

Fractie:	Politieke Unie
Naam:	Wiemer Haagsma
Onderwerp:	Experimentenkader Extra woningen op vrijkomende erven (gemeente Noordoostpolder) en stand van zaken beleid erftransformaties d.d. 25 februari 2025
Datum indiening vragen:	12- 03- 2025

Verwondering en/ of verbazing...

Geacht college,

Bovengenoemd schrijven van de provincie geeft duidelijkheid over de voortgang van het experiment 'Extra woningen op vrijkomende erven', of moet ik zeggen over de beëindiging van dit experiment.

Een experiment wat een aantal jaren naar volle tevredenheid van de gemeente en de betrokken eigenaren van erven geduurd heeft. Ook een experiment wat in deze tijd tegemoet komt aan een aantal belangrijke zaken, zoals bijv.;

Extra woningen;

- kunnen alleen gerealiseerd worden als ze de bedrijfsvoering van de omliggende agrariërs niet verstoren / bedreigen;
- zijn welkom i.v.m. de 'wooncrisis' in ons land;
- zorgen voor doorstroming op de woningmarkt;
- bieden kansen voor sociaal maatschappelijke gewenste woonvormen zoals bijv. een meer generatie erf / kangoeroe wonen;
- zorgen ervoor dat onnodige niet oorspronkelijke bedrijfsgebouwen niet verpauperen;
- zorgen ervoor dat onnodige bedrijfsgebouwen die gesloopt worden kunnen niet gebruikt worden voor ondermijning;

Vanwege o.a. deze redenen had de fractie van de Politieke Unie erop gerekend dat het experimentenkader structureel zou worden. Naast de fractie van de Politieke Unie hebben ook andere fracties uit de gemeenteraad van Noordoostpolder zich ingezet om dit experiment om te zetten tot beleid.

De mededeling en de brief van de provincie lezend willen wij graag antwoord op de volgende vragen;

Vragen;

1. Wanneer is het gesprek tussen de gemeente en de provincie over dit onderwerp precies gestart?

Antwoord:

Op 27 februari 2025 ontvingen wij de brief van provincie Flevoland in zake het experimentenkader. Deze brief is een reactie op ons verzoek, verstuurd d.d. 4 juni 2024, om het quotum vooruitlopend op het vaststellen van nieuw ervenbeleid los te laten. Deze brief is bij deze beantwoording toegevoegd als bijlage 1 en geeft de historische context weer.

2. De provincie schrijft dat er ruimte planologisch is gereserveerd, maar het initiatief is nog niet gerealiseerd. Klopt dat?
 - a. Hoeveel erven zijn dat van de 35?

Antwoord:

In de beantwoording op deze vraag is het meer zuiver om dit te splitsen in het oorspronkelijke quotum, aangevuld met de uitbreiding van dat quotum per november 2023.

Van de oorspronkelijke 26 woningen zijn 19 woningen daadwerkelijk gerealiseerd en 3 woningen in voorbereiding (vergunningentraject). Voor alle woningen geldt dat de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) zijn doorlopen. Van 4 woningen hebben we na vaststellen gewijzigd bestemmingsplan nog geen aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van de woningen.

Van de 9 woningen die horen bij de uitbreidingquotum zijn 3 woningen in voorbereiding (omgevingsvergunning voor activiteit bouwen verleend), de overige woningen zijn nog niet gerealiseerd. Dat is eenvoudig te verklaren door de doorlooptijd van de ruimtelijke procedures. Deze zijn pas na uitbreiding quotum (nov 2023) opgestart.

- b. Hebben deze initiatieven de ruimtelijke procedure (met de bijkomende kosten) al wel doorlopen?

Antwoord:

Voor 6 woningen van de in totaal 35 woningen geldt dat hiervoor het bestemmingsplan (nu: omgevingsplan) nog niet is gewijzigd. Dit zijn initiatieven die vallen binnen de uitbreiding van het quotum. Gezien de doorlooptijd van deze ruimtelijke procedures is dat niet verwonderlijk. Wij hebben geen zicht op de kosten die initiatiefnemers maken voor het opstellen van de benodigde documenten en onderzoeken. De gemeentelijke kosten die gemoeid zijn bij het behandelen van ruimtelijke initiatieven worden, conform legesverordening afgehandeld.

- c. Hebben initiatiefnemers gedurende het verloop van het proces hun 'claim' ook weer ingeleverd?

Antwoord:

Nee. Het ligt gezien de gemaakte kosten voor wijzigen bestemmingsplan/omgevingsplan ook niet voor de hand dat dit alsnog gaat gebeuren. Mocht het toch aan de orde zijn dan wordt de eerstvolgende op de wachtlijst de mogelijkheid geboden de ruimtelijke procedure op te starten.

d. Hoeveel aanvragen staan er momenteel in de wacht?

Antwoord:

Per 31 december 2024 stonden initiatieven voor 16 woningen 'on hold', die ook een positief richtinggevend advies hebben ontvangen. Dit zijn initiatieven die, zodra het quotum komt te vervallen of nieuw beleid wordt vastgesteld een ruimtelijke procedure kunnen opstarten.

Nb. Meer initiatiefnemers hebben zich gemeld maar uiteindelijk niet een formeel verzoek ingediend omdat tijdens het intakegesprek en op onze website is aangegeven dat, vanwege het quotum, geen medewerking verleend kan worden aan het verzoek.

3. De provincie schrijft dat er nog teveel onduidelijkheid is rondom het beheer van het quotum door de Gemeente.
- a. Herkent u deze opmerking?

Antwoord:

Nee, provincie geeft aan dat er onduidelijkheid is over het beheer van het quotum. Daarmee wordt vermoedelijk bedoeld dat er onduidelijkheid is over de vraag of de woningen die binnen het quotum vallen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Uit de evaluatie is gebleken dat voor de eerste 26 woningen alle ruimtelijke procedures zijn doorlopen. Dat de woningen nog niet daadwerkelijk gerealiseerd zijn is een feit (zie beantwoording vraag 2 a-d).

Het betreft in onze beleving geen 'onduidelijkheid rondom het beheer van het quotum', maar zegt meer iets over de snelheid waarmee plannen verwezenlijkt worden of juist niet. Zoals in de evaluatie aangeven maakt gemeente Noordoostpolder zich zorgen over de ongewenste dynamiek die het quotum genereert ten aanzien van het claimen van planologische ruimte. Initiatiefnemers claimen de ruimte (door vaststellen bestemmingsplan) maar leunen vervolgens achterover waardoor andere initiatieven geen ruimte krijgen.

- b. Is hier gedurende het experiment met de gemeente over gesproken?

Antwoord:

Ja, wij hebben deze motivering ten aanzien van ruimteclaims meermaals aangegeven bij de provincie. Zie bijvoorbeeld de evaluatie en begeleidende brief d.d. 4 juni 2024. Uit de memo van Beeck Ruimtemakers en de brief van provincie ingekomen d.d.27 feb 2025, blijkt ook dat dit argument bekend is.

Provincie stelt hierover dat "het loslaten of verruimen van het quotum hier geen verandering in zal brengen". We zijn het met provincie eens dat het loslaten van het quotum er niet voor zal zorgen dat ineens alle woningen gerealiseerd worden, daarvoor is ander instrumentarium nodig en voorhanden (zie beantwoording 3a).

De consequentie van het niet loslaten van het quotum is echter dat er niets meer mogelijk is, en dat initiatieven die wel enthousiast zijn om te starten, in de wacht blijven staan met alle gevolgen van dien. Wij hadden dan ook een andere afweging verwacht.

4. De provincie schrijft dat de randvoorwaarden voor het experiment te abstract zijn;
 - a. Wat zijn de randvoorwaarden precies?

Antwoord:

De voorwaarden zoals opgenomen in het experimentenkader:

- 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 worden 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 gebouwen);
- Het woonmilieu/woningstype mag niet concurreren met woningen in de dorpen;
- Er mogen geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt

- b. Zijn deze randvoorwaarden niet samen met de provincie opgesteld?

Antwoord:

Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in het experimentenkader 'Extra woningen op erven'. Op 12 september 2016 heeft het college van GS van de provincie Flevoland ingestemd met het voornemen om medewerking te verlenen aan dit experimentenkader waarbij maximaal 26 woningen gerealiseerd konden worden. Op 11 januari 2017 hebben Provinciale Staten ingestemd met de toepassing van het experimentenkader 'Extra woningen op erven', gemeente Noordoostpolder.

- c. Zijn de randvoorwaarden indertijd door de provincie goedgekeurd / heeft zij ermee ingestemd?

Antwoord: zie beantwoording 4b.

5. De provincie schrijft dat initiatiefnemers bereid zouden zijn geweest een extra prestatie te leveren zoals bijvoorbeeld het vergroten (opdikken) van de erfsingel.
 - a. Is een van de voorwaarden niet dat het erf teruggebracht wordt naar de oorspronkelijke vorm met een volledige erfsingel?

Antwoord:

Ja, met de kanttekening dat aan de voorwaarde 'terugbrengen oorspronkelijke vorm in de praktijk, en in overeenstemming met provincie, niet altijd uitvoering gegeven kan worden (bv bij eerder legaal uitgebreide erven).

6. De provincie schrijft dat ze in het vervolgtraject wil spreken over verbreding van erftransformatie. Naast wonen zouden er ook mogelijkheden moeten komen voor o.a. recreatie, zorgconcepten en energieconcepten.

- a. Deze andere mogelijkheden worden toch al lange tijd gerealiseerd omdat we daar in samenspraak met de provincie in de omgevingsvisie en daarvoor in de beheers verordening landelijk gebied en de bestemmingsplannen landelijk gebied de ruimte voor hebben gegeven?

Antwoord:

Ja, deze ontwikkelingen worden indien wenselijk en passend binnen gemeentelijk beleid reeds gerealiseerd waarbij de provincie de mogelijkheid heeft haar zienswijze op de planvorming te geven. Het vastleggen van onze gemeentelijke visie in provinciaal beleid ten aanzien van 'erftransformatie' voorkomt dat voor elke individuele casus langdurige adviestrajecten of inspraaktrajecten nodig zijn.

- b. Zijn er bij het college initiatieven binnen gekomen voor vrijkomende erven binnen de huidige regelgeving (nog) niet passen?

Antwoord:

Ja, er zijn ook initiatieven die niet voldoen aan de randvoorwaarden bijvoorbeeld doordat bijvoorbeeld te weinig sloopvolume aanwezig was om een nieuw bouwvolume te realiseren.

7. We hebben samen met de provincie vorig jaar het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten geëvalueerd en opnieuw vastgesteld. Daarmee scheppen we samen de mogelijkheid om op meerdere erven maximaal 150 arbeidsmigranten te huisvesten. Echter , een aanvraag om in een bestaande schokbetonschuur 4 appartementen voor starters te realiseren wordt niet toegestaan.
 - a. Hebt u deze concrete situatie ook met het provinciebestuur besproken?

Antwoord:

Ja, meermaals heeft gemeente Noordoostpolder aangegeven een verruiming van het quotum na te streven. Daarbij is verwezen naar de voelbare tegenstrijdigheid zoals door steller weergegeven ten aanzien van huisvesting arbeidsmigranten. Door nu toe te werken naar concreet beleid voor erftransformaties kan deze tegenstrijdigheid proportioneel worden opgelost.

Tenslotte;

8. Minister Keijzer voor wonen heeft aangekondigd dat zij extra bebouwing op agrarische erven mogelijk wil maken. Hebt u het idee dat die mogelijkheid gemeente Noordoostpolder eerder kansen biedt dan nieuw beleid van de provincie?

Antwoord:

Op 13 februari 2025 heeft de Minister een Kamerbrief bij tweede nota van wijziging Wet versterking regie volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd. In de brief wordt de ambitie uitgesproken dat het mogelijk wordt om – binnen uit te werken voorwaarden – vergunningsvrij een mantelzorgwoning op een achtererf bij een woning te bouwen, deze regeling wil de minister ook van toepassing laten zijn op familiewoningen (eerste graad). De regeling wordt momenteel uitgewerkt in een instructieregel welke via het Besluit versterking regie volkshuisvesting opgenomen kan worden in het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving).

Gemeente Noordoostpolder volgt deze ontwikkelingen op de voet en is vooral ook benieuwd naar de verdere uitwerking van deze ambities, de voorwaarden worden nog uitgewerkt. Dat gezegd hebbende, het beleid voor erftransformatie gaat breder dan enkel mantelzorgwoningen en familiewoningen.

Wij kijken uit naar de beantwoording.

Datum beantwoording vragen:	24 maart 2025
Bijlage:	Brief 'Evaluatie experimentenkader', d.d. 4 juni 2024
Contactpersoon:	Bram Derikx
E-mail adres:	
Tel:	