

Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 06-05-2025, nummer 2025-RAAD-00021

Besluit, met inachtneming van het amendement Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing:

In te stemmen met de “Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing”, onder toevoeging van de volgende algemene randvoorwaarde:

- dat voor de geur de afstand moet worden gehanteerd van de rand van het bouwblok van het agrarische bedrijf tot aan de rand van de (nieuwe) woonbestemming.

Inleiding

In het landelijke gebied vindt een transformatie plaats. Op diverse erven is er een verschuiving van agrarische activiteiten naar nieuwe, boeiende mogelijkheden. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden getransformeerd tot unieke, waardevolle ruimten die bijdragen aan de leefomgeving. Leegstand kan worden omgezet in inspirerende projecten die de omgeving verrijken en kansen bieden voor nieuwe initiatieven.

De provincie Overijssel heeft met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna KGO) een stimulerend kader gecreëerd. Met voorliggende randvoorwaarden voor de invulling van de KGO worden per initiatief de randvoorwaarden voor medewerking bepaald, waardoor er ruimte is voor creatieve en duurzame herontwikkelingen.

Binnen de gemeente Steenwijkerland wordt per casus de gevraagde KGO-inspanning bepaald, wat leidt tot op maat gemaakte oplossingen. Deze 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 maakt.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en Omgevingsvisie

De randvoorwaarden voor vrijkomende agrarische bebouwing (hierna VAB) schetst duidelijk welke KGO-inspanningen nodig zijn voor diverse transformatieopties van een erf. In de omgevingsvisie wordt gestuurd op waar welke transformaties plaats kunnen vinden binnen de gemeente Steenwijkerland, met een onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Door deze visie ontstaat er duidelijkheid over welke functies waar thuishoren, wat de ontwikkeling van de gemeente positief stimuleert.

De KGO-inspanning is niet de enige voorwaarde die geldt. Initiatieven worden ook getoetst aan de opgaven van Water en Bodem Sturend, en aan onze beleidsambities zoals onze ambitie om vooral hoogwaardige recreatie toe te voegen.

In onze omgevingsvisie gaan we de ambities en opgaven uitwerken. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Per deelgebied gaan we aangeven welke functie waar thuishoort, en onder welke voorwaarden. Er moeten nog keuzes worden gemaakt welke functies of ontwikkelingen er binnen de diverse deelgebieden mogelijk zijn of mogelijk worden gemaakt.

Het is mogelijk dat de erf transformaties waarvoor in dit beleid de kaders zijn aangegeven niet overal in de gemeente zijn toegestaan wanneer de omgevingsvisie is vastgesteld.

Vooruitlopend op deze uitwerking in de omgevingsvisie is voor de erven die naar de functie wonen transformeren een onderscheid gemaakt. Op een erf dat binnen een afstand van 3 kilometer van een kern met voorzieningen ligt mag bij sloop van de agrarische bebouwing meer woningen worden gebouwd dan op een erf dat meer dan 3 kilometer van een kern is gelegen. De afstand van 3 kilometer wordt berekend door: de route over de openbare weg vanaf het erf waar de transformatie plaats zal vinden tot aan een voorziening in een kern. Een kern met voorzieningen heeft minimaal een school en een Multifunctioneel centrum (MFC) (deze functies mogen ook bij elkaar in een gebouw zitten).

Wat wordt er bij functiewijziging van agrarische erven aangegeven?

Een (voormalige) agrarisch erf kan transformeren naar verschillende functies. Voor de meest voorkomende functies worden in deze randvoorwaarden aangegeven welke KGO inspanning er wordt gevraagd voor de transformatie.

Opbouw van de gevraagde inspanning bij functiewijziging van agrarische erven.

Het aantal uitgangspunten waaraan voldaan moet worden is afhankelijk van de transformatie die op het perceel plaatsvindt. Hoe ingrijpender de transformatie, des te meer uitgangspunten waaraan voldaan moet worden.

Wanneer er aan de uitgangspunten van deze randvoorwaarden wordt voldaan is er geen **extra** Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) meer nodig. Het voldoen aan de uitgangspunten betekent dat er wordt voldaan aan de KGO opgave en een andere afstemming met de provincie niet nodig is. Wordt er niet voldaan aan de uitgangspunten van de randvoorwaarden dan moeten de uitgangspunten voor de KGO inspanning nog worden geformuleerd.

Welke bebouwing valt onder VAB?

Onder de randvoorwaarden voor de VAB valt legaal gebouwde agrarische bedrijfsbebouwing.

Wat wordt er niet aangegeven bij de gevraagde inspanning bij functiewijziging van agrarische erven?

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.

Transformatie van erven naar recreatie.

Bij de transformatie van erven naar een recreatieve functie wordt er gevraagd naar een innovatief recreatief concept. Het ontwikkelen van een terrein met chalets/stacaravans wordt niet gezien als een innovatief concept. Dit concept is in ruime mate aanwezig binnen de gemeenten. Een innovatief concept is daarom in ieder geval een aanvulling op het huidige recreatie aanbod binnen de gemeente Steenwijkerland.

Wat valt niet onder deze randvoorwaarden.

Agrarische bedrijfsbebouwing die vrij komt door een stoppersregeling zoals de bijvoorbeeld de LBV, LBV plus regeling of verplaatsingsregeling daarvan wordt in overleg met de provincie Overijssel gekeken of er gebruik kan worden gemaakt van deze randvoorwaarden bij de transformaties van deze erven.

Algemene Randvoorwaarden

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

- de nieuwe functie is geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving;
- De afstand die voor geur moet worden aangehouden wordt gemeten van rand functievlak agrarisch bedrijf tot functievlak andere functie bijvoorbeeld wonen; en niet van emissiepunt tot aan de bebouwing;
- 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 zonder sloop:

- Op de nieuw te vestigen bedrijf(ven) is milieucategorie 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 zonder sloop:

- Geen extra toevoegingen 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 op het erf waarbij agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt:

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2025,

De raad voornoemd,

*Griffier,
A. ten Hoff*

*Plaatsvervangend voorzitter,
C. Haveman*