

Van: [redacted] <[redacted]@weststellingwerf.nl>

Verzonden: 30-11-2023 09:52

Aan: Team Romte Provincie Fryslan <romte@fryslan.frl>

Onderwerp: Uitnodiging omgevingstafel rood-voor-rood casus Turfhoekweg 15 / Nijksweg 24

Beste meneer/mevrouw,

Via deze weg nodigen wij u uit om aan te schuiven bij de Omgevingstafel voor de rood-voor-rood initiatieven aan de Turfhoekweg 15 en Nijksweg 24. De initiatiefnemer is van plan om op de locatie aan de Nijksweg minimaal 3000 m2 aan beeld versturende bebouwing te slopen en aan de Turfhoekweg minimaal 1000 m2. Dit betekent dat er in totaal 3 woningen toegevoegd kunnen worden als er aan de vereisten van de rood-voor-rood regeling voldaan kan worden. De initiatiefnemer wil de woningen toevoegen op of naast het perceel Turfhoekweg 15 in Steggerda, de initiatiefnemer komt nog met een eerste schetsontwerp voor de inpassing van de 3 woningen voorafgaand aan de omgevingstafel. Het initiatief is eerder besproken in het spreekuur van de Provincie, zie bijlage. Ook het principeverzoek heb ik als bijlage toegevoegd ter informatie.

Om dit plan integraal te benaderen organiseren wij een Omgevingstafel op woensdag 31 januari van 14:00 uur tot uiterlijk 17:00 uur. Voor de omgevingstafel wordt de initiatiefnemer, de gemachtigde, een landschapsdeskundige/stedenbouwkundige, een vertegenwoordiger van de Provincie Fryslân en een vertegenwoordiger van Wetterskip Fryslân uitgenodigd.

Graag vernemen wij welke collega's aanschrijven op woensdag 31 januari a.s.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeentehuis

Griffioenpark 1, 8471 KR Wolvega
[I www.weststellingwerf.nl](http://www.weststellingwerf.nl)

E [redacted]@weststellingwerf.nl

Postadres

T (0561) 69 [redacted]

Postbus 60, 8470 AB Wolvega
M06 - xxx xxx xx

Algemeen nummer

14 0561



[Proclaimer](#)

Aanwezig: ma, di, wo, do en vr (tot 13:00)

Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen.





Advies aan Burgemeester en Wethouders

Advies van	
Steller	[J]
Team	Beleid
Datum	14 september 2023
Registratienummer	0098173498
Documentnummer	0098548616
Teamleider	[J]
Aantal bijlagen	1

Raad	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> raadsvoorstel <input type="checkbox"/> memo <input type="checkbox"/> Informatieve bijeenkomst raad <input type="checkbox"/> Art31 RvO Antwoorden
------	---

Onderwerp
CV principeverzoek 2 rood-voor-rood initiatieven

Openbaarheid
<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Actief (persbericht+besluitenlijst) <input checked="" type="checkbox"/> Passief (besluitenlijst) <input type="checkbox"/> Embargo tot: <input type="checkbox"/> Niet openbaar

gevraagd besluit
a. In principe akkoord te gaan met het plan om 2 keer de rood-voor-rood regeling te gebruiken om op die manier 3 woningen toe te voegen, als aan de voorwaarden van de regeling kan worden voldaan; b. Ook bij volgende initiatieven het nieuwe rood-voor-rood beleid van de Provincie te volgen, en op termijn het bestemmingsplan/omgevingsplan te updaten op dit onderdeel; c. Initiatiefnemer laten weten dat het plan verder uitgewerkt moet worden.

Afstemming teams		
Team	Datum	Paraaf
Financiële paraaf		
Communicatie		

Directie		
	Datum	Paraaf
Gemeentesecretaris		
[J]		
[J]		

Conform of bespreken

Bestuur		
Portefeuillehouder	Conform	Bespreken
<input checked="" type="checkbox"/> Van de Nadort		
<input type="checkbox"/> Hoën		
<input type="checkbox"/> Rijkers		
<input type="checkbox"/> Zonderland		
<input type="checkbox"/> Den Hartigh		

Besluit na bespreking

Besluit		
	Datum	Paraaf
Gemeentesecretaris		

TEKST VOOR DE BESCHRIJVENDE BESLUITENLIJST (PUBLIEKSVERSIE)

Het College van B&W besluit akkoord te gaan met het plan om 2 keer de rood-voor-rood regeling te gebruiken om op die manier 3 woningen toe te voegen, als aan de voorwaarden van de regeling kan worden

voldaan. Het college besluit om termijn de gemeentelijke rood-voor-rood regeling aan te passen, en tot die tijd het beleid van de Provincie te volgen voor de rood-voor-rood regeling. Het College besluit om de initiatiefnemer te informeren en initiatiefnemer te laten weten dat het plan verder uitgewerkt moet worden.

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. [redacted] beheert de boerderij aan Nijksweg 38. Initiatiefnemer is zelf ouder aan het worden en heeft aangegeven te gaan stoppen met [redacted] deel van de onderneming. Daarom wil [redacted] alle bedrijfsactiviteiten naar de boerderij van [redacted] brengen, zodat [redacted] de kans krijgt om een toekomstbestendig agrarisch bedrijf te realiseren. De initiatiefnemer wil de nieuwe situatie realiseren door gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling.

Onder de rood-voor-rood regeling is het nu mogelijk om bij sloop van 1000m² aan beeld verstorende agrarische bebouwing een woning op het perceel er bij te bouwen. Dit is ingebouwd in het bestemmingsplan buitengebied en kan gerealiseerd worden doormiddel van een wijzigingsplan procedure. Tot nu toe is het niet mogelijk geweest om bij rood-voor-rood meer dan 1 woning toe te voegen in de gemeente Weststellingwerf. Op 1 januari 2024 treed de nieuwe omgevingsverordening van de Provincie in werking, tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de omgevingswet. Vanaf dat moment is het mogelijk om bij de sloop van minimaal 3000 m² aan beeld verstorende bebouwing, maximaal 2 woningen toe te voegen door middel van de rood-voor-rood regeling.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de nieuwe rood-voor-rood regeling van de Provincie en daarbij twee verschillend procedures volgen. Op het perceel aan de Turfhoekweg kan er meer dan 1000 m² aan beeldverstorende bebouwing gesloopt worden. Op het perceel aan de Nijksweg kan meer dan 3000 m² aan beeldverstorende bebouwing gesloopt worden. Het aantal vierkante meters aan sloop moet nog wel gecontroleerd worden door de gemeente en de Provincie. Door met twee verschillende initiatieven te werken wil initiatiefnemer door 2 ruimtelijke procedures te volgen in totaal 3 woningen toe voegen. De locatie van de woningen staan nog niet vast. Het plan moet na instemming van het college op dit principeverzoek verder uitgewerkt worden.

Omdat het nog niet eerder is voorgekomen in onze gemeente dat er 3 woningen worden gebouwd door middel van de rood-voor-rood regeling, is dit principeverzoek geschreven. Indien u akkoord gaat met dit voorstel dan wordt het plan verder uitgewerkt en nog een keer aan u voorgelegd.

Met dit voorstel wordt u geadviseerd in principe medewerking te verlenen met het initiatief om 3 woningen terug te bouwen door middel van de rood-voor-rood regeling. Daarnaast wordt u geadviseerd om ook bij toekomstige rood-voor-rood regelingen het nieuwe beleid van de Provincie te volgen.

ARGUMENTEN

a.1 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.2 Een toekomstbestendig agrarisch bedrijf wordt mogelijk gemaakt

Met dit plan worden alle dieren ondergebracht bij het agrarisch bedrijf op Nijksweg 38 te Blesdijke. 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.3 De nieuwe omgevingsverordening treed in werking op 1 januari 2024

Vanaf 1 januari treed de omgevingswet in werking, vanaf dat moment treed ook de nieuwe Provinciale verordening in werking. In deze verordening zijn de mogelijkheden voor rood-voor-rood vergroot. Bij de sloop van minimaal 3000 m² aan beeld verstorende bebouwing wordt het straks mogelijk om maximaal 2 woningen toe te voegen. De mogelijkheid om 2 woningen terug te bouwen is nog niet vastgelegd in het gemeentelijk beleid.

b.1 De rood-voor-rood regeling wordt meer rendabel voor grotere agrarische bedrijven

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 rood-voor-rood regeling wanneer er 1 woning mag worden terug gebouwd. Door dat de mogelijkheden worden vergroot kan het voor meer agrarische bedrijven rendabel worden om gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling.

c.1 Het plan moet nog verder worden uitgewerkt

Vanwege de ligging van een van de percelen in de bufferzone van het werelderfgoed koloniën van weldadigheid is er sprake van een ontwerpogave. Daarom moet er een zorgvuldig proces worden doorlopen voor ontwerp en inpassing van de woning(en) op het adres Turfhoekweg 15.

KANTTEKENINGEN

a.1 Het voldoet niet aan gemeentelijk rood-voor-rood beleid

In ons vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan buitengebied 2014) staat het volgende: *37.1 a1: ten hoogste 1 woning mag worden toegevoegd op het perceel waar de beeldverstorende bebouwing is gesloopt.* Het initiatief om 3 woningen toe te voegen door middel van 2 rood-voor-rood initiatieven volgt daarom niet ons huidige bestemmingsplan. Het initiatief wijkt daarom af van het huidige bestemmingsplan. Wanneer u instemt met dit voorstel dan volgen wij het nieuwe beleid van de Provincie, ook voor toekomstige initiatieven voor de rood-voor-rood regeling. In het nog te maken omgevingsplan van Weststellingwerf zullen de gemeentelijke regels voor rood-voor-rood regeling aangepast moeten worden.

b.1 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 rood-voor-rood regeling.

c.1 Op 1 januari 2024 treed de omgevingswet in werking

Op dit moment kan er gebruik worden gemaakt van de rood-voor-rood regeling door middel van een wijzigingsplan. Onder de omgevingswet bestaan wijzigingsplannen niet meer. Daarom zal er waarschijnlijk een omgevingsplan procedure gevolgd moeten worden bij nieuwe rood-voor-rood initiatieven.

AANPAK/UITVOERING

Wanneer u instemt met dit voorstel dan gaan wij de initiatiefnemer informeren en kan het plan verder uitgewerkt worden. Ook voor andere rood-voor-rood initiatieven zal het in de toekomst mogelijk worden om bij minimaal 3000 m² aan sloop van beeld verstorende bebouwing 2 woningen toe te voegen in plaats van 1 woning.

COMMUNICATIE AANPAK

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

DUURZAAMHEID

Nv.t.

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.

In de toekomst zullen de regels van het bestemmingsplan/omgevingsplan aangepast moeten worden op het onderdeel rood-voor-rood zo dat ze weer in lijn zijn met de regels van de Provincie. Als gemeente moeten wij nog bezig met een gemeente breed omgevingsplan. Deze wijziging kan op een later moment doorgevoerd worden, hier zijn geen extra kosten aan verbonden.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Perceel Turfhoekweg 15 Steggerda (0098549491)

Bijlage 2: Perceel Nijksweg 24 Blesdijke (0098549492)

Gespreksverslag digitaal spreekuur Romte

Datum spreekuur	11 juli 2023
Tijdstip	16.00 uur
Behandelaar	Omgevingszaken

Gemeente	Weststellingwerf
Contactpersoon	[REDACTED]

Naam plan	ruimte-voor-ruimte regeling Turfhoekweg 15 Steggerda (2 woningen)
------------------	--

Vraag

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de rood-voor-rood regeling en twee woningen terugbouwen op het agrarisch perceel aan de Turfhoekweg 15 in Steggerda. Initiatiefnemer heeft drie agrarische bedrijven in eigendom in de gemeente Weststellingwerf en wil stoppen met twee van de drie bedrijven. Het is de bedoeling dat er op 1 locatie een toekomstbestendig bedrijf komt en dat deze wordt overgenomen door [REDACTED].

De bedoeling is om gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling in de Omgevingsverordening Fryslân, eerste wijziging 2023. Deze verordening treedt in werking na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Er wordt meer dan 3000 m² aan beeldverstorende gebouwen gesloopt. Dit moet nog worden aangetoond. Het plan wijkt af van de rood-voor-rood regeling van de gemeente, maar de gemeente wil wel meedenken met de initiatiefnemer.

De locatie van de Turfhoekweg 15 ligt in de bufferzone van het werelderfgoed koloniën van weldadigheid. De gemeente heeft het initiatief afgestemd in het ruimtelijk werelderfgoed overleg. De conclusie was dat dit initiatief de OUV's van het werelderfgoed niet aantast en dat er wel mogelijkheden zijn. De locatie aan de Turfhoekweg 15 is een vervallen locatie. Wanneer de twee woningen op een goede manier worden ingepast zal de locatie er van opknappen.

De vraag van de gemeente is of de Provincie mogelijkheden ziet om mee te werken aan dit initiatief.



Luchtfoto ruimtelijke plannen

--

Besproken/antwoord

De Omgevingsverordening Fryslân 2022 (OVO) treedt naar verwachting in werking op 1 januari 2024. De provincie ziet mogelijkheden voor het initiatief als aansluiting wordt gezocht met de regeling in artikel 2.27 van de OVO, met het voorbehoud dat de OVO nu nog niet in werking is getreden. Gezien de omvang van het project en omdat het 3 percelen betreft, zal de ontwikkeling niet op korte termijn gaan spelen en is de verwachting dat het na 1-1-2024 zal worden ingebracht. De gemeente geeft aan dat het voorstel is om de procedure via een omgevingsplan te laten lopen.

Voor een goede onderbouwing op grond van de OVO gelden onder andere de eisen dat de omgevingskwaliteiten op en rond het perceel per saldo aanzienlijk verbeteren en dat minimaal 3000 m² aan beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt.

Vanwege de ligging van het perceel in de bufferzone van het werelderfgoed koloniën van weldadigheid is er sprake van een ontwerpogave. De Provincie stelt daarom voor dat een zorgvuldig proces wordt doorlopen voor ontwerp en inpassing van de 2 voorgestelde woningen op het adres Turfhoekweg 15 via de Nije Pleats methode.

Tevens wijst de provincie op de mogelijkheden die de nieuwe Verordening biedt om aangrenzend aan of naast het bestaande bouwperceel te bouwen, als het plaatsen van de woning op het bestaande bouwperceel vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit minder gewenst is. Wanneer van deze afwijkmogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wil de Provincie vroegtijdig betrokken worden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een Omgevingstafel.

De gemeente geeft aanvullend aan dat de bestaande bedrijfswoning op het adres Turfhoekweg 15 blijft bestaan. De andere twee adressen waar het over gaat zijn Nijksweg 24 en 38 in Blesdijke. Op één deze adressen wordt het agrarische bedrijf voortgezet. Op het andere adres, waar het agrarische bedrijf stopt, zal ook een wijziging van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen' plaatsvinden.

Afspraak	De gemeente koppelt de bevindingen uit dit overleg terug aan initiatiefnemer middels toezending van dit verslag. Daarna zullen initiatiefnemer en gemeente zich beraden op vervolgstappen.
-----------------	--

Vervolg	<input type="checkbox"/> Terug in spreekuur <input type="checkbox"/> Bestemmingsplan of omgevingsvergunning aanbieden voor vooroverleg <input type="checkbox"/> Bestemmingsplan of omgevingsvergunning aanbieden voor ontwerp <input checked="" type="checkbox"/> Nije Pleats methodiek <input type="checkbox"/> Omgevingstafel <input type="checkbox"/> anders, nl.
----------------	---

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen