

PRINCIPEVERZOEK

Aan: Gemeenteraad Dalfsen
Onderwerp: Vennenbergweg 10, Dalfsen, voorzetten agrarisch bedrijf in combinatie met Sloop voor Kansen en LBV-regeling
Datum: 29 april 2025
Auteur: R.

De familie is eigenaar van de melkveehouderij met het erf en omliggende gronden aan de Vennenbergweg 10 te Dalfsen. Initiatiefnemers zijn al jaren bezig met duurzaamheid en een vitaal platteland. Zo produceren ze biologische melk, hebben ze zonnepanelen en maken ze gebruik van mest op basis van micro-organismen (fermentatie). Gezien verschillende factoren in het verleden, zoals ziekte bij het vee, de realisatie van een nieuwe stal waarbij de peildatum voor fosfaat heeft gezorgd dat de volledige capaciteit niet benut kon worden, zoeken de ondernemers naar een nieuwe toekomstbestendige functie voor het familiebedrijf.

Op basis hiervan nemen de initiatiefnemers deel aan de LBV-regeling. Zij zetten hun agrarische activiteiten voort door de akkerbouwtek te ontwikkelen. Binnen deze tek richten zij zich enerzijds op de teelt van biobased mammoetgras, paulownia en miscanthus, bestemd voor toepassing in lokale bouwprojecten als isolatiemateriaal en anderzijds op biologische akkerbouw. Hiermee leveren zij een bijdrage aan een vitaal platteland en geven zij het erf een toekomstbestendige invulling. Aangezien de LBV-regeling niet voorziet in een sloopvergoeding, is het mogelijk om de LBV-regeling te combineren met het Sloop voor Kansen beleid. De wens van de initiatiefnemers is om 1 compensatiekavel op het erf te laten landen en 1 kavel in de sloopbank op te nemen. Hiervoor hebben ze ruim voldoende meters.

Momenteel is het binnen het Sloop voor Kansen beleid niet mogelijk om woningen te realiseren én door te gaan met een agrarische vervolgfunctie binnen het oude bouwvlak.

Daarom willen wij het College en de gemeenteraad vragen om af te wijken van het beleid "Sloop voor Kansen" en zowel een nieuwe woning als de voortzetting van agrarische activiteiten binnen het bestaande bouwvlak mogelijk te maken, door deze te verdelen over twee nieuwe bouwvlakken. Daarbij wordt voldaan aan milieu-richtafstanden, wordt invulling gegeven aan een toekomstbestendig gebruik van het erf, wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de LBV-regeling en wordt bovendien 1.683 m² extra bebouwing gesloopt (zonder dat daarvoor woning worden gerealiseerd). Dit geeft gezamenlijk een forse bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Huidige situatie

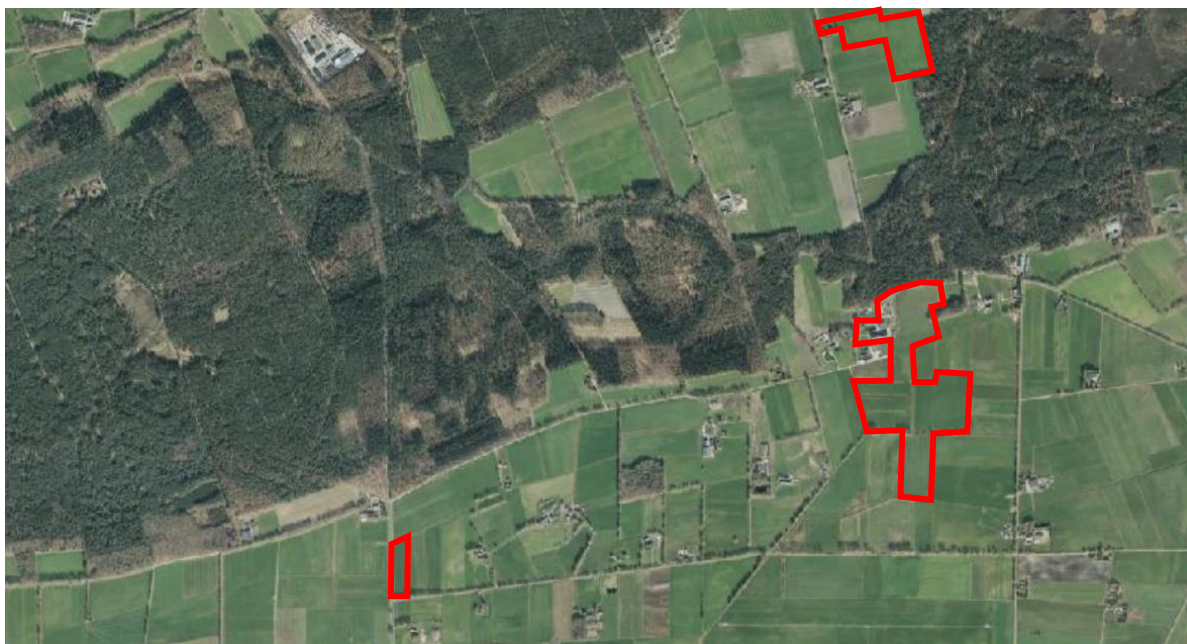
Het erf aan de Vennenbergweg 10 bestaat uit een bedrijfswoning met deel, twee stallen voor het houden van melkvee en een werktuigenberging. De gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van ruim 5.145 m², zie figuur 1. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen Dalfsen – F – 7582 en 6784, zie figuur 2. Bij het melkveebedrijf gebruiken de initiatiefnemers ruim 46 hectare grond (deels in pacht en deels in eigendom, zie figuur 3). Het plangebied ligt ten zuidoosten van Dalfsen en ten noorden van Lemelerveld. Op twee schuren liggen zonnepanelen. Eén schuur is voorzien van zonnepanelen voor het bedrijf. De panelen op de zuidelijke schuur zijn in eigendom van de lokale energie coöperatie.



Figuur 1 Huidige situatie plangebied met oppervlakte stallen (bouwvlak rood omlijnd) (bron: Pdok-Viewer)



Figuur 2 Plangebied aan de Vennenbergweg 10, Dalfsen (bron: Pdok-Viewer)



Figuur 3 Percelen in eigendom en gebruik van initiatiefnemers (bron: Pdok-Viewer)

Gewenste situatie

De initiatiefnemers willen aansluiten bij de Landelijke Beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV-regeling). Hiermee worden de agrarische stallen op het erf aan de Vennenbergweg gesloopt. Ter compensatie vragen wij jullie medewerking voor het realiseren van twee woningen van elk maximaal 750 m³. Eén woning wordt gerealiseerd binnen het plangebied en de sloopmeters voor de tweede kavel worden toegevoegd aan de sloopbank.

Met dit initiatief wordt aangesloten bij de gemeentelijke beleidsregel 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' en specifiek bij de regeling 'Sloop voor kansen'. Naast de woningbouw willen de initiatiefnemers van de bestaande schuren zonder asbest een nieuw schuur bouwen voor de akkerbouwtak. Deze schuur van 750 m² voldoet, evenals de woningbouw, aan de gestelde richtafstanden en blijft binnen het bestaande bouwvlak. Ook de huidige verouderde bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak vervangen door nieuwbouw. Daarnaast wordt er een mestilo gerealiseerd om daarin de mestbewerking (fermentatie) te kunnen blijven doen. De schuur met bedrijfswoning en mestilo behoudt de functie Agrarisch. Hierbij moet de functieaanduiding uitgesloten voor veehouderij worden toegevoegd.

Verder worden zonnepanelen geplaatst ten zuiden van het bijgebouw, grotendeels op de locatie van de huidige te slopen ligboxenstal. In bijlage 3 is het inrichtingsplan weergegeven.



Verplaatsen schuur en realisatie mestsilos

Voor de akkerbouwactiviteiten zijn machines en opslagruimte nodig. De nieuw te bouwen schuur van 750 m² wordt herbouwd uit materialen van de te slopen asbestvrije schuren. De schuur komt ten oosten van de te slopen werktuigenberging. Het gebouw wordt landschappelijk ingepast. Binnen het plangebied wordt ook een mestsilo gerealiseerd. Deze silo wordt geplaatst op meer dan 50 meter afstand van de woning met woonfunctie. De silo is bedoeld voor de opslag van micro-mest, die geurloos is en bestaat uit micronutriënten en nuttige micro-organismen, zonder de geurhinder van traditionele dierlijke mest.

In totaal wordt 4.395 m² aan agrarische bebouwing gesloopt, waarvan 480 m² asbesthoudend is. Na realisatie van de twee compensatiekavels resteert, omgerekend naar asbestmeters ($3.915 \text{ m}^2 \times 850 / 1.000 = 3.327 \text{ m}^2 + 480 \text{ m}^2 = 3.807 \text{ m}^2$). Voor twee compensatiewoningen is 2.125 m² aan asbestmeters nodig. Dit betekent een overschot van $(3.807 - 2.125) 1.682 \text{ m}^2$ aan gesloopte bebouwing die niet voor compensatie wordt benut.

4



Omgevingsfactoren

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een deel van het plangebied de Functie Wonen en Agrarisch uitgesloten voor veehouderij krijgen. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Bij het plan moet gekeken worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Hierbij moet onderzocht worden of er geen omgevingsfactoren zijn, waardoor de nieuwe functie niet aan de locatie kan worden toegekend. De relevante omgevingsfactoren zijn in bijlage 2 geanalyseerd. Op basis hiervan verwachten wij dat er naar de volgende aspecten een aanvullend onderzoek nodig is:

- De bodemkwaliteit (is de bodem geschikt voor de functie Wonen)
- Archeologie (zijn er archeologische waarden in de grond aanwezig die met de ontwikkeling worden geschaad)
- Watertoets (verandert het plan de waterhuishouding in de omgeving)
- Flora en fauna (worden er natuurwaarden geschaad met verandering van functie).
- Stikstofberekening (heeft de ontwikkeling een negatieve invloed op een Natura 2000-gebied)

Verzoek en vervolg

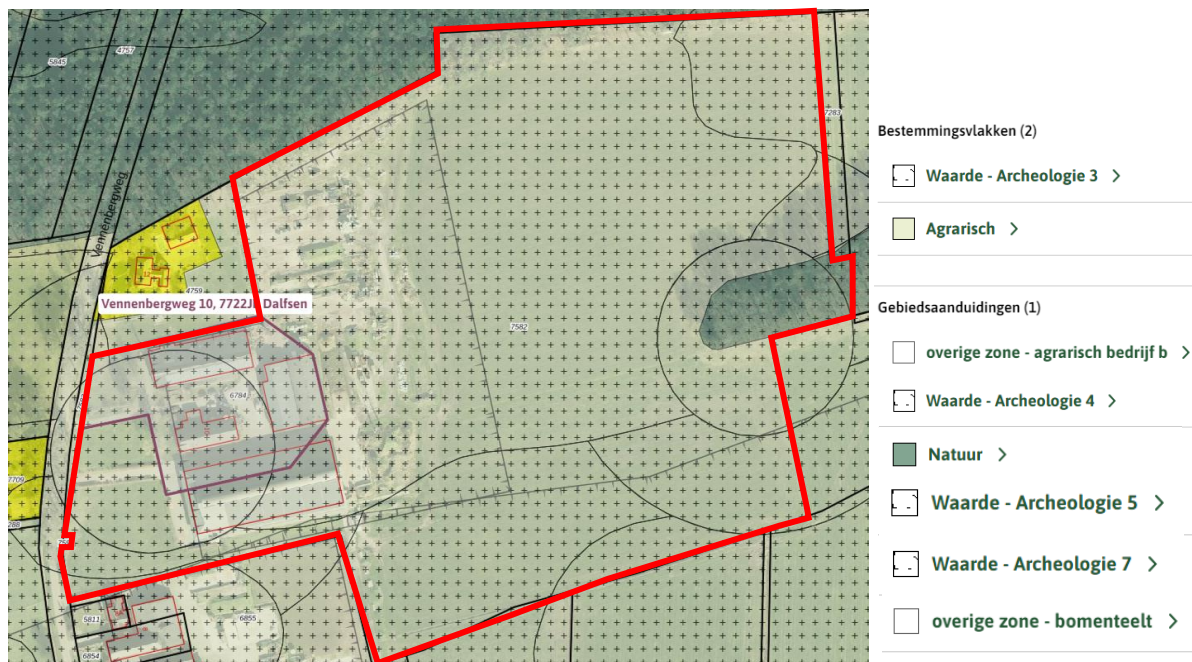
Op basis van de bovenstaande brief willen wij de raad het volgende vragen:

- Wij verzoeken de Raad om af te wijken van het beleid "Sloop voor Kansen" en zowel de realisatie van een nieuwe woning als de voortzetting van agrarische activiteiten binnen het bestaande bouwvlak mogelijk te maken, door deze functies te verdelen over twee nieuwe bouwvlakken. Hierbij wordt voldaan aan de geldende richtafstanden, wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de LBV-regeling, en wordt een toekomstbestendig gebruik van het erf geborgd.
Daarnaast wordt 1.682 m² aan bebouwing gesloopt zonder hiervoor compensatie te vragen. Deze opzet draagt bij aan een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De combinatie van een forse reductie van de stikstofbelasting, een passende agrarische vervolgfunctie (biologische akkerbouw), en beperkte woningbouw levert een waardevolle bijdrage aan een vitaal en leefbaar platteland.



Bijlage 1 Huidige functie van het plangebied

Het plangebied aan de Vennenbergweg 10 te Dalfsen valt onder het 'Chw bestemmingsplan 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen', welke in ontwerp is gegaan op 29 december 2023. Hierop kent het plangebied de Functie 'Agrarisch' & 'Natuur', de Gebiedsaanduidingen 'Overige zone – agrarisch bedrijf b' & 'overige zone - bomenteelt'. Daarnaast zijn er vier verschillende archeologische waarden aanwezig op het plangebied, dit zijn: 3, 4, 5 & 7. Deze waarden worden meegenomen in het aspect archeologie in de volgende bijlage.



Figuur 6 Huidige functies plangebied Vennenbergweg 10 (bron: Ruimtelijke Plannen)



Bijlage 2 Omgevingsfactoren

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient vanuit verschillende omgevingsfactoren gemotiveerd te worden, dat er met dit plan wordt voldaan aan het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Dat betekent dat er getoetst moet worden of de functies in de omgeving het plan toelaten en het plan functies in de omgeving niet belemmerd. Per onderdeel wordt kort aangegeven wat er in deze specifieke situatie speelt.

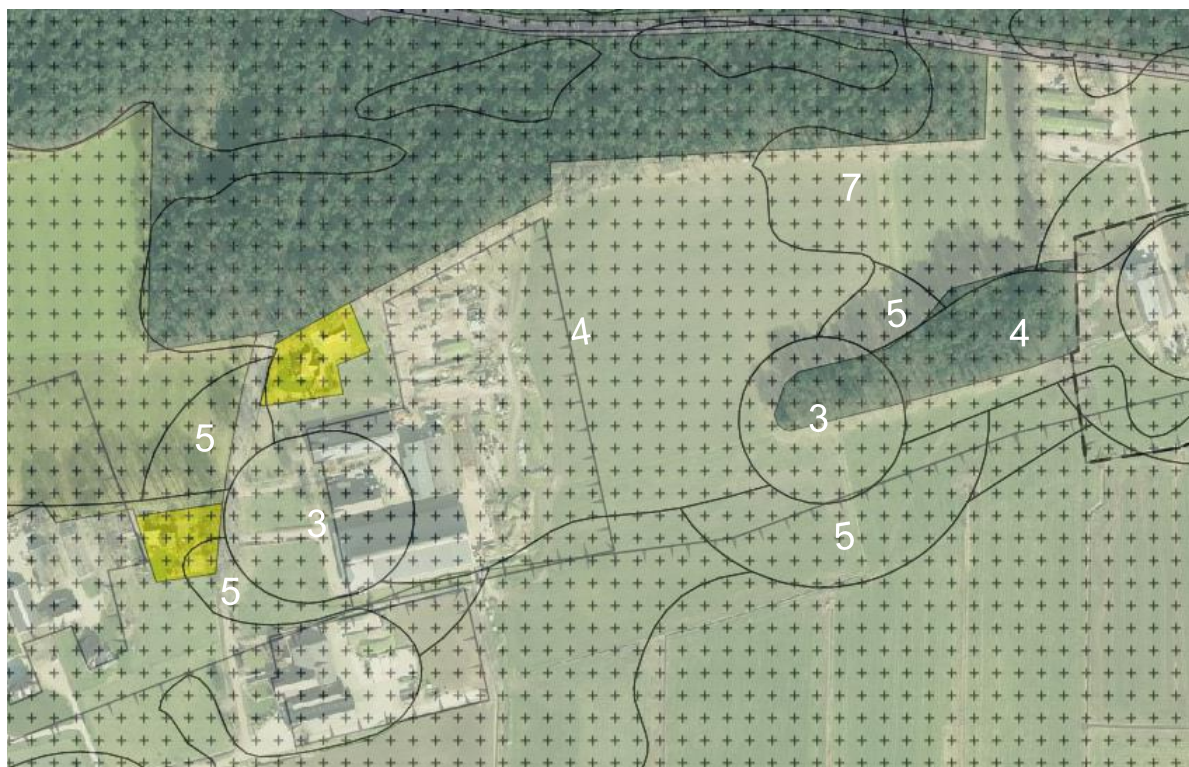
Archeologie

Op het plangebied gelden vier archeologische verwachtingswaarden: 3, 4, 5 & 7, zie ook onderstaand figuur. Voor de 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat een onderzoek niet noodzakelijk is voor bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en heiwerkzaamheden niet nodig zijn.

Voor 'Waarde – Archeologie 4' geldt dat onderzoek niet nodig is bij de bouw van bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en heiwerkzaamheden niet nodig zijn.

Bij 'Archeologie 5' is onderzoek niet nodig bij een bouwwerk van ten hoogste 2.500 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en heiwerkzaamheden niet nodig zijn. Voor de 'Waarde – Archeologie 7' geldt geen onderzoek plicht.

Met dit initiatief worden gronden geroerd van meer dan 50 m² in de Waarde – Archeologie 3. Een aanvullend onderzoek naar dit aspect is daardoor noodzakelijk.



Figuur 7 Archeologische verwachtingskaart (bron: Ruimtelijke Plannen)

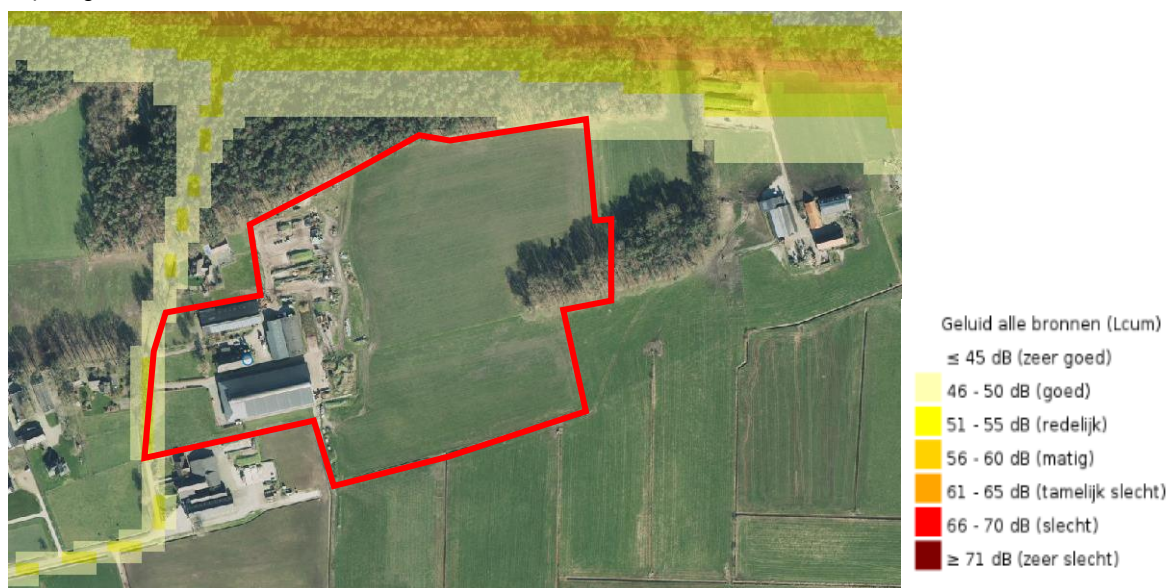
Bodem

De bodem dient ter plaatse van de nieuwe functies geen verontreinigingen te bevatten. Een verkennend bodemonderzoek moet aantonen dat de grond voldoet aan de waarden voor de woonfunctie.



Akoestiek

Op de locatie van de plangebieden is sprake van een zeer goed geluidsniveau. Hierdoor is het plan uitvoerbaar op het aspect geluid.



Figuur 8 Geluidscontouren en geluidsbelasting (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Milieubelasting en Geur

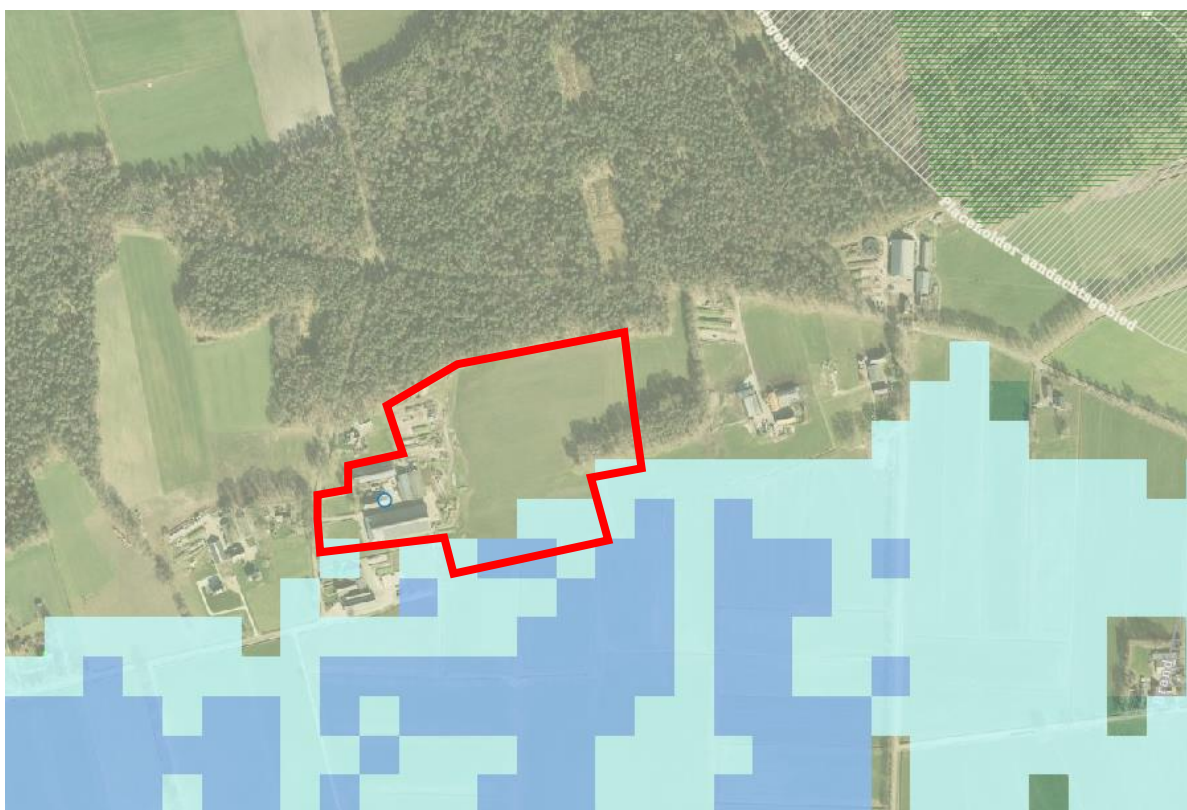
Voor het onderdeel milieubelasting en geur onderbouwen we dat er enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds dat er geen omliggende bedrijven worden belemmerd door deze ontwikkeling. In de omgeving van de Vennenbergweg 10 liggen twee agrarische bedrijven op korte afstand.

Aan de Vennenbergweg 8 ligt een rundveehouderij op 65 meter afstand van het plangebied. Op basis van de richtafstandenlijst geldt voor het houden van rundvee een richtafstand van 50 meter. Het plangebied valt buiten de richtafstand. Daarnaast ligt op 145 meter een paardenhouderij aan de Vennenbergweg 5. Voor het fokken en houden van paarden geldt een richtafstand van 50 meter. Het plangebied valt hierbuiten.

Het te behouden agrarische erf ligt op 30 meter afstand van het plangebied. Richtafstand voor akkerbouw is 30 meter, waardoor dit geen belemmering vormt. De meststalo komt op 50 meter afstand en is kleiner dan 350 m³. Hierdoor voldoet ook de meststalo.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen die een gevaar vormen voor de veiligheid binnen het plangebied. Een deel van het plangebied ligt in gebied waarin een zeer kleine kans op overstroming is (1x per 100.000) jaar. Dit vormt geen belemmering voor het plan. Aanvullend onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.



Figuur 10 Uitsnede risicokaart Vennenbergweg 10, Dalfsen (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op de planlocatie is er sprake van een goede luchtkwaliteit. Daarnaast is de impact van het initiatief zodanig klein, dat het geen impact heeft op de luchtkwaliteit.

Flora en fauna en Stikstof

In de wet natuurbeheer staat dat er nader onderzoek moet worden gedaan of flora en fauna worden geschaad bij nieuwbouw of sloop van een gebouw. De ontwikkeling en het gebruik van de nieuwe woonfunctie mag niet leiden tot een toename van stikstof op Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 3,2 kilometer, namelijk het Vecht- en Beneden- Reggegebied. Met behulp van de AERIUS-Calculator kan de stikstofuitstoot tijdens zowel de bouw- als gebruiksfase van het project worden berekend. Binnen het plangebied wordt de melkveehouderij beëindigd en vindt een transitie plaats naar de teelt van gewassen ten behoeve van biobased bouwen. Deze gewassen nemen tijdens de groei stikstof en CO₂ op, waarna deze in de biobased bouwmaterialen van de nieuwe woningen worden vastgelegd. Door deze werkwijze wordt een aanzienlijke reductie van stikstof- en CO₂-uitstoot gerealiseerd. Op de lange termijn wordt er zelfs meer stikstof en CO₂ gebonden dan er vrijkomt.

Water

Dit plan heeft in principe een minimale invloed op de waterhuishouding. Het verharde oppervlak neemt af. Wel wordt gebouwd op grond die nog niet bebouwd was. Aangehouden moet worden wat de invloed op de waterhuishouding van het plan is. Wel wordt afspoelend regenwater lokaal geïnfiltreerd. Dit komt aan de orde in de op te stellen watertoets, waarmee het waterschap geïnformeerd wordt over de plannen.



Gezondheid

In de onderbouwing moet gemotiveerd worden dat er op de locatie van de woningen 'gezond' gewoond kan worden. Onderzoeken die worden uitgevoerd naar de bovengenoemde milieuaspecten moet uitwijzen of er 'gezond' gewoond kan worden.