

Politieke Markt

Vergadering van 21 mei 2025

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Randvoorwaarden vrijkomende agrarische bebouwing

Auteur

Marja van den Broek

Overlegd met

Lascal Boer

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

Het landelijke gebied verandert in een hoog tempo. Er komen nieuwe functies op voormalige agrarische erven. Waar en hoeveel agrarische erven er worden getransformeerd is niet bekend. Met de opgestelde voorwaarden is een uitnodigend kader opgesteld waarbij maatwerk mogelijk blijft.

Voor de meest voor komende transformaties zijn randvoorwaarden opgesteld. Wanneer er aan deze randvoorwaarden wordt voldaan dan wordt er voldaan aan de Kwaliteits Impuls Groene omgeving (KGO). Het beleidsstuk heeft 4 weken ter inzage gelegen. Er is een inloopbijeenkomst georganiseerd die door circa 30 personen is bezocht. De reacties op de randvoorwaarden tijdens de bijeenkomst waren positief. Er is een schriftelijke reactie binnen gekomen. Een tweede reactie is gegeven tijdens een overleg.

De reacties zijn beantwoord in een nota van beantwoording. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de randvoorwaarden op een aantal punten aangepast.

Beschrijving

Inleiding

In het landelijke gebied vindt een transformatie plaats. Door onder andere schaalvergroting en geen bedrijfsopvolging komen er agrarische erven vrij. Een andere invulling van de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) biedt kansen erven en hun bebouwing (deels) te behouden, een kwaliteitsimpuls te geven en verpaupering te voorkomen. De provincie Overijssel heeft met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna KGO) een stimulerend kader gecreëerd. Uw raad heeft op 4 juli 2023 een motie aangenomen (motie 5) voor het opstellen van beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Met voorliggende randvoorwaarden voor de invulling van de KGO worden de randvoorwaarden voor medewerking bepaald, waardoor er ruimte is voor een andere invulling van het erf.

Voor een functie wijziging van een agrarisch erf naar bijvoorbeeld wonen, werken of recreatie zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

Algemene voorwaarden

- de nieuwe functie is geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving;
- overtollige verharding zoals kuil- en mestplaten worden verwijderd;
- wanneer er meerdere inritten aanwezig zijn dan wordt dit teruggebracht naar 1 inrit;
- parkeren is op eigen erf en voldoet aan de in de gemeente geldende parkeernormen;
- het perceel wordt landschappelijk ingepast.

Aanvullende randvoorwaarden voor transformeren naar:

Meer woningen op het erf waarbij huidige agrarische bedrijfsgebouwen wordt hergebruikt:

- geen extra bebouwing toegestaan (voor bijvoorbeeld bijgebouwen)
- het type woningen dat wordt ontwikkeld past binnen het geldende woonbeleid

Meer woningen op het erf waarbij alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt:

- het type woningen dat wordt ontwikkeld voldoet aan de vraag uit het woonbeleid van de gemeente Steenwijkerland
- clustering bebouwing
- Volume van nieuwe bebouwing past bij landschapstype waarin het erf ligt
- Nieuw woonerf niet groter dan 0,5 hectare

Woningen op een agrarisch erf waarbij alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt zolang er nog geen Omgevingsvisie is:

- Van de gesloopte m2 aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing mag 25% worden teruggebouwd wanneer binnen 3 km (afstand over de weg) tot aan de voorzieningen in de kern.
- Van de gesloopte m2 aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal 10% van gesloopte m2 aan bebouwing terugbouwen verder dan 3 km (afstand over de weg) tot aan de voorzieningen in de kern.

Werken op het erf met een voormalige agrarische bedrijfswoning:

- Op de nieuw te vestigen bedrijf(ven) is milieu categorie 1 of 2 van toepassing
- Geen toevoeging van extra bedrijfswoningen of bedrijfsbebouwing
- Wanneer er meerdere inritten aanwezig zijn dan wordt dit teruggebracht naar 1 inrit. Tenzij er aangetoond wordt dat bestaande inritten behouden moeten blijven in verband met de bedrijfsvoering.
- De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt in ieder geval bewoond door de ondernemer van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Indien er meerdere bedrijven zijn gevestigd dan moet één van deze ondernemers wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Werken op het erf waarbij agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt:

- Maximaal 75% van de gesloopte m2 aan agrarische bedrijfsbebouwing mag worden teruggebouwd.

Verblijfsrecreatie op het erf geen sloop:

- Geen toevoeging van extra bedrijfswoningen of bedrijfsbebouwing
- De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door de ondernemer van het ter plaatse gevestigde bedrijf
- Er is sprake van een innovatief recreatief concept.

Verblijfsrecreatie waarbij agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

- Maximaal 50% van de gesloopte m² aan agrarische bebouwing mag worden teruggebouwd.

Er is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn er positieve reacties op het voorliggende beleid gegeven.

Het beleid is ook besproken met de LTO. Zij zijn bezorgd over verder beperkingen voor de agrarische sector in het buitengebied wanneer er extra woningen worden toegevoegd. In de bijlage is een reactie gegeven op het standpunt van LTO. De kritische noot van LTO geeft op dit moment geen aanleiding om voorliggende randvoorwaarden aan te passen. Er is ook een schriftelijke reactie van de Boerderijen Stichting Land van Vollenhove binnen gekomen. Op grond van deze reactie bij de transformatie van erven naar een bedrijfsfunctie de voorwaarde dat er geen extra bebouwing mag worden toegevoegd opgenomen bij de randvoorwaarden.

De randvoorwaarden zijn niet van toepassing op agrarisch erven waar de agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestopt waarbij gebruik wordt gemaakt van een beëindigingsregeling die vanuit de Rijksoverheid is opengesteld. Voor deze gevallen is altijd maatwerk vereist.

Gewenst resultaat

Randvoorwaarden voor erftransformatie naar wonen, werken en recreatie vast te stellen.

Argumenten

1.1. Randvoorwaarden zorgen voor duidelijkheid en consistentie bij beoordeling.

Op dit moment dient elke Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) opgave met de provincie Overijssel te worden afgestemd. In overleg met de provincie is gekomen tot randvoorwaarden waaraan een transformatie moet voldoen. Als aan de randvoorwaarden wordt voldaan dan is daarmee ook de KGO-opgave ingevuld en worden geen nadere eisen gesteld. Randvoorwaarden zorgen voor een duidelijke en consistente aanpak bij de herbestemming van agrarische gebouwen en de procedure.

1.2. Verschillende terug te bouwen percentages bij bedrijven milieu categorie 1/2 en verblijfsrecreatie.

Voor verblijfsrecreatie, zoals recreatieve nachtverblijven sluiten wij aan bij wij regels uit het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland. Hierbij wordt een inhoudsmaat van maximaal 300m³ gehanteerd per nachtverblijf. Hierdoor krijg je bij transformatie naar recreatiefnachtverblijf in de meeste gevallen kleinschalige verspreide bebouwing op een erf. Dit heeft een andere ruimtelijke uitstraling dan bebouwing voor een bedrijf uit categorie 1 of 2.

Uitgaande van een gemiddelde agrarische stal of schuur van minimaal 750 m², biedt 50% terugbouw (375 m²) voldoende ruimte voor (meerdere) recreatieve eenheden binnen deze kaders, zonder dat het erf overmatig wordt volgebouwd. Dit percentage stimuleert innovatieve en efficiënte concepten, zoals boerderijkamers, glamping-units of andere unieke verblijfstypen. Deze passen niet alleen bij de eis van een 'innovatief recreatief concept', maar versterken ook de beleving van het platteland, terwijl het open, landelijke karakter van het gebied behouden blijft.

Voor bedrijven op het erf ligt dit anders. Agrarische bedrijfsgebouwen, zoals stallen en schuren van minimaal 750 m², hebben historisch gezien een grotere footprint en dienen vaak een economische functie die meer ruimte vereist. Een maximum van 75% terugbouw (562,5 m² bij een stal van 750 m²) biedt ondernemers de flexibiliteit om nieuwe bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen, zoals duurzame productie of opslag, terwijl de oorspronkelijke schaal van het erf deels intact blijft.

1.3. De procedure wordt versneld.

Voorliggende randvoorwaarden geven helderheid over de vereiste inspanningen voor de meest voorkomende transformaties van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met ruimte voor maatwerk waar nodig. Initiatieven die passen binnen deze randvoorwaarden hoeven niet meer te worden voorgelegd aan de provincie, wat het proces eenvoudiger en sneller maakt.

1.4. Randvoorwaarden zijn niet van toepassing op agrarische erven die gebruik maken van een Rijksregeling voor het stoppen van hun activiteiten.

Voor het wel of niet toestaan van woningbouw of andere activiteiten op een voormalig agrarisch erf kan de provincie aanvullende regels stellen. Deze regels kunnen per provincie verschillen. Zo is het binnen de provincie Overijssel niet toegestaan om rood voor rood toe te passen op erven die de LBV plus regeling gebruiken voor het beëindigen van hun agrarische activiteiten. Voor erven deze erven is altijd maatwerk nodig.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Risico bij het opnemen van een bepaalde afstand tot voorzieningenkernen

In de randvoorwaarden voor wonen is een minimale afstand tot een voorzieningenkern opgenomen van 3 kilometer. Binnen deze afstand wordt voorgesteld om meer ruimte te geven voor een transformatie dan in de gebieden die buiten deze afstand vallen. Risico bij het opnemen van een bepaalde afstand is de vraag hoe om te gaan bij een minimale afwijking van deze afstand met bijvoorbeeld 50 of 100 meter. Voor deze zal er altijd een afweging moeten worden gemaakt in overleg met de provincie Overijssel.

1.2 Niet alles kan tot in detail worden uitgewerkt.

De vormgeving van de nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing is afhankelijk van het gebied waar het erf ligt. Hier blijft een vorm van maatwerk nodig. Deze toets wordt nog steeds door onder andere de stedenbouwkundigen van de gemeente uitgevoerd, waardoor ook een deel van de zorg uit de inspraakreacties wordt weggenomen.

1.3 Er kunnen vanuit andere vakgebieden belemmeringen zijn waardoor er geen medewerking kan worden verleend aan een initiatief.

Denk hierbij aan andere ontwikkelingen in de gebieden, beleid vanuit water- of bodem sturend of activiteiten op naastgelegen erven. In dit stuk wordt de gevraagde KGO inspanning bij erftransformaties aangegeven. Het is geen compleet afwegingskader waaraan ruimtelijke initiatieven moeten worden getoetst. De zogenaamde Etfal toets (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) die moet worden gedaan in het kader van de omgevingswet bestaat uit meer onderdelen. De Etfal toets moet nog aanvullend worden uitgevoerd.

1.4 De omgevingsvisie moet nog vastgesteld worden.

Vooruitlopend op het opstellen van de actualisatie van de omgevingsvisie wordt voorgesteld om voorliggende randvoorwaarden vast te stellen. Deze randvoorwaarden geven inzicht in het 'hoe' vrijkomende agrarische bebouwing kan worden getransformeerd. In de omgevingsvisie wordt gestuurd op 'waar' welke transformaties plaats kunnen vinden binnen de gemeente Steenwijkerland, met een onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Door de omgevingsvisie ontstaat er duidelijkheid over welke functies waar thuis horen, wat de ontwikkeling van de gemeente positief stimuleert.

1.5 Delegeren van de vaststelling van omgevingsplan.

Uw Raad kan de bevoegdheid voor het vaststellen van een omgevingsplan dat voldoet aan deze randvoorwaarden delegeren naar het college van Burgemeester en Wethouders. Wanneer het delegatiebesluit met uw Raad wordt geëvalueerd zal dit punt worden meegenomen.

Duurzaamheid en social return

n.v.t.

Financiële toelichting

n.v.t.

Communicatie en participatie

De randvoorwaarden zullen op de gebruikelijke manier worden gepubliceerd.

Uitvoering en planning

Na vaststelling zal het beleid worden gepubliceerd op de gebruikelijke manier. De dag na publicatie treedt het beleid in werking.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

In te stemmen met de 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing'.