gemeente Weststellingwerf

Zaaknummer: Z2025-00002104
Documentnummer: D2025-00020991

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Den Hartigh
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	1
Begrotingswijziging	
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

Principeverzoek ruimte-voor-ruimte Turfhoekweg 15 Steggerda en Nijksweg 24 Blesdijke

REDEN VOORSTEL

☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. In principe akkoord te gaan met het plan om op twee locaties de ruimte-voor-ruimte regeling te gebruiken, om zo op de locatie Turfhoekweg 15 drie compensatiewoningen toe te voegen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

Bijlage 1: Onderbouwing principeverzoek ruimte-voor-ruimte Turfhoekweg 15 Steggerda en Nijksweg 24 Blesdijke (D2025-00023101)

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
Initiatiefnemer heeft door vererving in de maatschap een beetje areaal en een voormalige boerderij bij gekregen (Turfhoekweg 15 in Steggerda). Zelf heeft initiatiefnemer een boerderij aan de Nijksweg 24 in Blesdijke. Zijn zoon beheert de boerderij aan Nijksweg 38 in Blesdijke. Initiatiefnemer is zelf ouder aan het worden en heeft aangegeven te gaan stoppen met zijn deel van de onderneming. Daarom wil hij alle bedrijfsactiviteiten naar de boerderij van zijn zoon brengen (Nijksweg 38 Blesdijke), zodat hij de kans krijgt om een toekomstbestendig agrarisch bedrijf te realiseren. De initiatiefnemer wil de nieuwe situatie realiseren door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Bij de sloop van minimaal 1000 m2 aan beeldverstorende bebouwing kan onder de ruimte-voor-ruimte regeling een compensatiewoning gebouwd worden op het voormalig agrarisch bouwvlak. Onder het nieuwe ruimte-voor-ruimte beleid van de Provincie en het nieuwe beleid van de gemeente Weststellingwerf (vastgesteld op 3 februari 2025) is het mogelijk om bij de sloop van minimaal 3000 m2 aan beeld verstorende bebouwing, maximaal 2 woningen toe te voegen.

De initiatiefnemer wil gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling bij twee verschillende agrarische bouwpercelen (Turfhoekweg 15 en Nijksweg 24). Op het perceel aan de Turfhoekweg 15 kan er meer dan 1000 m2 aan beeldverstorende bebouwing gesloopt worden. Op het perceel aan de Nijksweg 24 kan circa 3000 m2 aan beeldverstorende bebouwing gesloopt worden. Daarmee heeft de initiatiefnemer recht op 3 compensatiewoningen.

Initiatiefnemer wil de 3 woningen terugbouwen op een van beide locaties, namelijk de locatie aan de Turfhoekweg. Dit valt buiten de kaders van het beleid van de gemeente Weststellingwerf omdat de woningen niet worden terug gebouwd op het agrarische perceel waar ook de sloop heeft plaatsgevonden. Omdat dit initiatief buiten de reguliere kaders valt wordt dit initiatief door middel van een principeverzoek voorgelegd aan de gemeenteraad.

Wanneer u akkoord gaat met dit voorstel dan wordt aan de initiatiefnemer verzocht om een ontwerp omgevingsplan aan te leveren voor het starten van een omgevingsplan procedure.

ARGUMENTEN
a.1 Er zijn ruimtelijke redenen om de compensatie woningen op een andere locatie te bouwen
Initiatiefnemer wil de 3 woningen terugbouwen op een van beide locaties, namelijk de locatie Turfhoekweg 15. Dit valt buiten de kaders van het beleid van de gemeente Weststellingwerf omdat de woningen niet worden terug gebouwd op het agrarische perceel waar ook de sloop heeft plaatsgevonden. Om onderstaande redenen is er gekozen voor een andere locatie voor de twee woningen dan de locatie Nijksweg 24:

- De locatie Nijksweg 24 ligt in het open beekdal. Landschappelijk gezien zijn verdichtingen niet gewenst in dit grootschalig open gebied.
- Het gebied tussen de Linde, de Steenwijkerweg en de Markeweg heeft een overwegend agrarisch karakter. Het toevoegen van nieuwe woningen is in essentie niet passend bij agrarische hoofdfunctie van het gebied. De locatie aan de turfhoekweg 15 is een gemengd gebied.
- De locatie Nijksweg 24 is vanwege de laaggelegen ligging nabij de Linde aangemerkt als moeilijk te ontwikkelen nieuwe locatie. Het is mogelijk, maar het gaat dan om een grote opgave waarbij het ontwikkelen vraagt om een grote aanvullende inspanning om klimaat adaptief te bouwen. Dit zal financieel niet in verhouding staan tot het planvoornemen en fors op de exploitatie van het plan drukken. Voor Tufhoekweg 15 geldt voor water- en bodemgestuurd bouwen geen, of slechts een zeer laag risico vanuit het water- en bodemsysteem.

a.2 Het plan draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad

De mogelijkheden tot het realiseren van woningen in het buitengebied zijn beperkt. Dit initiatief zal leiden tot 3 extra woningen in het buitengebied. Hierdoor neemt de woningvoorraad in het buitengebied op duurzame wijze toe. Grootschalige initiatieven en door de gemeente gestuurde initiatieven zullen niet nadelig beïnvloed worden.

a.3 Een toekomstbestendig agrarisch bedrijf wordt mogelijk gemaakt
Met dit plan worden alle dieren ondergebracht bij het agrarisch bedrijf op Nijksweg 38 te Blesdijke. Deze locatie is geen onderdeel van het voorliggende ruimte-voor-ruimte initiatief en blijft daarom een actief als agrarisch bedrijf. Door hieraan mee te werken wordt de financiering voor het agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. Zo kan een jonge agrarische ondernemer een toekomstbestendig bedrijf realiseren.

a.4 De regels zijn verruimd voor ruimte-voor-ruimte initiatieven
Vanaf 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden en daarmee ook de nieuwe Provinciale verordening. In deze verordening zijn de mogelijkheden voor de ruimte-voor-ruimte regeling vergroot. Bij de sloop van minimaal 3000 m2 aan beeld verstorende bebouwing is het mogelijk om maximaal 2 woningen toe te voegen. Vanaf 3 februari 2025 is deze regeling ook opgenomen in het beleid van de gemeente Weststellingwerf. Het voorliggend initiatief loop al vanaf 2023. Door verruimde regels kan er tegenwoordig meer dan één woning toegevoegd worden bij een ruimte-voor-ruimte initiatief per agrarisch bouwperceel. Het voorliggende plan past niet volledig binnen het vastgestelde beleid, zie kanttekening a.1. Daarom wordt dit initiatief voorgelegd als principeverzoek aan de gemeenteraad.

a.5 De ruimte-voor-ruimte regeling is rendabel door toevoegen van drie woningen
Grote agrarische bedrijven die willen stoppen zitten met hogere kosten van sanering/sloop van agrarische opstallen dan kleinere agrarische bedrijven. Daarom kan het soms kostentechnisch niet uit voor grote bedrijven om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling wanneer er 1 woning mag worden terug gebouwd. Door het terugbouwen van drie woningen is het ook rendabel geworden voor het voorliggende initiatief om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling.

a.6 Er worden twee agrarische erven gesaneerd
Op beide percelen is de agrarische bedrijfsvoering al gestopt met het oog op het gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling. Beide percelen (Nijksweg 24 en turfhoekweg 15) krijgen de functie wonen, het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd van beide percelen. Op de locatie Nijksweg 24 wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning, de bedoeling is om op termijn nieuwbouw plaats te laten vinden op deze locatie. Op de locatie Turfhoekweg 15 wordt de voormalig bedrijfswoning verbouwd en omgezet naar een reguliere woningen. De drie compensatiewoningen worden gebouwd naast de huidige bedrijfswoning. De woningen worden geplaatst in twee compacte erven met daartussen een doorkijkje, zie bijlage 1. De herontwikkeling is te realiseren via een wijziging omgevingsplan.

a.7 Er lijkt sprake te zijn van een ETFAL
Door het initiatief worden er twee percelen met een agrarische bestemming (Nijksweg 24 en turfhoekweg 15) omgezet naar een woonfunctie. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd, hierdoor is het in de toekomst niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf te beginnen op deze percelen. Voor dat het plan kan worden opgesteld en uiteindelijk kan worden vastgesteld moet het duidelijk worden of er sprake is van een ETFAL. Dat houdt in: een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er, onder andere, moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. In het definitieve plan moeten hiervoor de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.

a.8 Het initiatief wordt ingepast in de bufferzone van UNESCO werelderfgoed gebied
De drie compensatiewoningen worden gebouwd in de bufferzone van het UNESCO werelderfgoed gebied de koloniën van weldadigheid. Door dat er gekozen is om de drie woningen op de locatie Turfhoekweg 15 te realiseren ontstond er een ontwerpvraagstuk in de bufferzone van het UNESCO werelderfgoed gebied.

Het initiatief is in vooroverleg gebracht bij de Provincie, de siteholder (Provincie Drenthe) en het breed erfgoed overleg. Er waren meerdere overleggen nodig om uiteindelijk te komen tot het voorliggende plan. Alle partijen hebben kunnen instemmen met het voorliggende ontwerp voor beide locaties.

KANTTEKENINGEN

a.1 Het plan past niet binnen de kaders van het vastgestelde beleid van de gemeente

Het bouwen van de compensatiewoningen op een andere locatie dan de locatie waar de sloop plaatsvindt past niet binnen het vastgestelde beleid van de gemeente. Binnen het vastgestelde beleid is het alleen mogelijk om de woning(en) te bouwen op het voormalig agrarisch bouwperceel. Wanneer dit niet mogelijk is of wanneer dit vanuit ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is dan kan hiervan worden afgeweken en kunnen de woning(en) worden gebouwd aansluiten op het voormalig agrarisch bouwperceel.

Voorliggend initiatief is een uniek initiatief omdat het gaat om meerdere agrarische bedrijven die in bezit zijn van eenzelfde eigenaar. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt toegepast op twee agrarische bouwvlakken. Om verschillende redenen (zie argument a.1) worden de drie compensatie woningen gebouwd op één van de twee locaties. De drie woningen worden gebouwd op- en aansluitend op een voormalig agrarisch bouwvlak.

Verder voldoet het initiatief ook niet volledig aan de eisen die wij stellen aan het oppervlakte van sloop van beeld verstorende bebouwing. Op de locatie Nijksweg 24 komt initiatiefnemer net niet aan de benodigde 3000 m2 voor twee compensatiewoningen. Met sleufsilo's erbij wordt het aantal sloopmeters voor twee woningen wel gehaald. Omdat het gaat om twee initiatieven heeft het college besloten om mee te werken aan drie compensatiewoningen. Dit initiatief loopt ook al eerder dan vaststelling van de beleidsregels ruimte-voor-ruimte van de gemeente Weststellingwerf. Toen dit initiatief werd opgestart was het nog niet duidelijk hoe het nieuwe ruimte-voor-ruimte beleid van de gemeente Weststellingwerf zou worden vormgegeven.

Omdat het gaat om een uniek initiatief (twee locaties) is er weinig kans op precedentwerking. Er zijn namelijk weinig agrariërs in de gemeente Weststellingwerf die meerdere agrarische bedrijven in hun bezit hebben.

a.2 Er worden meer woningen toegevoegd in het buitengebied

In het huidige overheidsbeleid wordt wonen primair als een binnenstedelijke aangelegenheid gezien. Het beleid van de gemeente en de Provincie is dat er niet zo maar woningen worden toegevoegd aan het buitengebied. Alleen door gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling kunnen er woningen toegevoegd worden aan het buitengebied. Hierdoor is er geen sprake van ongewenste precedentwerking. De woningen die worden toegevoegd, moeten goed ingepast worden in het landschap. Dit is een van de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling.

a.3 Er moet afgeweken worden van de Provinciale verordening

Omdat het plan niet past binnen de Provinciale verordening is het nodig om ontheffing aan te vragen voor het plan. Dit komt omdat twee van de drie compensatiewoningen op een andere locatie worden gebouwd dan de locatie waar de sloop van beeld verstorende bebouwing plaats vindt. Een ontheffing wordt aangevraagd door het college van B&W en wordt gericht aan gedeputeerde staten. Omdat er ambtelijk al akkoord is gegeven vanuit de Provincie op het plan, is de kans groot dat de Provincie ontheffing gaat verlenen voor het plan. Het besluit hierover moet nog wel genomen worden. Het besluit wordt tijdens de omgevingsplan procedure genomen door gedeputeerd staten.

AANPAK/UITVOERING

Wanneer de raad een positief besluit heeft genomen over het voorstel dan wordt daarna participatie uitgevoerd met de omwonenden. Voor beide locaties zal participatie uitgevoerd moeten worden. De initiatiefnemer kan hier zelf mee aan de slag aan de hand van de participatiewijzer. Na dat er participatie is uitgevoerd met de omwonenden moet de gemeente op de hoogte worden gesteld van de uitgevoerde participatie.

COMMUNICATIE
De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit. Actieve communicatie naar anderen toe is in dit stadium van planvorming niet nodig.

DUURZAAMHEID
Er worden twee agrarische percelen gesaneerd, Nijksweg 24 en Turfhoekweg 15. Dit betekend in de toekomst minder stikstofuitstoot en vervoersbewegingen op de twee locaties. De woningen die worden teruggebouwd moeten voldoen aan de hedendaagse woningbouw eisen. Dit betekend dat er drie duurzame woningen worden gebouwd.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Er zijn geen kosten verbonden aan een particulier initiatief, eventuele kosten worden afgedekt en verhaald op de initiatiefnemer door het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
MUTTER VAN DER GRAAF

Zaaknummer: Z2025-00002104

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

a. In principe akkoord te gaan met het plan om op twee locaties de ruimte-voor-ruimte regeling te gebruiken, om zo op de locatie Turfhoekweg 15 drie compensatiewoningen toe te voegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2025,
de griffier, de voorzitter,