

Reactienota: Overleg LTO en Boerderijen Stichting Land van Vollenhove over randvoorwaarden vrijkomende agrarische erven

Datum: 28 april 2025

Betreft: Reactie op ingebrachte punten inzake randvoorwaarden voor transformatie van vrijkomende agrarische erven in de gemeente Steenwijkerland

Inleiding

Op 10 april 2025 vond in Steenwijk een inloopavond plaats over de randvoorwaarden voor vrijkomende agrarische erven, waarvoor een goede opkomst werd genoteerd. De bijeenkomst bood ruimte voor overleg met agrariërs, omwonenden en andere belanghebbenden. Deelnemers spraken waardering uit voor de geboden ontwikkelmogelijkheden, de snelheid van beleidsvorming en de duidelijkheid over de randvoorwaarden. Deze inbreng wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het b

1. Inbreng LTO: Zorgen over randvoorwaarden vrijkomende agrarische erven

1.1 Zorgen over toename woningen in het buitengebied

Inbreng LTO:

De agrarische sector maakt zich zorgen over de toename van woningen in het buitengebied. Deze toename kan agrarische bedrijfsvoering belemmeren, met name door vroege of late werkzaamheden die kunnen conflicteren met woonfuncties. Daarnaast bestaat vrees voor spuitvrije zones rondom woonfuncties, wat de opbrengst van landbouwgrond kan verminderen.

Reactie gemeente:

De regeling voor vrijkomende agrarische erven beoogt nieuwe functies in het buitengebied mogelijk te maken, met als uitgangspunt dat agrarische bedrijven niet worden belemmerd. Dit wordt geborgd in het beleid, zodat agrarische bedrijfsvoering ongehinderd kan voortbestaan. Op dit moment heeft de gemeente Steenwijkerland

geen spuitvrije zones ingesteld. Toekomstige wijzigingen in regelgeving zijn niet te voorspellen, maar de huidige randvoorwaarden zijn flexibel en kunnen indien nodig worden aangescherpt. Zodat de agrarische bedrijfsvoering in het buitengebied niet wordt belemmerd. Op dit moment is voor een aanscherping geen aanleiding.

2. Inbreng Boerderijen Stichting Land van Vollenhove

2.1 Onduidelijkheid over de 7 deelgebieden

Inbreng Stichting:

Het is onduidelijk wat de 7 deelgebieden zijn en hoe deze zich verhouden tot de randvoorwaarden en de omgevingsvisie.

Reactie gemeente:

De 7 deelgebieden zijn onderdeel van de omgevingsvisie die momenteel wordt opgesteld. Omdat het beleid voor deze deelgebieden nog niet is vastgesteld, gelden de randvoorwaarden voor de gehele gemeente. In de toekomst kan de omgevingsvisie leiden tot aanpassingen of aanscherpingen per deelgebied.

2.2 Noodzaak VAB-beleid en relatie met KGO-opgave

Inbreng Stichting:

De noodzaak van het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) wordt niet duidelijk onderbouwd. Daarnaast ontbreekt uitleg over de relatie met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-opgave, de rol van het omgevingsplan, en de bescherming van monumentale en karakteristieke waarden van erven. Daarnaast is het onduidelijk of ook voormalige agrarische erven gebruik kunnen maken van de randvoorwaarden.

Reactie gemeente:

De toename van aanvragen voor transformatie van agrarische erven, mede door rijksregelingen voor bedrijfsbeëindiging, onderstreept de noodzaak van VAB-beleid. Het beleid biedt duidelijkheid over randvoorwaarden en KGO-inspanningen, waarbij maatwerk mogelijk blijft. De KGO-inspanning is nu voor de meest voorkomende erftransformaties bepaald, zoals vastgelegd in een motie van de gemeenteraad. Monumentale waarden worden beschermd via de Omgevingswet, los van deze randvoorwaarden, om schade aan cultuurhistorisch erfgoed te voorkomen. De randvoorwaarden kunnen ook voor erftransformaties van reeds gestopte agrarische bedrijven worden gebruikt.

2.3 Oorsprong afstanden (3 km) en maatvoering erven (0,5 ha)

Inbreng Stichting:

De onderbouwing van de 3 km-afstand en de maatvoering van 0,5 hectare voor erven is onduidelijk.

Reactie gemeente:

De maatvoering van 0,5 hectare is vastgesteld door de stedenbouwkundige en past binnen het karakter van het buitengebied van Steenwijkerland. De afstand van 3 km is gebaseerd op de gemiddelde fietsafstand in Nederland, rekening houdend met de druk op kernvoorzieningen en de woningbehoefte. Dit stimuleert het gebruik van nabijgelegen voorzieningen. Dit komt de leefbaarheid op het platteland ten goede.

3. Algemene opmerkingen over randvoorwaarden

3.1 KGO-inspanning bij voldoen aan randvoorwaarden

Inbreng:

De stelling dat geen extra KGO-inspanning vereist is bij voldoen aan randvoorwaarden wordt betwist, gezien de royale hergebruik- en nieuwbouwmogelijkheden die impact kunnen hebben op landschap en cultuurhistorie.

Reactie gemeente:

De randvoorwaarden bieden duidelijkheid over wanneer een extra KGO-inspanning nodig is. Als aan de randvoorwaarden wordt voldaan, is volgens gemeente en provincie geen aanvullende KGO-inspanning vereist. Dit voorkomt onnodige lasten voor initiatiefnemers, terwijl de omgeving wordt beschermd.

3.2 Eftaltoets

Inbreng:

De Eftaltoets is onbekend. Wat houdt deze in, wie voert deze uit, en wat wordt beoordeeld?

Reactie gemeente:

De Eftaltoets, verplicht sinds de Omgevingswet, wordt uitgevoerd door de gemeente.

Met de toets wordt beoordeeld of functies evenredig aan locaties worden toegewezen. De toets kan concluderen dat een functie niet passend is, los van de randvoorwaarden voor erftransformaties.

3.3 Innovatief recreatief concept

Inbreng:

Wie bepaalt wat een innovatief recreatief concept is, en hoe wordt geborgd dat dit concept behouden blijft bij rendementsproblemen of opvolging?

Reactie gemeente:

De gemeente beoordeelt of een recreatief concept innovatief is. Het moet ieder geval een aanvulling zijn op het bestaande recreatieve aanbod. Concepten zoals chaletparken worden niet als innovatief beschouwd. Borging vindt plaats via omgevingsplannen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten, met monitoring en handhaving door de gemeente.

4. Aanvullende randvoorwaarden

4.1 Meer woningen binnen bestaande bebouwing

Inbreng:

Er ontbreekt een voorwaarde dat verbouwingen het karakter van agrarische bebouwing en omgeving respecteren.

Reactie gemeente:

De passendheid van verbouwingen of bebouwing wordt beoordeeld door de stedenbouwkundige en, indien nodig, de commissie voor ruimtelijke kwaliteit. Een expliciete voorwaarde is daarom overbodig.

4.2 Meer woningen na sloop bedrijfsbebouwing

Inbreng:

Geen extra bebouwing toestaan, of maximaal één gezamenlijk bijgebouw. Het karakter van het erf moet behouden blijven om een nieuwbouwwijk-effect te voorkomen.

Reactie gemeente:

Het beleid is uitnodigend en laat ruimte voor maatwerk. Per erf wordt de indeling

afgewogen, waarbij sloop altijd leidt tot minder bebouwing. Een strikte beperking op bijgebouwen sluit de gewenste flexibiliteit uit.

4.3 Meer woningen voor omgevingsvisie van kracht is

Inbreng:

Instellen van een maximum van 0,5 ha, 3 km is te ruim, en percentages (10% en 25%) en maximum aantal woningen zijn onduidelijk onderbouwd.

Reactie gemeente:

De 0,5 ha-limiet is opgenomen. De 10% terugbouw-norm is bestaand beleid, passend bij de woningbouwopgave. De 3 km-afstand stimuleert gebruik van kernvoorzieningen. Een maximum aantal woningen is niet vastgelegd om maatwerk mogelijk te maken, rekening houdend met parkeer- en tuinbehoeften.

4.4 Werken in bestaande bedrijfsbebouwing

Inbreng:

Maximum oppervlakte erf (0,5 ha) en buitenopslag vastleggen, toets op ontsluiting en verkeer aantrekkende werking toevoegen, en verbod op extra bebouwing.

Reactie gemeente:

Een maximum oppervlakte voor een bedrijfserf is niet praktisch, omdat dit sloop van bestaande bebouwing kan vereisen. Toetsen op buitenopslag en verkeer aantrekkende werking vinden plaats bij initiatiefbeoordeling. Het verbod op extra bebouwing wordt opgenomen in de randvoorwaarden.

4.5 Werken na sloop bedrijfsbebouwing

Inbreng:

De 75% terugbouw-norm is te ruim, een maximum m² en erfoppervlakte (0,5 ha) instellen, en eisen stellen aan volume en karakter van bebouwing.

Reactie gemeente:

De 75% terugbouw-norm is sinds 2004 vastgelegd en zorgt voor kleinere erven. Verdere beperkingen zijn niet wenselijk. Nok- en goothoogte en karakter worden per aanvraag beoordeeld, zonder voorafgaande beperkingen.

4.6 Verblifsrecreatie op het erf

Inbreng:

De 50% terugbouw-norm is te ruim en niet onderbouwd, een maximum m² instellen, en eisen stellen aan volume en karakter van bebouwing.

Reactie gemeente:

Voor verblifsrecreatie gelden is aansluiting gezocht bij bestaande regelgeving die is vastgelegd in het bestemmingsplan Verblifsrecreatieterreinen. In dit bestemmingsplan is een maximum van 300 m³ (ongeveer 50 m²) per nachtverblijf vastgelegd. De 50% terugbouw (bijv. 375 m² bij een stal van 750 m²) biedt ruimte voor kleinschalige, innovatieve concepten die het landelijke karakter versterken. Een verdere m²-beperking is niet nodig, gezien de passendheid binnen het landschap.

5. Slotopmerkingen

De gemeente waardeert de inbreng van LTO en de Boerderijen Stichting Land van Vollenhove. De randvoorwaarden worden waar nodig aangescherpt, zoals het verbod op extra bebouwing bij werken in bestaande bebouwing. Het beleid blijft flexibel om maatwerk te faciliteren, met respect voor het landelijke karakter, agrarische belangen en cultuurhistorische waarden. Verdere afstemming vindt plaats in het kader van de omgevingsvisie.