

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Tijdelijke huisvesting in vrijkomende stal Vossersteeg 74, Zorgboerderij de Ruimte
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Marit Gorter
Contactgegevens	-	m.gorter@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

29 augustus 2023
25 september 2023

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van het besluit om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met de nadere uitwerking van de van plannen voor het realiseren van tijdelijke woonruimte in een leegstaande stal op het perceel Vossersteeg 74 voor een periode van maximaal 20 jaar en dit initiatief als pilotproject aan te merken in het kader van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in de vorm van (tijdelijke) woonruimte, vooruitlopend op de op te stellen de plattelandsvisie

Toelichting:

Op het perceel Vossersteeg 74 is zorgboerderij De Ruimte gevestigd. Ontstaan in 1976 als klassieke varkenshouderij met opfok- en vleesvarkens en sinds 2014 met een zorgboerderij als neventak. Naast de agrarische tak, wordt ruimte geboden voor logeren, dagopvang en dagbesteding. In 2016 is de opfoktak van het agrarische bedrijf gestaakt en is de zorgtak uitgebreid met een groepswoning en vijf studio's voor individueel wonen.

In 2022 is het bedrijf ook tijdelijk gestopt met de vleesvarkens. Dit omdat de stal niet helemaal meer voldoet aan de milieutechnische eisen en dit een behoorlijke investering met zich mee zou brengen. Dit zou betekenen dat het bedrijf zonder meer vele jaren door moet gaan met de vleesvarkenstak om de investering weer terug te verdienen. Ondernemers zijn op dit moment niet zeker of zij dit willen en zijn daarom gaan zoeken naar alternatieve invullingen van de schuur. Hierbij kwam ook een 'doos-in-doos' constructie ter sprake, waarbij de schuur bouwkundig niet wordt aangepast maar er woonunits in geschoven worden. Een recent opgeleverd voorbeeld is The Green East in Raalte: [The Green East – Harwoonie](#). De Ruimte heeft op dit moment al ervaring met het bieden van woonruimte in combinatie met zorg. In de stal zien zij dit ook voor zich, waarbij de zorg niet perse bij hen ingekocht moet worden en waarbij een goede mix van doelgroepen ontstaat (starters, zorg, beschermd wonen, statushouders, etc.).

Uw college heeft besloten onder voorwaarden in te stemmen met nadere uitwerking van het initiatief. Er is op dit moment voor vele doelgroepen namelijk grote behoefte aan (tijdelijke) woonruimte en doorstroomlocaties. Bovendien is het een tijdelijke invulling van vrijkomende agrarische bebouwing, waarmee leegstand en verloedering wordt tegengegaan. Deze laatste twee effecten biedt de gemeente ook een mogelijkheid om te experimenteren met dergelijke constructies voor zowel tijdelijke huisvesting als nieuwe functies in een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw.

De volgende voorwaarden worden gesteld aan de nadere uitwerking:

1. Een mix van doelgroepen is een voorwaarde. Er moeten afspraken gemaakt worden met de gemeente over de doelgroepen die gehuisvest gaan worden, de mix daarvan, de typen units en de doorstroming. Deze afspraken worden periodiek geëvalueerd en besproken met de gemeente;
2. Het aantal en type wooneenheden vast te stellen op basis van de afspraken over doelgroepen en ruimtelijke inpassing van het initiatief;
3. Er moet onderbouwd welke termijn de ondernemer minimaal nodig heeft om de casus haalbaar te maken, waarbij een max. van 20 jaar wordt gesteld;
4. Er is een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht nodig over de inrichting van het perceel

en de inpassing van de tijdelijke nieuwe functie;

5. Op basis van het advies van het Oversticht moet een erfinrichtingsplan opgesteld worden, waarin in ieder geval voldoende ruimte moet zijn voor (fiets-)parkeren op eigen perceel en berg- en buitenruimte voor de bewoners;

6. Er moet gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluitingen op de openbare weg en er moet aangetoond worden dat er voldoende ruimte is voor (fiets-)parkeren op eigen perceel. Daarnaast moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking veroorzaakt en de verschillende verkeersstromen op de Vossiersteeg veilig naast elkaar kunnen bestaan;

7. Initiatiefnemer moet bij de aanvraag omgevingsvergunning een verslag aanleveren van overleg met omwonenden, waarbij duidelijk staat wat de opmerkingen van omwonenden is en wordt aangegeven wat met de opmerkingen (wel/niet) gedaan wordt en waarom;

8. Het asbestdak van de stal moet gesaneerd worden;

9. Afspraken over de inrichting van het perceel, de doelgroepen, planschade en andere kosten, etc. moeten worden vastgelegd in anterieure overeenkomst;

10. Er moet een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd aangevraagd worden, die wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Financiën:

Nog n.v.t. Leges voor procedurekosten zullen in rekening worden gebracht en andere financiële aspecten en afspraken kunnen worden meegenomen in een ontwikkelingsovereenkomst.

Communicatie:

Initiatiefnemers hebben een eerste inventariserende ronde langs de buurt gedaan. Hier zijn nog geen grote of zwaarwegende bezwaren naar voren gekomen. Eén van de voorwaarden is dat de aanvrager aan de hand van een aan te leveren verslag moet laten zien hoe participatie verder is opgepakt bij dit plan.

Vervolg:

Initiatiefnemers gaan aan de hand van de door het college gestelde voorwaarden de plannen verder uitwerken. Uiteindelijk is een VVGB of een bindend advies van de gemeenteraad nodig. U zult het plan in een later stadium, ten tijde van de vergunningaanvraag, dus terug zien.

Bijlagen:

1. Eerste impressie ideeën initiatiefnemers

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude



DE RUIMTE
DALFSEN

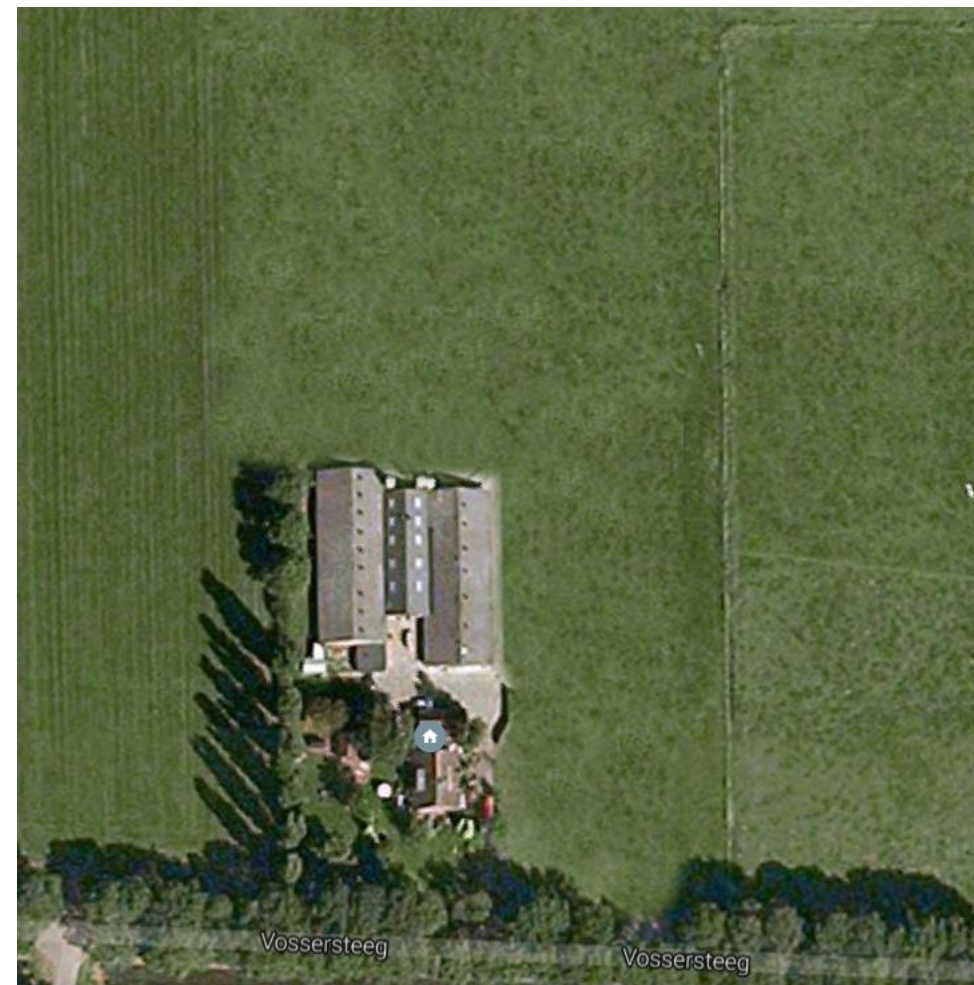
Toekomstplannen vleesvarkensstal



Geschiedenis – 1976 (ontstaan)

Nieuwbouw van:

- Zeugenbedrijf voor 200 zeugen



Geschiedenis – 1997

Varkensbedrijf is doorgegroeid naar
300 zeugen en 2100 vleesvarkens



DE RUIMTE
DALFSEN



Geschiedenis – 2016

Gestopt met de zeugenhouderij
nu nog 2100 vleesvarkens

en forse uitbreiding van de zorgboerderij



Geschiedenis – 2022 (huidig)

Vleesvarkens afgebouwd (stal leeg)
start kleinschalig concept: 'Beter Binnen'
32 zeugen met bijbehorende biggen

Zorgboerderij behoudt huidige omvang





Huidige situatie

- Ruimte voor 1300 varkens in de achterste stal, de 'Vleesvarkens-stal'
- Nu een leegstaande stal



De 'Vleesvarkens-stal'



Zorg, varkens en meer...



DE RUIMTE
DALFSEN

Inspiratie: 'Doos in doos' - Harwoonie

- 6 Tijdelijke units/ woningen in een bestaande constructie
- 'The Green East'
- Communie



Zorg, varkens en meer...



DE RUIMTE
DALFSEN

Doelgroep: spoedzoekers

- Variërende doelgroep voor onder andere:
 - Starters (waaronder studenten)
 - Gescheiden mensen (met/zonder kinderen)
 - Uitstromers uit Beschermd wonen
 - Statushouders
- Mensen uit de buurt, regio
- In de buurt, voor de buurt
- Sociale huurprijzen

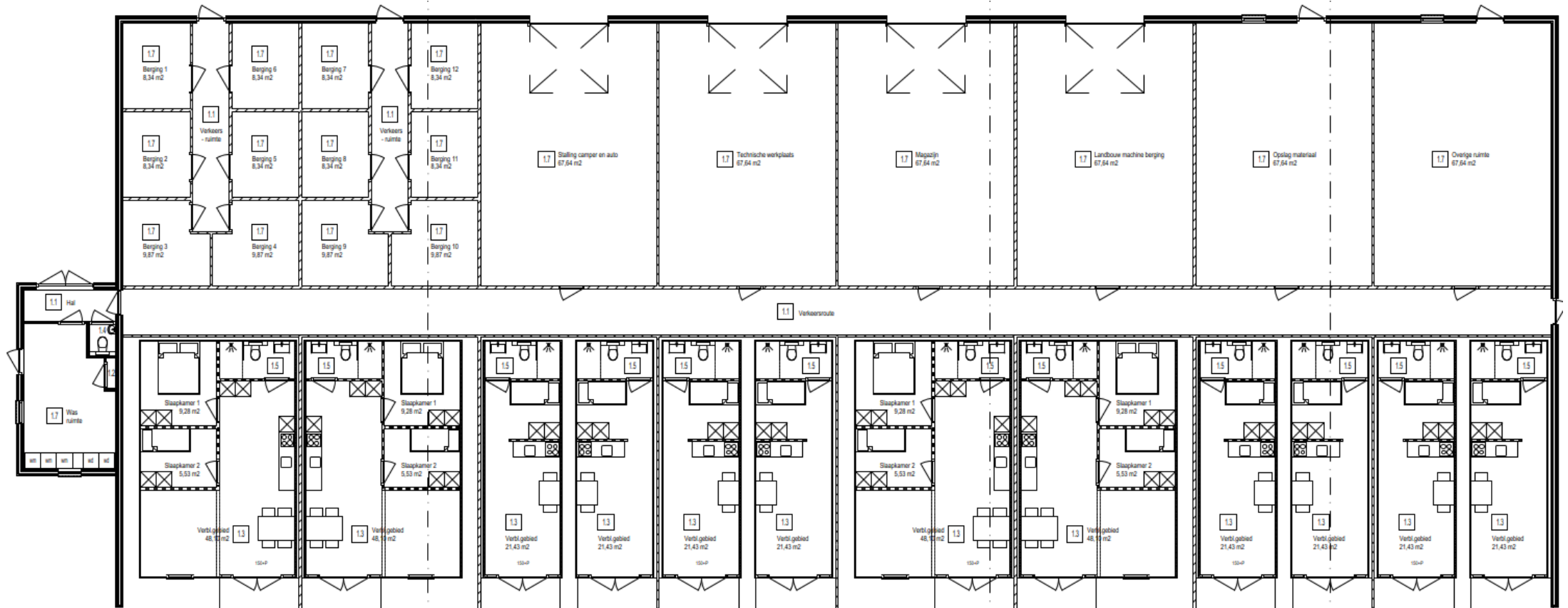


Zorg, varkens en meer...



Invulling bij De Ruimte Dalfsen

- Mogelijkheid tot het creëren van 12 zelfstandige flexwoningen
- Woonruimten van 3x9 meter & 6x9 meter

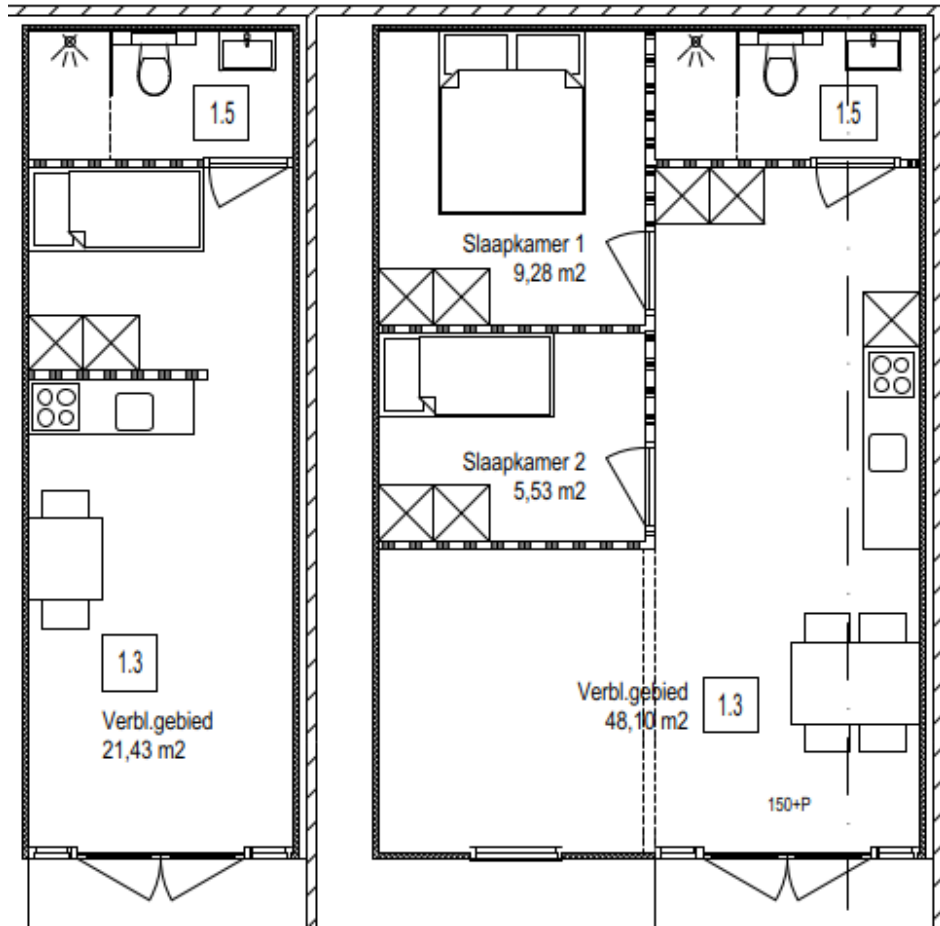


Zorg, varkens en meer...



DE RUIMTE
DALFSEN

Invulling bij De Ruimte Dalfsen



Zorg, varkens en meer...



DE RUIMTE
DALFSEN

