zien kansen voor een gezamenlijke integrale aanpak, waar er aandacht is voor gebiedseigen invulling, ieders rol en samenwerking waar van meerwaarde.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris, de voorzitter,

A large black rectangular redaction box covers the signature area of the official. To the right of the box, there is a blue ink signature that appears to be 'J. de Vries'.

Bijlagen:

1. Memo (Beeck) Evaluatie en advies vervolg experimentenkader Extra woningen op erven, gemeente Noordoostpolder

RUIMTE MAKEN MET KARAKTER

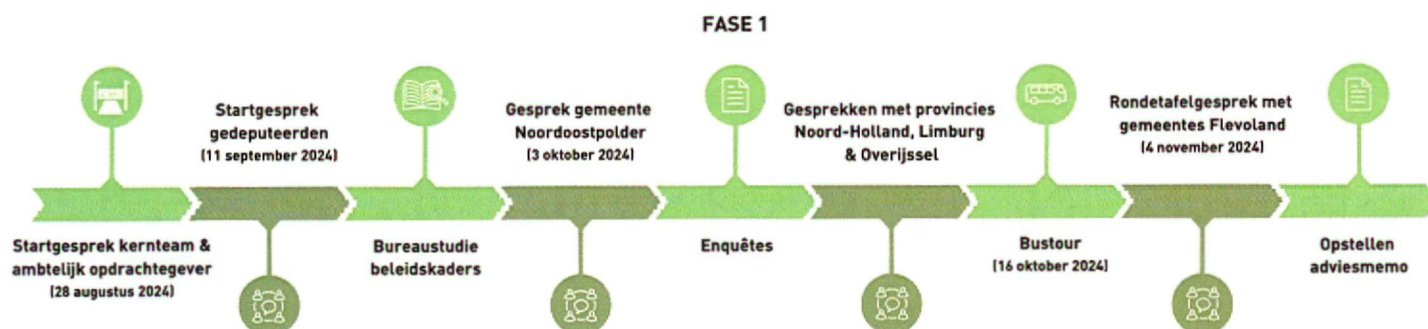
MEMO

Datum: 19 november 2024
Van: [REDACTED]
Aan: Gedeputeerde Staten
Onderwerp: Tussentijds advies experimentenkader "Extra woningen op erven", gemeente Noordoostpolder

AANLEIDING VOOR DEZE ADVIESMEMO

U heeft medewerking verleend aan een experiment van de gemeente Noordoostpolder in 2017 om maximaal 35 woningen te realiseren op voormalig agrarische erven. De gemeente vraagt u dit quotum los te laten nu alle woningtitels zijn benut. U vroeg BEECKK te adviseren over het al dan niet meewerken aan dit verzoek.

In deze memo gaan we in op de resultaten van de eerste onderzoekstappen (fase 1) die nu zijn voltooid en hoe het vervolg eruitziet.



RUIMTE MAKEN MET KARAKTER

In dit tussentijds advies richten we ons op:

- het vervolg van het experimentenkader "Extra woningen op erven", gemeente Noordoostpolder
- de mogelijkheden voor erftransformaties in de hele provincie.

VERVOLG EXPERIMENTENKADER: WAT ZIJN DE KEUZEMOGELIJKHEDEN?

Er zijn voor u als provincie drie opties waar u uit kunt kiezen ten aanzien van het quotum. Wij beschrijven hier de mogelijkheden met onze overwegingen:

1 Niet loslaten quotum:

Dit betekent dat er nu geen ruimte meer is voor initiatieven met extra woningen, omdat alle 35 (bouw)titels vergeven zijn. Het quotum stimuleert initiatiefnemers vooral om zo snel mogelijk een (bouw)titel te verkrijgen. Want 'wie het eerst komt, die het eerste maalt'. De regeling zoals deze nu is, is ook beperkt. Het gaat alleen over de mogelijkheid voor het toevoegen van woningen, niet over andere transformaties. Bovendien neemt het geen doelen voor het landelijk gebied mee bij de afweging.

2 Nogmaals verruimen van het quotum:

Het verruimen van het quotum zal extra ruimte bieden aan initiatiefnemers, maar biedt geen structurele oplossing voor de belemmeringen zoals genoemd bij optie 1. Het systeem blijft dan gericht op snel handelen en versterkt ongelijkheid, terwijl leegstand, verval, en bredere transformatie- of plattelandsdoelen buiten beschouwing blijven. Bovendien verwachten wij dat een nieuw quotum wederom snel volledig benut zal zijn, waardoor we op korte termijn een oplossing bieden voor enkele individuen, maar geen passende aanpak hebben voor de lange termijn.

3 (Uiteindelijk) loslaten van het quotum:

Het volledig loslaten van het quotum en woningen toevoegen zonder verder kader is onwenselijk, omdat dit kan leiden tot wildgroei van initiatieven en verlies van ruimtelijke kwaliteit. Zonder sturing ontstaan speculatie en ongewenste bebouwing, terwijl eigenaren en gemeenten onvoldoende worden gestimuleerd om bij te dragen aan bredere doelen zoals natuurbehoud en landschapsversterking. Het is belangrijk dat dit soort ontwikkelingen getoetst worden aan een duidelijk kader.



RUIMTE MAKEN MET KARAKTER

ONS ADVIES: Laat het quotum pas los nadat een beleidskader voor erftransformaties is vastgesteld.

De verdieping van de evaluatie leert dat het uiteindelijk **loslaten van het quotum** op voormalige agrarische erven essentieel is voor de ontwikkeling van het buitengebied in Flevoland. Dit creëert ruimte voor agrariërs en initiatiefnemers om gecontroleerd te transformeren en bij te dragen aan woningbouw, natuurbehoud en versterking van lokale gemeenschappen. Maar het is niet verstandig om het quotum los te laten zonder dat er beleidskaders zijn. Gemeenten en provincie kunnen via **beleidskaders** zorgen voor sturing op kwaliteit en kwantiteit om zo nationale en provinciale doelen te realiseren. Deze beleidskaders zorgen voor een fundamentele basis, waarop overheden en initiatiefnemers plannen kunnen toetsen.

Uit de evaluatie komt het volgende:

1 Er is behoefte aan ruimte voor transformatie

De pilot met de gemeente Noordoostpolder laat zien dat er veel behoefte is aan transformatie van voormalige agrarische erven. De 35 beschikbare woningen uit het experimentenkader waren snel benut en er staan op dit moment nog 13 verzoeken voor 16 woningen op de wachtlijst. Er is niet alleen behoefte aan transformatie naar een erf met extra woningen. Uit de enquêteresultaten en het rondetafelgesprek met gemeenten blijkt dat er ook behoefte is aan andere soort transformaties, zoals recreatie of agrarisch aanverwante bedrijvigheid.

Dit sluit ook aan op de landelijke en provinciale prognoses. Hieruit blijkt dat tussen de 30% en 50% van de huidige agrarische bedrijven zullen verdwijnen voor 2030. Voor een groot deel van deze vrijkomende agrarische bedrijven zoekt de eigenaar vervolgens naar een nieuwe invulling voor het erf. De provincies Limburg, Overijssel en Noord-Holland bevestigen dat in hun provincies deze behoeften en trends ook spelen. In deze provincies zijn al meer agrariërs gestopt dan Flevoland, omdat zij vaak ouder zijn en de erven kleiner, waardoor zij al langer met dit vraagstuk te maken hebben.

2 Een quotum zorgt voor een ongelijk speelveld en draagt niet bij aan kwalitatieve ontwikkelingen



RUIMTE MAKEN MET KARAKTER

Het gebruik van een quotum is bedoeld om controle te houden over het aantal nieuwe woningen. De gedachte is dat je hiermee voorkomt dat het aantal woningen tot een niveau groeit waarbij ongewenste effecten ontstaan, zoals een te grote verkeersintensiteit in het buitengebied en belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven. Aangezien het aantal te realiseren woningen beperkt is, moeten initiatiefnemers snel handelen om in aanmerking te komen. Hierdoor worden niet de beste initiatieven of de meest urgente voorstellen geselecteerd, maar enkel degenen die aan de minimeisen voldoen en zich als eerste aanmelden. Zo leidt het quotum ook tot 'hamstergedrag,' waarbij initiatiefnemers uit voorzorg alvast bouwtitels aanvragen zonder directe behoefte. Dit belemmert ruimte voor kwalitatieve initiatieven, omdat anderen – die deze kans misschien wel harder nodig hebben – niet meer kunnen deelnemen zodra het quotum is bereikt. Door het quotum los te laten, ontstaat er ruimte voor nieuwe, controleerbare initiatieven voor gemeenten om aan mee te werken.

3 Je kunt kansen creëren voor de realisatie van nationale en provinciale doelen in het landelijk gebied

Gemeenten en provincie kunnen niet zelf hun doelen voor het landelijk gebied realiseren op percelen die niet in hun eigendom zijn. Via kwaliteitseisen kunnen zij dit wel vragen van de grondeigenaren in ruil voor de medewerking aan een initiatief. De enquête onder de deelnemers van het experiment laat zien dat het vragen van een tegenprestatie voor de realisatie van woningen werkt. Initiatiefnemers herstelden of versterkten erfsingels en sloopten oude vervallen bebouwing. Hiermee hielpen zij de gemeente haar ambitie te behalen voor een kwalitatieve impuls aan het landschap. Bovendien gaf ongeveer 60% van de deelnemers aan dat zij bereid waren geweest om een extra prestatie te leveren. De voorkeur lag dan bij het vergroten (opdikken) van de erfsingel of het aanleggen van andere groene landschapselementen.

4 Je voorkomt ongewenste gevolgen van stoppende agrariërs

Ruimte voor transformatie is nodig omdat anders ongewenste effecten optreden door de vele stoppende agrarische bedrijven. Of er nu ruimte is voor transformatie of niet, veel agrariërs zijn al gestopt en velen zullen nog volgen. De vrijkomende erven zijn in de meeste gevallen niet interessant voor een andere agrariër om te kopen. Wanneer een eigenaar een voormalig agrarisch erf niet voor een andere (neven)functie mag inzetten blijven een paar opties over: leegstand, verval en verloedering, of ongewenste activiteiten. Eigenaren kunnen in financiële problemen komen, omdat ze geen alternatieve inkomstenbron hebben terwijl de kosten voor onderhoud, belastingen en leningen doorlopen.



RUIMTE MAKEN MET KARAKTER

5 Beleidskaders zorgen voor sturing en duidelijkheid voor initiatiefnemers

Eigenaren van voormalige agrarische erven vinden het prettig als duidelijk is wat de mogelijkheden zijn op hun erf. Een beleidskader helpt hen om een transformatie vorm te geven, omdat ze sturing krijgen op de mogelijkheden. Daarnaast hoeven niet alle initiatiefnemers bij de overheid te vragen wat er mag, want dat is al duidelijk omschreven in het beleid. Dat scheelt bovendien tijd voor zowel overheid als initiatiefnemers.

6 Leden van provinciale staten reageren overwegend positief

Tijdens de bustour op 16 oktober 2024 werd brede steun uitgesproken voor de mogelijkheid om woningen (in bestaande bebouwing of in nieuwe bouwvolumes) op erven te realiseren, mits de omgevingskwaliteit en oorspronkelijke erfstructuur behouden blijven. De aanwezige statenleden spraken de voorkeur uit voor meer flexibiliteit. Behoud van oorspronkelijke bebouwing vonden zij belangrijk, maar de specifieke situatie van elk erf moet wel aandacht krijgen. Niet-agrarische en agrarisch gerelateerde bedrijven kunnen waardevol zijn als de eigenaar zorgt voor een goede inpassing op het erf en de activiteiten geen overmatige overlast veroorzaken. Ook werd gesteld dat sloop van niet-oorspronkelijke bebouwing niet verplicht hoeft te zijn, maar wel kan bijdragen aan de kwaliteitsontwikkeling van het landelijk gebied.

RUIMTE MAKEN MET KARAKTER

HOE NU VERDER?

Nu fase 1 is afgerond, werken we via fase 2 en 3 toe naar een definitieve adviesrapportage (opleveren/presenteren in Q1 2025). Hieronder staan de stappen en doelen per fase.

Fase 2 – Ideevorming voor provincie Flevoland

Doel: Het genereren en uitwerken van ideeën voor de vervolgregeling van het experimentenkader.

Fase 3 - Testen en uitwerken

Doel: Het testen van de ontwikkelde ideeën bij het projectteam en bij de gemeenten, om te kijken of we in de praktijk uit de voeten kunnen met wat we in concept hebben uitgedacht en het uitwerken van een definitief beleidskader.



We richten ons nu op het opstellen van een voorstel voor het beleidskader voor erftransformaties. Binnen dit kader nemen we verschillende overwegingen mee, die we de komende tijd zullen onderzoeken om tot een gedegen advies te komen.

Hoe stuur je op kwaliteit in relatie tot kwantiteit?

Het is belangrijk om te sturen op kwaliteit en kwantiteit. Dit om te voorkomen dat nieuwe activiteiten voor te veel druk op het platteland zorgen en om de kwaliteiten van het gebied te behouden. Bij elke sturing zal zorgvuldig afgewogen moeten worden hoe om te gaan met de sloop en hergebruik van bestaande bebouwing: slopen kan soms ruimte scheppen voor nieuwe functies, maar behoud is vaak waardevol voor het culturele erfgoed. Ook is het belangrijk om nieuwe woningen in lijn te ontwerpen met de schaal van het landschap en te laten voldoen aan het

RUIMTE MAKEN MET KARAKTER

beeldkwaliteitsplan voor vormgeving, architectuur en materiaalgebruik. Hierdoor wordt de esthetiek en leefbaarheid van het buitengebied gewaarborgd.

Is een tegenprestatie nodig en zo ja, op welke manier?

Een tegenprestatie kan gewenst zijn, maar moet haalbaar en betaalbaar blijven om initiatiefnemers niet af te schrikken. Mogelijke tegenprestaties zijn het bevorderen van milieuvriendelijke maatregelen, zoals bomen aanplanten, spuitvrije zones instellen, en erfsingels vergroten of herstellen. Deze acties dragen bij aan ecologische voordelen, biodiversiteit en een aantrekkelijker landschap.

Moeten we een bouwtermijn hanteren?

Je kunt een maximumtermijn hanteren waarbinnen plannen gerealiseerd moeten worden. Hiermee voorkom je dat bouwtitels langdurig ongebruikt blijven en er geen transformatie plaatsvindt. Maar we kunnen dit ook beschouwen als een risico voor de initiatiefnemer, waar we als overheid niet op willen sturen.

Waar gaat de provincie of juist de gemeente over?

In andere provincies krijgen gemeenten ruimte om binnen brede provinciale kaders invulling te geven aan wat passend is in een specifiek gebied. In Noord-Brabant kunnen bijvoorbeeld 11 woningen op een erf worden gerealiseerd, mits dit past binnen de gebiedsvisie van de gemeente. Een ander voorbeeld is Overijssel, waarbij men alleen wil sturen op de juiste locatie en niet op maatvoering en ontwerp. Het is belangrijk om af te wegen wat je provinciaal belang is; wat wil je als provincie in ieder geval stimuleren of voorkomen? En welke afweging is aan de gemeente om te maken in hun Omgevingsvisie en/of Gebiedsprogramma?

Hoe zorg je voor implementatie en uitvoering van het kader?

De provincie kan via de omgevingsverordening ruimtelijke kaders stellen, waarin gemeenten ruimte krijgen om maatwerk toe te passen via hun omgevingsvisie, -verordening of gebieds- en themaprogramma's. Om hier verder sturing aan te geven kun je werken met instrumenten als een kwaliteitskader, werkboek of beleidsregel. Een stroomschema of verkeerslichten-model helpt om de mogelijkheden duidelijk naar de doelgroep te communiceren. Daarnaast stimuleren provinciale programma's initiatiefnemers om bij te dragen aan landschaps- en biodiversiteitsdoelen, wat de kwaliteit van het buitengebied ten goede komt. Jaarlijkse monitoring en een centraal ondersteuningsteam dragen bij aan de evaluatie van de voortgang en bevorderen kennisdeling.