

TASKFORCE WONEN

stand van zaken februari 2024

De gemeente Súdwest-Fryslân wil snel meer woningen realiseren. Dat kan door op de reguliere manier woningbouwprojecten te ontwikkelen, daar zetten we ook vol op in. Op veel plekken wordt gebouwd of zijn plannen in voorbereiding. Daarnaast wil de gemeente aansluiten op de creatieve oplossingen, behoeften en initiatieven vanuit de inwoners en de markt en deze met een proactieve houding tegemoet treden. Dat zorgt niet voor grote aantallen woningen, maar kan het wel helpen in oplossingen voor locaties die we nog niet genoeg benutten maar wel voor de hand liggen. De woningen die dat oplevert zijn bij voorkeur ook betaalbaar voor die doelgroepen die nu op de woningmarkt te weinig mogelijkheden krijgen zoals jongeren en senioren. De gemeente heeft hiervoor een Taskforce Wonen opgericht. De kern van de taskforce bestaat uit een Stedenbouwkundige, een RO-adviseur en een procesleider vanuit beleid Wonen.

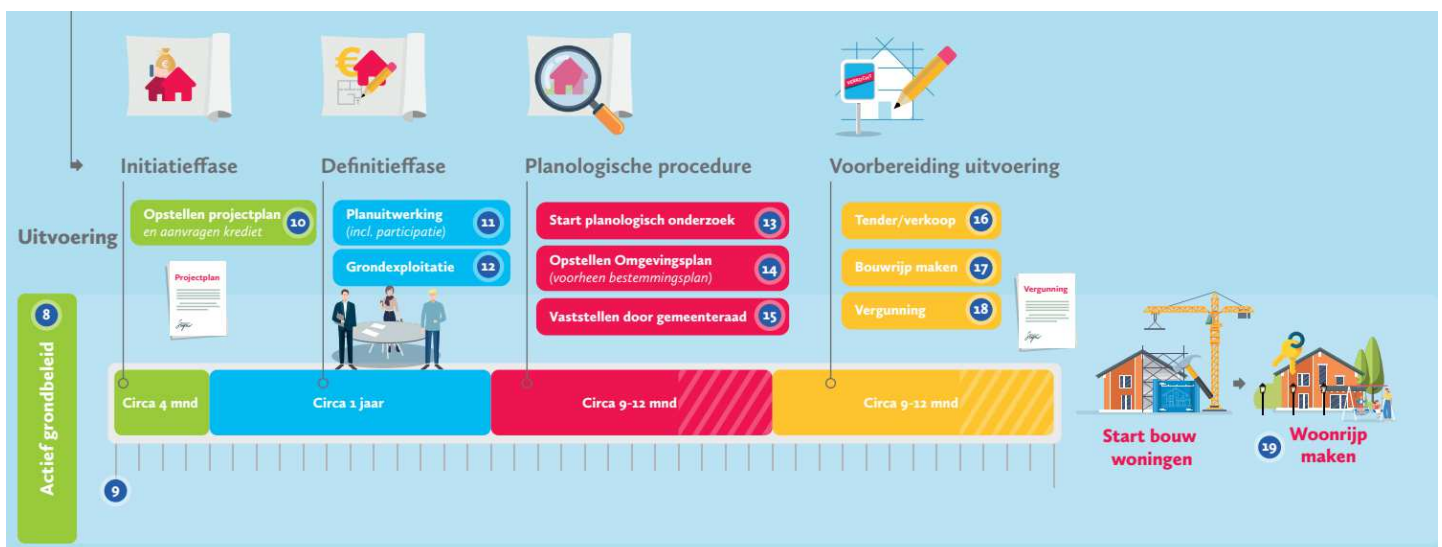
In het Actieplan Súdwest-Fryslân bouwt staat de opdracht voor de taskforce:

Het college wil woningen sneller beschikbaar krijgen, verspreid over de gehele gemeente door vooral te kijken naar eigen procedures en regelgeving. Daarom wordt een taskforce wonen opgericht. De taskforce wonen krijgt een tweeledige opdracht:

1. Het college wordt geadviseerd over de manier waarop woningbouwprocedures kunnen worden versneld, zodat er eerder gebouwd kan worden op een gemeentelijke locatie of locaties van derden.
2. De taskforce doet voorstellen om regelgeving te verruimen of er gemotiveerd van af te kunnen wijken om (meer) woningen te kunnen realiseren op particuliere erven, boerenerven en het water.

De taskforce krijgt daarbij de opdracht om voorstellen voor aanpassingen van regelgeving, procesvoorstellen met aanpakken en concrete pilots voor te leggen aan het college.

De eerste opdracht wordt opgepakt bij de lopende woningbouwprojecten. Er zijn veel projecten in ontwikkeling en waar mogelijk worden processen versneld. Voorbeelden daarvan zijn in 2023 al voorbijgekomen. Zo wordt in bouwplannen gestart met bouwrijp maken voordat alle procedures zijn afgerond en is bij een aantal plannen door de raad mandaat gegeven aan het college om de planologische procedure sneller te kunnen doorlopen. Verder blijven we bij alle woningbouwprojecten alert op mogelijkheden tot versnellen van het proces. Omdat elk project verschillend is, is dat versnellen dan ook maatwerk. Het ministerie van BZK wil regelgeving aanpassen om ontwikkeling van woningen makkelijker te maken en te versnellen. De Taskforce volgt deze ontwikkelingen en zal het college adviseren over de mogelijkheden op het moment dat deze verruiming van de regelgeving daadwerkelijk in zicht komt.



De Taskforce richt zich nu hoofdzakelijk op het tweede deel van de opdracht: woningen op boerenerven, Wonen bij wonen (particuliere erven) en wonen op het water. In deze notitie staat de stand van zaken met betrekking tot deze drie onderwerpen. Welke richting wordt aan gedacht? Wat zijn mogelijke kansen, welke voorwaarden horen daarbij en wat zijn hobbels die genomen moeten worden?

Alle drie zijn het opties die vaak genoemd worden als snelle oplossingen voor wonen. De praktijk is weerbarstig. Regels bieden weinig ruimte, en dat is natuurlijk niet zomaar. Die regels beschermen vaak waarden die we als gemeente ook belangrijk vinden zoals bijvoorbeeld recreatieve waarden, agrarische waarden, ruimtelijke kwaliteit, natuur en de leefbaarheid voor de bewoners van omliggende woningen.

De principes van slimme groei kunnen helpen bij het maken van goede afwegingen:

- Wie wordt er beter van? Voor wie levert de extra ruimte iets op wat we als gemeente ook graag mogelijk willen maken?
- Wordt het er mooier op? Nieuwe initiatieven mogen niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving die we nu hebben.
- Wat vindt de Grutto ervan? Oftewel, gaat een initiatief niet ten koste van het typische Friese landschap en draagt het mogelijk bij aan een betere leefomstandigheden van de Grutto?
- Wat vinden onze kleinkinderen (straks) van het initiatief? Een plan moet niet alleen bijdragen aan de opgaven van nu, maar moet ook voor de lange termijn een goede oplossing zijn.



Deze principes zijn een uitgangspunt in de volgende fase bij het formuleren van de voorwaarden voor de ontwikkelingen die we mogelijk willen maken.

We zoeken naar oplossingen door te kijken naar voorbeelden elders in het land, gesprekken met initiatiefnemers en andere partijen (zoals andere gemeenten, de provincie maar ook de Rabobank voor de boerenerven).

Dit document geeft per onderdeel de stand van zaken en de vervolgacties weer.



Project Veenkracht in Heeg

Wonen op boerenerven

Inleiding

De agrarische sector zal de komende jaren veranderen. Hoe dat precies gaat gebeuren is nog niet duidelijk. Het zal ook per gebied verschillend zijn. Naar verwachting komen er alleen al door vergrijzing de komende 10 jaar circa 80 agrarische bedrijven vrij in onze gemeente (eigen data analyse gemeente). Ook zullen er bedrijven zijn die willen transformeren naar meer extensieve vormen van agrarisch beheer. Daarvoor zijn andere inkomensbronnen nodig om een rendabel bedrijf te houden, bijvoorbeeld door middel van woningen.

Nu worden leegkomende bedrijven vaak omgebouwd tot een (luxe) woonboerderij voor één gezin, of ze komen leeg te staan en verpauperen zoals in Greonterp. De meerwaarde voor de gemeenschap daarvan is minimaal of zelfs negatief. Transformatie naar meerdere woningen is een kans om de waarde van boerenerven te behouden en zelfs de versterken. Het gaat dan om ontwikkelingen van meerdere woningen in schuren, of op het erf (in plaats van schuren).

Er is ook vraag: er zijn verschillende initiatieven bij de gemeente ingediend. Ook de winnaar van de Hackathon wonen in het voorjaar van 2022 is een voorstel voor transformatie van een leegkomend agrarisch bedrijf naar een woongemeenschap.

De huidige ruimte in beleid en regelgeving is heel beperkt. Er is een nieuwe invalshoek nodig die het toekomstperspectief van boerenerven vergroot. Die zoektocht zijn we gestart. Het bouwen van (betaalbare) woningen in schuren of op het erf is een kans. Op basis van welke uitgangspunten en voorwaarden kan wonen op een boerenerven niet alleen voorzien in een woonbehoefte, maar ook bijdragen aan de ontwikkeling van het platteland?



Voorbeeld van een transformatie van een boerenerv met 8 woningen in Lettele (Overijssel)

Uitgangspunten

Het uitgangspunt voor woonbeleid, zowel provinciaal als gemeentelijk, is altijd geweest dat nieuwbouw van woningen plaatsvindt in de kernen. Beperkte ruimte is beschikbaar binnen bestaande agrarische hoofdgebouw of een woning als vervanging voor een te slopen schuur (Rood voor rood). Dit biedt onvoldoende kansen voor de initiatieven die daardoor niet van de grond komen. Om ruimte te maken voor meer woningen en daarmee haalbare businesscases is nieuw beleid nodig. Beleid dat ruimte biedt voor nieuwe woon (en werk)vormen die niet concurreren met de kernen, maar het gebied juist versterken. We willen een ontwikkeling die meerwaarde moet bieden voor de gemeenschap. Dan gaat de functie wonen op een boerenerv niet ten koste van de leefbaarheid in de kernen of ten koste van de agrarische ontwikkeling van een gebied.

De afgelopen maanden is een studie gedaan om concept uitgangspunten en voorwaarden te formuleren die de basis kunnen vormen voor nieuw beleid:

Transformatie moet meerwaarde toevoegen op drie schaalniveaus:

1. Gemeentelijk niveau: toevoeging betaalbare woningen, alternatieve vormen van landbouw, recreatieve ontwikkelingen of natuur.
2. Gebiedsniveau: verhogen biodiversiteit, wateropgave, stikstof en CO2 opgave.
3. Erf: behoud culturele waarde, versterking landschap, tegengaan ondermijning (crimineel gebruik van vastgoed)

Deze uitgangspunten zijn de basis voor een set voorwaarden die uiteindelijk vastgelegd worden in een beleidskader (zie onder vervolg). Hiermee bieden we niet alleen kansen voor nieuwe woningen, maar ontstaan ook mogelijkheden om transformatie in het landelijk gebied te ondersteunen en de leefbaarheid van het platteland te vergroten.

Het is niet de bedoeling dat nog in bedrijf zijnde agrarische bedrijven stoppen met de uitoefening van hun bedrijf ten einde woningen te mogen bouwen. Transformatie moet geen doel op zich worden.

Belemmeringen

Het realiseren van woningen in boerenschuren of op het erf is op dit moment niet mogelijk. Het wordt in eerste instantie beperkt door huidige planologische regelingen:

- Omgevingsverordening Fryslân 2022 (in werking sinds 1-1-2024), Omgevingsplan gemeente Súdwest-Fryslân, in het bijzonder de vastgestelde bestemmingsplannen Buitengebied Súdwest-Fryslân I en II
- Provinciale en gemeentelijke Rood voor Rood regeling

Daarnaast is het nog afwachten hoe de transitie van het landelijk gebied uitpakt. Initiatieven zullen moeten passen binnen de beoogde of te verwachten ontwikkelingen in een bepaald gebied.

Vervolg in 2024

We gaan op een aantal concrete locaties onderzoeken hoe de transformatie zou kunnen en onder welke voorwaarden. Er kunnen verschillende aanleidingen zijn voor de transformatie:

- Een bedrijfsbeëindiging waardoor een erf leegkomt
- Een agrariër wil zijn werkwijze veranderen (bijvoorbeeld minder vee, of van veehouderij naar gewasteelt) en moet inkomen compenseren met andere activiteiten.
- Een boerderij staat al leeg en is verpauperd.

We zoeken naar minimaal 3 locaties om een pilot te starten om de verschillende opties verder te onderzoeken. De eerste contacten hiervoor zijn inmiddels gelegd. Voor deze concrete locaties onderzoeken we de mogelijke transformatie op de betreffende plek. De mogelijke uitwerkingen gebruiken we om de uitgangspunten die hierboven staan aan te passen en verder uit te werken. We betrekken daar ook de provincie, de Rabobanken het samenwerkingsverband Transfarm bij. Het resultaat is een concept beleidskader met regels voor het afwijken van het bestemmingsplan buitengebied voor het mogelijk maken van wonen op boerenerven. We verwachten dat het concept beleidskader eind 2024 gereed is. Uitgangspunt is een beleidskader dat ook steun heeft bij de provincie. In het voorjaar van 2024 organiseren we met betrokken partners een werkconferentie als start van dit proces.

De provinciale rood voor rood regeling biedt nu meer ruimte dan het gemeentelijke bestemmingsplan voor het buitengebied. Als tussenstap naar het nieuwe beleidskader willen we het verschil tussen het gemeentelijke bestemmingsplannen buitengebied en de provinciale verordening aanpassen. Hiervoor zal voor het zomerreces een voorstel aan het college worden gedaan.

Wonen bij Wonen

Inleiding

In de gemeente Súdwest-Fryslân zijn meer dan 42% van alle woningen vrijstaand of twee onder een kap. Op een deel van deze kavels is ruimte voor extra woningen. Dat kan door gebruik te maken van de bestaande bebouwing, sloop en vervanging of een gebouw toe te voegen. Voordeel is dat er geen nieuwe locatie ontwikkeld hoeft te worden, er hoeft geen grond aangekocht te worden en de infrastructuur is al aanwezig. Het kan dus snel.

Als het gaat over mantelzorgwoningen kan zelfs vergunningsvrij onder bepaalde voorwaarden tijdelijk een woning toegevoegd worden. En als het kan voor mantelzorg, waarom dan niet voor bijvoorbeeld een kind dat geen betaalbare starterswoningwoning kan vinden op de reguliere woningmarkt? En als het tijdelijk kan onder bepaalde voorwaarden, waarom zou het dan niet onder bepaalde voorwaarden permanent kunnen?

Er worden regelmatig initiatieven ingediend. Het gaat hierbij om het realiseren van een permanente of tijdelijke woning in de tuin bij een bestaande woning met een relatief grote kavel. Bijvoorbeeld een mantelzorgwoning of een kangoeroewoning.

Nu worden deze initiatieven ad hoc beoordeeld. Daardoor zijn initiatieven minder kansrijk als ze niet in het geldende bestemmingsplan passen. Door het formuleren van regels kunnen we duidelijkheid scheppen en kunnen we ook eigenaren stimuleren om gebruik te maken van de ruimte die die regels bieden.



Een woning voor één van je kinderen.

Uitgangspunten

Voor het realiseren van een extra woningen op de eigen kavel onderscheiden we vier verschillende opties:

1. Bestaande woning en aanbouwen splitsen in twee of meer woningen
2. Een (vrijstaand) bijgebouw ombouwen tot 1 of meer woningen
3. Tijdelijk een woonunit/woning op een erf plaatsen.
4. Permanent 1 of meerdere woningen op een erf bijbouwen

Hieronder staan de uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze opties.

- Goede ruimtelijke ordening is uitgangspunt, niet sociale of welzijnsriteria (dus niet alleen voor mantelzorg)
- Bij nieuwe permanente woningen gelden de regels zoals die ook voor andere woningen in de omgeving gelden.
- Toestemming voor tijdelijke oplossing koppelen we aan de huidige eigenaar/gebruiker.
- Opletten met aan- en bijgebouwen voor de nieuwe woningen. Bij nieuwe woningen ontstaat ruimte voor nieuwe vergunningsvrije bouwwerken. Deze opties neen we mee om ongewenste verdichting te voorkomen
- Voor permanente oplossingen gelden minimale kwaliteitseisen: Minimale afmeting woningen + verplichte eigen buitenruimte, afval etc. + verplichte eigen berging
- Participatie met directe omgeving, wat vinden de burens?

Belemmeringen

Er lijken op voorhand geen grote belemmeringen te zijn. De huidige bestemmingsplannen leggen meestal het aantal woningen per perceel vast. Daardoor is een tweede woning meestal niet mogelijk. Er zijn wel mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bed en breakfast of een mantelzorgwoning. Maar een reguliere woning kan niet. Als gemeente kunnen we zelf aangeven onder welke voorwaarden afwijking van het bestemmingsplan mogelijk moet zijn.

Vervolg voor 2024

We willen de voorwaarden vastleggen in beleidsregels voor afwijking van de geldende bestemmingsplannen.

Daarvoor moeten de voorwaarden nog verder uitgewerkt worden. Ook ligt er nog een aantal vragen waar een antwoord op moet komen zoals: gelden de regels alleen in de bebouwde kom, of bijvoorbeeld ook voor lintbebouwing en vrijstaande woningen in het buitengebied? Ook is het nog een zoektocht naar de grens tussen regels en maatwerk. Het doel is concrete beleidsregels vast te stellen op basis waarvan afwijking van het bestemmingsplan voor een extra woning mogelijk is. Een concept van deze beleidsregels zal **voor het zomerreces** van 2024 gereed zijn.

Wonen op het water

Inleiding

Met een waterrijke gemeente als Súdwest-Fryslân is het een logische gedachte om te onderzoeken welke mogelijkheden er liggen voor drijvende woningen. Er zijn nu al mensen die in woonschepen wonen. Daarvoor zijn verschillende locaties in onze gemeente beschikbaar. Het gaat dan om ligplaatsen voor woonarken.

In aanvulling hierop zouden we tijdelijk of permanent meer mogelijkheden willen bieden voor drijvende woningen (die voldoen aan het bouwbesluit, woonarken hoeven niet aan het bouwbesluit te voldoen). Het idee is aantrekkelijk: het water ligt er al, er moet geen grond aangekocht en bouwrijp gemaakt worden. Snel woningen toevoegen lijkt dan mogelijk. En bij een teruglopende behoefte op lang termijn kunnen de drijvende woningen ook weer weggehaald worden. Daarnaast zijn drijvende woningen minder gevoelig voor hoge waterstanden. De woningen drijven mee omhoog, de aansluitingen op de wal moeten wel flexibel zijn.

Diverse marktpartijen hebben ideeën ontwikkeld en zijn op zoek naar geschikte locaties. Initiatieven in particuliere havens zouden nu al ingediend kunnen worden, maar we hebben nog geen voorwaarden om deze aan te toetsen. Voor ontwikkelingen in gemeentelijke havens of aan gemeentelijke kades zijn er ook nog geen uitgangspunten of voorwaarden. Wel zijn er in een aantal lopende gemeentelijke woningbouwontwikkelingen drijvende woningen opgenomen in aanvulling op reguliere woningen. De taskforce heeft zich de afgelopen maanden gericht op het ontwikkelen van voorwaarden waar initiatieven voor projecten met drijvende woningen aan moeten voldoen. Het was het doel om deze voorwaarden via een aantal pilots in de praktijk te toetsen en vervolgens om te zetten in beleid. Daarmee wilden we duidelijkheid geven aan initiatiefnemers over waar de woningen aan moeten voldoen en op welk type locaties we drijvende woningen wenselijk vinden.



Drijvende woningen in Amsterdam: project Schoon Schip

Uitgangspunten

Voor drijvende woningen gelden in principe dezelfde uitgangspunten als voor reguliere woningen. Ze moeten voldoen aan geldende regels (bouwbesluit, bestemmingsplan/omgevingsplan, milieuzones, Welstand etc.). Ook dienen ze te voorzien in de huidige woonbehoefte: betaalbare woningen voor starters en senioren.

Uitgangspunt is dat het gaat om bestaand water of water dat aangelegd wordt voor de compensatie van andere (woon)ontwikkelingen. Aanleg van nieuw water is een ingrijpende ontwikkeling die vergelijkbaar is met een nieuwe buurt of wijk. Dat vraagt om een integrale projectontwikkeling. De Taskforce heeft zich gericht op locaties waar zonder grote ingrepen snel drijvende woningen neergelegd kunnen worden. Met het idee om in te kunnen spelen op een urgente woonvraag voor bijvoorbeeld starters.

Een groot deel van het water in onze gemeente heeft een grote recreatieve, landschappelijke en ecologische waarde. Drijvende woningen mogen deze waarden niet aantasten. De afgelopen maanden is een studie gedaan om concept uitgangspunten en voorwaarden te formuleren die de basis kunnen vormen voor nieuw beleid. Hierbij is gekeken naar voorbeelden van andere gemeenten die al dergelijke regels hanteren en is gezocht naar mogelijk geschikte locaties binnen onze gemeente.

Belemmeringen

De praktijk van snel drijvende woningen ergens neerleggen is weerbarstig. Een groot deel van het water in onze gemeente heeft een grote recreatieve, landschappelijke en ecologische waarde. Daar passen vaak geen drijvende woningen bij. En water moet breed genoeg zijn om het doorgaande verkeer niet te belemmeren. Ook ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk punt. Aantrekkelijke dorps- en stadsbeeld in onze gemeente worden vaak bepaald door water, daar moet met het neerleggen van drijvende woningen rekening mee gehouden worden.

Behalve het water zelf zijn ook de mogelijkheden aan de wal van belang. Zo moeten de woningen bereikbaar zijn voor hulpdiensten, de bewoner moet kunnen parkeren in de nabijheid van de ligplaats. Ook moeten de drijvende woningen voldoen aan dezelfde milieuriichtlijnen als reguliere woningen (bijvoorbeeld hinderzones van bedrijven en verkeerslawaaai).

En de woningen moeten voorzien zijn van een aansluiting op water, riolering, elektriciteit en internet, of er moet een off-grid oplossing voor gevonden worden.

Vervolg in 2024

Door alle belemmeringen is er tot nu toe nog geen geschikte locatie gevonden om een pilot te organiseren. Gebleken is dat er nauwelijks (gemeentelijke) locaties zijn waar een pilot een vervolg kan krijgen. Deze bevinding roept de vraag op of het zinvol is om de tijd en energie op dit onderwerp te blijven richten, terwijl het mogelijke resultaat niet heel groot zal zijn.

Het opstellen van beleid zal naar waarschijnlijkheid niet leiden tot (veel meer) mogelijkheden voor wonen op water. De Taskforce zal daarom focussen op de transformatie van boererven en wonen bij wonen.

Dat betekent niet dat de deur dicht gaat voor projecten met drijvende woningen. Als er nieuw water wordt gegraven zien wij nog steeds kansen voor drijvende woningen, eventueel in combinatie met reguliere woningbouw. Die initiatieven zullen we net als elk initiatief voor nieuwbouw beoordelen op alle ruimtelijke consequenties.