

Beantwoording van schriftelijke vragen aan de gemeenteraad over de Pilot Kleinschalig bouwen op erfpacht (naar aanleiding van de inloopbijeenkomst van 10 september 2025)

De locatie is al ruim 45 jaar onbebouwd. Voor aanwonenden is er sprake van vrij uitzicht met bijbehorend woongenot. Mag hier zomaar worden gebouwd?

In Nederland bestaat geen wettelijk recht op vrij uitzicht. Dit betekent dat je als bewoner niet kunt afdwingen dat je altijd onbelemmerd uitzicht hebt, bijvoorbeeld over een weiland of een open stuk grond. De reden hiervoor is dat het eigendomsrecht en de ruimtelijke ordening zo zijn ingericht dat een eigenaar of de overheid mag bepalen wat er op een stuk grond gebeurt, zolang dat binnen de regels van de wetgeving en het omgevingsplan past. Daarom is het bij de aankoop van een woning of perceel altijd belangrijk om zelf het omgevingsplan te controleren. Het omgevingsplan laat zien wat er op de omliggende gronden mag gebeuren. Wie dat niet doet, loopt het risico dat er later ontwikkelingen plaatsvinden die het uitzicht of de omgeving veranderen.

Tot in de jaren '80 van de vorige eeuw hebben op de locatie aan de Lange Dyk gemeentewoningen gestaan die uiteindelijk zijn gesloopt. De woonbestemming is echter altijd op de gronden blijven liggen, zowel in het bestemmingsplan uit 2000 als het op dit moment geldende bestemmingsplan uit 2012 (dat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 automatisch deel uitmaakt van het 'Omgevingsplan gemeente Waadhoeke'). Daarmee is woningbouw hier nog steeds toegestaan, mits het ontwerp voldoet aan de bouwbepalingen uit het omgevingsplan. Het gepresenteerde ontwerp voldoet daaraan.

Aangegeven is dat de locatie aan de Lange Dyk de enige locatie is voor deze pilot. Is dat echt zo en hoe kan dit gecontroleerd worden?

De locatie aan de Lange Dyk is de enige locatie die past binnen de pilot. De gemeenteraad heeft criteria vastgesteld die uitgaan van het bouwen van ten minste zes woningen in één dorp binnen de gemeente, op eigen grond en binnenplannen. Binnenplannen betekent dat het project moet passen binnen de regels van een geldend en onherroepelijk omgevingsplan en in principe rechtstreeks kan worden vergund. Deze combinatie van criteria maakt dat er binnen onze gemeente geen andere locaties beschikbaar zijn voor deze pilot.

De twee andere locaties in twee andere dorpen voldeden niet aan alle criteria, voor het ene dorp was het planologisch mogelijk gemaakt om vrijstaande woningen te bouwen en in het andere dorp was de grond te beperkt om daarop minimaal zes woningen te bouwen.

Op basis van de criteria is een interne ambtelijke inventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie is niet formeel vastgesteld en betreft een bureau-inventarisatie. Er is daarom geen officieel document of rapport beschikbaar dat onder de Wet open overheid (Woo) kan worden verstrekt.

Voorzien wordt dat nabijgelegen woningen in waarde zullen dalen in verband met het verdwijnen van vrij uitzicht, minder woongenot en beperking van privacy. Kan dit worden verhaald?

Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Deze wet kent op gebied van nadeelcompensatie (wat vroeger planschade heette) wat andere spelregels dan de voorgaande wetgeving. Vanaf het moment dat de vergunning voor de woningen is verleend kan binnen 5 jaar een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend. Zie hiervoor ook de spelregels in de gemeentelijke

verordening van Waadhoeke over nadeelcompensatie:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR710814/1>

Het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie kost € 300,-, zo staat in de gemeentelijke verordening. Hierna wordt het verzoek onderzocht en beoordeeld. Onderwerpen als normaal maatschappelijk risico, risico-aanvaarding en voorzienbaarheid zijn belangrijke items die daarin worden meegewogen. Als uit de beoordeling van het verzoek blijkt dat er geen nadeelcompensatie wordt toegekend, dan blijft het betaalde bedrag van € 300,- verschuldigd. Op voorhand is geen inschatting te maken of u wel of niet in aanmerking komt voor nadeelcompensatie.

Gevreesd wordt voor aantasting privacy, verkeersdrukke, geluidsoverlast en inschijnende koplampen

Er is zorg geuit over mogelijke aantasting van privacy, verkeersdrukke, geluidsoverlast en inschijnende koplampen. De afstand tussen de bestaande woningen en de tegenover beoogde woningen aan de Lange Dyk varieert tussen de 27 en 30 meter. Dit zijn afstanden waarbij in redelijkheid kan worden aangenomen dat er geen significante aantasting van privacy of geluidshinder optreedt. Wat betreft verkeer gaat het om een beperkte toename die in verhouding staat tot de bestaande situatie. Woonstraten zijn ontworpen om het verkeer van bewoners en bezoekers op te vangen. Het aantal extra verkeersbewegingen dat voortkomt uit de nieuwe woningen is beperkt en leidt daarom niet tot een onevenredige verkeersdruk. Ter voorkoming van inschijnende koplampen geldt dat, afhankelijk van het definitieve ontwerp, er met zorg zal worden gekeken naar de eventuele impact hiervan en mogelijke oplossingen hiervoor (denk bijvoorbeeld aan beplanting).

Verzocht wordt om inzage in de Milieu Effect Rapportage

Er is geen milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Onder de Omgevingswet is een MER voor woningbouw alleen verplicht wanneer een project naar zijn aard, omvang of ligging aanzienlijke milieugevolgen kan hebben. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij grootschalige woningbouwlocaties of projecten die belangrijke effecten hebben op natuur, verkeer, luchtkwaliteit of geluid.

Naast de MER-plicht kent de wet ook de mer-beoordelingsplicht bij ontwikkelingen waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast. Hierbij moet de gemeente vooraf beoordelen of een MER nodig is. Omdat binnen deze pilot sprake is van een beperkt aantal woningen dat past binnen de regels van het omgevingsplan en op basis daarvan is te vergunnen, is er geen MER-plicht en is ook geen mer-beoordelingsplicht nodig.

Er leven dieren op het al tientallen jaren niet als bouwgrond in gebruik zijnde land

Voor dit plangebied van beperkte omvang hoeft geen aparte natuurtoets te worden gedaan. De provincie, die hiervoor de verantwoordelijke overheid is, heeft de eigen ecologische expertise gebruikt en heeft ook de Nationale Databank Flora en Fauna geraadpleegd. Daarin zijn geen beschermde planten- of diersoorten gevonden. Het gebied ligt ook niet in het leefgebied van beschermde amfibieën. Mogelijk gebruiken kleine marterachtige dieren het gebied om voedsel te zoeken, maar ze wonen er waarschijnlijk niet, omdat er in de omgeving betere plekken zijn. De provincie benadrukt wel dat de zorgplicht altijd geldt: iedereen moet zorgvuldig omgaan met natuur en dieren. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Worden bij de uitvoering van werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, dan moet dit bij de provincie worden gemeld zodat zij kan beoordelen of aanvullende maatregelen en/of een vergunning/ontheffing nodig zijn.

Wat is het langere termijn plan voor woningbouw? Is het de bedoeling dat het hele stuk (ook erachter) wordt bebouwd? En zo ja, waarom wordt hier nu niet gelijk een plan op gemaakt?

De pilot is een initiatiefvoorstel vanuit de gemeenteraad. Het initiatiefvoorstel zelf houdt geen rekening met eventuele toekomstige woningbouwmogelijkheden. Vanuit het beleidsveld volkshuisvesting wordt hier echter wel rekening mee gehouden. Het terrein achter de pilot zou in de verre toekomst ook benut kunnen worden voor woningbouw, mocht dit aan de orde zijn. Concreet betekent dit dat een invulling vanuit de pilot nu geen belemmering zal gaan opleveren voor verdere woningbouw op dit terrein in de toekomst.

Komt er ook een achterom bij de woningen en kunnen de parkeerplaatsen ook aan de zijkant van de woningen worden gesitueerd?

In dit stadium is nog niet gekeken naar het realiseren van een achterom. Binnen het voorliggende ontwerp is een achterom voorstelbaar.

Ditzelfde geldt voor de vraag over de parkeerplaatsen. In het ontwerp dat op 20 november 2025 tijdens de extra participatiebijeenkomst is gepresenteerd, zijn de parkeerplaatsen aan de zijkant gesitueerd.

Is het ook een idee om 2-onder-1 kap woningen te realiseren, net als aan de overkant?

Eén van de criteria voor deze pilot is dat sprake moet zijn van betaalbare woningbouw tot maximaal € 205.000,- per woning. De in het ontwerp gepresenteerde rijwoningen zullen naar verwachting het dichtst in de buurt komen van dit bedrag.

Evenwel is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar om hier 2-onder-1 kap woningen te realiseren. Deze bouwvorm zal naar alle waarschijnlijk conflicteren met het betaalbaarheids criterium, omdat de kosten om 2-onder-1 kap woningen te bouwen duurder zijn dan het realiseren van rijwoningen.

Is er bij het maken van de plannen gekeken naar de sociale samenstelling van de buurt en kunt u uitleggen hoe de beoogde doelgroepen passen in dat plaatje?

Voor de uitvoering van de pilot Kleinschalig bouwen op erfpacht is gekeken naar de op 3 april 2025 door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Het kijken naar de sociale samenstelling van de buurt maakte geen onderdeel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde criteria voor deze pilot.

Komen er ook kavels beschikbaar voor grotere gezinnen?

Deze pilot gaat uit van kleinschalige woningbouw op erfpacht voor jongeren en/of ouderen. Vrije kavels maken geen deel uit van deze pilot.

Zijn er mogelijkheden in Minnertsga om een kavel te kopen?

Of er kavels beschikbaar zijn in het dorp is iets dat inwoners zelf kunnen navragen bij makelaars of via woningaanbod op de markt. Wanneer de gemeente kavels uitgeeft, wordt dit altijd openbaar bekendgemaakt via onze website. Op dit moment bieden wij geen woonkavels te koop aan in het dorp Minnertsga.

Er is sprake van een pilot. Hoe moet dat worden gezien op de langere termijn en wat gebeurt er als de pilot geen succes is?

Bij meerdere woningbouwprojecten in Waadhoeke worden bijbehorende participatietrajecten doorlopen. Vanuit deze trajecten is tot dusver niet het signaal ontvangen dat er vanuit de beoogde doelgroepen vraag is naar een combinatie van kleinschalig bouwen op erfpacht. Dat wil niet zeggen dat deze specifieke vraag er niet is. De gemeenteraad speelt hier op in en heeft unaniem een pilot omarmd voor kleinschalig bouwen op erfpacht. De gemeenteraad vindt deze specifieke doelgroepen in combinatie met erfpacht een wenselijke toevoeging op de huidige woningvoorraad in Waadhoeke. Na realisatie van deze pilot zal blijken of deze vraagbehoefte aanwezig is. Mocht dit zo zijn, dan kan dit ook in andere projecten worden toegepast. Mocht dit niet zo zijn, dan wordt deze specifieke bouwvorm in combinatie met bijbehorend financieringsvraagstuk waarschijnlijk niet in toekomstige woningbouwprojecten toegepast.

De pilot is bedoeld voor ouderen en voor jongeren. Zijn de woningen voor ouderen identiek aan die voor jongeren? Denk daarbij aan levensloopbestendige bouw voor ouderen door een slaap- en badkamer op de begane grond.

De definitieve indeling van de woningen is nog niet bekend. In de criteria van de gemeenteraad is opgenomen dat sprake moet zijn van woningen voor jongeren en ouderen. Dat er ook sprake moet zijn van levensloopbestendige woningen is niet opgenomen als criterium. Het kan zijn dat (een deel van) de woningen met een levensloopbestendige indeling worden gebouwd.

Uitleg erfpacht

Vanuit de diverse vragen die zijn gesteld over het onderwerp erfpacht, wordt hieronder uitleg gegeven hoe de gemeente aankijkt tegen de uitwerking van dit onderdeel van de pilot.

Erfpacht betekent dat iemand het recht heeft om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van een ander. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag aan de eigenaar van de grond, het zogeheten erfpachtcanon. Wanneer sprake is van erfpacht gelden er een aantal regels, die door de eigenaar zijn opgesteld. Dit zijn de erfpachtvoorwaarden.

De gemeenteraad ziet (zoals aangegeven in het initiatiefvoorstel) naast de erfpachtconstructie voor starters ook graag dat zij binnen deze pilot gebruik kunnen maken van de starterslening die de gemeente Waadhoeke aanbiedt. De gemeente doet dit samen met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

De gemeente onderzoekt momenteel of zij ook met SVn wil samenwerken in het realiseren van woningen op erfpacht. SVn werkt momenteel met een aantal andere gemeenten samen om wonen op erfpacht mogelijk te maken met als doel de woningen betaalbaar te houden. Het is belangrijk dat de erfpachtvoorwaarden goedgekeurd worden door de Nationale Hypotheekgarantie, hypotheekverstrekkers en de belastingdienst. Daarom verdient een samenwerking met SVn de voorkeur.

De gemeente wenst te komen tot zodanige erfpachtvoorwaarden dat de woningen nu en in de toekomst betaalbaar zijn voor starters en ouderen en dat de bewoners vooraf duidelijk weten welke specifieke regels er gelden nu zij niet de grond in eigendom aankopen maar in erfpacht bezitten. In de erfpachtvoorwaarden kunnen bepalingen worden opgenomen waarvoor de woningen bedoeld zijn én blijven voor een specifieke doelgroep; in deze pilot zijn dat starters en ouderen. Om de woningen betaalbaar te houden, ook voor opvolgende bewoners (zoals de tweede of derde bewoner, etc), is het niet mogelijk om de grond (op enig moment) in eigendom te verwerven door het erfpachtrecht af te

kopen. Het is gebruikelijk dat de gemeente bij verkoop van woonkavels/nieuwbouwwoningen een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding opneemt. De gemeente ziet op dit moment geen reden om voor deze pilot hiervan af te wijken.

De mogelijkheid tot doorstroom voor gezinnen maakt geen onderdeel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde criteria voor deze pilot. Daarom kan de gemeente niet aangeven of een erfpachtconstructie een passende oplossing is om doorstroom voor gezinnen te bevorderen.

Voorrang verlenen aan inwoners van Minnertsga bij koop woning op erfpacht

De gemeente is bij de uitgifte van grond, ook indien zij de grond in erfpacht wil uitgeven, gebonden aan regelgeving. Uit het gelijkheidsbeginsel volgt dat bij uitgifte van grond een ieder de mogelijkheid moet krijgen om in dit geval een woning op erfpacht te kunnen realiseren. Maar de gemeente heeft ook beleidsvrijheid. De gemeente moet vooraf criteria opstellen aan de hand waarvan erfpachters geselecteerd kunnen worden. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Deze informatie moet vooraf duidelijk zijn en wordt gecommuniceerd via onze website. Criteria kunnen onder andere zijn het binnen de doelgroep van starter of ouderen vallen. Om betaalbare woningen voor eigen inwoners te stimuleren kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het geven van punten. Als iemand reeds woonachtig is in Minnertsga krijgt hij het hoogste aantal punten, woonachtig in Waadhoeke iets minder punten en elders het minst aantal punten. Kortom: we sluiten niemand uit maar juridisch zijn er mogelijkheden om inwoners van Minnertsga een grotere kans te geven om een woning op erfpacht te kunnen kopen.

Worden de inwoners bij het vervolg en de beoogde inrichting betrokken en zo ja, in welke vorm?

Het college zal naar aanleiding van de gesprekken, de kernsessie en diverse overleggen intern en extern de raad in 2026 een voorstel voorleggen om woningbouw mogelijk te maken aan de Lange Dyk te Minnertsga. Nadat er een besluit is genomen door de raad zal het college het plan gaan uitvoeren. Op de ontwerpen die dan volgen zullen inwoners betrokken worden. Ook voorafgaand en tijdens het bouwproces zullen omwonenden en inwoners geïnformeerd worden. In welke vorm inwoners betrokken worden na de besluitvorming van de raad is nu nog niet te zeggen. Wel zal hiervoor voldoende aandacht zijn gelet op hetgeen in het Initiatiefvoorstel van de raad staat d.d. 3 april 2025 en hetgeen in de kernsessie is benoemd.

Wat gebeurt er als de pilot geen succes is en is hier dan nog eventuele sturing op?

De pilot wordt gedurende het proces besproken, geëvalueerd en zo nodig bijgesteld binnen de kaders van het Initiatiefvoorstel van de raad. Het college houdt de raad van tijd tot tijd op de hoogte. Het is de intentie van de raad om een blauwdruk te ontwikkelen voor andere dorpen en wijken in Waadhoeke.

Gemeenteraad van Waadhoeke

Voorzitter, N. A. van de Nadort.

Griffier, T.J.F. Lyklema.