

Toelichting

16^e Partiële herziening
Bestemmingsplan Buitengebied,
Markeweg 6

ONTWERP

ONTWERP – Maart 2009

**16° Partiële herziening
Bestemmingsplan Buitengebied
Markeweg 6**

Vastgesteld : __ - __ - ____

Goedgekeurd : __ - __ - ____

Onherroepelijk : __ - __ - ____

GEMEENTE DALFSEN
16° PARTIELE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
Markeweg 6

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	5
1.1.1	<i>Markeweg 6</i>	5
1.2	De bij het plan behorende stukken	5
2	Beleid	6
2.1	Europees- en rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal Beleid	6
2.2.1	<i>Streekplan</i>	6
2.2.2	<i>Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs in Overijssel</i>	6
2.3	Gemeentelijk Beleid	6
2.3.1	<i>Bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen artikel 30 herziening"</i>	6
2.3.2	<i>Plattelandsvisie</i>	6
3	Onderzoek	7
3.1	Beschrijving van de huidige situatie.....	7
3.1.1	<i>Huidige situatie Markeweg 6</i>	7
3.2	Onderzoeken	7
3.2.1	<i>Luchtkwaliteit</i>	7
3.2.2	<i>Externe veiligheid</i>	8
3.2.3	<i>Bodem</i>	8
3.2.4	<i>Archeologie</i>	9
3.2.5	<i>Ecologie</i>	9
3.2.6	<i>Water</i>	11
3.2.7	<i>Verkeerssituatie</i>	11
3.2.8	<i>Landschapsinrichting</i>	11
4	Planbeschrijving	14
4.1	Algemeen.....	14
4.2	Beschrijving gewenste situatie.....	14
5	Toelichting op de regels	15
6	Economische uitvoerbaarheid	16
7	Inspraak en overleg	17
7.1	Inspraak	17
7.2	Overleg	17
8	Bijlagen	19

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het vigerende bestemmingsplan gegeven, die door het nieuwe bestemmingsplan wordt vervangen.

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen Markeweg 6" betreft herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen, artikel 30 herziening" welke op 23 april 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dit gewijzigde plan wordt in het kader van Rood voor Rood de bestaande agrarische bebouwing omgezet in woonbebouwing. Om dit mogelijk te maken worden de vigerende bestemmingen 'agrarisches bedrijf categorie 1' en de bestemming 'agrarische doeleinden' herzien in de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'agrarische doeleinden'. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Markeweg 6 te Dalfsen.

Kaart 1. Ligging van het perceel Markeweg 6



Markeweg 6

bron: Giskit viewer 2005 gem. Dalfsen

1.1 Aanleiding

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende bebouwing. Binnen de gemeente Dalfsen zijn sindsdien verschillende aanvragen in procedure gebracht.

Op 22 oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de beleidsregels Rood-voor-Rood vastgesteld.

1.1.1 Markeweg 6

Aan de Markeweg 6 te Hessum is het varkensbedrijf van de heer H. Noordman gevestigd. Door de jaren heen is het bedrijf van de heer Noordman gegroeid, maar doordat het perceel aan de Markeweg binnen de 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij) ligt is er op het perceel aan de Markeweg geen mogelijkheid voor verdere groei. Het bedrijf doet op deze locatie afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en heeft op deze locatie geen ontwikkelingsmogelijkheid. Zodoende heeft het bedrijf de status van ruimtelijk knelpunt gekregen.

In het geval van een ruimtelijk knelpunt kan Rood voor Rood met verplaatsing worden toegepast. Deze variant geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een intensieve veehouderij aan de orde is, waarvoor de provinciale verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Bij de regeling Rood voor Rood met verplaatsing mag één extra bouwkaavel toegekend worden ten opzichte van de bouwkaavel(s) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. De verplaatsing van het bedrijf van de heer Noordman gaat tweeledig plaatsvinden. Er wordt een nieuw vleesvarkensbedrijf gestart aan de Haarweg 22 te Lemelerveld en het zeugenbedrijf aan de Haarweg 27a wordt uitgebreid.

Door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling heeft de heer Noordman recht op drie bouw kavels, omdat aan de Markeweg 6 alle varkensstallen worden gesloopt, ongeveer 2.230 m². De bedrijfswoning blijft staan en twee kavels zullen op en nabij de slooplocatie gerealiseerd worden. Op deze bouw kavels worden woningen gerealiseerd worden met een inhoud van 750 m³. De derde bouwkaavel met woning wordt gerealiseerd aan de Lemelerveldseweg 100 te Lemelerveld. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure doorlopen.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied Markeweg 6" bestaat uit de volgende stukken:

- Plankaart;
- Regels;
- Toelichting.

2 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

2.1 **Europees- en rijksbeleid**

De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer. In deze nota wordt de mogelijkheid genoemd vrijkomende gebouwen in het buitengebied te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ('ruimte voor ruimte'). 'Ruimte voor ruimte' leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Provincies krijgen de mogelijkheid om een kader op te stellen dat bepaalt onder welke omstandigheden en in welke gebieden een 'ruimte voor ruimte'-aanpak aan de orde is. Ook kunnen provincies hiermee actief, via een publiek private samenwerking, rommelzones saneren en herinrichten. De uitvoering van de plannen past binnen bovenstaand rijksbeleid.

2.2 **Provinciaal Beleid**

2.2.1 **Streekplan**

In het streekplan 2000+ van de provincie Overijssel geeft de provincie aan dat het hoofddoel van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs in Overijssel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouw kavels voor een woning toegekend worden, terwijl de deelnemer aan Rood voor Rood met gesloten beurs uit de getaxeerde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. De deelnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van die gebouwen behouden. Het gaat om een additioneel instrument, naast bijvoorbeeld de woonplannen en bedrijvigheidplannen. De gemeenten hebben het voortouw bij de toepassing van Rood voor rood met gesloten beurs en treden op als regisseur. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen. Het uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs biedt de mogelijkheid om te komen tot maatwerk.

2.2.2 ***Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs in Overijssel***

De praktische ruimtelijke vertaling van het Streekplan is vastgelegd in het Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel. In het uitvoeringskader worden de criteria uiteengezet waaraan een aanvraag Rood voor Rood dient te voldoen. Het provinciale uitvoeringskader is opgenomen als bijlage, zie bijlage 1.

2.3 **Gemeentelijk Beleid**

2.3.1 ***Bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen artikel 30 herziening"***

De locatie ligt binnen het plangebied waarvoor op 23 april 2007 het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen, artikel 30 herziening" is vastgesteld. Het bestemmingsplan borduurt voort op de systematiek van dit plan.

2.3.2 ***Plattelandsvisie***

Uit de Plattelandsvisie blijkt dat er voor Rood-voor-Rood in de hele gemeente een 'ja mits' beleid geldt. Dit wordt in de gemeentelijke beleidsnota Rood-voor-Rood in aanvullende eisen uitgewerkt.

2.3.3 ***Beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen***

Het provinciale uitvoeringskader Rood-voor-Rood is uitgewerkt in de gemeentelijke beleidsregels 2007-2009 Rood-voor-Rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen. De beleidsregels zijn opgenomen in de bijlage, zie bijlage 2.

3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

3.1.1 *Huidige situatie Markeweg 6*

De voormalige varkenshouderij aan de Markeweg is gelegen tussen de kern Dalfsen en de kern Vilsteren. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, artikel 30 herziening van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2007 en op 14 augustus 2007 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch cultuurgebied' 'agrarisch bedrijf categorie 1, subbestemming deels 'landschapselementen' en deels 'reliëf'.

3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

De effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn in het "Bestemmingsplan buitengebied Dalfsen, artikel 30 herziening" reeds aan de orde geweest. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een verandering van de bestemming. Voor aanvullende onderdelen wordt verwezen naar het "Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, artikel 30 herziening".

3.2.1 *Luchtkwaliteit*

Tot voor kort wees het Besluit luchtkwaliteit 2005 het vigerende luchtkwaliteitsbeleid. Het Besluit luchtkwaliteit bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden.

De grenswaarden uit het Besluit geven kwaliteitsniveaus aan voor de buitenlucht. Daarbij zijn alle locaties van belang, met uitzondering van de arbeidsplek die is uitgezonderd op grond van de Arbeidsomstandighedenwet (artikel 2, eerste lid). De normen uit het Besluit luchtkwaliteit gelden dus niet alleen op plekken waar mensen bloot worden gesteld.

De grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit die in de praktijk in Nederland knelpunten op kunnen leveren zijn:

- Jaargemiddelde concentratie NO₂ (stikstofdioxide): 40 µg/m₃;
- Jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (fijn stof): 40 µg/m₃;
- 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀: 50 µg/m₃, welke niet meer dan 35 maal per jaar mag worden overschreden.

Met het vaststellen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het toegestaan een standaardaf trek voor deeltjes van natuurlijke oorsprong (zeezout) toe te passen. Voor de gemeente Dalfsen bedraagt deze aftrek 3 µg/m₃.

Voor de 24-uursgemiddelde norm is in de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 het volgende opgenomen: "uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀, wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m₃ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingsdagen met 6 dagen te verminderen"

Bij zeer drukke (ondergrondse) parkeergarages zou de grenswaarde voor benzeen ook nog een knelpunt kunnen zijn.

De concentraties van de overige stoffen uit het Besluit luchtkwaliteit - te weten zwaveldioxide (SO₂), koolmonoxide (CO), stikstofdioxide (NO_x) en lood (Pb) - komen nergens in Nederland in de buurt van de grenswaarden voor de desbetreffende stoffen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat zowel de huidige situatie als de toekomstige na realisatie van de plannen niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Thans moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Hierin speelt het begrip "in betekenende mate" een belangrijke rol. Duidelijk is dat het onderhavige plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waardoor de luchtkwaliteit in betekenende mate zal verslechteren.

3.2.2 Externe veiligheid

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de uitgangspunten en ambities voor het nieuwe externe veiligheidsbeleid vastgelegd. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau voor gevaarlijke stoffen te bieden. In de omgeving van de Markeweg bevindt zich een risicobron, namelijk de hoofdgastransportleiding Ommen – Harculo. Het invloedsgebied van deze leiding reikt volgens de huidige versie van de Risicokaart niet tot aan de Markeweg. Wellicht verandert dit in de toekomst, hier is nu echter nog geen zicht op. Verder zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van de Markeweg 6 gelegen. De gemeente heeft een gemeentelijke visie externe veiligheid opgesteld. Het bestemmingsplan is overeenkomstig deze visie.

Kaart 2. Risicozonering



Markeweg 6

Bron: www.nederland.risicokaart.nl

3.2.3 Bodem

Centraal Bodemkundig Bureau heeft een verkennend bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd, zie bijlage 3 voor het volledige rapport. Uit het onderzoek blijkt dat het grondwater verontreinigd is met zware metalen (zink). Deze verontreinigingen zijn in een verhoogd gehalte aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. In één boring is puin waargenomen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie visueel geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen op het maaiveld en in de bodem.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor bouwplannen op de locatie.

3.2.4 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Uit het Streekplan Overijssel 2000+ blijkt dat er op het perceel Markeweg 6 een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden bestaat. Op de Archeologische Monumentenkaart Overijssel (AMK) valt het plangebied binnen een onbeschermd archeologisch terrein van hoge archeologische waarde waar nederzettingen uit diverse perioden zijn aangetroffen. Vanwege deze hoge verwachtingswaarden is een verkennend archeologisch uitgevoerd.

Kaart 3. Archeologische monumentenkaart



Markeweg 6

bron: cultuurhistorische atlas Overijssel

Het onderzoek is op door Raap Archeologisch Adviesbureau uitgevoerd had tot doel vast te stellen of er in het plangebied archeologische resten voorkomen of verwacht worden.

Op grond van de resultaten van het onderzoek bleek dat er aanwijzingen ontbreken voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten, zie bijlage 4 voor het volledige rapport. Vanwege de aanwezigheid van ernstige bodemverstoring wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen, voor zover het de archeologische waarden betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd.

3.2.5 Ecologie

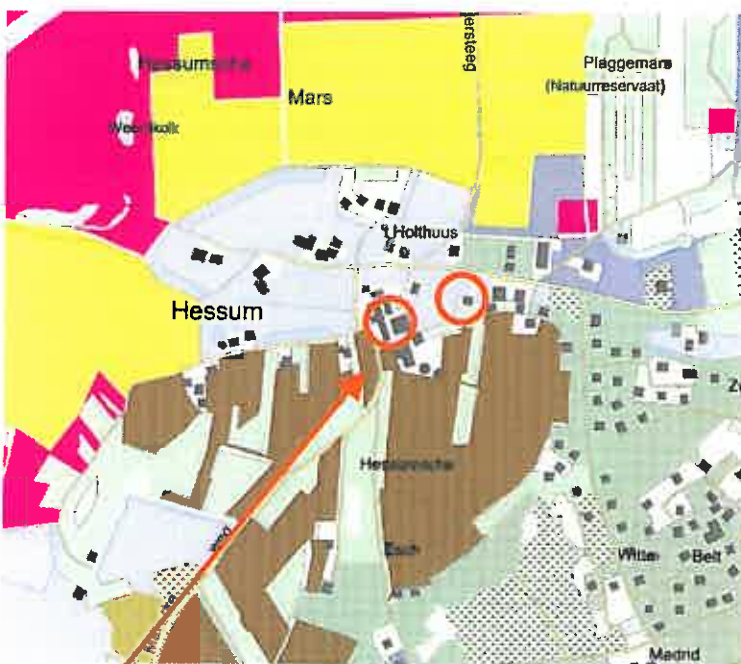
Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijk habitatten en bescherming van wilde flora en fauna.

In de Flora- en faunawet wordt het volgende gesteld: "eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving". Dit betekent dat onderzocht dient te worden of middels de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Het perceel is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, waardoor de Gemeente Dalfsen ervoor gekozen heeft een ecologisch onderzoek uit te voeren.

Kaart 4. Ecologische waardenkaart



Markeweg 6

bron: groenloket Overijssel

Elerwoude heeft in opdracht van de gemeente Dalfsen een quick-scan Flora en Faunawet uitgevoerd. Uit deze quick-scan bleek dat op en rond de projectlocatie geen beschermde plantensoorten voortkomen, zie bijlage 5 voor het volledige rapport. Van een negatief effect op plantensoorten is daardoor geen sprake. De voorgenomen ontwikkelingen hebben naar verwachting geen invloed op het duurzaam voortbestaan van populaties van beschermde plantensoorten.

In de te slopen schuren zijn enkele nesten van de boerenzwaluw aangetroffen. Deze nesten zullen verdwijnen door het slopen van de schuren. De schuren zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Door het vrijwel ontbreken van opgaande beplanting is het projectgebied geen essentieel foerageergebied voor de aangetroffen soorten vleermuizen. Negatieve effecten op fauna kunnen ook optreden door verlichting. Met name nachttactieve soorten zoals vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring. In de huidige situatie is het gehele projectgebied deels verlicht. Aangenomen wordt dat in deze situatie weinig verandering komt en dat alleen de omgeving van het nieuwe erf wordt verlicht. In deze situatie kan niet worden uitgesloten dat door de nieuwe extra verlichting geen negatieve effecten op nachtdieren zullen optreden.

Door de aanleg van een houtwal ten zuidwesten van het projectgebied worden de migratie- en foerageermogelijkheden van vleermuizen versterkt.

Er kan geconcludeerd worden dat het projectgebied deel uitmaakt van het leefgebied van een aantal beschermde soorten. Het gaat vooral om algemene soorten vleermuizen. De sloop en verbouwing van de schuren en boerderij en de herinrichting van het plangebied hebben naar verwachting geen negatief effect op de meeste van deze beschermde soorten. Alleen de nesten van de boerenwaluw zullen verdwijnen door de sloop van de schuren.

De nesten worden niet beschouwd als vaste rust- en verblijfplaatsen. Aangezien de boerenwaluw niet zeldzaam is en er voldoende alternatieve nestmogelijkheden in de omgeving aanwezig zijn, is de gunstige staat van instandhouding van de soort als gevolg van de voorgenomen activiteit niet in het geding.

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is bij deze ruimtelijke ontwikkeling niet noodzakelijk. Er wordt geadviseerd om versturende werkzaamheden zoals het slopen van de schuren buiten het broedseizoen uit te voeren. In de praktijk wordt de periode 15 maart tot 15 juli beschouwd als broedseizoen.

3.2.6 Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro.

In de toelichting van de genoemde plannen dient - in een waterparagraaf - een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging gezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder is verstrekt.

Het gaat hierbij om de waterhuishouding ofwel hoe het afvalwater en hemelwater wordt afgevoerd. Het bestemmingsplan zal voor advies naar het waterschap worden gezonden.

3.2.7 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers.

Met de planherziening zal de verkeerssituatie wijzigen. Het agrarisch bedrijf wordt vervangen door burgerwoningen. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuw op te richten woningen zal één extra ontsluiting op de Markeweg gerealiseerd worden. Parkeren door bewoners en bezoekers zal gebeuren op het perceel bij de woning.

3.2.8 Landschapsinrichting

De Ervenconsulent van het Oversticht heeft op 27 juli 2007 een advies afgegeven voor de landschapsinrichting van het plangebied. Zij adviseerde het volgende;

Zolang de opfokstal gehandhaafd blijft, wordt een passende situering voor woning 1 (de tweede woning op het perceel Markeweg 6) moeilijk. De combinatie van woning en opfokstal achten wij in het kader van de Rood-voor-Rood regeling niet aanvaardbaar. De opfokstal zal weliswaar op termijn gesloopt worden maar voor de advisering gaan wij er van uit dat de opfokstal niet meer aanwezig is.

Wij adviseren woning 1 zo dicht mogelijk tegen de boswal te plaatsen waardoor de kwaliteit van de ontstane open ruimte ondersteund wordt. Volgens de huidige regelgeving mag de woning niet binnen een straal van 50m van het melkveebedrijf worden geplaatst. Het slopen van de stallen is de ruimtelijke kwaliteit ten goede gekomen en is winst voor de kern van Hessum. Er dient van één toegang gebruik te worden gemaakt (samen met de bestaande bedrijfswoning). In tegenstelling tot de bestaande bedrijfswoning adviseren wij een lage goothoogte waarbij de langsgewel naar de open ruimte is gekeerd. Eventuele bijgebouwen dienen achter of naast de woning te worden geprojecteerd.

Voor een goede landschappelijke inpassing is het noodzakelijk een erfinrichtingsplan te maken in samenhang met de bestaande bedrijfswoning. Harde afscheidingen (muurtjes en schuttingen) zijn ongewenst. Door de sloop van de stallen komt de bestaande bedrijfswoning nadrukkelijk in beeld. De twee lagen plus schildkap manifesteert zich als een massief element in de ontstane open groene ruimte. Een gedegen erfinrichtingsplan zou dit beeld kunnen verzachten.

Woning 2 kan als afsluitend element van de groene zone aan de zuidkant van de Markeweg worden gezien. Van belang is dat er een 'zichtkant' naar de open ruimte wordt gecreeerd, dus geen bijgebouwen aan de westzijde van de woning. Het naastliggende weiland dat bij het melkveebedrijf hoort kan als weidegrond voor het jongvee gebruikt worden.

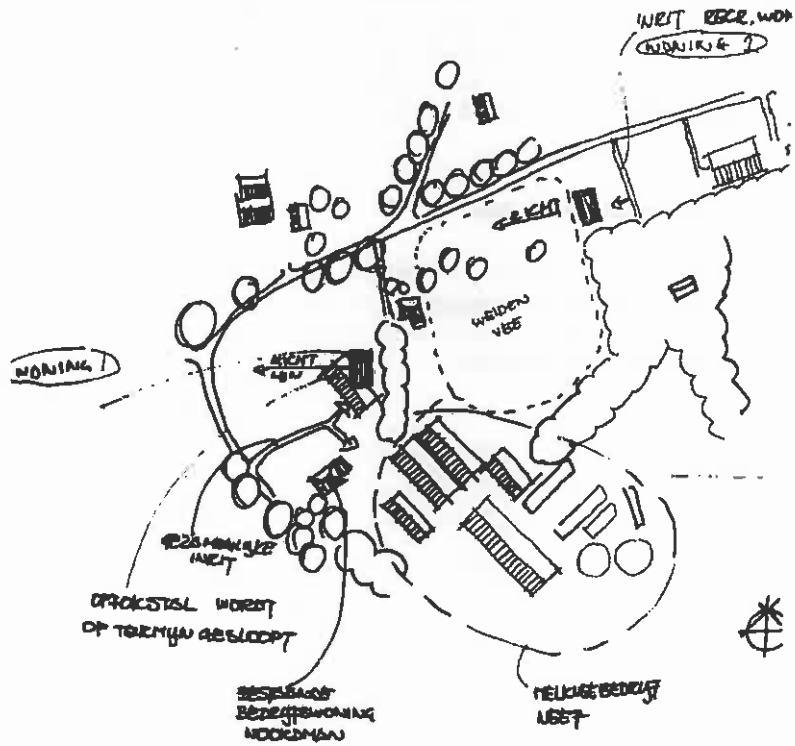
Ruimtelijk interessant is de zichtbare glooiing vanaf de Markeweg van dit weilandje. Woning 2 zal dus aan de rand van dit weiland komen te liggen. Een erfinrichtingsschets is gewenst.

Conclusie:

Het slopen van de varkenstallen in het kader van de Rood-voor-Rood regeling levert aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op. In dit gebied is het vanuit landschappelijk oogpunt goed mogelijk twee nieuwe woningen toe te voegen. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met genoemde aspecten om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen. Bijgaande schets geeft een en ander nader aan.

Het Overzicht - Ervenconsulent

Nieuw inrichtingsvoorstel



WONING 1

LEGE GOOT
NOK // los - zicht naar open gebied
BEWINDING HOOFDVORM
BEGROEVING ACHTER OF ZUIDZIJDE

WONING 2

REPR. LANGSREVEL ZICHT NAAR OOST
TOEGANG VESTING IN COMBINATIE REGR. WONING
BEGROEVING AAN OOSTZIJDE

203 08 28-07-2007

2

Schets behorend bij advies ervenconsulent Overzicht

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze de binnen alle plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan is de bestemming agrarisch cultuurgebied en agrarisch bedrijf categorie 1 omgezet in woondoeleinden en een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Hiermee zal er een sanering plaatsvinden van de varkenshouderij en wordt ruimtelijke winst geboekt.

5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de van het bestemmingsplan deelvormende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen Markeweg 6" is een nieuw bestemmingsplan ter vervanging van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen artikel 30 herziening" voor de op de plankaart aangegeven percelen. In dit bestemmingsplan wordt in het kader van Rood voor Rood de bestemming Agrarisch cultuurgebied en de bestemming agrarisch bedrijf categorie 1 omgezet in een woonbestemming. Om dit mogelijk te maken wordt de vigerende bestemming veranderd in de bestemming 'woondoeleinden'. Verder zal het bestaande bestemmingsvlak 'agrarische doeleinden' ten westen van het perceel Markeweg 6 behoeve van het realiseren van de extra bouwkegel worden veranderd in 'woondoeleinden'.

Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2007. Aangezien het voor de eenduidigheid van belang is dat bij de in dit plan gehanteerde systematiek wordt aangesloten, wordt in dit bestemmingsplan de regels voor zover van toepassing overgenomen.

De regels zijn op 1 punt gewijzigd; de goothoogte van een woning onder de bestemming woondoeleinden is maximaal 3 meter in plaats van 4,5 meter. De plankaart is op drie plaatsen gewijzigd: twee maal is een perceel voorzien van de bestemming 'woondoeleinden' en het agrarische bouwkegel op de Markeweg 6 is komen te vervallen.

Uitwerking

De juridische basis van de uitwerking vormt het voorschrift 'woondoeleinden' van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen artikel 30 herziening. De gronden op de kaart aangewezen voor 'woondoeleinden' zijn bestemd voor woningen, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en tuinen en erven.

6 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van de herziening komen voor rekening van het fonds ruimtelijke kwaliteit.

7 Inspraak en overleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Over het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Ook zal in deze fase het Overleg ex artikel 10 Bro¹ met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsvinden. De resultaten van zowel het Overleg als de Inspraak zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

7.1 Inspraak

Het voorontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen van 6 mei 2008 tot en met 17 juni 2008. Er zijn binnen deze termijn geen inspraakreacties ingezonden. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de wettelijke vereisten zoals deze sinds 1 juli 2008 volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gelden.

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro 1985 is het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Markeweg 6" aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. De Brandweer Regio IJssel-Vecht en Waterschap Groot Salland hebben een inhoudelijke reactie gegeven. De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan zo nodig aangepast. De rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving hebben afgesproken om zoveel als mogelijk hun adviezen over een voorontwerpbestemmingsplan in één adviesbrief van de VROM-Inspectie kenbaar te maken. De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat geen van de rijksdiensten opmerkingen heeft op het plan.

Brandweer Regio IJssel-Vecht

- De brandweer adviseert in paragraaf 3.2.2. de risicobron hoofdgasttransportleiding Ommen – Harculo te vermelden. Het invloedsgebied van deze leiding reikt volgens de huidige versie van de Risicokaart niet tot aan de Markweg en vormt dus geen probleem. *Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.*
- De brandweer adviseert om het bestemmingsplan te toetsen aan de gemeentelijke visie externe veiligheid. *Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan getoetst aan de gemeentelijke visie externe veiligheid. Het bestemmingsplan is overeenkomstig de gemeentelijke visie externe veiligheid.*

Waterschap Groot Salland

- De Markeweg 6 ligt in een zogenaamd aandachtsgebied wateroverlast. Dit is een gebied waarbij tijdens extreme neerslag wateroverlast ontstaat. Bij bebouwing in dit gebied moet de waterberging in principe worden gehandhaafd, of verlies aan waterberging binnen het plangebied worden gecompenseerd. *Op het perceel Markeweg 6 wordt een dusdanig oppervlak gesloopt dat de waterberging gehandhaafd blijft.*
- Ten behoeve van de bouw van de twee woningen dient er verder rekening te worden gehouden met schadevrij bouwen, bijvoorbeeld waterdichte kelders en voldoende drooglegging. *Dit is niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij het verlenen van de bouwvergunning zal hiermee rekening worden gehouden.*

¹ Het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Markeweg 6 is voor de wetswijziging van 1 juli 2008 aan partijen gezonden. Hierdoor was artikel 10 van de Bro nog van toepassing.

-
- Schoon hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen dient niet aangekoppeld te worden op de vuilwaterriolering, maar lokaal te infiltreren in de bodem. Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de vuilwaterriolering. Bij de bouw van twee woningen, worden er niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast.
Dit is niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij het verlenen van de bouwvergunning zal hiermee rekening worden gehouden.

8 Bijlagen

Bijlage 1	Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs Provincie Overijssel
Bijlage 2	Beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen
Bijlage 3	Verslag Rapport verkennend onderzoek bodem Markeweg 6 te Dalfsen + bijlagen
Bijlage 4	Archeologisch vooronderzoek: Plangebied Markeweg 6 te Hessum
Bijlage 5	Quickscan Flora- en Faunawet Markeweg 6 te Dalfsen
Bijlage 6	Ontwikkelingsplan

Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel

Versie december 2006

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Inhoudelijk kader	5
2.1	Relatie sloop en bouwkavel/ (bedrijfs)woning	5
2.1.1	Criteria (harde voorwaarden)	5
2.1.2	Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)	6
2.2	Situering bouwkavel en gebiedsdifferentiatie	6
2.2.1	Criteria (harde voorwaarden)	6
2.2.2	Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)	7
2.3	Tegenprestatie/ compensatie	8
2.3.1	Criteria (harde voorwaarden)	8
2.3.2	Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)	8
2.4	Afbakening	8
2.4.1	Criteria (harde voorwaarden)	9
2.4.2	Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)	10
3	Procedureel kader	11
3.1	Criteria (harde voorwaarden)	11
3.2	Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)	12
4	Financiële aspecten	13
4.1.1	Criteria (harde voorwaarden)	13
4.2	Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)	13

Bijlage: streekplantekst Rood voor Rood met gesloten beurs Overijssel 2000+

1 INLEIDING.

De komende jaren komen veel agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) vrij doordat agrarische bedrijven stoppen. Dat kan leiden tot leegstand, verval en verpaupering van het landelijk gebied. Daarom heeft de provincie Overijssel het mogelijk gemaakt om stallen te slopen door middel van het toestaan van het bouwen van een woning ter plaatste van de stallen of elders. Dat beleid heet "Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel" (afgekort verder weer te geven als Rvr mgb). Het doel van dit beleid is dus niet het saneren van agrarische bedrijven of het bouwen van zoveel mogelijk woningen. Het doel is het verbeteren van de kwaliteit van landschap en omgeving: de "ruimtelijke kwaliteit".

Het werkingsprincipe van Rvr mgb is dat iemand die wil deelnemen, met de getaxeerde waarde van de woningbouwkaavel drie dingen mag of moet doen:

- De sloopkosten dekken.
- De initiatiefnemer krijgt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen toegerekend.
- Het resterende deel van de getaxeerde waarde van de bouwkaavel moet door de initiatiefnemer geïnvesteerd worden in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Want het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is immers het doel van Rvr mgb.

In deze notitie is vastgelegd en uitgelegd hoe Rvr mgb precies werkt, wat wel en niet mag en hoe het toegepast moet worden. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen harde voorwaarden van de provincie (de criteria) en door de gemeenten te beoordelen zaken (de handreikingen). Want de gemeenten voeren Rvr mgb uit. Dat betekent dat aanvragen bij gemeenten ingediend moeten worden en dat gemeenten aanvragen afhandelen. We raden aanvragers aan om eerst bij de gemeente te vragen wat wel en niet mogelijk is en wat er in de aanvraag moet staan. En pas daarna een aanvraag/plan uitwerken en indienen. Daarmee zijn veel kosten en tijd te besparen bij de aanvrager en bij de gemeente.

In hoofdstuk 2 is beschreven onder welke voorwaarden is deel te nemen aan Rood voor rood met gesloten beurs:

- In paragraaf 2.1: Hoeveel er gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor één of meer woningen. Ook is beschreven aan welke voorwaarden die woning en de bouwkaavel moet voldoen.
- In paragraaf 2.2: Onder welke voorwaarden een woning op de slooplocatie mogelijk is en waar niet. Ook is beschreven waar en onder welke voorwaarden de woning dan wel gebouwd mag worden als het niet mag op de slooplocatie.
- In paragraaf 2.3: Hoe voldaan moet worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- In paragraaf 2.4: Voor welke gebieden en voor welke gebouwen Rvr mgb wel of niet toegepast mag worden

In hoofdstuk 3 is beschreven aan welke procedures aanvragers en de gemeenten moeten voldoen om deelname aan Rvr mgb uit te voeren en vast te leggen overeenkomstig de voorwaarden in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 4 zijn nader beschreven de taxatie en de financiële regeling voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In de bijlage is opgenomen de streekplantekst over Rvr mgb. Want dat is de formele basis voor dit beleid en dit uitvoeringskader. Dit uitvoeringskader heeft de status van beleidsregel zoals bedoeld is in de Algemene wet bestuursrecht en maakt deel uit van de provinciale 'Handreiking beoordelingen gemeentelijke plannen'.

2 INHOUDELIJK KADER

In dit hoofdstuk 2 is beschreven onder welke voorwaarden is deel te nemen aan Rood voor rood met gesloten beurs.

2.1 Relatie sloop en bouwkaavel/ (bedrijfs)woning

In deze paragraaf is beschreven hoeveel er gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor één of meer woningen. Ook is beschreven aan welke voorwaarden die woning en de bouwkaavel moeten voldoen.

2.1.1 Criteria (harde voorwaarden)

1. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meer bouwkaavels voor een woning worden toegekend. Het is mogelijk meer percelen binnen de provincie Overijssel hierbij te betrekken
2. Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen.
3. Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden.
4. Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de berekeningsmethode van de Dienst Landelijk Gebied gehanteerd.
5. Voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Er geldt een standaard bedrag van 25 euro per m².
6. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbeperking geldt niet indien de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd.
7. Op een bouwkaavel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk. Ten eerste bij afspraken op basis van een integraal plan voor een landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of zelfs drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed. Ten tweede bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Gemeenten moeten er hierbij op toezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen.
8. Bij de omvang van de compensatiekaavel wordt in principe uitgegaan van 1000 m².

9. Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwka­vel blijft een agrarische bestemming zonder bouw­mogelijkheden behouden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'.
10. In gemeentelijk beleidskaders zal aangege­ven worden hoe de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschapontsierend, karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen omschreven worden en hoe daarmee moet worden omgegaan. Het is ook mogelijk hiervoor te verwijzen naar (een) ander(e) document(en) waarin een gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het buitengebied is opgenomen, zoals Landschap­ontwikkelingsplan (LOP), welstandsnota en bestemmingsplan buitengebied.

2.1.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)

1. De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd worden (en kent dan elders een extra bouwka­vel toe). Dit laatste kan gewenst zijn in landbouwontwikkelingsgebieden, maar ook in verwevingsgebied waar sprake is van sterlocaties. Zie ook onder paragraaf 2.2.
2. Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op bijvoorbeeld twee of drie bouwka­vels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouw­ing moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

2.2 Situering bouwka­vel en gebiedsdifferentiatie

In deze paragraaf 2.2 is beschreven waar en onder welke voorwaarden een woning op de slooplocatie mogelijk is en waar niet. Ook is beschreven waar en onder welke voorwaarden de woning dan wel gebouwd mag worden als het niet mag op de slooplocatie.

2.2.1 Criteria (harde voorwaarden)

1. Gemeenten dienen aan te geven in welke delen van het buitengebied bouw op de kavel mogelijk is en waar niet.
2. Toekenning van een bouwka­vel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn.
3. De bouwka­vel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwka­vel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van

agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven in verband met stankemissie. In het reconstructiegebied ontstaan in dit opzicht ruimere mogelijkheden op grond van de Wet stankemissie veehouderijen.

4. Voor de toekenning van een bouwka­vel voor een woning ter plekke in landbouwontwikkelingsgebied geldt een 'nee, tenzij' principe. Een uitzondering kan alleen worden gemaakt wanneer goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied. Uitgangspunt moet zijn dat huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in zone-I en landbouwontwikkelingsgebieden (en bij sterlocaties) in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden.
5. De situering van een bouwka­vel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden in of aansluitend aan een kern of buurtschap, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals woonkernen, buurtschappen, linten en bebouwingsclusters). De gemeente kan daar in haar beleid op in gaan. Bij uitzondering kan, indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, de toekenning van een bouwka­vel voor een woning ook plaatsvinden aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters. Hierbij zal het in het algemeen gaan om meer woningen en wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van een historisch bebouwingspatroon (bijvoorbeeld een ervenstructuur).
6. Er moet expliciet rekening gehouden worden met andere (wettelijke) kaders. Het kan daarbij gaan om: Waterbeheer 21^e eeuw, beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.

2.2.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)

1. Een intergemeentelijke benadering kan handzaam zijn, o.a. in zich voordoende gevallen waarbij sloop in de ene gemeente en uitgifte van een bouwka­vel voor een woning in de andere gemeente plaatsvindt en bij gebiedsgerichte uitwerkingen.
2. Gemeenten kunnen in hun gemeentelijk beleidskader aangeven of een voorkeursvolgorde voor terugbouwen (op de kavel of elders) van toepassing is.
3. Het invullen kan plaatsvinden door gebruikmaking van het feit dat een deelnemer elders gronden heeft, door het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd. Wanneer de gemeente de regie neemt bij het realiseren van compensatie elders, kunnen op geschikte locaties speciaal voor dit doel bouwka­vels worden gerealiseerd . Uit de opbrengst van een bouwka­vel worden de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een VAB vergoed. De winst die overblijft na deze vergoedingen en de ontwikkelingskosten (o.a. aankoopkosten grond) van

de bouwkavels, dient in een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds te worden gestort en te worden aangewend voor het vergoeden van sloopkosten van VAB's plus 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, in de volgende gevallen:

- waar de deelnemer geen compenserende bouwkavel kan of wil verkrijgen, of
- voor bekostiging van andere investeringen in ruimtelijke kwaliteit binnen het landelijk gebied van de gemeente.

2.3 Tegenprestatie/ compensatie

In deze paragraaf 2.3 is beschreven hoe voldaan moet worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

2.3.1 Criterla (harde voorwaarden)

1. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. De waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

2.3.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)

1. Met het oog op de leefbaarheid en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied kan het in sommige situaties denkbaar zijn dat medewerking wordt verleend aan het toekennen van een bouwkavel voor bedrijfsmatige doeleinden. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van het continueren van een nevenactiviteit na beëindiging van de agrarische activiteiten. In dergelijke gevallen kan, in plaats van één of meer woningen, worden meegewerkt aan het realiseren van huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten. Dit overeenkomstig het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. In al deze situaties zal er altijd sprake moeten zijn van een woonfunctie op deze locatie. De voorwaarden voor de compenserende bouw zijn gelijk aan die voor burgerwoningen.

2.4 Afbakening

In deze paragraaf is beschreven voor welke gebieden en voor welke gebouwen Rvr mgb wel of niet toegepast mag worden.

2.4.1 Criteria (harde voorwaarden)

1. De regeling geldt voor het gehele buitengebied van Overijssel.
2. De regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. De provincie Overijssel wil aan de hand van zich voordoende incidentele gevallen nagaan of hiervoor nog nader beleid nodig is.
3. De regeling geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.
4. De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004.
5. De regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische verdienmogelijkheid van stoppende activiteiten;
6. De regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus n.a.v. bedrijfsbeëindiging.
7. De regeling geldt niet wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie.
8. De regeling geldt niet voor sloop van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bouwwerken kunnen een nieuwe invulling krijgen conform het provinciaal Streekplan. Het provinciale beleid is er op gericht om bouwwerken met belangrijke cultuurhistorische waarden te beschermen. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten dienen in ieder geval te worden beschermd. Ook beeldbepalende bebouwing komt veelal niet in aanmerking voor sloop.
9. De regeling gaat in principe uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten, sleufsilos. Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos, maar deze tellen niet bij de berekening van de sloopoppervlakte. Torensilos en mestsilos tellen wel mee.
10. Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen, etc.). Gemeenten kunnen hier in hun eigen beleidskader nader op ingaan.
11. De regeling geldt ook wanneer er binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. Rood voor Rood kan eveneens worden toegepast bij gemengde bedrijven in het

verwevingsgebied of buiten het reconstructiegebied in streekplanzone 3 en 4, waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. In deze laatste gevallen moet worden vastgelegd dat ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Waarborging kan langs publiekrechtelijke weg (bestemmingsplan) en langs privaatrechtelijke weg (overeenkomst (met "kettingbeding")) plaatsvinden.

NB: De verruimde mogelijkheden voor ontmenging met Rood voor Rood buiten de extensiveringsgebieden moeten nog worden verwerkt in een partiele herziening van het Streekplan. Tot die tijd moeten eventuele aanvragen aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd, die Provinciale Staten zullen informeren.

12. De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvindt/ vindt. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 4500 m² sloop één bouwkaavel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader.
13. Rood voor Rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing binnen Nederland van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwontwikkelingsgebied, waarvoor de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal één extra bouwkaavel toegekend worden t.o.v. de bouwkaavel (of bouwkaavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkaavel (of zoveel meer als nodig zijn op basis van de te slopen m², de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde) dekt de deelnemer de sloopkosten af. De deelnemer mag de (fiscale) heffingsgrondslag én de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing inzetten. De waarde van genoemde extra bouwkaavel mag aanvullend - voor zover nodig - ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwkaavel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.4.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)

1. Situaties waarbij met Rood voor Rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden door middel van het verplaatsen van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij, doen zich bijvoorbeeld voor:
 - In extensiveringsgebied wanneer een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of een sterlocatie wil verplaatsen en een omvang heeft van meer dan 70 nge (nederlandse grootte eenheid) totaal, maar waarvan minder dan 40 nge intensieve veehouderij bedraagt (en derhalve buiten de toepassing van de provinciale VIV valt).
 - In verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij) waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of naar een sterlocatie wil verplaatsen.
 - Bij een planmatige aanpak van een stankknelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied.

3 PROCEDUREEL KADER

In dit hoofdstuk is beschreven aan welke procedures aanvragers en de gemeenten moeten voldoen om Rvr mgb uit te voeren en vast te leggen overeenkomstig de voorwaarden in hoofdstuk 2.

3.1 Criteria (harde voorwaarden)

1. Bij totale bedrijfsbeëindiging moet in het bestemmingsplan geregeld worden dat, uitgezonderd de woning op de (compensatie)bouwkavel, er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De herziening van het bestemmingsplan dient binnen 1 jaar nadat positief is besloten op een aanvraag om gebruik te mogen maken van Rood voor rood met gesloten beurs, ter visie te liggen.
2. Voor het vrijkomende bouwblok van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient een passende herbestemming in het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorkomen moet worden dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties.
3. Bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, moet worden uitgesloten dat er op de bouwkavel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe of bestaande gebouwen, plaatsvindt.
4. Door gemeenten zal er op moeten worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Pas nadat de sloop (verantwoord) heeft plaatsgevonden en bindende afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing en eventuele realisatie van nieuw groen, kan met de (bestemmingswijziging en) woningbouw op de bouwkavel worden begonnen. Waarborging van de sloop kan langs publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke weg plaatsvinden.
5. Gemeenten kunnen hun gemeentelijk beleidskader voor advies aan de provincie voorleggen. Vervolgens zal de provincie in haar advies aangeven of en in hoeverre het gemeentelijke beleid in aanmerking komt voor basis voor vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO. Met deze mededeling kunnen de gemeenten grotendeels zelf hun beleid uitvoeren.
6. De deelnemer moet een plan indienen bij de gemeente waar de compensatie (bouwkavel(s)) toegekend zullen worden. In situaties waarbij in een andere gemeente gesloopt wordt, zal eerste gemeente voor afstemming zorgen. Dit plan moet in ieder geval ingaan op:
 - Aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen.
 - Ligging en omvang van de compensatiekavel en de situering en de architectuur van de hierop te bouwen woning.
 - De omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
 - De aanwending van de bijdrage voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing, realisatie nieuw groen, beeldkwaliteit, eventuele bedrijfsverplaatsingskosten, landschap,

natuur, vermindering milieulast, mogelijkheden voor ontwikkeling van andere functies, etc.)

7. De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken.
8. In het gemeentelijke beleidskader RvR mgb dient ingegaan te worden op de relatie met het gemeentelijke woonplan. Ook is het van belang dat er bij het opstellen van toekomstige gemeentelijke woonplannen wordt ingegaan op RvR mgb.

3.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)

1. Gemeenten kunnen op basis van een structuurplan of –visie een gebiedsgerichte regeling c.q. uitvoering mogelijk (maatwerk) maken. Een gecoördineerde aanpak kan wenselijk zijn in waardevolle gebieden die een grote samenhang vertonen en waar tevens veel (voormalige) agrarische bedrijven aanwezig zijn. Als er op basis van regionaal structuurplan of –visie wordt gewerkt, is het noodzakelijk dat Gedeputeerde Staten daar mee instemt. Bij maatwerk kan gedacht worden aan het aantal woningen, volume van de woningen, de verhouding sloop/nieuwbouw, etc.
2. Voor 'ongewenste burgerwoningen' in landbouwontwikkelingsgebied en eventueel in verwevingsgebied (sterlocaties) kan via een gebiedsgerichte aanpak of bij de ontwikkeling van een cluster van intensieve veehouderijen naar oplossingen gezocht worden.

4 FINANCIËLE ASPECTEN

In dit hoofdstuk zijn beschreven de taxatie en de financiële regeling voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

4.1.1 Criteria (harde voorwaarden)

1. In onderling overleg tussen deelnemer en gemeente worden afspraken gemaakt over de inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders. Dat kan eventueel via het instellen van een gemeentelijk reconstructie- of plattelandfonds waar de bijdrage geheel of gedeeltelijk in gestort wordt. Dit reconstructie- of plattelandfonds kan worden aangewend voor het vergoeden van sloopkosten van VAB's plus 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, in die gevallen waar de deelnemer geen compenserende bouwkael kan of wil verkrijgen, of voor bekostiging van andere investeringen in ruimtelijke kwaliteit binnen het landelijk gebied van de gemeente.
2. De deelnemer moet bij een aanvraag in de richting van de gemeente aangeven wat de voorgestelde grootte en getaxeerde waarde van de betreffende kavel(s) is. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkael voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde in de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren.

4.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)

1. Gemeenten kunnen er voor kiezen om een plattelandfonds in te stellen.
2. Gemeenten kunnen er voor kiezen om Rvr mgb in tranches uit te voeren, door bijvoorbeeld periodieke openstelling van Rvr mgb.

Bijlage: streekplantekst Rood voor Rood met gesloten beurs Overijssel 2000+

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkavels voor een woning toegekend worden, terwijl de deelnemer aan RvR mgb uit de getaxeerde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. De deelnemer mag een deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde van die gebouwen behouden.

Het gaat bij overige verbeteringen om aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de realisatie van nieuw groen. Dit kan op de betreffende locatie zelf of elders. Bij inzet elders moet in het gemeentelijke beleidskader zijn aangegeven hoe dit kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld middels het instellen van een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds.

Voor de sloop van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing kan onder genoemde condities een bouwkel voor een woning worden toegekend. Het is mogelijk meer percelen binnen de provincie Overijssel hierbij te betrekken. Wanneer een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en een deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkel voor een woning worden verkregen. In het geval er sprake is van de sloop van kassen die dienst deden ten behoeve van de hoofdactiviteit van een bedrijf, moet maatwerk worden geboden. Als uitgangspunt geldt hierbij dat het moet gaan om de sloop van minimaal 4500 m²

De sloop van agrarische gebouwen kan plaatsvinden door gebruik te maken van het uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs, mits er geen sprake is van waardevolle karakteristieke en/of monumentale agrarische bebouwing.

In het kader van Rood voor rood met gesloten beurs zullen onder voorwaarden één of meer bouwkavels voor een woning worden toegekend. Hierop mag een woning van maximaal 750 m³ worden gebouwd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk. In het kader van een integraal plan voor een landgoed of een gemeentelijk plan waarmee woningen voor senioren en/of starters worden gerealiseerd, kunnen binnen het volume van 750 m³ meer woningen worden gerealiseerd.

Rood voor rood met gesloten beurs heeft betrekking op reeds gestopte of stoppende bedrijven. Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen. Wanneer binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd, kan Rood voor Rood met gesloten beurs voor dit onderdeel worden toegepast. Rood voor Rood kan eveneens worden toegepast bij gemengde bedrijven in het verwevingsgebied of buiten het reconstructiegebied in streekplanzone 3 en 4, waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. In deze laatste gevallen moet worden

vastgelegd dat ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

De compensatie met een bouwkaavel voor een woning kan zowel ter plekke als elders. Compensatie ter plekke is in landbouwontwikkelingsgebied echter niet wenselijk. Het is mogelijk in landbouwontwikkelingsgebied en in de nabijheid van sterlocaties in verwevingsgebied ook de voormalige bedrijfswoning bij de sloop te betrekken. In die gevallen mag er, ter compensatie hiervan, elders een extra bouwkaavel worden verkregen. Bij compensatie elders zal zo veel mogelijk aansluiting worden gezocht bij bestaande, eventueel speciaal hiertoe aangewezen, woonkernen of buurtschappen, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande bebouwing (zoals linten en bebouwingsclusters). Bij uitzondering kan, indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, de realisatie van een bouwkaavel ook plaatsvinden aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters.

Rood voor Rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwontwikkelingsgebied, waarvoor de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal één extra bouwkaavel toegekend worden t.o.v. de bouwkaavel (of bouwkaavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkaavel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag én de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van die extra bouwkaavel mag aanvullend- voor zover nodig - ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwkaavel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing.

Wanneer de realisatie van bouwkaavels in het kader van Rood voor Rood met gesloten beurs in (delen van) de gemeente niet gewenst is, kan de gemeente de regie nemen bij het realiseren van bouwkaavels op een geschikte locatie elders. Uit de opbrengst van een bouwkaavel worden de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een VAB vergoed. De winst die overblijft na deze vergoedingen en de ontwikkelingskosten van de bouwkaavels, dient in een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds te worden gestort.

Medewerking aan de realisatie van een (compensatie)bouwkaavel wordt alleen verleend, indien de sloop van de agrarische bebouwing voldoende is gewaarborgd. Het vrijkomende perceel dient een passende herbestemming te krijgen in een herziening van het bestemmingsplan, zodat de oude bouwmogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden. Tevens dient de milieuvergunning in overeenstemming met de nieuwe situatie te worden gebracht c.q. te worden ingetrokken. De (compensatie)bouwkaavel mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken.

In plaats van één of meer bouwkavels ten behoeve van woningen kan worden meegewerkt aan het realiseren van huisvesting voor ambachtelijke, dienstverlenende en niet-industriële bedrijfsmatige activiteiten. Een dergelijke activiteit moet altijd gecombineerd worden met een woonfunctie. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer er sprake is van het continueren van een nevenactiviteit na het beëindigen van de agrarische activiteiten. De hiervoor genoemde voorwaarden voor vervolgfuncties van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zijn van overeenkomstige toepassing.

De gemeenten hebben het voortouw bij de toepassing van Rood voor rood met gesloten beurs. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen.

De partiële streekplanherziening maakt het mogelijk dat de Rood voor rood regeling in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied van toepassing kan zijn. Gedeputeerde Staten zullen aan de hand van zich voordoende incidentele gevallen nagaan of hiervoor nog nader beleid nodig is.

Gedeputeerde Staten werken dit beleid uit in een uitvoeringskader. Het hier beschreven "Rood voor rood met gesloten beurs" beleid zal in 2008 worden geëvalueerd, terwijl medio 2006 een tussentijdse balans op gemaakt zal worden. Hierbij zal beoordeeld worden in hoeverre dit beleid tot een daadwerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied heeft geleid. Gedeputeerde Staten kunnen op basis van de evaluatie het streekplanbeleid door middel van een streekplanuitwerking bijstellen. Onder andere kan hierbij besloten worden de regeling van toepassing te laten zijn op nader aan te wijzen gebieden.

Beleidsregels 2007 - 2009

Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen

Juli 2007

Inhoud

De opbouw van deze beleidsnotitie ziet er als volgt uit:

Bijlagen	2
Inleiding	2
Doel	3
Proces	3
Evaluatie	3
Plattelandsvisie.....	3
BELEIDSREGELS	
Inhoudelijk kader.....	4
Relatie sloop en bouwkaavel.....	4
Tegenprestatie/compensatie	7
Afbakening	7
Procedures.....	9
Afhandeling van verzoeken	10
Uitvoering en financiën	10

Bijlagen

- 1-Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs december 2006 provincie Overijssel
- 2-Provinciale folder: Een stal voor een bouwkaavel, Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel
- 3-Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor rood-regeling provincie Overijssel
- 4-Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderijbedrijven
- 5-Ontwerp-beleidsregels Rood voor rood Gemeente Dalfsen december 2005
- 6-Plattelandsvisie Gemeente Dalfsen

2 Inleiding

Kader

Het provinciale Rood voor rood met gesloten beurs (rvr mgb) beleid is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor rood zijn hiermee vastgelegd in een partiële herziening van het streekplan Overijssel 2000 +. De verdere uitwerking heeft zijn beslag gekregen in het door Gedeputeerde Staten opgestelde uitvoeringskader.

In deze partiële herziening is voor gemeenten een taak weggelegd om binnen de kaders die hierin zijn aangegeven gemeentelijk beleid te ontwikkelen. Met dit te ontwikkelen beleidsinstrument dienen verzoeken afgehandeld te worden.

Met het opstellen van een concept-beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs in december 2005, is door de gemeente Dalfsen invulling gegeven aan deze taak. Deze notitie gaf een nadere invulling van het provinciale uitvoeringskader en heeft als naam gekregen: "Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen.

In september 2006 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de concept-beleidsregels behandeld. De raad besloot dat eerst de Plattelandsvisie Dalfsen moest worden vastgesteld, alvorens hij de beleidsregels Rood voor rood vaststelt. De plattelandsvisie is in dit verband een richtinggevend strategisch beleidsdocument voor zowel Rood voor rood als beleidsregels, Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

In de Plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen heeft de gemeenteraad zijn integrale visie gegeven op de ontwikkelingen in het buitengebied en de kleine kernen.

Deze notitie Rood voor rood bevat de spelregels waaraan voldaan moet worden als het gaat om het indienen van een aanvraag, het beoordelen van een aanvraag en het afhandelen van een aanvraag. Dit betekent dat zowel de aanvrager als de gemeente aan het gestelde in de onderhavige notitie dient te voldoen. Toetsing aan het beleid Rood voor rood kan zich in beginsel beperken tot dit beleidsdocument, omdat het provinciale beleidskader hierin is verwerkt.

Beleidsregels Rood voor rood gemeente Dalfsen

Doel

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dalfsen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het op te stellen gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan, de landschapsplannen van de gemeente Dalfsen en de gemeentelijke welstandsnota, maar ook de uitgangspunten in de plattelandsvisie.

Proces

Afzonderlijk zijn een vijftal "pilots" uitgewerkt. De pilots zijn afzonderlijk aan de raad aangeboden. Per pilot zijn de ontwikkelingsplannen en de realisatieovereenkomsten gebundeld. In een afzonderlijk overzicht zijn de ervaringen en conclusies aangegeven. Waar nodig is aangegeven waar dit tot een bijstelling van de beleidsregels heeft geleid.

Evaluatie

Het Rood voor rood beleid zal door de provincie Overijssel in 2008 worden geëvalueerd, terwijl er medio 2006 een tussentijdse balans opgemaakt zal worden. Hierbij zal beoordeeld worden in hoeverre dit beleid tot een daadwerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied heeft geleid. De gemeente Dalfsen zal (in woord en beeld) bijhouden welke bedrijfsgebouwen (schuren) in dit kader worden gesloopt en welke woningen (en andere gebouwen) onder welke voorwaarden ter compensatie worden gebouwd. Deze gegevens zullen ook worden gebruikt voor een gemeentelijke evaluatie in 2009.

Plattelandsvisie

1. De regeling Rood voor rood betreft een vergoeding van de sloop van landschapontsierende stallen in ruil waarvoor de eigenaar een woning(en) mag bouwen. Discussies gaan over de aantasting van het agrarische karakter en het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop bij de gemeente. Ruimtelijke kwaliteit betreft die eigenschappen van het gebied die het eigen karakter van de ruimtelijke omgeving bepalen op basis van het landschapsbeleidsplan/landschapsontwikkelingsplan en de welstandsnota. De agrarische sector maakt zich zorgen over de invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.
2. Om verrommeling van het landschap tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren is het mogelijk de leegstaande schuren, die geen karakteristieke en/of monumentale waarde hebben, te slopen en hiervoor een nieuwe woning op de kavel terug te bouwen. Onder welke voorwaarden wordt uitgewerkt in de Rood voor rood regeling. Indien hiermee andere agrariërs beperkingen krijgen opgelegd of de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast kan overwogen worden deze woning op een andere plek (nabij de kern) terug te bouwen.
3. Voor Rood voor rood geldt in de hele gemeente een ja mits beleid. Dit wordt in de gemeentelijke beleidsnota Rood voor rood per deelgebied in aanvullende eisen uitgewerkt.

4. Thema vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's): Voorgesteld wordt een Reserve Ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen, waarbij bij een functieverandering een bedrag moet worden gestort ten behoeve van versterking van het landschap. Dit sluit aan bij de Reserve Ruimtelijke kwaliteit in het kader van de Rood voor rood regeling.
5. Thema Leefbaarheid: Wonen in het landelijk gebied vindt plaats in bestaande bebouwing, VAB en via Rood voor rood.
6. Thema Natuur, Landschap en Water: Er kan gebruik gemaakt worden van de Rood voor rood regeling van de gemeente om de landschappelijke structuur te versterken.

Setember 2007:

Het college heeft kennis genomen op 13 februari 2007 van de provinciale evaluatie en de gemeentelijke stand van zaken. De beleidsregels zijn aangepast aan de evaluatie.

BELEIDSREGELS

Inhoudelijk kader

Relatie sloop en bouwkaavel

- 1) ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden een (of meer) bouwkaavel(s) voor een woning worden toegekend;
 - 2) als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de te slopen m², de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen.
 - 3) uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden;
 - 4) de eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs) woning - als gevolg van de sloop - komt ten bate van de deelnemer aan Rood voor rood met gesloten beurs;
 - 5) bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (*Wet waardering onroerende zaken, art 17, lid*
- De berekeningsmethode is die van de Dienst Landelijk Gebied. De methode is ook in de eerdere Ruimte voor ruimte regeling (RBV) toegepast en geldt in de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);*
- 6) in de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktversturend moet werken naar andere agrariërs / partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de Rood voor rood met gesloten beurs geen saneringsregeling is;
 - 7) voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Net als in de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV-regeling) geldt er een standaard bedrag van 25 euro per m². Zo nodig zal de hoogte van dit bedrag n.a.v. landelijke evaluatie van de VIV-regeling periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer en eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager uitgevoerd;
 - 8) de inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbepaling geldt niet indien de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd. De grootte van de bouwkaavel bedraagt minimaal 1000 m²;

9) bij aanmelding dienen op de locatie(s) waar schuren gesloopt worden alle schuren gesloopt te worden, met uitzondering van de in de regeling genoemde gevallen. Niet toegestaan is een schuur aan te melden en de overige via andere aanvragers aan te melden (handel in bedrijfsoppervlaktes is niet mogelijk). Ook kan maar eenmaal per locatie aan de regeling worden deelgenomen. Het bundelen (voegen) van bedrijfsoppervlaktes van 2 of meer locaties is mogelijk;

10) op een bouwkaavel voor een woning mag een woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk.

Ten eerste bij afspraken op basis van een integraal plan voor een landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of zelfs drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed.

Ten tweede bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er van gemeentewege op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;

11) het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkaavel krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos';

12) onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op meerdere bouwkaavels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing van de initiatiefnemer moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

13) bij beëindiging van een agrarisch bedrijf zal het bestemmingsplan aangepast worden door de bestemming "woondoeleinden" op te nemen zonder bouw mogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'agrarische doeleinden', 'natuur' of 'bos';

14) bij verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij vanuit het reconstructiegebied zal het bestemmingsplan aangepast worden door een aanduiding op te nemen dat 'IV niet is toegestaan'. De verplaatsing moet een ruimtelijk probleem oplossen en de provinciale VIV-regeling dient niet van toepassing te zijn;

15) 'rood voor rood' kan eveneens worden toegepast bij gemengde bedrijven in het verwevingsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd (ontmenging). In deze laatste gevallen moet worden vastgelegd dat ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

Waarborging kan langs publiekrechtelijke weg (bestemmingsplan) en langs privaatrechtelijke weg (overeenkomst (met kettingbeding)) plaatsvinden.

16) is sprake van sloop op meerdere plekken, dan dient in principe terug gebouwd te worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dit geldt niet indien die locatie qua ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om terug te bouwen. In deze situaties moeten alle bedrijfsgebouwen op de deelnemende Beleidsregels Rood voor rood gemeente Dalfsen

locaties worden gesloopt. Er is sprake van clustering van locaties. Als er sprake is van sloop in meerdere gemeenten zal afstemming tussen de gemeenten plaatsvinden;

17) landschapsontsierende bedrijfsgebouwen zijn in principe (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen binnen het gehele gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de (rijks-)monumenten en de gebouwen die staan op de Gemeentelijke Monumentenlijst en waardevolle karakteristieke agrarische bebouwing. Gemeente Dalfsen sluit bij de beoordeling van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen aan bij het beleid benoemd in de welstandsnota. De welstandscommissie kan om advies gevraagd worden (ervenconsulent). Per geval wordt beoordeeld of er sprake is van waardevolle karakteristieke bebouwing. Het instandhouden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk als zonodig (kenmerkende bouwstijl, bouwkundige waarden, representatief voor een tijdbeeld etc.) of in relatie met de omgeving staat daarbij voorop. Als niet duidelijk is of een bestaand pand/schuur voldoende karakteristiek is om instand te worden gehouden wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent).

18) voor deelname aan Rood voor rood met gesloten beurs komen in aanmerking schuren die met een bouwvergunning zijn opgericht voor 1 januari 2004 en schuren die onder het overgangsrecht van het betreffende bestemmingsplan vallen. Voor op deze wijze uitgesloten schuren bestaan mogelijkheden in het kader van het gemeentelijke VAB-beleid.

Situering bouwkaavel en gebiedsdifferentiatie

19) uitgangspunt van het gemeentelijke Rood voor rood met gesloten beurs beleid is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. Indien terugbouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouwblok terug gebouwd worden, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels;

20) voor de toekenning van een bouwkaavel gelden per deelgebied de uitgangspunten zoals genoemde in bijlage 1.

21) toekenning van een bouwkaavel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn en er geen andere ruimtelijke beperkingen zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat een compensatie bouwkaavel inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert, kan de bouwkaavel voor een woning toegekend worden. Ruimtelijke belangen (milieu, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie, verkeer etc.) zullen zich tegen het toekennen van een bouwkaavel niet mogen verzetten.

22) de bouwkaavel voor een woning mag geen aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkaavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven;

23) de situering van een bouwkaavel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren);

24) het bouwen elders kan plaatsvinden door gebruikmaking van het feit dat een deelnemer elders gronden heeft, door het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd;

Tegenprestatie/compensatie

25) wat terug gebouwd wordt dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap te zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. Van gemeentewege zullen de randvoorwaarden worden aangegeven ten behoeve van het opstellen van een landschapsplan door aanvrager. De gemeentelijke welstandsnota, de landschapsbeleidsplannen en een landschapsontwikkelingsplan zullen hiervoor als bron en leidraad worden gebruikt. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc.

De gemeente kan eventueel adviezen inwinnen van derden (ervenconsulent van het Oversticht).

26) de waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra inzet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Afbakening

27) de regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen en de (voormalige) agrarische bedrijven binnen de lintbebouwing van de gemeente Dalfsen;

28) de regeling geldt voor al gestopte of stoppende (agrarische) bedrijven;

29) de regeling geldt ook voor landschapsontsierende solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In deze gevallen zal sprake zijn van het, in overleg met de provincie, leveren van maatwerk.

30) de regeling geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd, met uitzondering van de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen;

31) de regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een bouwkavel voor een woning voor te verkrijgen;

32) de regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische verdienmogelijkheid van de stoppende activiteit. Dit blijft buiten beschouwing, omdat de ondernemer zelf kiest of eerder gekozen heeft om te stoppen. Bedrijfsbeëindiging is immers een ondernemersbeslissing en de Rood voor rood met gesloten beurs is in algemene zin geen saneringsregeling;

33) de regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus n.a.v. bedrijfsbeëindiging;

34) de regeling geldt niet wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie;

35) een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleuvsilo's, maar deze tellen niet bij de berekening van de sloopoppervlakte. Torensilo's, mestsilo's en silogebouwen tellen wel mee.

36) Rood voor rood in relatie met VAB beleidsregels

- a. er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen, etc.). De eis van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen te slopen blijft onveranderd. Een van de voorwaarden zal zijn dat er sprake blijft van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- b. Met het oog op de leefbaarheid en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied kan medewerking worden verleend aan het toekennen van een bouwka­vel voor bedrijfsmatige doeleinden, onder voorwaarde dat de daaraan ondergeschikte bedrijfsfunctie wordt gecombineerd met de functie wonen. De aard en omvang van de bedrijfsmatige functies worden nader geregeld in de beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing.
- c. Bij de toepassing van artikel 36 sub a en b wordt als randvoorwaarde gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit dient te verbeteren. De voorwaarden voor compenserende bouw zijn gelijk aan die voor burgerwoningen.

37) de regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaats vond/ vindt. Daarbij geldt dat de sloop van tenminste 4500 m² kassen één bouwka­vel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader;

38) er moet expliciet rekening met andere (wettelijke) kaders gehouden worden. Het kan daarbij gaan om: Waterbeheer 21e eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet;

39) Rood voor rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal een extra bouwka­vel toegekend worden t.o.v. de bouwka­vel (of bouwka­vels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwka­vel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van genoemde extra bouwka­vel mag aanvullend - voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwka­vel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

Beleidsregels Rood voor rood gemeente Dalfsen

40) situaties waarbij met Rood voor rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden, doen zich bijvoorbeeld voor:

- a. bij beëindiging en verplaatsing van een intensieve veehouderij vanuit de provinciale ecologische hoofdstructuur naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen
- b) in een verwevingsgebied¹ binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij), waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
- c) bij een planmatige aanpak van een knelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied;

41) deze regeling is van toepassing op situaties waarbij een ruimtelijk probleem opgelost dient te worden. Genoemd worden hier de verplaatsing van agrarische bedrijven die in verband met de ligging tegen een kern niet kunnen uitbreiden, verplaatsing van agrarische bedrijven in verband met toekomstige woningbouw. In dergelijke gevallen kan naast de compensatiekavel in het kader van de Rood voor rood regeling een extra bouwkegel toegekend worden ter compensatie van de achter te laten bedrijfswoning.

Procedures

42) bij totale bedrijfsbeëindiging zal in het bestemmingsplan geregeld worden dat, uitgezonderd de woning op de (compensatie)bouwkegel, er geen nieuwe bedrijfsbebouwing wordt opgericht. De herziening van het bestemmingsplan dient binnen 1 jaar nadat positief is besloten op een aanvraag om gebruik te mogen maken van Rood voor rood met gesloten beurs, te visie te liggen.

43) voor het vrijkomende bouwkegel van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal een passende herbestemming in het bestemmingsplan plaats vinden, zodat voorkomen wordt dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties.

44) bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, wordt door middel van een herziening van het bestemmingsplan uitgesloten dat er op de bouwkegel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe of bestaande gebouwen, plaatsvindt;

45) door de gemeente Dalfsen zal er op worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Pas na het met succes doorlopen van de benodigde procedures en nadat de sloop (verantwoord) heeft plaatsgevonden en bindende, langs privaatrechtelijke weg, afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing kan met de woningbouw op de bouwkegel worden begonnen.

46) de gemeente Dalfsen neemt het gemeentelijk beleidskader mee in de plantoelichting van de toekomstige herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied;

¹ Alleen in het gebied dat volgens het Reconstructieplan Overijssel als verwevingsgebied is aangewezen (nabij Lemelerveld)

47) de milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken;

48) alle woningen die voortkomen uit deze regeling hebben invloed op de woningmarkt. Deze woningen zullen dan ook worden meegenomen in de monitoring als het gaat om de gerealiseerde aantallen woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie;

Afhandeling verzoeken

49) de personen die willen deelnemen aan Rood voor rood met gesloten beurs moeten een ontwikkelingsplan en aanvraag indienen bij de gemeente Dalfsen. Die aanvraag moet in ieder geval in gaan op:

- a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- b) de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerd vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c) situering van de bouwkavel;
- d) waarde van de kavel;
- e) de aanwending van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f) ligging en omvang van de compensatiekavel en de situering en de architectuur van de hierop te bouwen woning;

50) ten behoeve van een aanvraag tot deelname aan de Rood voor rood regeling, dient een standaardformulier ingevuld te worden. Van gemeentewege wordt een dergelijk formulier gefaciliteerd. Dit volledig ingevulde formulier dient met een eerste schetsplan van de nieuwbouw en een landschapsplan (waarin inzicht wordt gegeven in de inpassing en de terealiseren beeldkwaliteit evenals inzicht in de inzet van de meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit, bij compensatie elders gaat het om de sloop- en de nieuwbouwlocatie) bij de gemeente te worden ingediend.

Uitvoering en financiën

51) er wordt een gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit ingesteld ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in het platteland van de gemeente Dalfsen. De Reserve Ruimtelijke kwaliteit wordt aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren, gekoppeld aan gemeentelijke projecten.

52) in onderling overleg tussen deelnemer en gemeente Dalfsen worden afspraken gemaakt over inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders.

De deelnemer bepaalt of hij de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zelf realiseert of niet. Om deel te kunnen nemen aan de Rood voor roodregeling geldt als voorwaarde dat de deelnemer de Beleidsregels Rood voor rood gemeente Dalfsen

bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit geheel of gedeeltelijk stort in de Reserve Ruimtelijke kwaliteit in geval de deelnemer de verbetering in de ruimtelijke kwaliteit niet of slechts gedeeltelijk zelf realiseert. Indien hij de meerwaarde van de ruimtelijke kwaliteit zelf inzet, zal de deelnemer de gemeente voldoende inzicht moeten geven in de te realiseren meerwaarde in de ruimtelijke kwaliteit alsmede in de opbouw van de kosten die hieronder worden geschaard.

53) Voor wat betreft de waardering van de waarde van de bouwkaavel wordt in principe uitgegaan van een grootte van de bouwkaavel van 1000 m² bij bouwen op de slooplocatie. De gemeente Dalfsen gaat uit van een waarde van € 200,00 per m² van de bouwkaavel op de slooplocatie.

De kosten van bouwrijpmaken van de grond en de waarde van de ondergrond worden op de waarde in mindering gebracht.

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De aanvrager kan slechts gemotiveerd afwijken van deze waarde. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkaavel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde in de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren op kosten van de aanvrager;

54) de kosten van het laten opstellen door de aanvrager van de noodzakelijke plannen, evenals de kosten die betrekking hebben op de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (kosten volgens de Legesverordening), de kosten voor ruimtelijk onderzoek, de leges voor de vereiste bouwvergunning en de kosten voor asbestsanering kunnen ten laste komen van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet dient te worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

55) tussen aanvrager en gemeente dient een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten te worden waarin afspraken vastgelegd worden ten aanzien van daadwerkelijke inzet van gelden ten behoeve van realisatie van ruimtelijke kwaliteit, de te slopen stallen op de locatie(s), de waarborg dat wat terug gebouwd gaat worden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten tot gevolg heeft, en ook dat akkoord gegaan wordt met de wijziging van de bestemming;

58) de beleidsregels worden in het 1^o kwartaal van 2009 geëvalueerd.

**VERSLAG RAPPORT VERKENNEND ONDERZOEK BODEM
MARKEWEG 6 te DALFSEN**



Opdrachtgever:
Eelerwoude
de heer J. Overbeek
Postbus 53
7470 AB Goor

Opdrachtnemer:
Centraal Bodemkundig Bureau Deventer-Breda B.V.
Postbus 807
7400 AV Deventer
Tel: 0570-620500
Fax: 0570-620707
Email: info@cbbnl.com
Website: <http://www.cbbnl.com>

Projectnummer	124201-37	
Opgesteld door	MT	Paraaf: <i>MT</i>
Gecontroleerd door	Drs. ing. J. van de Griendt	Paraaf: <i>J. van de Griendt</i>
Datum	20 november 2007	
Versie	Definitief	

Rapport verkennend onderzoek Markeweg 6 te Dalfsen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	1
2. Gegevens onderzoekslocatie	2
3. Plan van aanpak	3
4. Resultaten en conclusies	4
5. Maatregelen	5

BIJLAGEN (SEPARAAT BIJGELEVERD)

Bijlage 1: Ligging onderzoekslocatie op topografische kaart

Bijlage 2: Kadastrale gegevens

Bijlage 3: Foto's onderzoekslocatie

Bijlage 4: Onderzoekslocatie met ligging boringen en peilbuizen

Bijlage 5: Bodemopbouw en geohydrologie

Bijlage 6: Geraadpleegde informatiebronnen, incl. resultaten historisch onderzoek

Bijlage 7: Hypothese en onderzoeksstrategie

Bijlage 8: Uitvoering veldwerk/analysestrategie

Bijlage 9: Boorprofielbeschrijvingen

Bijlage 10: Analyseresultaten

Bijlage 11: Toetsing van de analyseresultaten

Bijlage 12: Interpretatie en toetsing hypothese

Bijlage 13: Certificaten van het CBB

Bijlage 14: Verklarende woordenlijst

1. Inleiding

Op verzoek van Eelerwoude is door Centraal Bodemkundig Bureau Deventer Breda BV aan de Markeweg 6, gelegen buiten de bebouwde kom van Dalfsen in de gemeente Dalfsen, een verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een bouwvergunning. Het verkennend onderzoek kan vanuit een breed scala van aanleidingen worden uitgevoerd. Dit in verband met ruimtelijke ingrepen.

Ten behoeve van de toetsing van de verzamelde gegevens is op 25 oktober 2007 door een CBB-medewerker een locatiebezoek afgelegd.

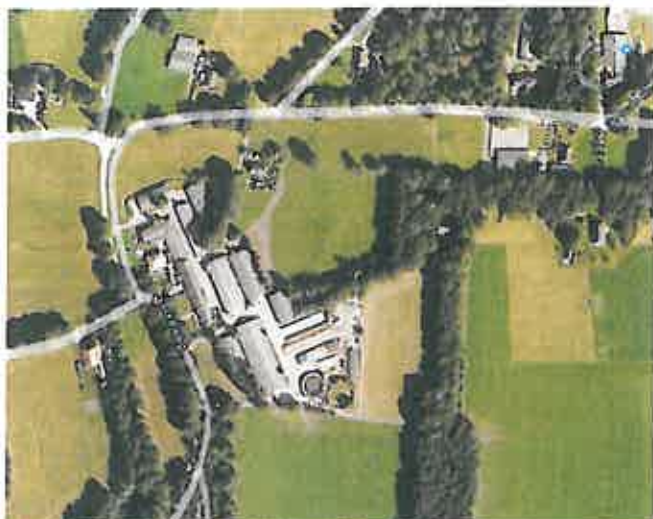


Fig. 1.1 Luchtfoto van de onderzoekslocatie

Beschrijving toekomstige inrichting

De activiteiten zullen voorlopig worden voortgezet. In de nabije toekomst vindt nieuwbouw plaats. De huidige gebruiker/eigenaar gaat het perceel niet verkopen.

Criteria voor bodemonderzoek

Voor het verrichten van het benodigde onderzoek, zijn de volgende criteria gehanteerd, welke door het CBB strikt worden nageleefd.

Wat	Waarom	Norm	Kwaliteit
Archief onderzoek	Bouwvergunning	NVN 5725	SIKB 2000
Booronderzoek	Bouwvergunning	NEN 5740/5707	SIKB 2000

Fig. 1.2 Toegepaste kwaliteitsnormen

De werkzaamheden ten behoeve van het voor u liggende rapport zijn uitgevoerd onder het certificaat van de SIKB 2000 (VKB protocollen 2001, 2002 en 2018). Het Centraal Bodemkundig Bureau is een onafhankelijk adviesbureau en heeft geen enkele directe of indi-

recte relatie met de opdrachtgever en/of eigenaar van het perceel waar het onderzoek betrekking op heeft.

Dit rapport is een voor de opdrachtgever opgestelde bondige weergave van het onderzoek en de conclusies hieromtrent. In het apart bijgesloten verslag zijn alle vanuit de diverse protocollen noodzakelijke (meet)gegevens van de locatie in detail uitgewerkt.

Gemeente Dalfsen

Bij de aanvraag van een (bouw)vergunning dient een rapport inzake de bodemkwaliteit te worden geleverd. Dit is een verplichting vanuit de wetgeving om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen of werken in een gebouw of inrichting waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.

2. Gegevens onderzoekslocatie

Kadastrale gegevens

De kadastrale gegevens van de locatie zijn als volgt:

Kadastrale gegevens onderzoekslocatie	
Kadastrale gemeente	Dalfsen
Sectie	E
Nummer	3817
Oppervlakte	1 ha 28 a en 55 ca

Fig. 2.1 Kadastrale gegevens onderzoekslocatie

In bijlage 4 staat de onderzoekslocatie weergegeven, inclusief de ligging van de boorpunten en de peilbuisen. De onderzoekslocatie wordt begrensd door de rode contourlijn.

Op de volgende kaart is de regionale ligging van de locatie weergegeven:



Fig. 2.2 Regionale ligging onderzoekslocatie (schaal n.v.t.)

Ligging locatie	
Plaats	Dalfsen
Ligging t.o.v. woonkern	Buiten bebouwde kom
Dichtstbijzijnde woonbebouwing	0 m
Bebouwing	
Op de locatie	2600 m ²
Jaar eerste bebouwing	N.v.t.
Activiteiten	
Eigenaar	Fam. Noordman
Huidige bestemming	agrarisch
Aard van het bedrijf	-
Omschrijving	
Bestemming verleden (voor eerste bebouwing)	agrarisch
Bodemonderzoeken	
Op de locatie is in 2007 een bodemonderzoek (2007.05.05) uitgevoerd door Ingenieursburo Trace. In de directe omgeving van de locatie is, voor zover bekend, geen bodemonderzoek of bodemsanering uitgevoerd.	
Bodemkwaliteitskaart	
De locatie is gelegen in de zone Buitengebied, schoon van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Dalfsen. Een overzicht van de achtergrondgehalten staat weergegeven in bijlage 6.	
Bijzonderheden	
Op de locatie is een aanvraag vergunning Wet Milieubeheer afgegeven. Ook is een beschikking Wet Milieubeheer afgegeven. Eveneens is een wijziging Wet Milieubeheer afgegeven. Op de locatie en in de directe nabijheid daarvan hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten voorgedaan.	

Fig. 2.3 Locatiegegevens

Na contact te hebben gehad met de opdrachtgever is gebleken dat de bovengrondse diesel(olie) tank en de opslag voor bestrijdingsmiddelen zich op een ander naast liggend perceel bevinden.

3. Plan van aanpak

Bodemonderzoek

Bij onderzoek in het kader van de aanvraag van een bouwvergunning wordt onderzocht of op gedeeltes van de bouwlocatie bodemverontreiniging aanwezig is. Voor het onderzoek is er een wettelijke aanleiding.

Voor bouwvergunningplichtige activiteiten kan de gemeente de eis stellen op de bouwlocatie een bodemonderzoek uit te laten voeren. Dit om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd en daarmee risico's ontstaan voor de toekomstige gebruikers van het bouwwerk, danwel dat het onmogelijk wordt een eventuele verontreiniging te verwijderen ten gevolge van de aanwezigheid van het bouwwerk.

4. Resultaten en conclusies

Bodem

Uit onderzoek, uitgevoerd tussen oktober 2007 en november 2007, blijkt dat het grondwater verontreinigd is met zware metalen (zink). Deze verontreinigingen zijn in een verhoogd gehalte aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.

In onderstaande figuren wordt de toetsing van de gemeten gehalten visueel weergegeven.

Asbest in bodem

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie visueel geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen op het maaiveld en in de bodem.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de bouwplannen op de locatie.

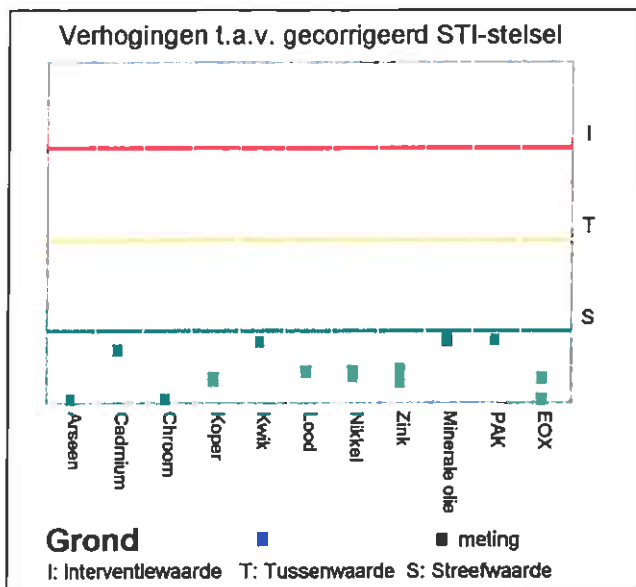


Fig. 4.1 Visuele weergave gemeten gehalten in de grond

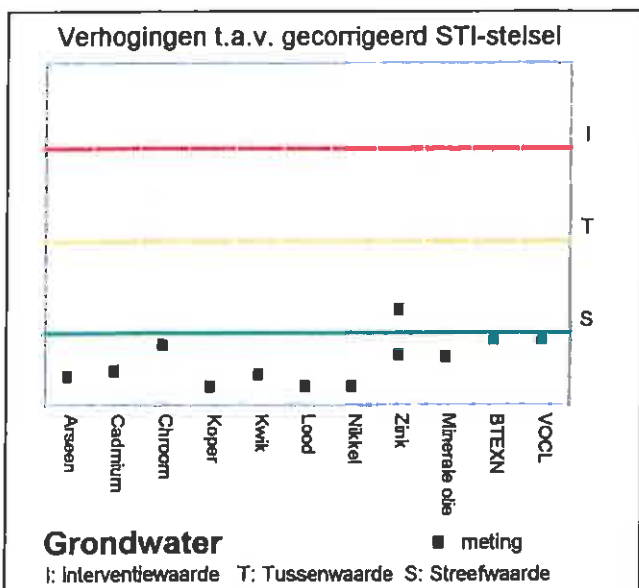


Fig. 4.2 Visuele weergave gemeten gehalten in het grondwater

In één boring is zintuiglijk puin waargenomen.

5. Maatregelen

Om de locatie geschikt te maken, zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

Wat is de reden van de maatregel	Welke maatregel is nodig	Bij welke instantie moet u zijn	Wat zijn de globale kosten van de maatregel (€)
Bodemverontreiniging	Geen	Gemeente Dalfsen	nihil
Totaal			nihil

Fig. 5.1 Te nemen maatregelen



Genoemde prijzen zijn exclusief B.T.W. en volgens prijspeil augustus 2007.

**BIJLAGEN RAPPORT VERKENNEND ONDERZOEK BODEM
MARKEWEG 6 te DALFSEN**



Opdrachtgever:
Eelerwoude
de heer J. Overbeek
Postbus 53
7470 AB Goor

Opdrachtnemer:
Centraal Bodemkundig Bureau Deventer-Breda B.V.
Postbus 807
7400 AV Deventer
Tel: 0570-620500
Fax: 0570-620707
Email: info@cbbnl.com
Website: <http://www.cbbnl.com>

Projectnummer	124201-37	
Opgesteld door	MT	Paraaf: 
Gecontroleerd door	Drs. ing. J. van de Griendt	Paraaf: 
Datum	20 november 2007	
Versie	Definitief	

BIJLAGEN:

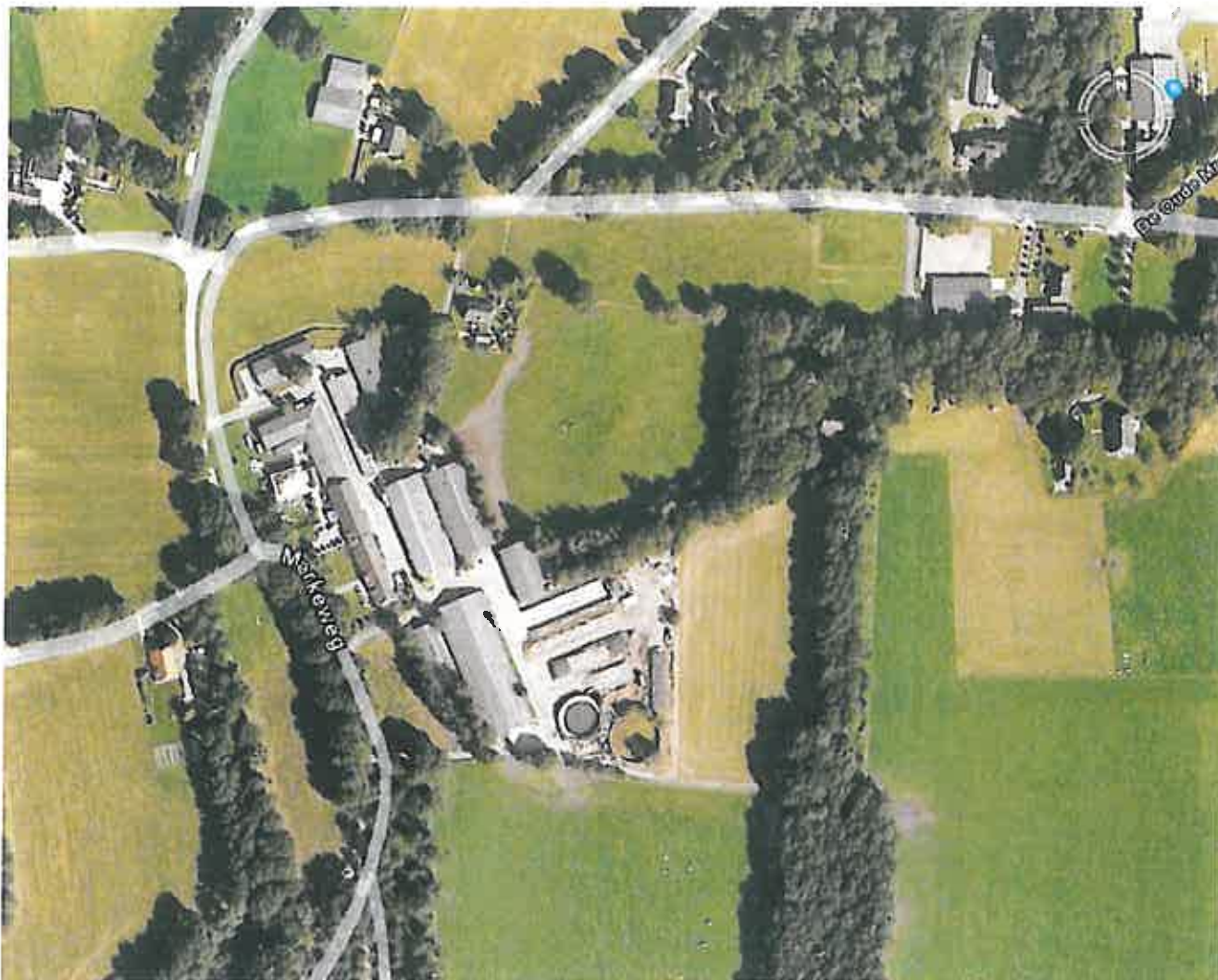
- Bijlage 1: Ligging onderzoekslocatie op topografische kaart
- Bijlage 2: Kadastrale gegevens
- Bijlage 3: Foto's onderzoekslocatie
- Bijlage 4: Onderzoekslocatie met ligging boringen en peilbuizen
- Bijlage 5: Bodemopbouw en geohydrologie
- Bijlage 6: Geraadpleegde Informatiebronnen, incl. resultaten historisch onderzoek
- Bijlage 7: Hypothese en onderzoeksstrategie
- Bijlage 8: Uitvoering veldwerk/analysestrategie
- Bijlage 9: Boorprofielbeschrijvingen
- Bijlage 10: Analyseresultaten
- Bijlage 11: Toetsing van de analyseresultaten
- Bijlage 12: Interpretatie en toetsing hypothese
- Bijlage 13: Certificaten van het CBB
- Bijlage 14: Verklarende woordenlijst

Rapport verkennend onderzoek Markeweg 6 te Dalfsen



Deze kaart is noordgericht, schaal 1:50.000

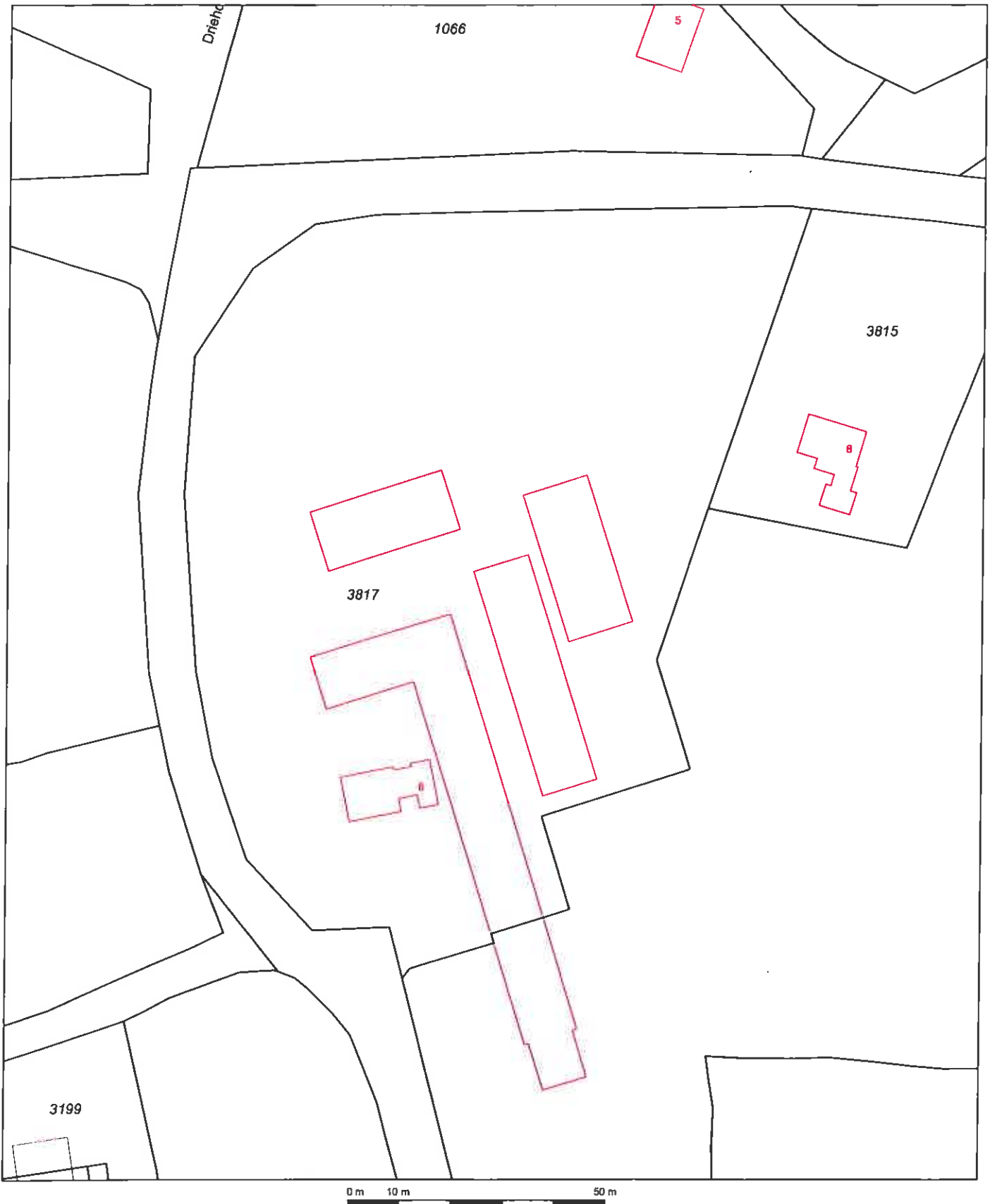
Rapport verkennend onderzoek Markeweg 6 te Dalfsen



Nr.: 124201-37

Rapport verkennend onderzoek Markeweg 6 te Dalfsen

Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
Secie
Perceel

DALFSEN
E
3817



Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 28 september 2007
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: DALFSEN E 3817 28-9-2007
Markeweg 6 7722 HC DALFSEN 16:15:54
Toestandsdatum: 27-9-2007

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: DALFSEN E 3817
Grootte: 1 ha 28 a 55 ca
Coördinaten: 217710-503120
Omschrijving kadastraal object:
WONEN TERREIN (GRASLAND)

Locatie: Markeweg 6
7722 HC DALFSEN
Ontstaan op: 8-11-2004

Ontstaan uit: DALFSEN E 2599 gedeeltelijk
DALFSEN E 2598 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer HERBERT HERMANUS ALFONSUS NOORDMAN

Markeweg 6
7722 HC DALFSEN

Geboren op: 1-8-1964
Geboren te: DALFSEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 12425/ 67 d.d. 24-12-2003

Eerst genoemde object in brondocument:
DALFSEN E 2599 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw JOHANNA MARIA DAMMAN

Markeweg 6
7722 HC DALFSEN

Geboren op: 14-12-1965
Geboren te: DALFSEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/ 17001 ZLE d.d. 10-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Rapport verkennend onderzoek Markeweg 6 te Dalfsen



Foto 1: Overzicht terrein woning 2



Foto 2: Overzicht terrein woning 1



Foto 3: Materiaal uit proefgat 1



Foto 4: Bijgebouw

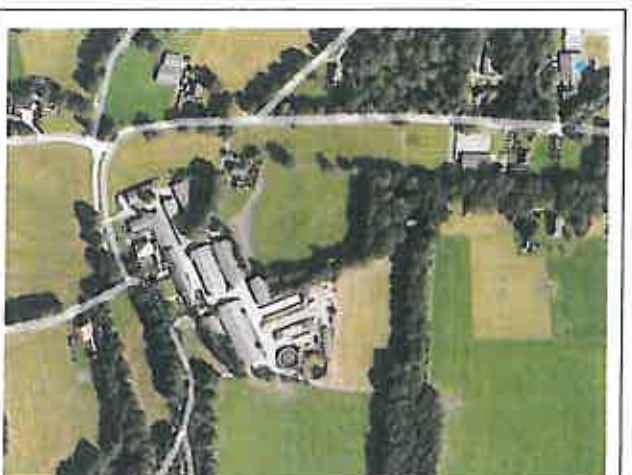


Foto 5: Luchtfoto

Bodemopbouw

In de onderstaande tabel wordt de regionale bodemopbouw weergegeven:

Pakket	Diepte (m-mv)	Samenstelling
deklaag		ontbreekt
eerste watervoerende pakket	0-30 m	f/gr zand v. form. v. Twente en Kreftenheye
scheidende laag	30-70 m	klei v. form. v. Drenthe en Tegelen
tweede watervoerende pakket	> 70 m	zand
Bijzonderheden		
Natuurbeschermingsgebied	nee	
Bodembeschermingsgebied	nee	

Tabel B5.1 Regionale bodemopbouw

Regionale grondwatergegevens

In de volgende tabel zijn de gegevens met betrekking tot het grondwater en het oppervlaktewater opgenomen.

Grondwaterstand en -stroming	
Verwachte grondwaterstand	1,5 m
Stromingsrichting	noord
Kwel of infiltratie	kwel
Oppervlaktewater	
Ten noorden van de locatie	Overijsselse Vecht op 1100 m
Bijzonderheden	
Grondwaterbeschermingsgebied	nee
Drinkwaterwingsgebied	nee

Tabel B5.2 Regionale grond- en oppervlaktewatergegevens

Grondwateronttrekkingen

In de omgeving van de onderzoekslocatie vinden geen geregistreerde grondwateronttrekkingen plaats. Tevens zijn geen gegevens bekend omtrent bronningen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

De volgende informatiebronnen zijn geraadpleegd in het kader van de uitvoering van het vooronderzoek, uitgevoerd volgens NVN 5725.

Informatiebron	d.d.	Omschrijving / motivatie	Opmerkingen
Historisch en huidig gebruik locatie en aangrenzende terreinen			
Eigenaar/terreingebruiker	02-10-2007	de heer H.H.A. Noordman	
Historische topografische kaart		Wolters Noordhoff. 1839-1859, 1:50.000	
Luchtfoto's	01-10-2007	Google Earth	
Gemeente ambtenaar Milieuzaken	01-10-2007	Gemeente Dalfsen, de heer E. Vugteveen	
Archief Bouw- en woningtoezicht	01-10-2007	Gemeente Dalfsen	
Hinderwetarchief	01-10-2007	Gemeente Dalfsen	
Archief Wet Milieubeheer	01-10-2007	Gemeente Dalfsen	
Archief ondergrondse tanks	01-10-2007	Gemeente Dalfsen	
Huidig en toekomstig gebruik locatie en aangrenzende terreinen			
Eigenaar/terreingebruiker	02-10-2007	De heer H.H.A. Noordman	
Toekomstig gebruik locatie	02-10-2007	De heer H.H.A. Noordman	
Archief Wet milieubeheer	01-10-2007	Gemeente Dalfsen	
Calamiteiten en resultaten voorgaande bodemonderzoeken op de locatie en aangrenzende terreinen			
Eigenaar/terreingebruiker	02-10-2007	De heer H.H.A. Noordman	
Archief bodemonderzoek	01-10-2007	Gemeente Dalfsen	
Verhardingen, kabels en leidingen locatie			
Eigenaar/terreingebruiker	02-10-2007	De heer H.H.A. Noordman	
Locatie-inspectie	02-10-2007	Mw. A. Visser	
Regionale geohydrologie en bodemopbouw			
Bodemkaart Nederland		STIBOKA 1:25.000 kaart	
Grondwaterkaart Nederland		TNO. Dienst Grondwaterverkenning	
Geologische kaart Nederland			
Archief bodemonderzoek	01-10-2007	Gemeente Dalfsen	

Tabel B6.1 Geraadpleegde informatiebronnen

Stof	Bovengrond	Ondergrond
Lutum	3.45 % vd D.S.	2.31 % vd D.S.
Organische stof	4.19 % vd D.S.	2.10 % vd D.S.
Arseen	11.24 mg/kgds	12.11 mg/kgds
Cadmium	0.54 mg/kgds	0.60 mg/kgds
Chroom	19.33 mg/kgds	19.22 mg/kgds
Koper	33.08 mg/kgds	10.81 mg/kgds
Kwik	0.19 mg/kgds	0.20 mg/kgds
Lood	45.71 mg/kgds	14.22 mg/kgds
Nikkel	10.08 mg/kgds	9.95 mg/kgds
Zink	111.34 mg/kgds	39.61 mg/kgds
PAK	3.88 mg/kgds	0.36 mg/kgds
EOX	0.70 mg/kgds	0.20 mg/kgds

Tabel B6.2 Regionale achtergrondconcentraties

WET MILIEUBEHEER
Beschikking

Burgemeester en Wethouders van Dalfsen,

I De aanvraag

Op 19 december 1996 hebben wij een aanvraag ontvangen van de Gebroeders Noordman, Markeweg 4-8 te Dalfsen om een vergunning als bedoeld in de Wet milieubeheer voor een nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning (art. 8.4) voor het perceel Markeweg 4-8. Dit in verband met het veranderen van de inrichting, of van de werking daarvan, voor welke reeds één of meer vergunningen zijn verleend.

De belangrijkste activiteiten die binnen de inrichting zullen plaatsvinden zijn het houden van varkens en rundvee met de daaraan verbonden opslag van mest en dieselolie.

II De procedure

De procedure is gevoerd zoals omschreven in afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag en de ontwerp-beschikking hebben met ingang van 6 maart 1997 gedurende 4 weken ter inzage gelegen.

Bedenkingen zijn ingekomen op 2 april 1997 door de Vereniging Milieudefensie (groep landbouw Twente). Deze bedenkingen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend, zie verder onder IV.

III De adviezen

De aanvraag en ontwerp-beschikking zijn toegezonden aan de Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor de milieuhygiëne in Overijssel. Deze kan zich met de ontwerp-beschikking verenigen.

IV De overwegingen

Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996

Om de stankemissie op een aanvaardbaar niveau te houden is de aanvraag getoetst aan de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996.

De aanvraag heeft betrekking op het houden van 272,75 mestvarkenseenheden (mve):

48 kraamzeugen Groen Label (GL)	2,3	=	20,87
460 gespeende biggen (GL)	22,0	=	20,91
83 kraamzeugen en dekberen	1,5	=	55,33
342 guste en dragende zeugen	3,0	=	114,00
370 gespeende biggen	11,0	=	33,64
28 opfokzeugen	1,0	=	28,00
			272,75
	totaal	=	272,75

Individuele beoordeling:

De omgeving wordt gekenmerkt als een agrarisch gebied met enkele verspreid liggende burgerwoningen. De burgerwoningen worden aangemerkt als categorie IV. In de directe omgeving van de inrichting zijn geen categorie I, II of III objecten aanwezig.

De afstand ten opzichte van een enkele verspreid liggende niet agrarische bebouwing (categorie IV) moet minimaal 50 meter bedragen. Op ongeveer 90 meter afstand van de inrichting ligt een burgerwoning bij welke afstand ongeveer 1180 mestvarkenseenheden aanwezig mogen zijn.

Aan de vaste afstand van 50 meter die van toepassing is ten aanzien van de rundveestaling wordt ruimschoots voldaan.

De aanvraag voldoet derhalve aan het gestelde ten aanzien van de individuele beoordeling in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996.

Cumulatiebeoordeling

Beoordeling van cumulatieve stankhinder is noodzakelijk omdat binnen een afstand van 130 meter van het emissiepunt twee categorie IV object aanwezig zijn. Een beoordeling van de cumulatieve stankhinder voor categorie I, II, en III objecten is niet noodzakelijk omdat deze categorieën niet aanwezig zijn binnen de afstand van 400, 320 en 200 meter. De inrichting veroorzaakt geen relatieve bijdrage van 0,5 of hoger buiten de hiervoor aangegeven afstanden.

Berekening stankcumulatie van veehouderijbedrijven overeenkomstig de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996.

Waarneempunt: woning W1 (Veerweg 1) categorie IV

Locatie	n mve	afstand emissiepunt	N in mve	n/N
Markeweg 4-8	272,75	90	1180	0,23

Binnen een straal van 130 meter rond de woning aan de Veerweg 1 zijn geen andere bedrijven gesitueerd. Ook zijn er geen inrichtingen aanwezig buiten de straal van 130 meter die een relatieve bijdrage veroorzaken op de woning die gelijk aan of hoger is dan 0,5. De totale belasting is 0,23. De maximale waarde van 1,5 wordt niet overschreden.

Waarneempunt: woning W2 (Markeweg 5) categorie IV

Locatie	n mve	afstand emissiepunt	N in mve	n/N
Markeweg 4-8	272,75	95	1300	0,21
Weidemarsweg 2 AMvB	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Binnen een straal van 130 meter rond de woning aan de Markeweg 5 is alleen een AMvB Melkrundveehouderijbedrijf gesitueerd. In deze inrichting zijn geen diercategorieën aanwezig die in mve's worden uitgedrukt. Ook zijn er geen inrichtingen aanwezig buiten de straal van 130 meter die een relatieve bijdrage veroorzaken op de woning die gelijk aan of hoger is dan 0,5. De totale belasting is 0,21. De maximale waarde van 1,5 wordt niet overschreden.

De aanvraag voldoet derhalve aan het gestelde ten aanzien van de cumulatieve beoordeling in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996.

(Interimwet) Ammoniak en Veehouderij

Op 26 augustus 1994 is de Interimwet Ammoniak en Veehouderij van kracht geworden. In artikel 4 is bepaald dat - behoudens voor met name genoemde gevallen - voor een veehouderij als waarde voor de ammoniakdepositie ten hoogste 15 mol geldt.

De gemeente Dalfsen is niet gelegen in een overschotgebied als bedoeld in de Wet verplaatsing mestproductie. Daarnaast is in de gemeente Dalfsen geen ammoniakreductieplan van kracht waarin voor aangewezen voor verzuring gevoelige gebieden lagere waarden dan 15 mol zijn vastgesteld.

De in de aanvraag gevraagde dierplaatsen zorgen voor de volgende ammoniakemissie:

150 melkkoeien	x 8,8	= 1.320,00 kg NH ₃
150 vr. jongvee fokkerij	x 3,9	= 585,00 kg NH ₃
48 kraamzeugen Groen Label	x 3,3	= 158,40 kg NH ₃
460 gesp. biggen Groen Label	x 0,21	= 96,60 kg NH ₃
81 kraamzeugen	x 8,3	= 672,30 kg NH ₃
342 guste en dr. zeugen	x 4,2	= 1.436,40 kg NH ₃
370 gesp. biggen	x 0,6	= 222,00 kg NH ₃
2 dekberen	x 5,5	= 11,00 kg NH ₃
28 opfokzeugen	x 2,5	= 70,00 kg NH ₃
	Totaal	= 4.571,70 kg NH₃

De inrichting is gelegen op een afstand van plusminus. 100 meter van een voor verzuring gevoelig gebied. De inrichting produceert derhalve 4.571,70 kg NH₃ x 0,78 = 3.565,93 mol zuur/ha/jaar. De aanvraag is derhalve niet in overeenstemming met de Interimwet Ammoniak en Veehouderij.

Echter op 21 februari 1984 hebben wij voor deze inrichting een vergunning verleend voor:

150 melkkoeien	x	8,8	= 1.320,00 kg NH ₃
150 vr. jongvee fokkerij	x	3,9	= 585,00 kg NH ₃
81 kraamzeugen	x	8,3	= 672,30 kg NH ₃
229 guste en dr. zeugen	x	4,2	= 961,80 kg NH ₃
1116 gesp. biggen	x	0,6	= 669,60 kg NH ₃
		Totaal	= 4.208,70 kg NH₃

Deze aantallen dieren zorgen voor een depositie van 4.208,70 kg NH₃ x 0,78 = 3.282,79 mol zuur/ha/jaar.

Er zijn jaartellingen overgelegd waaruit blijkt dat het bedrijf niet conform de vergunning is opgericht. Binnen drie jaar na vergunningverlening zijn de volgende dieren aanwezig geweest (1986):

170 melkkoeien	x	8,8	= 1.496,00 kg NH ₃
139 vr. jongvee fokkerij	x	3,9	= 542,10 kg NH ₃
5 vleesstieren > 6 mnd	x	8,1	= 40,50 kg NH ₃
76 kraamzeugen	x	8,3	= 630,80 kg NH ₃
227 guste en dr. zeugen	x	4,2	= 953,40 kg NH ₃
135 opfokzeugen	x	2,5	= 337,50 kg NH ₃
8 beren	x	5,5	= 44,00 kg NH ₃
126 vleesvarkens	x	2,5	= 315,00 kg NH ₃
1066 gesp. biggen	x	0,6	= 639,60 kg NH ₃
		Totaal	= 4.998,90 kg NH₃

Deze aantallen dieren zorgen voor een depositie van 4.998,9 kg NH₃ x 0,78 = 3.899,14 mol zuur/ha/jaar. De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 4 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij, omdat er een uitbreiding plaatsvindt ten opzichte van de bedrijfsomvang die door de milieuvergunning gedekt wordt.

Artikel 6 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij bepaalt, dat van een veehouderij die is opgericht voor 1 januari 1987 en die niet over een (toereikende) vergunning Wet milieubeheer beschikt, de ammoniakdepositie die de betrokken veehouderij veroorzaakt op een door de aanvrager aan te wijzen tijdstip in 1986 kan worden gelegaliseerd. Als voorwaarde geldt dat deze ammoniakdepositie niet meer bedraagt dan de waarde van de depositie die de betrokken veehouderij veroorzaakte op 1 maart 1993, of wanneer 1 maart 1993 geen getrouw beeld geeft, op een tijdstip gelegen tussen 1 maart 1992 en 1 maart 1993.

Het bevoegd gezag moet op grond van artikel 7 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij aan een vergunning zodanige voorschriften verbinden of de vergunning onder zodanige beperkingen verlenen dat de door de veehouderij veroorzaakte ammoniakdepositie binnen 5 jaar wordt verminderd tot de laagste waarde die in het betrokken geval in redelijkheid kan worden gevegd.

Uit de overgelegde tellingsgegevens blijkt dat in 1986 de volgende dieren op het bedrijf aanwezig waren:

170 melkkoeien	x	8,8	= 1.496,00 kg NH ₃
139 vr. jongvee fokkerij	x	3,9	= 542,10 kg NH ₃
5 vleesstieren > 6 mnd	x	8,1	= 40,50 kg NH ₃
76 kraamzeugen	x	8,3	= 630,80 kg NH ₃
227 guste en dr. zeugen	x	4,2	= 953,40 kg NH ₃
135 opfokzeugen	x	2,5	= 337,50 kg NH ₃
8 beren	x	5,5	= 44,00 kg NH ₃
126 vleesvarkens	x	2,5	= 315,00 kg NH ₃
1066 gesp. biggen	x	0,6	= 639,60 kg NH ₃
		Totaal	= 4.998,90 kg NH ₃

Deze aantallen zorgen voor een depositie van $4.998,90 \times 0,78 = 3.899,14$ mol zuur/ha/jaar.

Uit de overgelegde tellingsgegevens blijkt dat in de periode 1 maart 1992 tot 1 maart 1993 de volgende dieren in de inrichting aanwezig waren (fiscale boekhouding: 31-12-1992):

163 melkkoeien	x	8,8	= 1.434,40 kg NH ₃
171 vr. jongvee fokkerij	x	3,9	= 666,90 kg NH ₃
6 vleesstieren > 6 mnd	x	8,1	= 48,60 kg NH ₃
4 vleesstieren < 6 mnd	x	2,3	= 9,20 kg NH ₃
81 kraamzeugen	x	8,3	= 672,30 kg NH ₃
233 guste en dr. zeugen	x	4,2	= 978,60 kg NH ₃
104 opfokzeugen	x	2,5	= 260,00 kg NH ₃
9 beren	x	5,5	= 49,50 kg NH ₃
60 vleesvarkens	x	2,5	= 150,00 kg NH ₃
1232 gesp. biggen	x	0,6	= 739,20 kg NH ₃
		Totaal	= 5.008,70 kg NH ₃

De tellingsgegevens van 31 december 1992 worden geacht representatief en betrouwbaar te zijn voor de omvang van de inrichting.

Deze aantallen zorgen voor een depositie van $5.008,70 \times 0,78 = 3.906,79$ mol zuur/ha/jaar.

Op grond van artikel 6 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij kan er vergunning worden verleend voor een depositie van 3.899,14 mol zuur/ha/jaar.

De aanvraag voldoet aan het gestelde in artikel 6 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij.

Op grond van artikel 7 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij moet de depositie worden verminderd tot de laagste waarde die in het betrokken geval in redelijkheid kan worden geveerd.

In overleg met de aanvrager wordt een gedeelte van de bestaande huisvesting binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning zodanig aangepast dat deze voldoet aan de Groen Label norm.

Middels de Interimwet is naast de bestaande rechten maximaal de depositie van 616,35 mol zuur/ha/jaar te legaliseren ($3.899,14 - 3.282,79 = 616,35$ mol zuur/ha/jaar). Als gevolg van deze aanvraag wordt 274,56 mol zuur/ha/jaar gelegaliseerd ($3.565,93 - 3.282,79 = 283,14$ mol zuur/ha/jaar). Hierdoor vindt er een reductie plaats van 54 % op de ammoniakdepositie die maximaal te legaliseren is ($((616,35 - 283,14)/616,35 \times 100\% = 54\%)$).

Hiermee wordt voldaan aan de emissiereductie die redelijkerwijze kan worden voorgeschreven. De inrichting zal in de toekomst ook moeten voldoen aan de maatregelen met betrekking tot emissie-reductie als gevolg van wettelijke regelgeving zoals bijvoorbeeld de AMvB Huisvesting.

De bedenkingen

Onderstaand worden de bedenkingen van Vereniging Milieudefensie (groep Landbouw Twente) vet gedrukt weergegeven. Wij geven ons commentaar daar vervolgens op.

- 1. De bedenkingen richten zich tegen elke vorm van uitbreiding van de veestapel, welke het rijksbeleid inzake de terugdringing van de ammoniak- en mestproblematiek zou frustreren; er kunnen derhalve geen vergunningen meer worden afgegeven, die situaties doen ontstaan, doen voortbestaan of legitimeren welke strijdig zijn met de doelstellingen van het rijksbeleid; er mogen slechts vergunningen worden verleend, welke leiden tot een drastische reductie van de ammoniakuitstoot; het Limburgse ARP is hiervan een goed voorbeeld, het Overijsselse niet;***

Algemeen mag worden verondersteld, dat de rijksoverheid haar beleid veelal zal vertalen in regelgeving om op deze wijze aan de uitvoerende lagere overheden concreet te kunnen voorhouden hoe inhoud dient te worden gegeven aan het rijksbeleid; met betrekking tot de verzuringsproblematiek ten gevolge van agrarische bedrijven heeft deze vertaalslag geresulteerd in de Interimwet ammoniak en veehouderij; deze wet geeft ook ondubbelzinnig aan, dat toetsing voor wat betreft de ammoniakdepositie uitsluitend mag plaatsvinden conform de regeling zoals die is neergelegd in de Interimwet, derhalve met uitsluiting van elke andere regeling;

Voor de gemeente Dalfsen is het door de raad van deze gemeente vastgestelde Ammoniakreductieplan van toepassing; de vaststelling is geschied conform het provinciaal model; aan de totstandkoming van het provinciaal modelplan hebben ook milieu-organisaties bijgedragen; na verkregen goedkeuring is het plan sedert 12 maart 1996 in werking; verzoeken om vergunning moeten derhalve aan dit ARP worden getoetst en niet aan het ARP van Noord en Midden Limburg, omdat dat plan in deze gemeente niet van toepassing is. Tevens moet opgemerkt worden dat in de onderhavige beschikking sprake is van een legalisatie van een bestaand bedrijf waarbij geen sprake is van een uitbreiding van de veestapel;

2. *Te hoge emissies en/of deposities dienen niet langer vergund te worden, wanneer blijkt dat zonder het stellen van voorschriften een milieuhygiënisch onaanvaardbare situatie ontstaat of blijft voortbestaan; dit veroorzaakt strijd met de Wet milieubeheer;*

De Interimwet Ammoniak en Veehouderij geeft aan, dat de toetsing van de aanvraag voor wat betreft de emissie en depositie van ammoniak met uitsluiting van andere regelingen aan de Interimwet dient te worden getoetst; dit is in het onderhavige geval ook gebeurd;

3. *De gemeente dient reductie-maatregelen op te leggen bij elke nieuwe vergunningverlening, bijvoorbeeld het voorschrijven van Groen Label-stallen; dit geldt des te meer voor situaties waarbij stallen worden vervangen en de milieuwinst wordt omgezet in toename van het aantal te houden dieren;*

In de overwegingen is aangegeven dat een gedeelte van de varkens in een Groen Labelstal wordt gehuisvest. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 7 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij. Het is derhalve onjuist te stellen dat de milieuwinst wordt omgezet in een toename van het aantal dieren.

4. *Bestaande rechten dienen goed te worden onderzocht, waarbij ook moet worden nagegaan of er delen van voorgaande vergunningen zijn vervallen; de bevindingen van dit onderzoek moeten in de vergunning worden opgenomen;*

In het besluit wordt ingegaan op de vraag in hoeverre een inrichting conform de laatst verleende vergunning in werking is gebracht. Opgemerkt dient te worden dat de stallen binnen drie jaar na vergunningverlening conform de verleende vergunning gerealiseerd zijn en dat er geen enkele aanleiding bestaat aan te nemen dat er rechten zijn vervallen. Dit wordt duidelijk onderbouwd door de overgelegde tellingsgegevens die ook in de beschikking worden weergegeven. Opgemerkt dient te worden dat deze stelling met geen enkel (beginsel) van bewijs wordt onderbouwd;

5. ***Appellante is van mening, dat de aanvraag onvoldoende informatie verschaft; zo ontbreken voldoende gegevens over het gebruik van energie, water en grondstoffen; ook is onvoldoende aangegeven hoeveel en welke afvalstoffen ontstaan;***

Naar onze mening verschaft de aanvraag in zijn geheel voldoende informatie omtrent de werkzaamheden van het bedrijf en de daarmee samenhangende belasting van het milieu; het betreft immers een gebruikelijk agrarisch bedrijf waarop geen bijzondere activiteiten worden ondernomen;

6. ***Naast de ammoniakemissie dient met een groot aantal met name genoemde aspecten rekening te worden gehouden;***

Er is een hele opsomming opgenomen van aspecten, waarmee in het kader van de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer naar de mening van appellante rekening mee dient te worden gehouden; voorzover de aanvraag dit noodzakelijk maakt en de Wet milieubeheer de bescherming van dat betreffende belang ook ten doel heeft, is daar uiteraard rekening mee gehouden;

7. ***Het is nog onduidelijk hoe de belasting van het milieu wordt teruggebracht door energie- en grondstoffenbesparing en afvalpreventie;***

De aanvrager heeft in de aanvraag aangegeven welke maatregelen zijn genomen; daarnaast is in hoofdstuk 16 van de voorschriften afdoende aandacht aan dit onderdeel besteed; verlaging van de belasting van het milieu kan onder andere bereikt worden door energie- en grondstoffenbesparing en afvalpreventie. In hoeverre de heer Noordman hieraan een bijdrage kan leveren zal in de komende jaren blijken. De registraties welke hierop betrekking hebben zullen tijdens bedrijfsbezoeken beoordeeld worden.

8. ***Het zou kunnen zijn, dat naar een aantal onjuiste of ingetrokken normen wordt verwezen; verzocht wordt ten aanzien van elk voorschrift na te gaan of zulks het geval is;***

Bij het opstellen van de voorschriften is daar aandacht aan besteed; indien appellante van mening is, dat naar verkeerde normen wordt verwezen, dient zij aan te geven waar deze onjuiste verwijzingen staan vermeld;

9. ***Uit de aanvraag en de tekening blijkt onvoldoende wat de akoestische situatie is, dit met name met betrekking tot de tijden waarbinnen aan- en afvoerbewegingen dienen plaats te vinden; bij de aanvraag had een akoestische rapportage dienen te worden gevoegd; daarbij had het referentienivo moeten worden vastgesteld; daarom zijn de geluidsvoorschriften onvoldoende c.q. te ruim vastgesteld;***

Het bedrijf is gelegen in een omgeving welke als agrarisch gebied kan worden aangemerkt (buitengebied gemeente Dalfsen). Het referentienivo voor de omgeving zal gezien de aard van de omgeving 45 dB(A) zijn (etmaalwaarde).

De activiteiten van dit bedrijf zijn gebiedseigen en doen ons inziens geen afbreuk aan het woon- en leefmilieu in de omgeving. Indien het geluid van agrarische motorvoertuigen bij de toetsing aan de normen wordt meegenomen, zal dit een vertekend beeld geven in verband met het aantal motorvoertuigbewegingen tijdens bijv. de aan- en afvoer van veevoer en mest. Deze activiteiten maken verhoging van de geluidsnormen noodzakelijk welke het grootste deel van het jaar ongewenst is. In deze periodes van mestuitrijden e.d. maken deze geluidsbronnen dan ook deel uit van het normale agrarische leefmilieu.

Op grond hiervan dient ons inziens het geluid van agrarische motorvoertuigen bij de toetsing buiten beschouwing te worden gelaten om een juiste handhaving mogelijk te maken; daarnaast zij nog opgemerkt, dat een akoestisch onderzoek alleen wordt vereist wanneer vermoedens bestaan dat aan de geluidsvoorschriften niet kan worden voldaan. Dit is hier niet aan de orde; uitgaande van de meest nabijgelegen woning als zijnde een te beschermen object, zijn wij van mening, dat met de aan de beschikking verbonden geluidsvoorschriften in voldoende mate de omgeving wordt beschermd tegen geluidsoverlast vanwege het in werking zijn van de inrichting;

10. Volgens de Interimwet ammoniak en veehouderij dient als ijkdatum 1993 te worden gehanteerd, alleen in uitzonderlijke gevallen mag uitgegaan worden van een ander tijdstip tussen 1 maart 1992 en 1 maart 1993 indien dit een beeld geeft van de gebruikelijke ammoniakemissie, de metellingen van 1984 t/m 1996 dienen derhalve ter inzage te liggen;

De Interimwet geeft inderdaad aan dat alleen in uitzonderlijke situaties afgeweken kan worden van de datum 1 maart 1993. Bij het bedrijfsbezoek zijn de diverse tellingsgegevens ingezien. De tellingsgegevens waren echter niet geschikt om als uitgangspunt te dienen bij de vergunningverlening. Het bedrijf heeft namelijk meerdere vestigingen en de aanwezige aantallen dieren zoals vermeld was op de tellingsgegevens was dermate hoog dat dit geen juist beeld gaf van de aanwezige dieren in de inrichting aan de Markeweg. Er is daarom gebruik gemaakt van een accountantsverklaring waarbij wel aangegeven kon worden dat de vermelde dieren in de inrichting aan de Markeweg zijn gehouden. In het besluit is aangegeven dat deze gegevens representatief en betrouwbaar worden geacht. De tellingsgegevens van 1 maart 1993 zijn door het accountantskantoor nog bij benadering aangegeven. Daarbij is verzuimd de sterfte van de gespeende biggen mee te rekenen. Wanneer rekening gehouden wordt met een sterfte van 10% dan is de ammoniakemissie op 1 maart 1993 nog aanzienlijk hoger dan op 31-12-1992.

11. De gebruikte tellingen zijn ondeugdelijk omdat het aantal gespeende biggen onwaarschijnlijk hoog is;

Het aantal gespeende biggen op in de inrichting was destijds relatief hoog. In werkelijkheid moet een deel van deze gespeende biggen ook aangemerkt worden als vleesvarkens. De biggen werden op een relatief hoog aflevergewicht (\pm 30 kg) verplaatst naar een afmestbedrijf. Deze werkwijze was voor het bedrijf gebruikelijk. De biggen werden namelijk verplaatst naar mesterijbedrijven die ook in eigendom zijn van de gebroeders Noordman. Op de inrichting aan de Markeweg was voldoende ruimte aanwezig om de biggen te huisvesten. Deze manier van werken had het voordeel dat de biggen pas op een latere leeftijd werden verplaatst. Deze werkwijze heeft een positieve invloed op de technische resultaten. Dit aspect is echter niet bij de beoordeling betrokken omdat bij de berekening van de ammoniakemissie uitgegaan is van de opgave zoals die door de accountant is gedaan. De werkelijke ammoniakemissie was op 31 december 1992 dan ook hoger dan uit de berekeningen blijkt. Een en ander heeft geen gevolgen voor de vergunningverlening omdat de emissie van 1986 bepalend is voor hetgeen gelegaliseerd kan worden. Ook de benadering die door de accountant is gedaan omtrent de aantallen die op 1 maart 1993 aanwezig waren geeft duidelijk aan dat er relatief veel gespeende biggen (vleesvarkens) aanwezig zijn. Tevens is aangegeven dat er per zeug relatief veel biggenvoer wordt verbruikt. Dit onderschrijft dat de biggen op een relatief zwaar gewicht van het bedrijf worden afgevoerd.

12. Er dient nagegaan te worden in hoever de verleende vergunning is gerealiseerd en in hoeverre de rechten niet zijn vervallen op grond van artikel 27 Hinderwet;

Op dit aspect is in de ontwerpbeschikking uitvoerig ingegaan. De inrichting is conform de verleende vergunning binnen drie jaar na vergunningverlening gerealiseerd. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat er rechten zijn vervallen op grond van artikel 27 Hinderwet. Het aspect ten aanzien van het vervallen van rechten is ook op geen enkele wijze door de Vereniging Milieudefensie onderbouwd.

13. De vergunning moet niet verleend worden omdat dit leidt tot een verdere uitbreiding van het mestoverschot;

De mestoverschotproblematiek is geen aspect dat bij de milieuvergunningverlening mag worden betrokken. Door de Meststoffenwet worden andere belangen beschermd dan de belangen die de Wet milieubeheer beoogt te beschermen. Overigens moet opgemerkt worden dat het een legalisatie betreft van de veebezetting van 1986 en dat derhalve geen sprake is van een uitbreiding van de veestapel;

14. de geluidsvoorschriften zijn te ruim.

dit aspect is onder punt 9 behandeld.

Conclusie: bedenkingen ongegrond.

V Resumé

Artikel 6 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij bepaalt dat, van bedrijven die zijn opgericht voor 1 januari 1987 en die niet over een toereikende vergunning Wet milieubeheer beschikken, de ammoniakdepositie die de betrokken veehouderij veroorzaakt op een door de aanvrager aan te wijzen tijdstip in 1986 kan worden gelegaliseerd. Daarbij wordt de voorwaarde gesteld dat deze ammoniakdepositie niet meer mag bedragen dan de waarde van de depositie die de betrokken veehouderij veroorzaakte op 1 maart 1993, of wanneer 1 maart 1993 geen getrouw beeld geeft, op een tijdstip gelegen tussen 1 maart 1992 en 1 maart 1993.

Het bevoegd gezag moet volgens artikel 7 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij aan de vergunning zodanige voorschriften verbinden of de vergunning onder zodanige beperkingen verlenen dat de door de veehouderij veroorzaakte ammoniakdepositie binnen 5 jaar wordt verminderd tot de laagste waarde die in het betrokken geval in redelijkheid kan worden geveerd.

In dit geval wordt, rekening houdende met artikel 6 en 7 van de Interimwet, vergunning verleend voor een veestapel die een depositie veroorzaakt van 3.565,93 mol zuur/ha/jaar.

VI De beschikking

De artikelen 8.8 en 8.10 van de Wet milieubeheer verzetten zich niet tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

BESLUITEN :

- I. De door Vereniging Milieudefensie (groep Landbouw Twente) aangevoerde bedenkingen, zoals hierboven verwoord onder IV, ongegrond te verklaren.
- II. De door de gebroeders Noordman, Markeweg 4-8 te Dalfsen gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende voorschriften (hoofdstuk 1 t/m 17).

Dalfsen, **24 MAART 1998**

Burgemeester en Wethouders van Dalfsen,
Namens hen,
Hoofd sector Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu,



H. Keizer.