

## **Toelichting bij beleidsregel ‘Ruimte voor ruimte SWF 2025’**

### **1. Inleiding**

De agrarische sector verandert. Naar verwachting komen er alleen al door vergrijzing de komende 10 jaar tientallen agrarische bedrijven vrij in onze gemeente. Een trend die we afgelopen decennia reeds al waarnemen. De afgelopen jaren zijn dan ook verscheidende percelen getransformeerd naar de functie ‘wonen - woonboerderij’, staan ze leeg of anderzijds.

Zoals gezegd worden leegkomende bedrijven vaak omgebouwd tot een woonboerderij voor één gezin of ze komen leeg te staan. De voormalige bedrijfsbebouwing (loodsen, sleufsilos en stallen e.d.) blijven dan vaak staan omdat het geld kost deze te slopen. Boerderijen zijn karakteristiek in het Friese landschap en de landbouwsector is toonaangevend in Fryslân en daarbuiten.

Het is dus voor de invulling van bedrijfserven in het buitengebied die om welke reden dan ook zelfstandig besluiten te stoppen met hun bedrijfsactiviteiten of mensen die een voormalig bedrijfsperceel bezitten met oude, leegstaande bedrijfsbebouwing, meer flexibiliteit te geven. Dit om de aangeduide verpaupering van leegstaande opstallen te voorkomen én meer mogelijkheden te bieden om aan te sluiten op de woningmarkt.

### **2. Ruimte voor ruimte in het Omgevingsplan**

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Uitgangspuntennotitie Buitengebied SWF vastgesteld, met daarin de ‘Ruimte voor ruimte’ regeling. Dit houdt in dat, indien een agrarisch bedrijf stopt, en er wordt minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan beeldverstorende bebouwing gesloopt (of 3.000m<sup>2</sup> aan kassen) hiervoor in de plaats één woning mag worden gebouwd. Dit is destijds vastgesteld in lijn met de toen geldende verordening Romte. Daarbij is één extra gemeentelijke eis gesteld, namelijk dat de nieuwe woning uitsluitend mag worden gebouwd in of direct aansluitend aan de bebouwde kom. Een nieuwe woning op de saneringslocatie is niet toegestaan.

De vastgestelde bestemmingsplannen zijn van rechtswege opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan van onze gemeente. Dit geldt ook voor de bestemmingsplannen Buitengebied SWF I en II, vastgesteld op 28 september 2023.

In deze bestemmingsplannen is de Ruimte voor ruimteregeling uit de Uitgangspuntennotitie één op één overgenomen (paragraaf 3.1.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan). Echter is hiervoor in de regels geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is destijds bewust gekozen uit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit om de vervangende nieuwe woning te realiseren in of aansluitend op het stedelijk gebied en geen nieuwe woonfuncties toe te staan in het buitengebied. Deze keuze maakt ook dat er in de praktijk maar weinig gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid omdat men vaak geen grondpositie heeft elders.

### **3. Ruimte voor Ruimte in de Provinciale Omgevingsverordening**

De Provincie biedt in haar artikel 2.27 ‘Ruimte voor ruimte sloop beeldverstorende bebouwing’ van de ‘Omgevingsverordening Fryslân 2022’ de mogelijkheid om buiten het bestaand stedelijk gebied woningbouw te realiseren in ruil voor sloop van beeldverstorende bebouwing op voormalige agrarische en niet-agrarische bouwpercelen.

Bij de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan beeldverstorende bebouwing mag 1 woning gerealiseerd worden ter plekke van het voormalig agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel waar wordt gesloopt. Wanneer sprake is van sloop van 3.000 m<sup>2</sup> of meer beeldverstorende bebouwing mogen 2 woningen gerealiseerd worden. Voorwaarden zijn dat de omgevingskwaliteit verbetert en de omvang van de woningen(en) is afgestemd op aard en schaal van de omgeving. Ook bestaat de mogelijkheid om de woning aangrenzend aan het voormalig agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel te bouwen als dat voor de ruimtelijke kwaliteit een betere oplossing biedt.

#### **4. Aanpassing gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regels**

De gemeente kiest ervoor om haar beleid direct te laten aansluiten bij de POV. Onderhavige beleidsregel is volledig in lijn met de mogelijkheden die de provincie biedt en de voorwaarden die daaraan worden gesteld.

Bij de beoordeling of de omgevingskwaliteit voldoende verbetert hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Kwaliteitsverbetering van inrichting en landschap, sloten, opgaand groen,
- Bijdragen aan opgaven als bosstrategie, nieuwe natuur, circulariteit,
- De ruimtelijke beleving van een erf blijft in stand of wordt versterkt: een hoofdgebouw met erf als samenhangend geheel.
- Bebouwing past bij de erf-beleving en heeft in principe het uiterlijk van een stal of schuur.
- Eventuele karakteristieke of monumentale gebouwen en bouwwerken blijven behouden.
- Het gaat om grondgebonden woningen en bijgebouwen.

#### **5. Maximale ruimte**

Als een perceeleigenaar in het buitengebied minimaal 3000 m<sup>2</sup> aan beeldverstorende bebouwing sloop kan hij of zij onder voorwaarden 2 grondgebonden woningen realiseren. Daarnaast biedt het huidige omgevingsplan binnen het bestaande hoofdgebouw, inclusief aanbouwen, reeds al ruimte voor maximaal 3 woningen (inclusief de bestaande, voormalige, bedrijfswoning). Daarmee komt de maximale ruimte op 5 woningen (waarvan 3 inpandig) voor 5 huishoudens.

#### **6. Afbakening beleidskeuzes**

Dit beleid sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeente en de provincie zoals de omgevingsvisies en woonbeleid.

#### **7. Procedure aspecten**

De te volgen juridische procedure zal voor de meeste gevallen een reguliere BOPA zijn. De bijbehorende beslistermijn is 8 weken. De beslissing volgt op een concreet en uitgewerkt plan.

Dit ruimte voor ruimte beleid is gebaseerd op het provinciale ruimte voor ruimte beleid, het gemeentelijk Woonbeleid en de algemene doelstelling om te voorzien in voldoende woonruimte en wordt vastgesteld het college. Het college geeft met de beleidsregel invulling in de concrete uitwerking hoe ruimte voor ruimte hieraan bijdraagt. Met toepassing van het instrument BOPA is dit een bevoegdheid die ook is voorbehouden aan het college van B&W.

Voor wat betreft de werkwijze binnen de gemeente, betekent dit dat de aanvraag de serviceformule kan doorlopen en via die reguliere werkwijze kan worden afgehandeld. Op deze manier is voldoende geborgd dat op basis van dit beleid wordt bepaald of een aanvraag wenselijk is of niet. Het is dus niet zo dat op grond van dit beleid elke sloop van beeldverstorende bebouwing mogelijk wordt. Het is en blijft elke keer een afweging mede getoetst aan dit beleidskader en een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties".

#### **8. Kwaliteitscriteria**

Ruimte voor ruimte gaat over het slopen van beeldverstorende bebouwing in ruil voor de bouw van 1 tot maximaal 2 burgerwoningen. Vanuit wet- en regelgeving moet bij de beoordeling van een BOPA-aanvraag getoetst worden aan onder andere een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties" alsook de instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Met andere woorden: het is niet een vanzelfsprekendheid dat bij de sloop van 1.000m<sup>2</sup> aan bebouwing er lukraak een woning mag komen. Over de situering, vormgeving, inrichting alsook andere aspecten zoals inpassing, externe veiligheid, geluid en geur moet worden nagedacht. Dat is en blijft een afweging. Het blijft een kanbepaling.

## **9. Voorwaarden**

Aan het toepassen van de beleidsregel zijn de nodige voorwaarden gebonden. Naast de voorwaarden die automatisch al voortvloeien vanuit o.a. landelijke wet- en regelgeving zijn er in de beleidsregel voorwaarden gesteld omtrent het staken van de bedrijfsvoering en het intrekken van de milieuvergunningen. Dat om te voorkomen dat bij toekenning van de BOPA vergunning voor de te mogen bouwen burgerwoningen alsnog opnieuw opstallen kunnen worden gerealiseerd. De exacte voorwaarden zijn te vinden in de beleidsregel.

## **10. Participatie**

Voor ruimte voor ruimte initiatieven houdt de initiatiefnemer een omgevingsdialoog met omwonenden. Het toevoegen van één of meerdere woningen is namelijk [aangewezen](#) voor verplichte participatie. De gemeente heeft de Beluysenheidswizer vastgesteld waarin verschillende vormen van participatieniveaus zijn beschreven. Voor dergelijke plannen acht de gemeente gewenst om de directe omgeving te informeren voorafgaand aan het indienen van het verzoek. Een correcte weergave van het gesprek en standpunt van de directe omgeving zal bij de aanvraag worden overlegt. Het college weegt de mate van participatie en diens uitkomst mee in haar besluit om al dan niet mee te werken aan de splitsing.

## **11. Nadeelcompensatie, leges, kosten**

De gemeente brengt leges in rekening en daar waar van toepassing wordt ook het kostenverhaal toegepast. Voor het toevoegen van een of twee woningen is het risico op een succesvol beroep op nadeelcompensatie dermate klein dat hiervoor in de regeling geen voorwaarden nodig zijn. Wel wordt een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Daarmee ligt het risico bij initiatiefnemer. Dat is de normale gang van zaken bij een BOPA-vergunning (de vroegere "afwijkings"vergunning).

## **12. Begrippen**

In de beleidsregel zijn begrippen opgenomen die een zo duidelijk mogelijk wijze de intentie beschrijven.