Bijlage uitleg meetgegevens ten behoeve van ruimte-voor-ruimte regeling Nijksweg 24 en Turfhoekweg 15

Zaaknummer: Z2025-00002104
Documentnummer: D2025-00048820

Inleiding
De gemeente Weststellingwerf heeft in september 2025 opdracht verstrekt aan een landmeter om de op dat moment aanwezige agrarische bebouwing die uiteindelijk gesloopt gaat worden in te meten. De reden hiervoor is dat er objectief is gemeten en geen onduidelijkheid kan zijn over hoeveel bebouwing en erfverharding we spreken die als basis gebruikt kan worden bij het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling. Ook de initiatiefnemer de heer Schelhaas had er een belang bij in verband met een asbestsanering waarbij mogelijk een gedeelte van bebouwing zou verdwijnen, hetgeen mogelijk nadelig zou zijn voor het kunnen toepassen van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Bij het inmeten door de landmeter was de initiatiefnemer aanwezig.

De gemeente heeft de initiatiefnemer medegedeeld dat bij een eventuele procedure (wijziging omgevingsplan) zal worden uitgegaan van de ingemeten vierkante meters Daar kan de initiatiefnemer zich in vinden. Ook bij de beslissing op het voorliggende principeverzoek zal worden uitgegaan van de ingemeten vierkante meters en de daaraan te verbinden conclusies op basis van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Hoofdlijnen ruimte-voor-ruimte regeling
Vanaf 1 januari 2024 gelden de nieuwe regels voor de ruimte-voor-ruimte regeling in de gemeente Weststellingwerf, waarbij de provinciale regeling en gemeentelijke regeling op elkaar aansluiten:

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.

NB Het oude of provinciale regime is niet beter. Het grote verschil tussen de provinciale regeling en de oude gemeentelijke regeling was dat de gemeentelijke regeling slechts toestond dat er 1 compensatiewoning kon worden gebouwd vanaf 1000 M2 beeld verstorende bebouwing terwijl de provinciale regeling voor 3000 of meer M2 het mogelijk maakte dat er 2 compensatiewoningen konden worden gebouwd. Dat is ook zo opgenomen in onze huidige ruimte voor regeling. Verder laat de provinciale regeling in het midden hoe er gemeten wordt en laat dit aan gemeenten over. De gehanteerde meetmethode binnen de gemeente Weststellingwerf is ambtelijk al jaren dezelfde (in het nieuwe beleid ook expliciet opgenomen) geweest voor sleufsilo's strekkende meters en geen erfverharding.

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.

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. Sleufsilo's (kuilvoersilo's 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 sleufsilo's mag de lengte van de sleufsilo's meegenomen worden in het aantal vierkante meters. *Bij een sleufsilo 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.*

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.

Resultaten inmeten beide locaties (weergegeven in m2)

Tabel 1. Resultaten van de ingemeten locatie Turfhoekweg 15 Steggerda.

Omschrijving	**Initiatiefnemer**	**Gemeente**
Gebouwen en opstallen	1.143	1.143
Plaatsilo's	(oppervlakte) 897	-
Totaal (afgerond op hele m2)	**2.040**	**1.143**

Tabel 2. Resultaten van de ingemeten locatie Nijksweg 24 te Blesdijke

.**Omschrijving**	**Initiatiefnemer**	**Gemeente**
Gebouwen en opstallen	2.034	2.034
Sleufsilo's	540 (oppervlakte)	66 (strekkende meters)
Mestsilo	139	139
Plaatsilo's	729	-
Totaal (afgerond op hele m2)	**3.443**	**2.240**

Noot: in bovenstaande tabellen wordt gesproken over plaatsilo's. Dit betreffen betonplaten, betonnen verharding zonder betonnen rand en zijn derhalve gelijk aan erfverharding.

CONCLUSIE
Uit de tabel valt op te maken dat als je uitgaat van de vierkante meters die volgens de ruimte-voor-ruimte-regeling in aanmerking komen voor compensatie het plaatje er zo uitziet:

-**Turfhoekweg 15:**
Sloop 1.143 m2 = meer dan 1.000 m2 maar minder dan 3.000 m2 – recht op 1 compensatiewoning.

-**Nijksweg 24:**
Sloop 2.240 m2 = meer dan 1.000 m2 maar minder dan 3.000 m2 – recht op 1 compensatiewoning.