



Onderwerp
Experimentenkader 'Extra woningen op erven', gemeente Noordoostpolder

Provinciale Staten
9 november 2016

Gedeputeerde Staten stellen voor

Agendapunt

1. Beslispunten
 1. Provinciale Staten geen advies naar voren te laten brengen naar aanleiding van het voornemen van Gedeputeerde Staten om medewerking te verlenen aan dit experimentenkader.
2. Doelstelling programmabegroting
n.v.t.
3. Eerdere behandeling
Op 16 februari 2016 heeft Gedeputeerde Staten (GS) besloten een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek van de gemeente Noordoostpolder voor een beleidsuitwerking om onder voorwaarden extra woningen op vrijkomende agrarische erven toe te staan (hierna te noemen: beleidsuitwerking). Uw Staten zijn van dit besluit door een mededeling (edocsnr. 1859001) op de hoogte gesteld.
4. Bevoegdheden PS en doel behandeling
Provinciale Staten in de gelegenheid te stellen desgewenst advies uit te brengen naar aanleiding van het voornemen van GS om het experimentenkader toe te passen.
5. Verdere behandeling PS
Na advisering door uw Staten nemen GS een besluit over medewerking. Daarover wordt u bij mededeling geïnformeerd.
Als GS medewerking verlenen kan de gemeente invulling geven aan haar voorgenomen beleid en daartoe bestemmingsplanprocedures opstarten.

Lelystad
6 september 2016

Registratienummer
1960707

Inlichtingen
mr. A.G. Vuuregge

Afdeling/Bureau
RE

Portefeuillehouder
Lodders, J.

Routing

Commissie Ruimte:
13 oktober 2016

6. Korte toelichting op voorstel

Kern concept-experimentenkader

Afwijking provinciale bundelingsbeleid

In het Omgevingsplan 2006 is opgenomen dat wonen op vrijkomende (agrarische) erven mogelijk is, maar dat solitaire clusters van bebouwing buiten de stedelijke gebieden in principe uitgesloten zijn. Het Omgevingsplan 2006 biedt de mogelijkheid om van dit beleid af te wijken. In het kader van verweving kan op experimentele basis worden overwogen om nieuwe solitaire clusters toch toe te staan.

Het voorgestelde beleid van de gemeente stoelt op een aantal pijlers:

1. Duurzaam ruimtegebruik
2. Gelimiteerd aantal gevallen
3. Kwaliteitsimpuls

1. De gemeente hanteert het principe van duurzaam ruimtegebruik.

Nieuwe initiatieven en ruimtevragen moeten binnen de bestaande voorraad vierkante meters worden een plek krijgen voordat aan nieuwe aanleg of uitleg kan worden gedacht. In dit geval betekent dit dat de oorspronkelijke erven met hun oorspronkelijke bebouwing zoveel mogelijk worden behouden, dat niet oorspronkelijke bebouwing of bebouwing buiten het oorspronkelijke erf wordt gesloopt en dat daarbinnen op kleine schaal mogelijkheden worden geboden voor

extra woningen (het aantal woningen per erf te limiteren tot maximaal 4 woningen).

2. *Gelimiteerd aantal gevallen*

Uit het woonbehoefteonderzoek van de gemeente uit 2011 blijkt dat er behoefte is aan ruim en recreatief wonen. In de Woonvisie 2.0 (vastgesteld in 2013) is aangegeven dat boerenerven unieke kansen bieden om hierop in te spelen. Voor dit aantal aan het landelijk gebied toe te voegen woningen is een quotum van 26 woningen opgenomen in de Woonvisie.

Door de gemeente zal monitoring plaatsvinden van de toepassing van het beleid en indien nodig zal er bijstelling van het beleid plaatsvinden.

3. *Kwaliteitsimpuls landelijk gebied*

Tot nu toe kwamen er in de gemeente Noordoostpolder vooral erven vrij waarbij sprake was van de oorspronkelijke situatie ten aanzien van omvang en bebouwing. De komende jaren komen echter ook erven vrij die al eens zijn uitgebreid. Leegstaande erven en bedrijfsgebouwen zijn van invloed op de uitstraling en beleving van het landelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling tast de vitaliteit van het landelijk gebied aan. Door het op kleine schaal creëren van mogelijkheden voor extra woningen op erven is een eerste stap in het bieden van perspectief voor vrijkomende erven.

De kwaliteitsimpuls wordt bereikt door:

- het terugbrengen van het woonerf naar de oorspronkelijke omvang;
- sloop van schuren buiten het erf (niet oorspronkelijke bebouwing);
- directe koppeling tussen het aantal vierkante 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.

Met deze aspecten wordt invulling gegeven aan de eisen in het Omgevingsplan 2006 ten aanzien van het experimentenkader. De gemeente heeft een zo goed mogelijk beeld gegeven van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor de invulling van het experimentenkader. Niettemin kunnen er vanuit provinciaal belang aspecten (bv. natuur) naar voren komen bij de bestemmingsplanprocedures. Deze zullen alsdan afgewogen en getoetst worden.

7. Beoogd effect
Toepassing van het experimentenkader maakt het mogelijk om af te wijken van het Omgevingsplan 2006.
8. Argumenten
Zie onder ad 6.
9. Kanttekeningen
Precedentwerking is mogelijk. Gelet op het feit dat de gemeente de toepassing ervan tot 26 gevallen heeft beperkt, en dit aantal ook heeft gemotiveerd, is de precedentwerking beperkt. Tezijntertijd is het ook de bedoeling om dit experiment samen met de gemeente te evalueren.

10. Bijlagen

Naam stuk:	eDocs nummer:	Bijgevoegd of periode ter inzage
Aanbiedingsbrief experimentenkader van de gemeente Noordoostpolder, incl. bijlagen	1941825	Tot
		Tot