

Afwegingskader woningbouw bij de ruimte-voor-ruimte regeling Ooststellingwerf

Dit document is een leidraad voor de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling in de gemeente Ooststellingwerf. Het maakt duidelijk hoe de regeling werkt en geeft drie extra mogelijkheden voor woningbouw op voormalige agrarische erven. Het bevat ook een overzicht van de relevante gemeentelijke- en provinciale regels.

Wat is de ruimte-voor-ruimte regeling?

De huidige regeling uit het (tijdelijk) omgevingsplan geeft de mogelijkheid om één woning terug te bouwen op een perceel waar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Dit geldt voor bijvoorbeeld oude stallen of schuren. De voorwaarden voor deze terugbouw zijn opgenomen in variant 1 van het afwegingskader en zijn overgenomen uit het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf.

Maatwerkvarianten voor woningbouw

Naast de voorwaarden en mogelijkheden van variant 1, worden in dit afwegingskader drie maatwerkvarianten gepresenteerd. Deze varianten geven meer flexibiliteit voor het terugbouwen van woningen op voormalige agrarische erven. De voorwaarden van variant 1 zijn ook op deze maatwerkvarianten van toepassing.

Het huidige toetsingskader bij de ruimte-voor-ruimte regeling

Variant 1: ruimte-voor-ruimte met één woning

In deze variant wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en wordt één nieuwe woning bijgebouwd.

Hierbij gelden de voorwaarden uit artikel 49 van het 'Bestemmingsplan buitengebied 2016', die onderdeel zijn van het (tijdelijk) omgevingsplan Ooststellingwerf. Dit artikel is opgenomen in de bijlage op pagina 5 van dit document. Kort samengevat is deze variant voorstelbaar als er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De (agrarische) bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd.
- Sloop van agrarische bedrijfsbebouwing: Minimaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, of 3.000 m² kassen.
- Passend binnen het woningbouwprogramma: De nieuwe woning moet passen binnen de bestaande woningbehoefte in de regio.
- Inrichtingsplan: Er moet een plan worden ingediend voor de herinrichting van het erf, met aandacht voor het regionale landschap.
- Geen negatieve effecten op verkeer: Er mag geen onevenredige toename van verkeershinder zijn.
- Parkeren op eigen erf: De woning moet voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein hebben.
- Het plan mag de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren.
- Besluit college: het college van burgemeester & wethouders moet het plan vaststellen voordat de ruimtelijke procedure kan worden gestart.

Maatwerk varianten woningbouw bij de ruimte-voor-ruimte regeling

Variant 2: ruimte-voor-ruimte met het toevoegen van twee woningen

In deze variant wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en worden daarnaast twee nieuwe woningen gebouwd.

Deze variant is voorstelbaar als er wordt voldaan aan de volgende extra voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan het huidige toetsingskader bij de ruimte-voor-ruimte regeling (zie variant 1) en het extra toetsingskader voor maatwerkvarianten (zie pagina 4).
- Sloop van agrarische bedrijfsbebouwing: Minimaal 3.000 m² bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt om voor twee woningen in aanmerking te komen.
- Woonbehoefte: Er moet een aantoonbare behoefte zijn aan het aantal woningen en het type woningen in de kern, dorp of buitengebied.
- Instemming provincie Fryslân: De provincie Fryslân geeft advies vooraf en moet uiteindelijk goedkeuring geven voor de bouw van twee woningen.
- Bindend advies gemeenteraad: het college legt een advies over het plan voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt een besluit over het plan.

Variant 3: ruimte-voor-ruimte met toevoegen van twee woningen via een gezamenlijke aanvraag

In deze variant worden de bestaande voormalige bedrijfswoningen op beide erven omgezet naar een reguliere woning en worden er op één van de twee erven twee nieuwe woningen gebouwd. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn vanwege ruimtelijke kwaliteit of het landschap.

Deze variant is voorstelbaar als er wordt voldaan aan de volgende extra voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan het huidige toetsingskader bij de ruimte-voor-ruimte regeling (zie variant 1) en het extra toetsingskader voor maatwerkvarianten (zie pagina 4).
- Sloop van agrarische bedrijfsbebouwing: Minimaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt op beide voormalige agrarische erven.
- Herbouw op één eigen erf: het realiseren van de nieuwe woningen vindt plaats op één voormalig erf van de twee aanvragers. De aanvragers maken zelf afspraken over het realiseren van de ontwikkeling en leggen deze schriftelijk vast.
- Woonbehoefte: Er moet een aantoonbare behoefte zijn aan het aantal woningen en het type woningen in de kern, dorp of buitengebied.
- Instemming provincie Fryslân: De provincie Fryslân geeft advies vooraf en moet uiteindelijk goedkeuring geven voor de bouw van twee woningen. **In de ruimte-voor-ruimte regeling van de omgevingsverordening Fryslân staat geen standaard mogelijkheid om meer dan twee woningen te realiseren.**
- Bindend advies gemeenteraad: het college legt een advies over het plan voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt een besluit over het plan.

Variant 4: ruimte-voor-ruimte met meer dan twee woningen via een gezamenlijke aanvraag

In deze variant worden de bestaande voormalige bedrijfswoningen op de deelnemende erven omgezet naar een reguliere woning en worden er op één van de deelnemende erven meer dan twee nieuwe woningen gebouwd. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn vanwege duurzaam ruimtegebruik, stedenbouw, ruimtelijke kwaliteit en het landschap.

Deze variant is voorstelbaar als er wordt voldaan aan de volgende extra voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan het huidige toetsingskader bij de ruimte-voor-ruimte regeling (zie variant 1) en het extra toetsingskader voor maatwerkvarianten (zie pagina 4).
- Sloop van agrarische bedrijfsbebouwing: Minimaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt op alle voormalige agrarische erven voor één woning of minimaal 3.000 m² bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor twee woningen.
- Herbouw op één eigen erf: het realiseren van de nieuwe woningen vindt plaats op één voormalig erf van de gezamenlijke aanvragers. De aanvragers maken zelf afspraken over het realiseren van de ontwikkeling en leggen deze schriftelijk vast.
- Woonbehoefte: Er moet een aantoonbare behoefte zijn aan het aantal woningen en het type woningen in de kern, dorp of buitengebied.
- Instemming provincie Fryslân: De provincie Fryslân geeft advies vooraf en moet uiteindelijk goedkeuring geven voor de bouw van meer dan twee woningen. **In de ruimte-voor-ruimte regeling van de omgevingsverordening Fryslân staat geen standaard mogelijkheid om meer dan twee woningen te realiseren.**
- Bindend advies gemeenteraad: het college legt een advies over het plan voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt een besluit over het plan.

Extra toetsingskader bij maatwerk

De voorwaarden van het huidige toetsingskader bij de ruimte-voor-ruimte regeling blijven van toepassing, ook voor de maatwerkvarianten. Als er aanvullende voorwaarden/mogelijkheden zijn bij varianten 2, 3 of 4, gelden deze specifiek voor die varianten.

Beoordeling wet- en regelgeving en de procedure

Initiatieven moeten volgens de Omgevingswet voldoen aan een evenwichtige verdeling van functies en locaties (ETFAL). De beoordeling start met een vooroverleg of principeverzoek. In deze fase wordt getoetst of het plan voldoet aan de wet- en regelgeving, evenals aan verschillende omgevingsaspecten. Ook moet het initiatief een positieve beoordeling krijgen op het gebied van wonen en moet het goedgekeurd worden door de provincie Fryslân. Als aan alle voorwaarden is voldaan, kan een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Hierover wordt eerst een besluit genomen door het college of de gemeenteraad.

Beoordeling beeldverstorende agrarische bebouwing

In de Omgevingsverordening Fryslân 2022 is 'beeldverstorende bebouwing' omschreven als: 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. In gemeente Ooststellingwerf wordt per initiatief bekeken hoeveel vierkante meters aan sloop van bestaande 'beeldverstorende agrarische bebouwing' meetelt. Hierbij tellen (vee)stallen, opslagruimtes, werktuigenbergingen, mestbassins/mestsilo's mee en kunnen sleufsilo's ook meetellen. Het totale aantal vierkante sloopmeters bepaalt de deelname aan de ruimte-voor-ruimte regeling en het aantal nieuw te bouwen woningen.

Beoordeling omgevingsaspecten

Bij ruimte-voor-ruimte initiatieven toets de provincie onder andere op 'omgevingskwaliteit'. Bij de beoordeling van het initiatief wordt daarom gekeken naar omgevingsaspecten zoals:

- cultureel erfgoed;
- beeldkwaliteit van bouwwerken en stedenbouwkundige kwaliteit;
- kwaliteit van natuur, cultuurhistorie en landschap, inclusief openheid, donkerte, stilte en rust;
- kwaliteit van het watersysteem;
- kwaliteit van het verkeers- en vervoerssysteem;
- kwaliteit van de bodem;
- het netwerk van dorpen en steden met voldoende voorzieningen en verschillende woon- en werkmilieus;
- milieuhygiëne;
- gezonde en veilige leefomgeving.

Deze definitie van 'omgevingskwaliteit' staat in de 'Omgevingsverordening Fryslân 2022'.

Beoordeling woonbeleid en woonbehoefte

Voor het woonbeleid wordt in ieder geval gekeken naar de 'Woon(zorg)visie 2022-2026' van gemeente Ooststellingwerf en naar recente ontwikkelingen in het woningbouwprogramma.

Hierbij wordt onderzocht welke woonbehoefte er is in het betreffende dorp, de kern of het buitengebied en of er behoefte is aan het type woning of woningen op de beoogde locatie.

Bijlage: artikel 49 bestemmingsplan buitengebied

Het huidige toetsingskader bij de ruimte-voor-ruimte regeling is al eerder vastgesteld. De voorwaarden staan in artikel 49 van het 'Bestemmingsplan buitengebied 2016', die onderdeel is van het (tijdelijk) omgevingsplan Ooststellingwerf. Het artikel luidt als volgt:

Artikel 49 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

c. de bestemming ter plaatse van een agrarisch bouwperceel in de bestemming Agrarisch, ter plaatse van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf of Bedrijf - Loon- en grondverzetbedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en eventueel een deel in Agrarisch zonder bouwvlak met dien verstande dat ten hoogste één woning mag worden toegevoegd op het perceel, mits:

1. de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
2. beeldverstorende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is of kassen zijn gesloopt met een oppervlakte van minimaal:
 - 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing;
 - 3.000 m² aan kassen;
3. de woning past binnen het regionale woningbouwprogramma;
4. een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek 'Ontwikkeling agrarische erven', dat als bijlage 7 aan de regels is toegevoegd, en waarbij tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
5. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
6. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
7. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
8. de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – voormalige agrarische bedrijfsbebouwing';
9. voor het overige de regels van de bestemming Wonen en eventueel de bestemming Agrarisch van overeenkomstige toepassing zijn.