

Zaaknummer: 0098252928
Documentnummer: 0098698087

Memo

Aan:	Gemeenteraad
Van:	College van B&W
Team:	Beleid
Datum:	23 april 2025
Onderwerp:	Mogelijkheden transformatie van woningen en bestaande panden in dorpen
Bijlage memo:	n.v.t.
N.a.v. toezegging raad d.d.:	18 december 2023

Tijdens de raadsvergadering van 18 december 2023 heeft wethouder Zonderland de toezegging namens het college van B&W gedaan om beleid te ontwikkelen met betrekking tot de transformatie naar woningen - in en buiten de dorpen - en de raad te informeren wat voornoemde betekent voor de huidige bestemmingsplannen. Met deze memo wordt (deels) uitvoering gegeven aan deze toezegging.

Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden waardoor de oude wetgeving is komen te vervallen. De vastgestelde bestemmingsplannen zijn daarom opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Het omgevingsplan zet de regelgeving voort zoals dat voorheen in de bestemmingsplannen was geregeld.

Met de wetswijziging zijn de mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente Weststellingwerf echter niet gewijzigd. Er wordt in de gemeente daarom voortgezet op het huidige beleid voor woningbouw of transformatie in en buiten de dorpen. Wat dat precies betekent voor de transformatiemogelijkheden leest u hieronder verder. Daarnaast is toegezegd dat er nieuw beleid ontwikkeld zal worden. In deze memo wordt toegelicht wat nieuw beleid kan betekenen voor initiatiefnemers en welke effecten nieuw beleid zal hebben op het omgevingsplan van de gemeente.

Huidige mogelijkheden voor transformatie en functiewijziging

Binnen het huidige beleid van de gemeente Weststellingwerf kennen wij drie mogelijkheden om bestaande panden in de dorpen in te zetten voor wonen.

Transformatie van bestaande woningen in dorpen

In het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Weststellingwerf geldt voor alle kernen het 'facetbestemmingsplan Kernen 2012'. Op basis van de regelgeving van het facetbestemmingsplan kunnen woningen in de dorpskernen gesplitst worden in twee of meerdere woningen wanneer de locatie geschikt is en het initiatief past binnen het beleid. Initiatiefnemers kunnen via een aanvraag omgevingsvergunning het initiatief indienen, waarbij de aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden uit de regelgeving. Deze mogelijkheid is vrijwel alleen in te zetten binnen de kernen en het stedelijk gebied van de gemeente.

De reden daarvoor is dat het toevoegen van woningen niet wenselijk is in het buitengebied van de gemeente. Bij de transformatie van panden ten behoeve van wonen is er vrijwel altijd sprake van een toename van het aantal woningen, omdat er van een situatie waar één of geen woning aanwezig was we gaan naar situatie met meerdere woningen. Het beleid van de gemeente en de provincie Fryslân ziet erop toe dat het buitengebied het open karakter behoudt en dat er geen verstedelijking plaatsvindt.

Wijzigen van de functie van agrarische bedrijfspercelen (ruimte-voor-ruimte)

Het omzetten van agrarische bedrijfspercelen voor woningbouw kan middels de ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regeling kan zowel binnen als buiten dorpen worden ingezet, maar is beperkt tot bestaande agrarische bedrijfspercelen. De ruimte-voor-ruimte regeling is een regeling ter compensatie van het beëindigen van het bedrijf en het daarbij slopen van de agrarische opstallen. Uw college heeft daarvoor beleidsregels vastgesteld met citeertitel 'Beleidsregels Ruimte-voor-ruimte'. Om aanspraak te maken op de regeling moet er voor het realiseren van één woning minimaal 1.000m² aan agrarische opstallen worden gesloopt. Bij het slopen van meer dan 3.000m² kunnen er twee woningen voor in de plaats worden gerealiseerd.

Bij de ruimte-voor-ruimte regeling zal er een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden om de agrarische functie op het perceel te wijzigen. Voor het wijzigen van de functie dient het omgevingsplan van de gemeente gewijzigd te worden. Dat verloopt via een uitgebreide procedure waarbij een zogeheten 'Hoofdstuk 21 omgevingsplan' moet worden opgesteld door de initiatiefnemers.

Wijzigen van het omgevingsplan ten behoeve van woningbouw

In de gemeente Weststellingwerf bestaat de mogelijkheid om functie(s) van gronden om te zetten naar een woonfunctie. Dat kan binnen de dorpskernen en aansluitend op de dorpsgrenzen en het lint. Hiervoor dient het omgevingsplan gewijzigd te worden via een uitgebreide procedure. Er kan dan afhankelijk van de schaal van de locatie verkend worden of ingezet wordt op kleinschalige of grootschalige woningbouw. In de praktijk gaat het in dorpen vaak om het wijzigen van (voormalige) bedrijfspercelen waarbij de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie wordt omgezet. Het wijzigen van het omgevingsplan wordt voornamelijk bij nieuwbouw projecten toegepast.

Samenvatting

Voor het transformeren van panden in dorpen naar wonen kunnen initiatiefnemers vaak met een omgevingsvergunning hun plannen realiseren. Het aantal woningen is dan afhankelijk van de locatie en de voorwaarden uit het omgevingsplan. Plannen worden op basis van maatwerk uitgewerkt.

Uitwerken nieuw beleid voor transformatie van woningen

In 2023 is de Woonvisie Weststellingwerf vastgesteld. De woonvisie bevat de belangrijkste speerpunten voor het wonen in de gemeente. In de woonvisie 2023 van de gemeente Weststellingwerf zijn vier centrale thema's vastgelegd:

1. Realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad. Waarbij gekeken wordt naar het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.
2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling.
3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn.
4. Behoud van leefbaarheid in de woonomgeving.

In de woonvisie wordt ingezet op toekomstbestendige woningen in dorpen. De voorkeur gaat daarbij uit naar het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Met het huidige beleid wordt ook ingezet op transformatie en splitsing van woningen. In de kernen hebben initiatiefnemers meer mogelijkheden voor transformatie dan in het buitengebied. Toch kan met maatwerk ook gekeken worden naar functiewijzigingen in het buitengebied, waarbij voormalige (agrarische) bedrijfspercelen ingezet kunnen worden voor transformatie of nieuwbouw. Het huidige beleid sluit daarom aan bij de woonvisie van de gemeente.