

Ons nummer: 025.001147



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Wonen bij wonen en wonen op boerenerven
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	10 juni 2025
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Strategie & Programma's
Adviseur	Jan Provoost

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- In te stemmen met de ontwerp beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025.
- De ontwerp beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025 conform gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage te leggen.
- In te stemmen met de ontwerp beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025
- De ontwerp beleidsregel ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025 conform de gemeentelijke inspraakverordening 6 weken ter inzage te leggen
- Het plan van aanpak voor de pilot wonen op boerenerven vast te stellen.
- De gemeenteraad via actieve info te informeren.

Toelichting/achtergrond

Taskforce wonen

Wonen op boerenerven en wonen bij wonen.

Via deze weg willen we u als raad informeren over drie concrete voorstellen van de taskforce Wonen om regelgeving voor de realisatie van woningen te verruimen, zowel binnen de kernen als in het buitengebied.

De gemeente Súdwest-Fryslân staat voor een grote woningbouwopgave. Tot 2030 willen we ruimte geven aan nieuwe woningen in onze steden en dorpen. Daarnaast kijken we naar alternatieve mogelijkheden om in de woningvraag in kernen en het buitengebied te voorzien. Dit moet ervoor zorgen dat onze inwoners kunnen wonen waar hun hart ligt.

Op veel plekken wordt gebouwd of zijn plannen in voorbereiding voor nieuwbouw. Daarnaast willen we aansluiten op de creatieve oplossingen, behoeften en initiatieven vanuit de inwoners en vanuit de markt. Om hier ook proactief gevolg aan te geven is de taskforce Wonen opgericht.

In het Actieplan 'Súdwest-Fryslân bouwt' staat de opdracht voor de taskforce als volgt omschreven:

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.

Versnellen woningbouwprocedures

De eerste opdracht, zoeken naar mogelijkheden om woningbouw te versnellen, wordt opgepakt bij de lopende woningbouwprojecten. In Súdwest-Fryslân zijn tientallen projecten in ontwikkeling en waar mogelijk worden processen versneld. Voorbeelden daarvan zijn in 2023 en 2024 al voorbijgekomen. Zo wordt in bouwplannen gestart met bouwrijp maken voordat alle procedures zijn afgerond. Ook is bij een aantal plannen door u als raad mandaat gegeven aan het college om de planologische procedure sneller te kunnen doorlopen.

Vernieuwde regelgeving voor woningsplitsing en wonen op boerenerven

Voor deel twee van de opdracht, het verruimen van regelgeving voor woningbouw, zijn onlangs drie concrete voorstellen aan het college voorgelegd. Het college heeft hier positief over besloten. We willen u hier graag over informeren.

- **Wonen bij wonen**
In bestaande kernen willen we meer ruimte bieden om woningen toe te voegen door middel van woningsplitsing of kavelsplitsing. Dit biedt kansen om snel betaalbare woningen toe te voegen, bijvoorbeeld voor mantelzorg of een zelfstandige woning voor een jongere of starters. Hiervoor hebben we de ontwerp beleidsregel 'Splitsing van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025' vastgesteld.
- **Ruimte voor ruimte**
In het buitengebied willen we ruimte bieden om in ruil voor sloop van stallen één of twee woningen terug te bouwen op het bouwperceel. Dit levert extra woningen op in het landelijk gebied. Het is bedoeld om perspectief te bieden aan boeren die willen stoppen met hun landbouwbedrijf. Hiervoor hebben we de ontwerp beleidsregel 'Ruimte voor ruimte' vastgesteld.
- **Pilot Van Boerenerf naar Woonerf**
Er zijn ook eigenaren die hun boerenerf verder willen transformeren en meer woningen willen realiseren. Om te onderzoeken onder welke voorwaarden dat zou kunnen starten we met de Pilot 'Wonen op boerenerven'.

Hieronder lichten we dit verder toe.

Wonen bij Wonen

Stimuleringsbeleid voor woningtoevoegingen in de kernen

In de gemeente Súdwest-Fryslân zijn meer dan 42% van alle woningen vrijstaand of twee onder een kap. Daarnaast zien we een verandering in de ontwikkeling van de samenstelling van huishoudens: minder gezinnen en meer 1- en 2-persoonshuishoudens. Een deel van de woningvoorraad (royale gezinswoningen met grote tuinen) sluit niet meer aan bij de huidige woonwensen: in Súdwest-Fryslân woont momenteel in 36% van de woningen één persoon en naar verwachting gaat dit percentage nog stijgen (bron: Fries Planbureau). Kortom, er zijn relatief veel grote woningen, waar juist meer behoefte is aan woningen passend bij een kleiner huishouden. Daarom willen we in de kernen meer mogelijkheden bieden voor woning- en kavelsplitsing.

Mantelzorgwoning of woning voor starter

Splitsing van woningen of kavels voorziet in de mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dient daarmee dit volkshuisvestelijk belang. Met een kavelsplitsing worden ook de mogelijkheden om binnenstedelijk mee te werken aan de toenemende vraag naar mantelzorg wonen. Een extra woning op het eigen perceel kan bijvoorbeeld worden gebruikt als woning voor een ouder die enige hulp behoeft. Mantelzorg wordt op die manier beter uitvoerbaar.

Een andere mogelijkheid is dat kavel- of woningsplitsing de mogelijkheid biedt om een woning voor jongeren of starters te bouwen. We willen balans in vraag en aanbod van woningen in alle kernen en stimuleren om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te kunnen blijven wonen. Ook in de kleine kernen. Woning en kavelsplitsing kan hier een positieve bijdrage in vervullen. Het biedt perspectief om in de kern waar iemand is opgegroeid te blijven wonen.

Bijkomend voordeel is dat een nieuwe woning door woning- of kavelsplitsing gebruik kan maken van de al aanwezige woonomgeving, ontsluiting, aanwezig stroomnetwerk, etc. Er zijn niet alleen voordelen. Een extra woning betekent ook dat iets voor het aantal parkeerplaatsen en bijvoorbeeld de opstelplaatsen voor containers. Hiermee wordt in de beleidsregel rekening gehouden.

Uitgangspunten voor het splitsingsbeleid

Met de invoering van de beleidsregel Splitsing van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025 geven we invulling aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie. De huidige Omgevingsplannen kennen een regeling voor woonfunctie waarbij het aantal woonhuizen is begrensd. Het toevoegen van extra woningen door woning- of kavelsplitsing is dan ook vaak niet toegestaan vanwege het begrensd aantal in een Omgevingsplan. Met deze regeling kunnen onder voorwaarden extra woningen worden toegestaan.



Voorbeeld woningsplitsing

In het beleid voor woning- of kavelsplitsing staan een aantal algemene uitgangspunten. Om een vergunning te krijgen voor de bouw van een extra woning via woning- of kavelsplitsing, moet het plan in ieder geval hieraan voldoen:

- een goede ruimtelijke ordening en omgevingskwaliteit (niet individuele behoeften, sociale vraagstukken of welzijnsriteria)
- splitsing dient een volkshuisvestelijk belang, zie hiervoor het actuele woonbeleid van de gemeente.
- voor het in behandeling nemen van verzoeken tot woningsplitsing geldt dat dit alleen kan worden aangevraagd door of namens de eigenaar-bewoner van de te splitsen woning.
- het gaat om woningen binnen de kernen (binnen bestaand stedelijk gebied).
- dit beleid is bedoeld voor reguliere woningen met een woonbestemming.
- beschermde dorps- en stadsgezichten én gemeentelijke en rijksmonumenten zijn uitgesloten van het beleid tenzij uit vooraf ingewonnen advies blijkt dat splitsing geen effect heeft op de te behouden monumentale waarden.

Splitsing van woningen of kavels voorziet in de mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dient daarmee dit volkshuisvestelijk belang. Met een kavelsplitsing worden ook de mogelijkheden om binnenstedelijk mee te werken aan de toenemende vraag naar mantelzorg wonen. Met een goede voorlichting op de regeling kunnen de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen in de bestaande voorraad een impuls krijgen.

Belangrijk om te vermelden is dat de nieuwe beleidsregel ‘Wonen bij wonen’ zich richt op de bestaande kernen. Het toevoegen van reguliere woningen in het buitengebied staan we niet toe tenzij dit plaats vindt in samenhang met de sloop van beeldverstorende stalen (zie de nieuwe beleidsregel ‘Ruimte voor ruimte’ welke hierna wordt toegelicht).

In het kader van de ontwerp ‘Wet versterking regie op de volkshuisvesting’ bereidt het Rijk regelgeving voor om de regeling voor mantelzorgwoningen (ook in het buitengebied) mogelijk te maken voor eerstelijns familie. Het betreft dan tijdelijk woningen. Dit onderdeel is in de beleidsregel ‘Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025’ buiten beschouwing gelaten in afwachting van de nieuwe wet.

Proces

De Ontwerp **Beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025** is op 27 mei 2025 vastgesteld door het college en wordt zes weken ter inzage gelegd. Na verwerking van eventuele zienswijze kan de definitieve beleidsregel door het college vastgesteld worden.

Op dit moment is het aantal aanvragen voor woningsplitsing heel beperkt. Deze regeling zou de toepassing eenvoudiger maken en een toename van aanvragen kunnen genereren.

Wonen op boerenerven

Ruimte voor ruimte en de pilot 'Wonen op boerenerven'

Inleiding

De agrarische sector is aan het veranderen en die verandering zal de komende jaren doorzetten. 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 tientallen agrarische bedrijven vrij in onze 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. Boerderijen zijn karakteristiek in het Friese landschap en de landbouwsector is toonaangevend in Fryslân en daarbuiten. Het is dus zaak om boeren die overwegen te stoppen vanwege inkomstekorten mogelijkheden te bieden om hun activiteit door te zetten, al dan niet in aangepaste of vernieuwde vorm. Voor de invulling van boerenerven van boeren die om welke reden dan ook besluiten te stoppen met activiteiten, willen we juist meer flexibiliteit geven. Dit om de aangeduide verpaupering te voorkomen én meer mogelijkheden te bieden om aan te sluiten op de woningmarkt. Transformatie van een boerderij naar meerdere woningen is een kans om de waarde, zowel qua uiterlijk als qua functie, van boerenerven te behouden en zelfs de versterken.

Binnen het bestaande hoofdgebouw is op dit moment een transformatie naar drie woningen mogelijk. Dat geeft niet voor alle eigenaren die willen transformeren voldoende perspectief. De gemeente bereidt daarom beleid voor om meer ruimte te bieden voor wonen op boerenerven. Daarvoor wil de gemeente twee opties bieden.

1. Ruimte voor ruimte

De eerste optie is de ruimte in het huidige omgevingsplan te vergroten om bij bedrijfsbeëindiging één of twee woningen te bouwen in ruil voor het slopen van landschap ontsierende bebouwing. De gemeente maakt hierbij gebruik van de mogelijkheden die de Provinciale Omgevingsverordening biedt. Bij de sloop van minimaal 1000m² stallen mag 1 woning gerealiseerd worden, bij de sloop van minimaal 3000m² zijn 2 woningen mogelijk.

In het huidige omgevingsplan van de gemeente is beperkt ruimte voor woningbouw als een agrarisch bedrijf stopt: Bij sloop van landschap ontsierende stallen is maximaal 1 woning mogelijk. Gezien de toegevoegde regel dat de extra woning uitsluitend in of aansluitend aan de bebouwde kom gerealiseerd mag worden, is de kans miniem dat dit voor stoppende boeren perspectief biedt.

De Provinciale Omgevingsverordening biedt meer mogelijkheden (Ruimte-voor-ruimte regeling): Beeldverstorende bebouwing kan worden gesloopt in ruil voor één woning (bij sloop 1.000m²) of twee woningen (bij sloop 3.000m²). Dit is mogelijk wanneer de agrarische activiteiten zijn beëindigd, de omgevingskwaliteit op het perceel aanzienlijk verbeteren én de omvang van de woning(en) is afgestemd op aard en schaal van de omgeving.



Voorbeeld van landschap ontsierende stallen

De nieuwe woningen worden op het voormalig agrarisch bouwperceel gebouwd. Indien het vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passender is wanneer grenzend aan het voormalig bouwperceel wordt gebouwd, is dat ook mogelijk, mits per saldo het oppervlak aan bouwvlak niet toeneemt. Voordat de woningen gerealiseerd kunnen worden, is een ruimtelijke procedure noodzakelijk (aanpassing Omgevingsplan, BOPA). Bij deze procedure beoordeelt de gemeente het plan op de verbetering van de omgevingskwaliteit.

Beleidsregel proces

De Ontwerp beleidsregel Ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025 is vastgesteld door het college en wordt 6 weken ter inzage gelegd. Na verwerking van eventuele zienswijze wordt de definitieve beleidsregel door het college vastgesteld.

De ontwerp beleidsregels ‘Ruimte voor ruimte’ worden conform de gemeentelijke inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd.

Pilot Van Boerenerf naar Woonerf

De tweede optie is het verder vergroten van de mogelijkheden voor wonen op boerenerven. Daarvoor gaan we gemeente de pilot ‘Wonen op boerenerven’ uitvoeren. Daarin gaat de gemeente onderzoeken onder welke voorwaarden meer dan twee woningen toegevoegd kunnen worden op boerenerven. Met name voor boeren die een meer extensieve vorm van agrarisch beheer willen toepassen, zou dit een uitkomst kunnen zijn. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling moet passen bij de maat en schaal van het huidige erf en dat het bijdraagt aan het typerende Friese landschap. Als tegenpresentatie voor de woningen moet de eigenaar investeren in bijvoorbeeld landschap, natuur of nieuwe vormen van landbouw.

Op dit moment voorzien het omgevingsplan en de provinciale verordening niet in ruimte om boerenerven te transformeren en daarbij meerdere woningen te realiseren in bijvoorbeeld leegkomende stallen of in nieuwe woningen op het erf. De ‘Ruimte voor ruimte’ regeling biedt onvoldoende perspectief voor eigenaren die de agrarische functie willen behouden, willen transformeren naar nieuwe vormen van landbouw en de verlaging van opbrengsten willen compenseren door aanvullende functies zoals wonen. Of voor eigenaren die juist iets willen bijdragen aan bijvoorbeeld versterking van natuur en landschap, betaalbare woningen voor starters of nieuwe vormen van landbouw.



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

Uitgangspunt is het versterken van de waarden voor de Mienskip op drie schaalniveaus: gemeente, gebied en erf. Als tegenprestatie voor de mogelijkheid om woningen toe te voegen op het erf wordt gevraagd aan de eigenaar om op die drie schaalniveaus de omgevingskwaliteit te versterken. Het gaat dan bijvoorbeeld om een woonprogramma met betaalbare woningen, landschappelijke kwaliteit of versterken van de ruimtelijke beleving van een erf.

Om deze uitgangspunten te testen en te verfijnen, starten we met de pilot 'Wonen op boerenerven'. Samen met de eigenaren van drie locaties, boerenerven in Hemelum, Oosthem en Arum, en met experts, het Rijk en de provincie werken we toe naar een set van regel die ruimte geven aan vernieuwende en haalbare initiatieven en tegelijk beschermen wat waardevol is.

Bijlage(n)

1. Ontwerp beleidsregel Splitsen van woning en kavels Súdwest-Fryslân 2025
2. Toelichting bij de beleidsregel Splitsing woningen en woonkavels SWF (Notitie wonen bij wonen)
3. Ontwerp beleidsregels Ruimte voor ruimte 2025
4. Toelichting **beleidsregel ruimte voor ruimte van de gemeente Súdwest-Fryslân 2025**
5. Plan van aanpak pilot Wonen op boerenerven