

Nota van zienswijzen

(Ontwerp) Beleidsregels Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025 ter inzage

(Ontwerp) Beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025 ter inzage

1 Aanleiding

In de collegevergadering van 16 juni 2025 heeft het college van B&W besloten om de (Ontwerp) Beleidsregels “Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025” en (Ontwerp) Beleidsregels “ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025” op 25 juni 2025 als ontwerp vast te stellen en daarmee de ontwerpregels te publiceren en voor zienswijzen ter inzage te leggen.

De publicaties van de beide ontwerpbeleidsregels zijn via onderstaande links te vinden:

- <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR741145> ((Ontwerp) *Beleidsregels Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025 ter inzage*))
- <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR741147/1> ((Ontwerp) *Beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025 ter inzage*))

Directe aanleiding voor deze ontwerpregels zijn:

- ((Ontwerp) *Beleidsregels Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025 ter inzage*)):
 - o Woningtekort in combinatie met trend van kleinere huishoudens.
- (Ontwerp) *Beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025 ter inzage*):
 - o Agrarische bedrijven welke stoppen door o.a. vergrijzing. Deze beleidsregels vloeien voort uit artikel 2.27 van de “Omgevingsverordening Fryslân 2022. De gemeente volgt hiermee de Provincie.

De beide ontwerpbeleidsregels hebben vanaf 25 juni 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze tegen het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruikgemaakt door:

- “Zaramaya”. Verdere NAW-gegevens ontbreken. Er is alleen een mailadres bekend.

Deze persoon zal hierna worden aangeduid als indiener.

2 Ontvankelijkheid

De wet schrijft een aantal eisen voor het indienen van een zienswijze voor. De zienswijze die binnengekomen is, zijn binnen de daarvoor gestelde zienswijzetermijn van 6 weken naar voren gebracht. Deze zienswijze van indiener is voorzien van een omschrijving van het bezwaarde besluit en argumentatie. De zienswijze is niet voorzien van een naam, adres en/of woonplaats.

De zienswijze van indiener voldoet aan de wettelijk voorgeschreven voorwaarden voor het indienen van een zienswijze. Zodoende zal deze inhoudelijk worden behandeld.

3 Belanghebbendheid

Bij de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) wordt het e.e.a. vermeld over zienswijzen en belanghebbendheid. Meer specifiek artikel 3:15 lid 1 Awb.

Op de vraag of iemand wel of geen belanghebbende is, is bij de beoordeling daarvan gebruik gemaakt van het criterium “degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken” en “gevolgen van enige betekenis”.

Gekeken naar de inhoud van zienswijze van indiener is beoordeeld dat indiener belanghebbende is. Uit de zienswijze komt namelijk naar voren dat indiener actief is met/bij een agrarisch bedrijf binnen de gemeente (en daarmee inwoner is van de gemeente Súdwest-Fryslân).

Indiener geeft aan namens meerdere belanghebbenden te spreken. Indiener is echter niet gerechtigd om namens anderen te spreken. Een machtiging of anderszijds is namelijk niet bijgevoegd.

4 Inhoud

De indiener gaat met zijn zienswijze op meerdere onderwerpen in. Twee van deze onderwerpen zijn de eerdergenoemde beide ontwerpbeleidsregels welke t/m 6 augustus 2025 ter inzage lagen.

De overige onderwerpen gaan niet over deze bovengenoemde beide ontwerpbeleidsregels welke t/m 6 augustus 2025 ter inzage lagen.

5 Beantwoording van de zienswijze

Omdat alleen de eerdergenoemde beide ontwerpbeleidsregels ter inzage lagen, worden alleen deze onderwerpen van inhoudelijk antwoord voorzien in deze nota van zienswijzen.

De overige onderwerpen uit de zienswijze zullen, vanuit het oogpunt dienstverlening, desalniettemin ambtelijk worden voorzien van antwoord en informeel worden teruggekoppeld* aan indiener.

*In het kader van transparantie zal een afschrift van de ambtelijke beantwoordingbrief, welke richting indiener uitgaat, met het college worden gedeeld. Dat document (ambtelijke beantwoordingbrief) zal tezamen met de nota van zienswijzen en de zienswijze van indiener bij het vaststellen van beide ontwerpbeleidsregels aan het college worden voorgelegd.

6 Beantwoording van de zienswijze

1. Uit bijlage 1 blijkt dat Splitsen alleen mogelijk is binnen de bebouwde kom, derhalve valt dit al af voor agrarische bedrijven en vallen ze helaas buiten de boot. Dit is een gemiste kans voor het buitengebied en de vraag is waarom dit alleen voor in bebouwde kom geldt?

Reactie college van B&W:

De ontwerpbeleidsregels aangaande het splitsen (Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025) gaan inderdaad over het splitsen binnen de bebouwde kom. De ontwerpbeleidsregels "ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025" gaan over het geven van ruimte buiten de bebouwde kom in de vorm van het kunnen bouwen van 1 of 2 burgerwoningen in ruil voor de afgeronde sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing wanneer een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf zelf besloten heeft te stoppen met zijn bedrijfsvoering.

Voor het in pandig toevoegen van wooneenheden buiten de bebouwde kom is reeds het e.e.a. al geregeld. Het gemeentelijk Omgevingsplan heeft in de meeste van haar agrarische bestemmingen namelijk reeds al een regeling opgenomen dat een stoppende of gestopte agrariër in de bestaande boerderijvorm 3 woningen kan realiseren (inclusief de voormalige bedrijfswoning). Dat in de volgende vorm:

- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven, binnen een bestaande denkbeeldige rechthoek of bouwvlak;
 2. de woonfunctie uitsluitend gerealiseerd kan worden binnen de contouren van de oorspronkelijke boerderijvorm waarin de dienstwoning was gesitueerd;
 3. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;
 4. ten hoogste 3 woningen ten behoeve van permanente bewoning zijn toegestaan;
 5. de wijziging slechts wordt toegepast indien een toename van het aantal woningen past binnen een goedgekeurd woningbouwprogramma;
 6. indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijziging slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde;
 7. de wijziging slechts wordt toegepast indien er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 8. voor het overige de regels van 'Artikel 30 Wonen - Woonboerderij' van overeenkomstige toepassing zijn.

Deze bovengenoemde regeling in het Omgevingsplan is geënt op stoppende of gestopte agrariërs welke zelf deze keuze hebben gemaakt. Wat indiener bedoelt met een gemiste kans voor het buitengebied wordt niet nader duidelijk gemaakt door indiener en kunnen we derhalve dan ook niet nader op reageren.

Het college ziet geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen n.a.v. dit aangedragen punt.

2. De minimale grootte zou 40M2 moeten zijn en bijvoorbeeld ook moeten gelden voor bijvoorbeeld een hoekwoning in een rijtjeshuis (en niet alleen de vrijstaande huizen). Wij stellen voor dat dit wordt aangepast en niet dat het alleen mensen beschikbaar komt die in veel te dure vrijstaande huizen wonen. Geef de normale burger hier ook een kans en niet alleen degene die in een te groot huis wonen, gezien er ook genoeg vraag is naar woningen vanaf 40m2 tussen de gewone mensen binnen de bebouwde kom.

Reactie college van B&W:

De minimale grootte van 50 vierkante meter is gekozen om als volwaardige woning te functioneren. Kleiner wordt maatschappelijk gezien afgeraden, lettende op de gebruikswaarde nu en in de toekomst.

Splitsen van hoek- en rijtjeshuizen is niet wenselijk gelet op de daaruit voorkomende parkeerproblematiek, mogelijke inbreuk op privacy (burenrecht) en de te verwachten geluidsoverlast. Dat is een bewuste keuze geweest.

Het college ziet geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen n.a.v. dit aangedragen punt.

3. Het grappige is ook dat er in de bijlages waaronder "Informatie raad/mededeling college" een kleine rijtjeswoning is opgenomen in de binnenstad met oudere bewoners en dit wordt genoemd als voorbeeld woningsplitsing wat eronder staat. Dit lijkt niet aan te sluiten op het beleid en derhalve willen wij vragen om inderdaad dit als leidraad te nemen van min. 40m² per woning ongeacht soort woning.

Reactie college van B&W:

Uit de foto blijkt niet wat de oppervlakte is van de op de foto afgebeelde woning. Wat betreft het voorstel van 40m² wordt verwezen naar de beantwoording van bovenstaand punt 2. Wat betreft de foto heeft u gelijk, het college zal de foto aanpassen.

4. De vraag is of het gehele beleid bedacht om agrarische bedrijven te laten verdwijnen cf. landelijk beleid en is dit een goedkope optie om deze bedrijven uit te kopen en zijn er ook uitkoopregelingen en kan hiervan gebruik worden gemaakt en hoe hoog zijn deze bedragen die boeren eventueel mislopen als ze meegaan in dit beleid? ... Hoe valt dit landelijke provinciale beleid samen met dit gemeentebestuur om boeren te laten stoppen met hun bedrijf en wat is er achter de schermen bekostigd hierover?

Reactie college van B&W:

1. De beide regelingen zijn niet bedacht om agrarische bedrijven te laten verdwijnen. De regelingen bieden enerzijds perspectief voor mensen binnen de bebouwde kom die hun vrijstaande woning of kavel willen splitsen t.b.v. een woningzoekende en anderzijds voor (agrarische) bedrijven die geheel zelfstandig de bewuste keuze hebben gemaakt om te stoppen. Wat betreft de uitkoopregelingen zullen deze er vast en zeker zijn. Zoals onder andere de landelijke LBV(+) regeling. Het staat een agrariër vrij om daar aanspraak op te maken alsook op het gemeentelijk ruimte-voor-ruimte beleid. Voor de stoppende agrariër die succesvol op beide aanspraak doet is dat juist een win-win situatie (ook wat betreft financieel gewin). Er is dan ook geen sprake van het eventueel mislopen van gelden. Integendeel.
2. De gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling betreft geen regeling om boeren te laten stoppen. Het betreft een regeling voor agrariërs en anderen die hun eigen keuze hebben gemaakt om te gaan stoppen of al gestopt zijn te stimuleren hun voormalige beeldverstorende bedrijfsbebouwing te saneren. Bebouwing welke niet meer in gebruik is. Het is generlei een stimulans om agrariërs te laten stoppen. De bedrijfsvoering opofferen voor maximaal een 2-tal burgerwoningen is naar onzes inziens vergezocht. Het gaat hier dan ook louter om, zoals reeds gezegd, een stimuleringsmaatregel voor het saneren van beeldverstorende voormalige bedrijfsbebouwing omdat slopen geld kost. Beeldverstorende bebouwing welke overblijft en mogelijk verpaupert wanneer de agrariër of ondernemer er zelf al voor heeft gekozen om te stoppen.

Het college ziet geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen n.a.v. dit aangedragen punt.

Ruimte voor Ruimte regeling. Dit beleid is jarenlang te beperkt uitgelegd specifiek door de gemeente Súdwest Fryslân en men lijkt nu eindelijk het licht te hebben gezien. Maar 1000m² voor 1 extra woning of 3000m slopen voor 2 extra woningen is gewoon geen optie en ook dit gaat voor in op een voormalig agrarisch perceel en is dus ook geen beleid voor agrarische bedrijven. Hier is een gemiste kans. Ten eerste moet je al in het verleden teveel hebben gebouwd, dit laten verpauperen, het dan slopen en dan ook nog je agrarische bedrijf opgeven. Hier leiden de goede onder de slechte die in het verleden zaken hebben laten verpauperen, dit lijkt zeer oneerlijk en kan zelfs leiden tot kwalijk beleid.

Reactie college van B&W:

1. Met deze regeling sluit de gemeente aan bij het Provinciaal beleid (art. 2.27 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022). De gemeente heeft zich te houden aan het provinciaal beleid.
2. Het is inderdaad een regeling voor de stoppende agrariër die vrijwillig en geheel naar eigen keuze heeft besloten te stoppen.
3. Het betreft een stimulans voor de sloop van beeldverstorende voormalige bedrijfsbebouwing welke er rechtmatig staat. Dat kan ook een bestaand woonperceel betreffen. Dat er sprake is van teveel bebouwing kan het college dan ook niet volgen. Alleen rechtmatig gebouwde bebouwing komt in aanmerking voor deze regeling.
4. De reden dat een dergelijke regeling in het leven is geroepen is omdat een agrariër, die de eigen keuze heeft gemaakt om te stoppen de kans te geven om zijn/haar perceel anders te ontwikkelen.
5. In welke zin dit oneerlijk is en tot kwalijk beleid volgt is niet nader duidelijk gemaakt door indiener en kunnen we derhalve dan ook niet nader op reageren.

Het college ziet geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen n.a.v. dit aangedragen punt.

7 **Ambtshalve wijzigingen**

Er hebben zich ambtshalve nog enkele wijzigingen in de beide beleidsregels plaatsgevonden. Deze zijn als volgt:

(Ontwerp) Beleidsregels Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025

- De begrippen “woonkavel” en “kamerbewoningspand” zijn toegevoegd aan de begripsbepalingen t.b.v. een nadere juridische duiding en zekerheid.
- Hier en daar zijn tekstuele aanpassingen gemaakt zonder dat de beleidsregels en diens reikwijdte wezenlijk zijn gewijzigd.

(Ontwerp) Beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025

- De begrippenlijst is uitgebreid t.b.v. een nadere juridische duiding en zekerheid. Dat met de begrippen “aan-huis-verbonden beroep of bedrijf”, “beeldverstorende bebouwing”, “buiten het bestaand stedelijk gebied” en “niet-agrarisch bouwperceel”.
- De regeling is verbreed door naast agrarische bouwpercelen ook niet-agrarische bouwpercelen er in op te nemen welke in aanmerking komen voor de regeling (een voorbeeld is een loonbedrijf of woonboerderij met woonbestemming in het buitengebied).
- Aan de regeling is toegevoegd dat de regeling alleen geldt buiten het door de Provincie aangewezen stedelijk gebied. Dat is de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling namelijk ook. Anders botst het gemeentelijk beleid met het provinciaal beleid.
- Eveneens zijn er een paar extra kaders gesteld onder lid 1 zoals het intrekken v/d milieuvergunning(en) en dat er een voorschrift wordt opgenomen in de vergunning.

8 Conclusie

Het college is van mening dat de ingediende - anonieme - zienswijze geen aanleiding geeft om de:

- Beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025 en;
- Beleidsregel Beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025

Te wijzigen.

Het college is van mening dat de ambtshalve wijzigingen wel aanleiding geven om de:

- Beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025 en;
- Beleidsregel ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025

gewijzigd vast te stellen.