

Beleidsregels Ruimte-voor-ruimte **Definitief**

Oktober 2024

Inhoud

1. INLEIDING	3
2. REGELS OMGEVINGSPLAN EN PROVINCIALE VERORDENING	3
3. BEPALEN BEELDVERSTORENDE BEBOUWING, SLOOPMETERS EN AANTAL WONINGEN	5
4. BEPALEN LOCATIE NIEUWE WONING(EN)	5
5. RUIMTELIJKE PROCEDURE	6
6. PARTICIPATIE	6
7. KOSTENVERHAAL	7
8. CONCLUSIE	7

1. INLEIDING

In het landelijk gebied zijn op dit moment veel ontwikkelingen gaande. Eén van deze ontwikkelingen is dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen. Ook worden er meer nevenactiviteiten ontplooid bij agrarische bedrijven. Voor de agrarische bebouwing die daardoor leeg komt te staan zijn er verschillende mogelijkheden. Voor een deel van de leegkomende bebouwing kan een andere functie worden gezocht. Niet voor alle leegkomende agrarische bebouwing is een andere functie mogelijk. In deze gevallen is de ruimte-voor-ruimte regeling een middel om beeldverstorende agrarische bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een woning terug te bouwen.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is ook de nieuwe provinciale omgevingsverordening in werking getreden. Hiermee gelden ook de nieuwe regels voor de ruimte-voor-ruimte regeling. Tot nu toe was het alleen mogelijk om bij de sloop van minimaal 1000 m² aan beeldverstorende bebouwing één woning terug te bouwen op het voormalig agrarisch bouwperceel. Door de nieuwe provinciale verordening is het vanaf 1 januari ook mogelijk om bij de sloop van minimaal 3000 m² aan beeldverstorende bebouwing twee woningen terug te bouwen op het voormalig agrarisch erf. Het College van B&W Weststellingwerf heeft op 3 oktober 2023 al het besluit genomen om de Provinciale regeling te volgen bij ruimte-voor-ruimte initiatieven waarbij 2 woningen worden toegevoegd bij de sloop van minimaal 3000 m² aan beeldverstorende bebouwing.

Op dit moment merken wij dat er veel onduidelijkheid is over de regels voor de ruimte-voor-ruimte regeling sinds de Provincie meer ruimte geeft in haar beleid. Om de initiatiefnemers meer duidelijkheid te geven over de toepassing van de regels is deze notitie gemaakt. Voorliggende notitie met beleidsregels geeft uitwerking aan de het vigerende beleid en dient als basis voor een handleiding voor initiatiefnemers die van plan zijn om gebruik te maken van de regeling. Door deze notitie worden de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling duidelijk en worden de nieuwe regels van de Provincie en de regels uit het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Weststellingwerf samengevoegd tot 1 duidelijke regeling. In deze notitie gaan we in op de geldende regels, de wijze van meten van beeldverstorende bebouwing en de locaties voor de nieuwe woning(en).

2. REGELS OMGEVINGSPLAN EN PROVINCIALE VERORDENING

Omdat het bestemmingsplan buitengebied van Weststellingwerf niet meer is gewijzigd sinds 2016 zijn de regels van het omgevingsplan Weststellingwerf niet meer in overeenstemming met de regels van de Provinciale verordening. Hieronder een samenvatting van de nu geldende regels:

2.1 Omgevingsplan Weststellingwerf

In het bestemmingsplan buitengebied 2014 is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor de ruimte-voor-ruimte regeling. Door de wijzigingsbevoegdheid was het college van B&W bevoegd, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, om een wijzigingsplan vast te stellen voor het toevoegen van 1 woning door middel van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Weststellingwerf. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan er geen gebruik meer worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden. Dit betekent dat er altijd een omgevingsplan procedure gevolgd moet worden voor een ruimte-voor-ruimte initiatief. Een omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Hieronder hebben wij de huidige gemeentelijke regels voor de ruimte-voor-ruimte regeling op een rij gezet.

37.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen in die zin dat:

- a. *de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Paardenbedrijf', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant bedrijf' en 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:*
 1. *de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;*
 2. *beeldverstorende voormalige bedrijfsbebouwing of kassen is gesloopt met een oppervlakte van minimaal: 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing; of 3.000 m² aan kassen;*

3. ten hoogste 1 woning mag worden toegevoegd op het perceel waar de beeldverstorende bebouwing is gesloopt;
4. de woning past binnen het woonplan waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming bestaat;
5. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
6. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
8. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
9. voor het overige de regels van Artikel 25 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.

2.2 Regels in de nieuwe Provinciale verordening

Per 1 januari 2024 is de nieuwe verordening van de Provincie in werking getreden. Hieronder de Provinciale regels die per 1 januari 2024 gelden:

Artikel 2.27 Ruimte-voor-ruimte sloop beeldverstorende bebouwing

1. In afwijking van artikel 2.6 kan buiten het bestaand stedelijk gebied maximaal één nieuwe woning op een bestaand voormalig agrarisch bouwperceel of een voormalig niet-agrarisch bouwperceel, in een omgevingsplan worden opgenomen, wanneer:

- a. sprake is van sloop van 1000 m² aan beeldverstorende bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel of voormalig niet-agrarisch bedrijfsperceel, en*
- b. de omgevingskwaliteiten op het perceel aanzienlijk verbeteren, en*
- c. de omvang van de woning is afgestemd op aard en schaal van de omgeving.*

2. In afwijking van het eerste lid kunnen maximaal twee nieuwe woningen op een bestaand voormalig agrarisch bouwperceel of een voormalig niet-agrarisch bouwperceel in een omgevingsplan worden opgenomen, wanneer sprake is van sloop van 3000 m² of meer van beeldverstorende bebouwing.

3. In afwijking van het eerste en het tweede lid, is sloop niet noodzakelijk, wanneer sprake is van verplaatsing van het agrarisch bedrijf om redenen van groot openbaar belang en de bestaande financieringsmogelijkheden voor verplaatsing ontbreken of ontoereikend zijn.

4. In afwijking van het eerste en tweede lid kan een nieuwe woning aansluitend op het bestaande bouwperceel worden gerealiseerd, wanneer:

- a. het plaatsen op het bouwperceel vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een minder goede keuze is, en*
- b. de nieuwe woning aansluit op het voormalig agrarische bouwperceel of het voormalig niet-agrarische bouwperceel, en*
- c. een deel van het bestaande bouwperceel wordt geschrapt, zodat per saldo het oppervlak aan bouwperceel niet groter wordt.*

2.3 Samenvatting van de nieuwe de regels die in onze gemeente gelden vanaf 1 januari 2024

Vanaf 1 januari 2024 gelden de volgende regels voor de ruimte-voor-ruimte regeling in de gemeente Weststellingwerf:

- a. de activiteit 'Agrarisch', 'Agrarisch - Paardenbedrijf', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant bedrijf' en 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' worden gewijzigd in de activiteit 'Wonen' mits:
 1. de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
 2. alle beeldverstorende voormalige bedrijfsbebouwing of kassen inclusief alle verhardingen, sleufsilo's en dergelijke gesloopt worden;
 3. de te slopen bebouwing met een vergunning is opgericht;
 4. ten hoogste 1 woning mag worden toegevoegd op het perceel waar de beeldverstorende bebouwing is gesloopt bij de sloop van minimaal: 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing;
 5. ten hoogste 2 woningen mogen worden toegevoegd op het perceel waar de beeldverstorende bebouwing is gesloopt bij de sloop van minimaal: 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing;
 6. de woning(en) past binnen de regionale woningbouwafspraken waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming bestaat;
 7. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;

8. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 9. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 10. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven of andere bedrijven;
 11. voor het overige de regels van Artikel 25 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.
- b. In afwijking van lid a kan een nieuwe woning aansluitend op het bestaande bouwperceel worden gerealiseerd, wanneer:
1. het plaatsen op het bouwperceel vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een minder goede keuze is, en
 2. de nieuwe woning aansluit op het voormalig agrarische bouwperceel of het voormalig niet-agrarische bouwperceel, en
 3. een deel van het bestaande bouwperceel wordt geschrapt, zodat per saldo het oppervlak aan bouwperceel niet groter wordt.

3. BEPALEN BEELDVERSTORENDE BEBOUWING, SLOOPMETERS EN AANTAL WONINGEN

3.1 Bepalen beeldverstorende bebouwing

Onder beeldverstorende bebouwing wordt het volgende verstaan: bebouwing die door de staat waarin ze verkeert of door de verschijningsvorm, een negatieve invloed heeft op de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten in de omgeving. Niet alle agrarische bebouwing valt daarmee onder beeldverstorende bebouwing. Per initiatief wordt beoordeeld wat onder beeldverstorende bebouwing valt en wat niet. Aangebouwde schuren vallen bijvoorbeeld niet altijd onder beeldverstorende bebouwing. Omdat een aangebouwde schuur bij het ontwerp van het boerderijpand kan horen en daarmee niet per definitie beeldverstorend is. Bij toepassing van de ruimte voor ruimte regeling zal ook aandacht gegeven moeten worden aan de inhoudelijk principes van de provincie, deze staan in de omgevingsverordening van de provincie.

3.2. Bepalen sloopmeters

Niet alle beeldverstorende objecten kunnen worden meegerekend in het aantal sloopmeters. Zo kunnen mestsilo's, mestbassins en mestzakken wel volledig meegerekend worden in het aantal sloopmeters. Sleufsilos (kuilvoersilos en mestplaten) kunnen niet volledig meegerekend worden in het aantal sloopmeters. Dit is namelijk geen bebouwing omdat het vaak gaat om alleen een betonnen rand met erfverharding. Wel moeten deze opgeruimd worden wanneer er gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. Erfverharding valt overigens nooit onder beeldverstorende bebouwing omdat het niet wordt gezien als bebouwing.

Omdat er sloopkosten verbonden zijn aan het weghalen van sleufsilos mag de lengte van de sleufsilos meegenomen worden in het aantal vierkante meters. Bij een sleufsilos met een lengte van 60 meter mag daarom 60m² aan sloopmeters meegenomen worden in de optelsom van beeldverstorende bebouwing voor de ruimte-voor-ruimte regeling.

3.3. Bepalen aantal woningen

Per agrarisch bouwperceel wordt beoordeeld hoeveel beeldverstorende bebouwing er staat op het perceel en hoeveel m² er gesloopt kan worden. Bij de sloop van minimaal 1000 m² kan 1 woning toegevoegd worden op het voormalige agrarische bouwperceel. Bij de sloop van minimaal 3000 m² kunnen er 2 woningen toegevoegd worden op het voormalig agrarische perceel.

Het aantal m² aan beeldverstorende bebouwing wordt beoordeeld per agrarisch bouwvlak. Wanneer een initiatiefnemer meerdere agrarische bedrijven in het bezit heeft dan kan het aantal m² aan beeldverstorende bebouwing niet bij elkaar opgeteld worden van de verschillende agrarische bouwpercelen. Sloopmeters kunnen ook niet uitgeruild worden voor andere ruimtelijke initiatieven.

4. BEPALEN LOCATIE NIEUWE WONING(EN)

De ruimte-voor-ruimte regeling maakt het mogelijk om één of twee woningen te realiseren op het voormalig agrarisch bouwperceel. De regel is dat de woningen op het voormalig agrarisch bouwperceel gerealiseerd moeten worden. Als gemeente wijken wij niet af van deze regel wanneer er voldoende ruimte is op het voormalig agrarisch bouwperceel en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het uitgangspunt voor het gemeentelijk omgevingsplan vanuit de

omgevingswet. Het bouwen van de woning(en) op het voormalig agrarisch bouwperceel is ook het uitgangspunt van de regeling van de Provincie.

Alleen bij goede ruimtelijke redenen kan afgeweken worden van bovenstaande en is het mogelijk om de woning(en) te realiseren aansluitend op het agrarische bouwperceel. Er is wel een goede ruimtelijke motivering nodig om hier gebruik van te maken. De mogelijkheden worden per initiatief beoordeeld. Wanneer er een mogelijkheid is dan zal de Provincie ook in een vroeg stadium betrokken worden bij de planvorming.

Indien het ook niet mogelijk blijkt te zijn om een woning te bouwen aansluitend op het agrarisch perceel dan wordt er gekeken naar mogelijkheden in een bebouwingslint of aansluitend op een dorpskern. Er is wel een goede ruimtelijke motivering nodig om hier gebruik van te maken. Dit is alleen mogelijk wanneer bovenstaande opties niet uitvoerbaar zijn. Bij een locatie buiten het agrarische bouwperceel is meer kans op eventuele bezwaren en nadeelcompensatie. Daarom raden wij het de initiatiefnemer niet aan om gebruik te maken van een locatie buiten het agrarische bouwperceel. Eventuele nadeelcompensatie is namelijk altijd voor rekening van de initiatiefnemers.

5. RUIMTELIJKE PROCEDURE

5.1 Fase 1. Vooroverleg en principeverzoek

De procedure kent meerder fases, de procedure begint met vooroverleg waarbij de wensen van de initiatiefnemer en de kaders van de gemeente worden besproken. Dit resulteert uiteindelijk in een principeverzoek waar het college van B&W een besluit over neemt. De volgende onderdelen moeten terugkomen in het principeverzoek:

- Beschrijving huidige en gewenste situatie
- Beschrijving vigerend beleid
- Milieuaspecten
- Erfinrichtingsplan met daarop de nieuwe situatie van de locatie(s). De locatie(s) van de nieuwe woning(en) moet goed zichtbaar zijn.
- Overzicht van de beeldverstorende agrarische bebouwing met daarbij het aantal vierkante meters dat in totaal gesloopt wordt.
- Verslag uitgevoerde participatie

Indien het college van B&W akkoord is met het principeverzoek dan kan de omgevingsplan procedure opgestart worden.

5.2 Fase 2. Opstellen nieuw omgevingsplan

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was het mogelijk om door middel van een wijzigingsplan procedure een ruimte-voor-ruimte regeling te doorlopen. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om een wijzigingsplan procedure te doorlopen. Daarom is het noodzakelijk om een nieuw omgevingsplan vast te stellen voor de percelen waar de ruime-voor-ruimte regeling plaatsvindt.

Het nieuwe omgevingsplan wordt door een adviesbureau opgesteld dat ingeschakeld is door de initiatiefnemer. Aangezien wij als gemeente veel belang hechten aan een goed plan raden wij de initiatiefnemer met klem aan om dit uit te besteden aan een hierin gespecialiseerd bureau. Voor een overzicht van bureaus kan men terecht op de website www.bnsp.nl (de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen). Tot op heden is namelijk gebleken dat plannen van niet gespecialiseerde bureaus vaak niet voldoen aan de hoge eisen die tegenwoordig gelden. Dit kan leiden tot het niet of pas later kunnen opstarten van de procedure. Alle kosten voor de ontwikkeling van een plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Door een nieuw omgevingsplan vast te stellen wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd en komt er een woonbestemming voor in de plaats. De regels voor de activiteit 'wonen' gaan dan gelden voor het perceel. Het is dan niet meer mogelijk om agrarische activiteiten uit te voeren op de percelen, de bedrijfsactiviteiten moeten volledig zijn beëindigd. Om afspraken te maken over de uitvoering van de landschappelijke inpassing wordt een anterieure overeenkomst tussen de partijen afgesloten.

6. PARTICIPATIE

Om gebruik te kunnen maken van de ruimte-voor-ruimte regeling moeten initiatiefnemers altijd de omwonenden van de locatie waar het initiatief plaatsvindt betrekken. Voor het uitvoeren van participatie kan men gebruik maken van de participatiewijzer van de gemeente Weststellingwerf. De participatiewijzer is te vinden op de website van de gemeente Weststellingwerf.

7. KOSTENVERHAAL

Alle gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij een ruimte-voor-ruimte initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer. Het gaat, onder andere, om de volgende kosten: leges, ambtelijke uren, en de kosten van een omgevingstafel. De afspraken over de kosten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Er wordt ook een nadeelcompensatie overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is onderdeel van de anterieure overeenkomst die wordt afgesloten met de initiatiefnemer.

8. CONCLUSIE

Door de notitie worden de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling duidelijk en worden de nieuwe regels van de Provincie en de regels uit het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Weststellingwerf samengevoegd tot 1 duidelijke regeling. Hieronder een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het vorige beleid.

Onderwerp	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Voorwaarden ruimte-voor-ruimte regeling	Het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Weststellingwerf komt uit 2014. Daardoor verschillen de ruimte-voor-ruimte regeling van de gemeente en die van de provincie van elkaar.	De gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling sluit aan bij die van de provincie. De voorwaarden staan duidelijk beschreven in deze notitie.
Aantal woning(en)	Bij de sloop van minimaal 1000 m2 aan beeld verstorende bebouwing mag er 1 woning gebouwd worden.	Bij de sloop van minimaal 1000 m2 aan beeld verstorende bebouwing mag er 1 woning gebouwd worden. Bij de sloop van 3000 m2 aan beeld verstorende bebouwing mogen er 2 woningen gebouwd worden.
Locatie woning(en)	De woning moet gebouwd worden op het voormalig agrarisch bouwperceel, er zijn geen afwijkingsmogelijkheden.	De woning(en) moet(en) gebouwd worden op het voormalig agrarische bouwperceel, indien mogelijk. De afwijkingsmogelijkheden staan duidelijk beschreven.