

BELEIDSREGEL RUIMTE VOOR RUIMTE VAN DE GEMEENTE SÚDWEST-FRYSLÂN 2025

Toelichting

Inleiding

De agrarische sector is aan het veranderen en die verandering zal de komende jaren doorzetten. Hoe dat precies gaat gebeuren is nog niet duidelijk. Het zal ook per gebied verschillend zijn. Naar verwachting komen er alleen al door vergrijzing de komende 10 jaar tientallen agrarische bedrijven vrij in onze gemeente. Ook zullen er bedrijven zijn die willen transformeren naar meer extensieve vormen van agrarisch beheer. Daarvoor zijn andere inkomensbronnen nodig om een rendabel bedrijf te houden, bijvoorbeeld door middel van woningen.



Vervallen bijgebouwen bij een voormalig agrarisch bedrijf.

Nu worden leegkomende bedrijven vaak omgebouwd tot een (luxe) woonboerderij voor één gezin, of ze komen leeg te staan en verpauperen zoals in Greonterp. Boerderijen zijn karakteristiek in het Friese landschap en de landbouwsector is toonaangevend in Fryslân en daarbuiten. Het is dus zaak om boeren die overwegen te stoppen vanwege inkomensstekorten mogelijkheden te bieden om hun activiteit door te zetten, al dan niet in aangepaste of vernieuwde vorm. Voor de invulling van boerenerven van boeren die om welke reden dan ook besluiten te stoppen met activiteiten, willen we juist meer flexibiliteit geven. Dit om de aangeduide verpaupering te voorkomen én meer mogelijkheden te bieden om aan te sluiten op de woningmarkt. Transformatie van een boerderij naar meerdere woningen is een kans om de waarde, zowel qua uiterlijk als qua functie, van boerenerven te behouden en zelfs de versterken.

Ruimte voor ruimte in het Omgevingsplan

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Uitgangspuntennotitie Buitengebied SWF vastgesteld, met daarin de 'Ruimte voor ruimte' regeling. Dit houdt in dat, indien een agrarisch bedrijf stopt, en er wordt minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing gesloopt (of 3.000m² aan kassen) hiervoor in de plaats één woning mag worden gebouwd. Dit is destijds vastgesteld in lijn met de toen geldende verordening Romte. Daarbij is één extra (gemeentelijke) eis gesteld, namelijk dat de nieuwe woning uitsluitend mag worden gebouwd in of direct aansluitend aan de bebouwde kom. Een nieuwe woning op de saneringslocatie is niet toegestaan.

De vastgestelde bestemmingsplannen zijn van rechtswege opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan van onze gemeente. Dit geldt ook voor de bestemmingsplannen Buitengebied SWF I en II, vastgesteld op 28 september 2023.

In deze bestemmingsplannen is de Ruimte voor ruimteregeling uit de Uitgangspuntennotitie één op één overgenomen (paragraaf 3.1.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan). Echter is hiervoor in de regels geen binnenplanse afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is destijds bewust gekozen uit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit om de vervangende nieuwe

woning te realiseren in of aansluitend op het stedelijk gebied en geen nieuwe woonfuncties toe te staan in het buitengebied. Deze keuze maakt ook dat er in de praktijk maar weinig gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid en ook procedureel er altijd sprake van een buitenplanse afwijking, oftewel een BOPA of wijziging omgevingsplan.

Ruimte voor Ruimte in de Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) biedt de mogelijkheid om buiten het bestaand stedelijk gebied woningbouw te realiseren in ruil voor sloop van beeldverstorende bebouwing op het agrarische perceel.

Bij de sloop van minimaal 1000 m² aan beeldverstorende bebouwing mag 1 woning gerealiseerd worden ter plekke van het agrarische bouwperceel. Wanneer sprake is van sloop van 3000 m² of meer beeldverstorende bebouwing mogen 2 woningen gerealiseerd worden. Voorwaarden zijn dat de omgevingskwaliteit verbetert en de omvang van de woningen(en) is afgestemd op aard en schaal van de omgeving. Ook bestaat de mogelijkheid om de woning aangrenzend aan het agrarisch bouwperceel te bouwen als dat voor de ruimtelijke kwaliteit een betere oplossing biedt.

Aanpassing gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regels

De gemeente kiest ervoor om haar beleid direct te laten aansluiten bij de POV. Onderstaande beleidsregels zijn volledig in lijn met de mogelijkheden die de provincie biedt en de voorwaarden die daaraan worden gesteld.

Bij de beoordeling of de omgevingskwaliteit voldoende verbetert hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Kwaliteitsverbetering van inrichting en landschap, sloten, opgaand groen,
- Bijdragen aan opgaven als bosstrategie, nieuwe natuur, circulariteit,
- De ruimtelijke beleving van een erf blijft in stand of wordt versterkt: een hoofdgebouw met erf als samenhangend geheel.
- Bebouwing past bij de erf-beleving en heeft in principe het uiterlijk van een stal of schuur.
- Eventuele karakteristieke of monumentale gebouwen en bouwwerken blijven behouden.
- Het gaat om grondgebonden woningen en bijgebouwen.



Voorbeeld van een Ruimte voor ruimte plan in Gytsjerk

Maximale ruimte

Als een agrarisch ondernemer stopt en minimaal 3000 m² stallen sloop kan hij of zij 2 grondgebonden woningen realiseren. Daarnaast is er binnen het bestaande hoofdgebouw, inclusief aanbouwen, ruimte voor maximaal 3 woningen. Daarmee komt de maximale ruimte bij bedrijfsbeëindiging en sloop van de stallen op 5 woningen voor 5 huishoudens.