

Aan: het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenwijkerland

Per adres: Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Projecten,

Postbus 162, 8330 AD Steenwijk



Onderwerp: 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)'

Geacht college,

Als Boerderijenstichting Land van Vollenhove zetten wij ons in voor behoud en beheer van de karakteristieke erven in deze regio, met oog voor het belang van ontwikkeling en hedendaags (ander) gebruik.

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het door u ter inzage gelegde beleidsvoorstel 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)'. Wij erkennen het belang van een flexibel en zorgvuldig beleid voor hergebruik van agrarische erven. Toch maken wij ons zorgen over de voorstellen die er nu liggen.

De nu voorgestelde regeling/randvoorwaarden vinden wij onvoldoende onderbouwd, onvolledig, inconsequent en soms zelfs slordig. Daardoor is hij niet scherp genoeg en onduidelijk en laat het ruimte voor ongewenste grootschalige ontwikkelingen in een groot deel van het buitengebied. Wij vrezen daardoor een aantasting van de kwaliteit van het landelijk gebied en het agrarisch erfgoed wanneer op deze manier te royale mogelijkheden worden geboden. Ook het verband met de omgevingsvisie wordt in de onderhavige VAB-notitie naar onze mening onvoldoende uitgewerkt. Wij hebben de indruk dat deze beleidsnotitie in grote haast is geschreven. Dat is jammer en risicovol.

In deze brief geven wij aan waar onze zorgen liggen:

1. Proces en relatie met omgevingsvisie

In de VAB-notitie wordt verwezen naar de deelgebieden die uitgangspunt vormen van de omgevingsvisie maar deze worden niet verklaard of beschreven. Daardoor blijft het onduidelijk welk onderscheid er in het VAB-beleid per deelgebied zal worden gemaakt. Het is daardoor lastig te beoordelen op zijn gevolgen.

Ook op uw site worden deze deelgebieden wel genoemd maar wordt niet verteld waar deze indeling op gebaseerd is en worden deze niet nader beschreven. Ook het VAB-beleid wordt niet genoemd, maar wel parallel in de inspraak gebracht. Een verwijzing of attendering was ons inziens op zijn minst wenselijk geweest.

Kortom: wees duidelijker over de relatie tussen deze 2 beleidsinstrumenten en vul de VAB-notitie zodanig aan met al beschikbare informatie dat hij als zelfstandig document te lezen en te beoordelen is op zijn gevolgen voor het landelijk gebied en het agrarisch erfgoed. Of maak deze tot onderdeel van de omgevingsvisie waardoor het hele geïntegreerde plaatje

duidelijker wordt.

2. De aanleiding

De Inleiding bevat behalve wat algemeenheden geen duidelijke beschrijving van de noodzaak van een zorgvuldig VAB-beleid. Want behalve de genoemde positieve nieuwe kansen in het buitengebied is het algemeen bekend dat er zeker ook bedreigingen zijn als agrarische bedrijven stoppen zoals verrommeling, verpaupering of ongewenst hergebruik. Te denken valt aan bedrijfsactiviteiten die qua aard en schaal niet passen in het buitengebied, maar wel een plek zullen proberen te vinden in leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing en op de erven omdat dat goedkoper is dan de kavels op een bedrijventerrein. Daarom zijn de randvoorwaarden en toezicht en handhaving na realisatie van groot belang.

Ook wordt uit de randvoorwaarden tekst niet duidelijk waar de Kwaliteitsomgeving Groene Omgeving (KGO) op toeziet en waar het omgevingsplan straks op toeziet. De KGO is een belangrijk instrument waar het gaat om ruimtelijke kwaliteit, maar het gaat ook om andere aspecten van een inpassing van nieuwe functies zoals het belang van een goede ontsluiting en het voorkomen van extra belasting van de in het buitengebied al vaak overbelaste smalle wegen. Graag hiervoor meer aandacht in dit beleidsstuk/bouwsteen.

Vervolgens is het niet duidelijk of ook al eerder gestopte bedrijven onder deze regelingen vallen. Er zijn immers al jarenlang boeren gestopt, met en zonder stoppersregelingen.

En last but not least, vanuit onze interesse missen wij de randvoorwaarde dat er rekening gehouden zal worden met monumentale en karakteristieke waarden van het agrarisch erfgoed op het te transformeren erf zelf en in de nabijheid daarvan. U heeft toch mede met dat doel een inventarisatie laten doen van alle karakteristieke en monumentale erven? Het kan zowel in de cultuurhistorisch waardevolle boerderijlinten als op los gelegen waardevolle erven grote schade veroorzaken als er niet passende ontwikkelingen op of vlakbij het erf plaatsvinden.

2. Afwezige onderbouwing van normen en getallen

Wij missen in het hele stuk de onderbouwing en afweging inzake de voorgestelde normen/percentages/maten en afstanden. Waar komt bijvoorbeeld de 3 km norm vandaan? Fietsafstand naar voorzieningen? In het buitengebied van Steenwijkerland met vele kleine kernen met voorzieningen valt vrijwel het hele buitengebied wel bijna in zo'n 3km zone en zeker juist de kwetsbare cultuurhistorisch waardevolle boerderijlinten en stads- en dorpsgezichten. Terwijl het grootschalige landbouwgebied juist weer buiten die 3 km zone valt.

En waar komen de percentages en de maximale erfgrroottes vandaan?

Kortom ten aanzien van punt 1 en 2: wij vinden het een prematuur en onvoldoende onderbouwd en uitgewerkt beleidsvoorstel dat daardoor lastig is te beoordelen op zijn betekenis voor de eigenaren en voor de omgeving (leefbaarheid, landschap en cultuurhistorie). De 3 km zone vinden wij te ruim en zou afhankelijk moeten zijn van de kwetsbaarheid van het deelgebied. Zie verder onder 3 en 4:

3. Ten aanzien van de beschreven randvoorwaarden algemeen

- a. Op blz. 2 wordt gesteld dat als er aan de randvoorwaarden wordt voldaan er geen extra KGO-inspanning is vereist. Zeker gezien de beperkte randvoorwaarden die vervolgens per functieverandering worden genoemd zijn wij van mening dat dit niet op voorhand kan worden gesteld. Er worden royale hergebruik en nieuwbouwmogelijkheden geboden die een dusdanige impact op de omgeving kunnen hebben dat er wel degelijk sprake kan zijn van een noodzakelijke extra inspanning om de schade voor de omgeving zoals landschap en cultuurhistorie te compenseren.
- b. De Eftaltoets is ons onbekend, wat houdt die in, wie voert hem uit en wat wordt er in dat kader beoordeeld? Enige uitleg is gewenst!
- c. Wie bepaalt wat een innovatief recreatief concept is in aanvulling is op het bestaande aanbod en wie bewaakt dat de goedgekeurde opzet zo blijft, ook als het niet rendabel blijkt of een opvolger iets anders wil gaan doen? Een specifieke bestemming met allerlei voorwaarden? Een privaatrechtelijke overeenkomst? Monitoring, handhaving?

4. Ten aanzien van de aanvullende randvoorwaarden

- a. Meer woningen op een erf binnen de bestaande bebouwing:
Wij missen hier de voorwaarde dat de verbouwing plaatsvindt met respect voor het karakter van de agrarische bebouwing en omgeving
- b. Meer woningen op 1 erf na sloop van de bedrijfsbebouwing:
 - Ook hier geen extra bebouwing toestaan! Dit lijkt ons belangrijk omdat elk bijgebouw ruimtelijke impact heeft. Of bijvoorbeeld maximaal 1 gezamenlijk bijgebouw voor stalling van auto's, tuinspullen enz.
 - Niet alleen volume maar ook uiterlijk/karakter en aantal zijn van belang i.v.m. de aard, de kwetsbaarheid en de schaal van de omgeving
 - Het karakter van het erf dient behouden te blijven, met een hoofdgebouw en daaraan qua uitstraling ondergeschikte 'woonbijgebouwen'. De uitstraling van een klein nieuwbouwwijkje op een erf is ons inziens ongewenst.
- c. Meer woningen op een erf na sloop zolang de omgevingsvisie nog niet van kracht is:
 - Ook hier een maximum van 0.5 ha instellen;
 - ✓ - Drie km is te ruim en te algemeen;
 - 10 en 25% waarop gebaseerd?
 - Maximum aantal woningen? Want elke woning heeft extra ruimte nodig voor parkeerplaatsen, tuin enz.
- d. Werken op het erf in bestaande bedrijfsbebouwing:
 - Maximum oppervlakte erf 0.5 ha en maximum m2 buitenopslag aangeven
 - We missen de toets of ontsluiting op orde is (overlast voor de omgeving) en een toets op verkeersantrekkende werking

- We missen hier het verbod op extra (nieuwe) bebouwing op het erf (zie bij Wonen)

d. Werken op het erf na sloop van de bedrijfsbebouwing:

- Waar is de 75% waarop gebaseerd? Veel te ruim!
- Maximum m2 stellen omdat ook grote agrarische bedrijven zullen gaan stoppen! Dan krijg je ook hele grote nieuwe bedrijfsgebouwen! Passen ons inziens niet in het landelijk gebied.
- We missen de eis dat volume en karakter/uiteerlijk van de bebouwing past bij het karakter van de bebouwing in de omgeving en van het omringende landschap!
- Maximum oppervlakte van het erf instellen, bijvoorbeeld ook 0.5 ha. Groter: extra KGO-inspanning!

e. Verblijfsrecreatie op het erf:

- De 50% is ook hier niet onderbouwd en veel te ruim!! Bij een grote oppervlakte te slopen gebouwen kan er te veel worden teruggebouwd. Ruimtelijke impact! Maximum m2 stellen.
- We missen ook hier de eis dat volume en karakter/uiteerlijk van de bebouwing past bij het karakter van de bebouwing in de omgeving en van het omringende landschap!
- Maximum oppervlakte van het erf ook hier op 0.5 ha stellen.

Tot zover onze opmerkingen. Wij zijn graag bereid ons commentaar mondeling toe te lichten. Wij vertrouwen erop dat u rekening zult houden met onze opmerkingen en zowel het proces als de inhoud van dit beleidsvoorstel wilt heroverwegen.

Met vriendelijke groet,



Ingekomen d.d.	
Steenwijkerland	
22 APR 2025	
Dossiernummer:	

College van B & W. Steenwijkerland

1/a Team Ruimtelijke Ontwikkeling
(reactie Randvoorwaarden- VAB-beleid)
Postbus 162

8330 AD Steenwijk.

afz. Leenwite 45, 8326 AB Sint Jansklooster