Zaaknummer: 0098225465
Documentnummer: 0098667220

gemeente Weststellingwerf

Raadsvoorstel

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

ONDERWERP

Vaststellen beleidsregels ruimte-voor-ruimte regeling

REDEN VOORSTEL

☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. De beleidsregels voor de ruimte-voor-ruimte regeling vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

Bijlage 1: Beleidsregels ruimte-voor-ruimte Weststellingwerf (0098667217)
Bijlage 2: Persbericht beleidsregels ruimte-voor-ruimte (0098667218)

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
In het landelijk gebied zijn op dit moment veel ontwikkelingen gaande. Eén van deze ontwikkelingen is dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen door de verschillende ontwikkelingen. Ook worden er meer nevenactiviteiten ontplooid bij agrarische bedrijven. Voor de agrarische bebouwing die leeg komt te staan zijn er verschillende mogelijkheden. Voor een deel van de leegkomende bebouwing kan een andere functie worden gezocht. Niet voor alle leegkomende agrarische bebouwing is een andere functie mogelijk. In deze gevallen is de ruimte-voor-ruimte regeling een middel om beeldverstorende agrarische bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een woning terug te bouwen.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en daarmee ook de nieuwe verordening van de Provincie. Tot nu toe was het alleen mogelijk om bij de sloop van minimaal 1000 m2 aan beeldverstorende bebouwing één woning terug te bouwen op het voormalig agrarisch bouwperceel. Door de nieuwe provinciale verordening is het vanaf 1 januari ook mogelijk om bij de sloop van minimaal 3000 m2 aan beeldverstorende bebouwing twee woningen terug te bouwen op het voormalig agrarisch erf. Het college van B&W wil de regeling van de Provincie volgen. Hierdoor komen er meer mogelijkheden voor agrariërs om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling. Om deze (aangepaste) regels te verduidelijken is bijgevoegde notitie opgesteld. Met dit voorstel wordt aan de gemeenteraad gevraagd om in te stemmen met bijgevoegde notitie met beleidsregels voor de ruimte-voor-ruimte regeling.

ARGUMENTEN
a.1) Het college van B&W heeft al eerder besloten om de nieuwe Provinciale regeling te volgen bij de ruimte voor ruimte regeling
Het College van B&W Weststellingwerf heeft op 3 oktober 2023 al het besluit genomen om de Provinciale regeling te volgen bij ruimte-voor-ruimte initiatieven voor het toevoegen van 2 woningen bij de sloop van minimaal 3000 m2 aan beeld verstorende bebouwing. Dit besluit is voor inwerkingtreding van de Omgevingswet genomen, vooruitlopend op de vernieuwde Provinciale verordening.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was het mogelijk om door middel van een wijzigingsplan procedure een ruimte-voor-ruimte regeling te doorlopen. Dit was een bevoegdheid van het college van B&W. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om een wijzigingsplan procedure te doorlopen. Daarom is het noodzakelijk om een nieuw omgevingsplan vast te stellen voor de percelen waar de ruime-voor-ruimte regeling plaatsvindt. Omdat omgevingsplannen vastgesteld moeten worden door de gemeenteraad wordt deze notitie, met daarin de beleidsregels bij ruimte-voor-ruimte initiatieven, voorgelegd aan de gemeenteraad.

a.2) De regels van de ruimte-voor-ruimte regeling worden verduidelijkt
Wij merken dat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Provinciale Omgevingsverordening veel onduidelijkheid heerst over het ruimte-voor-ruimte beleid van de gemeente. Dit komt doordat het beleid van de gemeente verouderd is. Daarnaast komen het beleid van de gemeente en de Provincie niet meer overeen nu de Omgevingswet van kracht is. Door deze notitie te schrijven komt er meer duidelijkheid over het ruimte-voor-ruimte beleid van de gemeente na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze notitie gaat als basis dienen voor een handreiking bij ruimte-voor-ruimte initiatieven. Die wordt overhandigd aan initiatiefnemers bij een ruimte-voor-ruimte initiatief. De beleidsregels in deze notitie worden in de toekomst opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Weststellingwerf.

a.3) De beleidsregels zijn in overeenstemming met de omgevingsvisie
De gemeente Weststellingwerf is een rustige landelijke woongemeente. De gemeente Weststellingwerf zet in op een sterke agrarische sector in een aantrekkelijk landschap. Naar verwachting zal schaalvergroting noodzakelijk blijven voor een concurrerende sector. In de praktijk zal de gemiddelde bedrijfsgrootte nog toenemen en het aantal bedrijven afnemen. Voor de bedrijven die

stoppen om verschillende redenen is de ruimte-voor-ruimte regeling bedoeld. Dit is de regeling waarmee bedrijfsgebouwen gesaneerd kunnen worden en daarvoor, in de plaats, één of twee woningen kunnen worden teruggebouwd. De ruimte-voor-ruimte regeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Een andere mogelijkheid is het benutten van vrijgekomen agrarische bebouwing voor andere doeleinden zoals kleinschalige bedrijvigheid of wonen.

a.4) *Meer mogelijkheden voor stoppende agrarische ondernemers*
Grote agrarische bedrijven die willen stoppen zitten met hogere kosten van de 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 rood-voor-rood regeling wanneer er één woning mag worden terug gebouwd. Doordat de mogelijkheden worden vergroot kan het voor meer agrarische bedrijven rendabel worden om gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling.

KANTTEKENINGEN
a.1) Er worden meer woningen toegevoegd in het buitengebied
Door mee te gaan met het aangepaste beleid van de Provincie kunnen er ook meer woningen toegevoegd worden in het buitengebied. Het open- en groene buitengebied is één van de kernkwaliteiten van de gemeente Weststellingwerf. Daarom is ons beleid altijd geweest om niet zomaar woningen toe te voegen aan het buitengebied. Alleen wanneer een initiatief beleidsmatig goed onderbouwd kan worden dan kunnen wij meewerken aan het toevoegen van woningen in het buitengebied. Een deel van die onderbouwing vinden wij in de ruimte-voor-ruimte regeling. Door in te stemmen met dit voorstel kunnen er bij de sloop van minimaal 3000 m2 aan beeldverstorende bebouwing maximaal 2 woningen toegevoegd worden. Als gemeenten hebben wij een aantal voorwaarden verbonden aan de ruimte-voor-ruimte regeling. Eén van deze voorwaarden is een goede landschappelijk inpassing van de nieuwe woningen. Bij elk plan wordt een erfinrichtingsplan gemaakt zodat de invloed op de omgeving zo klein mogelijk is. Door de nieuwe woningen goed landschappelijk in te passen ontstaat er een fraai eindresultaat en behoudt het buitengebied zijn groene/open uitstraling.

AANPAK/UITVOERING
Na instemming van de raad met dit voorstel kunnen agrarische ondernemers, in samenwerking met de gemeente Weststellingwerf, aan de slag met de procedures voor de ruimte-voor-ruimte regeling. De notitie met daarin de beleidsregels kan als basis worden gebruikt voor een handleiding voor de initiatiefnemers. Tijdens de procedures zullen zij omwonenden bij hun plannen moeten betrekken in het kader van ‘goede participatie’ (conform de participatiewijzer van de gemeente Weststellingwerf).

Voor de gemeente Weststellingwerf moet nog een omgevingsplan worden gemaakt. Hier zijn we in OWO-verband mee bezig. De nieuwe beleidsregels worden opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Weststellingwerf. Totdat de regels van de bestemming/activiteit agrarische gewijzigd zijn in het omgevingsplan, wordt de notitie gebruikt als kader voor de ruimte-voor-ruimte regeling.

COMMUNICATIE
Zodra de gemeenteraad heeft ingestemd met de beleidsregels, wordt de notitie met beleidsregels gepubliceerd. Ook komt er een persbericht om zo veel mogelijk mensen op de hoogte te brengen van de aangepaste beleidsregels.

DUURZAAMHEID
Door in te stemmen met dit voorstel treden de nieuwe beleidsregels voor de ruimte-voor-ruimte regeling in werking. Agrariërs kunnen vervolgens aan de slag met de gewijzigde regels. Hierdoor zijn er ook meer (financiële) mogelijkheden voor agrariërs om te stoppen met hun bedrijf. Dit zorgt mogelijk voor minder verkeersbewegingen in het buitengebied van agrariërs en minder uitstoot van schadelijke gassen. De woningen die gerealiseerd kunnen worden door de nieuwe beleidsregels moeten voldoen aan de eisen die tegenwoordig gesteld worden zoals, onder andere, genoemd in het Bouwbesluit. Dit worden daarom duurzame woningen met een goed energielabel.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Er zijn geen kosten verbonden aan het vaststellen van deze notitie.

Voor de losse initiatieven geldt het volgende: Alle gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij een ruimte-voor-ruimte initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer. Het gaat dan, onder andere, om de volgende kosten: leges, ambtelijke uren en indien nodig de kosten van een omgevingstafel. De afspraken over de kosten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er wordt ook een nadeelcompensatie -overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is onderdeel van de anterieure overeenkomst die wordt afgesloten met de initiatiefnemer.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
VUIST VAN DE NADORT

Zaaknummer: 0098225465

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

b e s l u i t

a. De beleidsregels voor de ruimte-voor-ruimte regeling vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 03-02-2025,
de griffier, de voorzitter,