

Beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelet op artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

vast te stellen de

Beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf: de uitoefening van een beroep of bedrijf (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- b. agrarisch bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop op grond van de regels van een omgevingsplan, zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing, verharding en bijbehorende voorzieningen voor een agrarisch bedrijf zijn toegelaten;
- c. beeldverstorende bebouwing: 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;
- d. buiten het bestaand stedelijk gebied: buiten het bestaand stedelijk gebied zoals de Provincie Fryslân dat in haar Omgevingsverordening Fryslân 2022 heeft opgenomen dan wel zoals opgenomen in de op dat moment van toepassing zijnde Omgevingsverordening van de Provincie;
- e. niet-agrarisch bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop op grond van de regels van een omgevingsplan, zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing, verharding en bijbehorende voorzieningen zijn toegelaten, al dan niet vanuit het overgangsrecht voor wat betreft de beeldverstorende bebouwing (zoals bijvoorbeeld de functies "bedrijf" en "wonen – woonboerderij" waar bij laatstgenoemde functie vaak nog beeldverstorende bebouwing vanuit het overgangsrecht staat zoals bijvoorbeeld oude agrarische- of bedrijfsopstallen);
- f. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Beoordelingskader ruimte voor ruimte initiatieven

1. Ter plekke van een agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel mag één nieuwe woning worden vergund wanneer:
 - a. de (agrarische) bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Dat houdt in ieder geval in de fysieke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en dat deze beëindigd blijven;
 - b. de bestaande milieuvergunningen van dat bedrijf zijn ingetrokken;
 - c. wordt uitgesloten* dat er ter plaatse opnieuw een (agrarisch) bedrijf, (agrarische) bedrijfsactiviteiten en (agrarische) bedrijfsbebouwing kunnen worden opgericht ter plekke waar het Omgevingsplan planologisch nog (agrarische) bedrijven en bedrijvigheid toestaat (met uitzondering van aan huis verbonden beroepen of bedrijven);
 - d. sprake is van sloop van minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing welke er rechtmatig staan op het agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel;
 - e. de omgevingskwaliteiten op het perceel aanzienlijk verbeteren;
 - f. de omvang van de woning is afgestemd op aard en schaal van de omgeving met in achtname van:
 - i. een maximum omvang van 150 vierkante meter;

- ii. een maximum omvang van 100 vierkante meter aan aan-, uit-, en bijgebouwen begrensd tot een maximum van 90% van de omvang van het hoofdgebouw; en
 - g. het agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel buiten het bestaand stedelijk gebied ligt.
- 2. In afwijking van het eerste lid kunnen maximaal twee nieuwe woningen op een agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel worden vergund, wanneer sprake is van sloop van minimaal 3.000 m² beeldverstorende bebouwing welke er rechtmatig staan. De voorwaarden van het eerste lid zoals gesteld onder a, b, c, e, f en g blijven onverminderd van toepassing.
 - 3. In afwijking van het eerste en tweede lid kan/kunnen de nieuwe woning(en) aansluitend op het agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel worden gerealiseerd, wanneer:
 - a. het plaatsen daarvan op het agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een minder goede keuze is;
 - b. de nieuwe woning(en) aansluit(en) op het agrarisch of niet-agrarisch bouwperceel;
 - c. een deel van het bestaande bouwperceel op een nader te bepalen wijze wordt geschrapt, zodat per saldo het oppervlak aan bouwrechten niet groter wordt;
 - d. de voorwaarden van het eerste en tweede lid blijven onverminderd van toepassing.

**Door in de te verlenen (BOPA-)omgevingsvergunning een voorschrift op te nemen dat de verleende (BOPA-)omgevingsvergunning voor de nieuwe woning(en) wordt ingetrokken wanneer er ter plaatse van de slooplocatie opnieuw een (agrarisch) bedrijf wordt opgericht, en/of (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt opgericht en/of (agrarische) bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Daarnaast wordt de verleende (BOPA-)omgevingsvergunning verwerkt in de eerstvolgende actualisatie van het Omgevingsplan. De onderliggende functie(s) (bijv. bedrijf of agrarisch) worden in diezelfde actualisatie geschrapt*

Artikel 3 Inwerkingtreding en citeertitel

- 1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.
- 2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels ruimte voor ruimte Súdwest-Fryslân 2025'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 25 november 2025,

mr. drs. J.A. de Vries, burgemeester

drs. C. Smits, gemeentesecretaris