

MEMO

Aan : Commissie Woonomgeving
Van : College van Burgemeester en wethouders
Datum : 25 september 2025
Onderwerp : Ervenbeleid 2.0

Inleiding

Op 27 juni 2025 is de commissie geïnformeerd over de ontwikkelingen ten aanzien van het ervenbeleid 2.0. In een presentatie is toegelicht wat de afgelopen periode is gebeurd, hoe de provincie in een actieve modus is gekomen, en welk 'huiswerk' op het gemeentelijk bordje terecht is gekomen.

De eerste contouren van het ervenbeleid 2.0 zijn gepresenteerd, waarbij met name is ingezoomd om de diverse dilemma's die betrekking hebben op ontwikkelingen op het ervenbeleid.

De belangrijkste dilemma's die benoemd zijn en bevestigd in diverse gevoerde ambtelijke overleggen met provincie Flevoland:

- Woningbouw, inrichting van de erven (aantal woningen, type woningen, stedenbouwkundige randvoorwaarden)
- Kostenverhaal (financieel, omgevingskwaliteit)
- Spuitvrije zone

In de commissievergadering d.d. 27 juni is besloten na de zomervakantie een bijeenkomst te organiseren waarbij we in het veld een verdiepingsslag maken. Deze bijeenkomst wordt op 25 september georganiseerd. Het programma alsmede de dilemma's worden in deze memo nader uitgewerkt. We hopen op een inspirerende bijeenkomst.

Programma

De themabijeenkomst 'Ervenbeleid' wordt georganiseerd op donderdag 25 september 2025 en start 'op locatie' om 18.00 uur. We bezoeken twee (vrijgekomen) agrarische erven.

18.00 uur : Ontvangst op het erf van familie Houter – Drietoersweg 9 Ens
19.00 uur : Ontvangst op het erf van familie Hein - Neushoornweg 10 Kraggenburg
19.45 uur : Afronding

We verzoeken alle aanwezigen om met eigen vervoer te komen, we hopen dat jullie onderling zoveel mogelijk carpoolen.

Dilemma's Woningbouw

Bij het toestaan van meerdere woningen op een vrijkomend erf kan het van belang dat gemeente spelregels vaststelt ten aanzien stedenbouwkundige voorwaarden. Vinden we het van belang dat cultuurhistorische kwaliteiten, kenmerkend voor de Noordoostpolder, onderdeel zijn van planvorming. Of laten we dat juist volledig los.

Standpunt zou kunnen zijn dat ook bij de inrichting van de erven het gebiedskarakter van de Noordoostpolder behouden moet blijven, door het aantal bouwvolumes en type woningen stedenbouwkundig te toetsen - scenario links.

Een ander standpunt zou kunnen zijn dat door het borgen van een erfsingel de inrichting van het erf en het type woningen er niet meer toe doet in lijn met de beleidsregel uiterlijk bouwwerken (en het loslaten van welstand) - scenario rechts.



Vraagstelling: Hoe gaan we om met stedenbouwkundige voorwaarden ten aanzien van planvorming op de vrijkomende erven?

Dilemma's Kostenverhaal

Het bieden van planologische ruimte voor het realiseren van meerdere woningen op een vrijkomend agrarisch erf leidt tot een waardevermeerdering van dat erf. Dit is uitermate interessant voor eigenaren van deze erven of mogelijke ontwikkelaars die dergelijke erven kopen. Ten aanzien van de waardevermeerdering kan een discussie gevoerd worden of deze volledig toekomt aan de eigenaar of dat deze gedeeltelijk ingezet kan worden ten behoeve van het algemeen belang.

Standpunt zou kunnen zijn dat initiatiefnemer risicodragers is van de ontwikkeling en dat overheden zich niet moeten bemoeien met het financiële aspect van de ontwikkeling. Met het realiseren (instandhouding/verbeteren) van de erfsingel is het gemeentelijk belang voldoende geborgd.

Een ander standpunt zou kunnen zijn dat het vragen van een bijdrage per extra woning (meer dan twee woningen) legitiem is om met deze bijdrage een gebiedsfonds te vullen waarmee omgevingskwaliteit versterkt kan worden (kernkwaliteiten Noordoostpolder versterken).

Vraagstelling: Vragen we initiatiefnemers om een kwaliteitsbijdrage bij ontwikkelingen wanneer, aanvullend op de voormalige bedrijfswoning en 1 nieuwe woning, extra woningen worden gerealiseerd?

Dilemma's Spuitvrije zone

Spuitzonering is het planologische spuitvrije buffergebied tussen de functie agrarisch, specifiek het landbouwperceel waarop gewasbescherming wordt toegepast en wonen (de gevoelige functie).

Spuitzonering maakt functiewijzigingen van locaties in het buitengebied nagenoeg onmogelijk, omdat er na toepassing van de spuitzonering nauwelijks verblijfsruimte

overblijft. Standpunt zou kunnen zijn om de woonfunctie richting agrarisch gebied te vergroten (evt ook in de vorm van natuur). Een ander standpunt is om af te wijken van de 50 meter spuitvrije zone (bv 30 meter zone). Dit is gezien huidige jurisprudentie risicovol.

Een functiewijziging naar wonen, natuur, agrarisch gebruik met beperkingen zou indien financieel haalbaar wél een oplossing kunnen zijn voor het voldoen aan de spuitvrije zonering. Dit zal in overleg/onderhandeling moeten geschieden met de aanpalende grondeigenaar en zal ten koste gaan van het agrarisch areaal.

Vraagstelling: Willen we planologisch ruimte bieden om het voormalige erf uit te breiden en daardoor meer ruimte voor wonen te creëren?