

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Herinrichting perceel Vennenbergweg 10
Datum:	15 juli 2025
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1998
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl

Voorstel:

Af te wijken van de “Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen” om de gewenste herinrichting van het perceel Vennenbergweg 10 in Dalfsen mogelijk te maken.

Inleiding:

De eigenaren van de melkveehouderij op het perceel Vennenbergweg 10 in Dalfsen doen mee met de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV) en gaan van melkvee over naar biologische akkerbouw. Zij zijn al jaren bezig met duurzaamheid en een vitaal platteland. Zo produceerden ze biologische melk, hebben ze zonnepanelen en maken ze gebruik van mest op basis van micro-organismen (fermentatie). Nu zij van de LBV-regeling gebruik maken, hebben ze met een adviseur ook nagedacht over het toekomstige gebruik en de invulling van hun perceel.

Er is daarom namens hen een principeverzoek ingediend, waarin wordt gevraagd om voor het perceel Vennenbergweg 10, af te wijken van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen". Deze afwijking betreft de combinatie toepassen van de mogelijkheid "Sloop voor kansen" en het doorzetten van het agrarisch bedrijf op het perceel.

Argumenten:

1.1. De eigenaren van het perceel willen meedoen met de LBV-regeling en zijn op zoek naar een nieuw verdienmodel

De eigenaren van het perceel Vennenbergweg 10 en omliggende gronden hebben/hadden een biologisch melkveebedrijf. Een prachtig bedrijf, maar voor de ondernemers niet toekomstbestendig genoeg. Ze hebben ziekte bij het vee gehad en een nieuwe stal gerealiseerd waarbij de peildatum voor fosfaat ervoor heeft gezorgd dat de volledige capaciteit niet benut kon worden. Om die reden zijn ze op zoek gegaan naar een nieuwe functie voor het familiebedrijf. Zij hebben ervoor gekozen om mee te doen met de LBV-regeling en te stoppen met het melkvee. Zij zetten hun agrarische activiteiten voort door de akkerbouw tak te ontwikkelen. Binnen deze tak 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.

1.2. Er wordt gevraagd om de LBV-regeling te combineren met het Sloop voor Kansen beleid van de gemeente

Omdat de LBV-regeling niet voorziet in een sloopvergoeding, is aan de gemeente gevraagd of het mogelijk is om de LBV-regeling te combineren met het Sloop voor Kansen beleid. De wens van de initiatiefnemers is om een nieuwe bedrijfswoning, een opslagloods en een mestsilo op het perceel te bouwen, één compensatiekavel op het erf te realiseren en sloopp² voor nog één compensatiewoning (die niet op dit erf wordt gebouwd) te laten vastleggen voor een periode van vijf jaar. De oude bedrijfswoning is echt aan vervanging toe en de compensatiewoning op het erf is nodig om de nieuwbouw van de bedrijfswoning en de omslag naar akkerbouw te bekostigen. De bijdrage van de LBV-regeling is hiervoor niet voldoende.

Maar de combinatie doorgaan als agrarisch bedrijf in combinatie met een woonbestemming op hetzelfde erf, is niet in overeenstemming met de Beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen", onderdeel 'Sloop voor kansen'.

1.3. Het voorgestelde plan wordt vanuit milieuoogpunt mogelijk geacht

Omdat het de wens van de aanvragers is om een woonbestemming te combineren met een agrarisch bedrijf is het een belangrijke vraag of dit milieutechnisch haalbaar is. Daarom is het plan voorgelegd aan het team Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente en aan de Omgevingsdienst Overijssel. De grondhouding om aan het plan mee te werken is positief, maar bij de daadwerkelijke uitvoering van het plan moet nog wel rekening worden gehouden met een aantal voorwaarden.

Allereerst zijn er twee positieve zaken te benoemen:

1. het bedrijf was en blijft biologisch, dus dat is gunstig voor een goed woon- en leefklimaat. De mest die ze gebruiken voor hun bedrijf is biologisch;
2. het gebruik van (giftige) gewasbeschermingsmiddelen op agrarische cultuurgrond is minimaal en vormt in dit geval een minimaal aandachtspunt.

Motivering en natuurtoets

In het kader van de ruimtelijke motivering moet worden onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie (ETFAL). Bij een wijziging van het omgevingsplan, geldt het aspect natuur als een belangrijk toetsingskader. Deelnemers aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) en Lbv-plus (met piekbelasting) mogen maximaal vijftien procent van de uitstoot die eerder toegestaan was vanuit de vergunning inzetten voor een nieuwe activiteit. Het beoogde plan was dat deze nieuwe activiteit dan via intern salderen mogelijk gemaakt kon worden. Door de uitspraak van de hoogste bestuursrechter is het echter moeilijker om intern salderen te motiveren. Landbouwminister Femke Wiersma heeft daarom een juridische redeneerlijn opgesteld. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat zij deze onderbouwing ook in de praktijk gaan toepassen en aanvragen om een omgevingsvergunning voor de Natura 2000 - activiteit weer in behandeling nemen.

Mestsilo

De nieuw te realiseren mestsilo staat te dicht bij de bedrijfswoning. Op grond van het omgevingsplan gemeente Dalfsen, moet tussen de woning en de mestsilo een afstand van 50 meter zitten, omdat er geen sprake is van een functionele binding met een dierenverblijf. Bij een mestsilo komt in beperkte mate stikstofdepositie vrij. Hiervoor moeten Aerius berekeningen worden opgesteld.

Volledig uitsluiten van stikstofdepositie is niet mogelijk. Daarnaast moeten ook de vervoersbewegingen van landbouwvoertuigen worden meegenomen in de Aerius berekeningen.

Quickscan omgevingsdienst

Naar aanleiding van een quickscan van de Omgevingsdienst wordt aan de initiatiefnemers als antwoord op hun principeverzoek het advies gegeven om zo spoedig mogelijk na een positief besluit van uw raad een motivatie voor het initiatief te laten opstellen. Daarvoor moeten dan onder andere de aspecten milieuzonering, geur, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en gezondheidsaspecten worden uitgewerkt.

1.4. Er is sprake van een win-win situatie

In de oriënterende overleggen is gezocht naar een win-win situatie, als ons college en uw raad in dit geval bereid zijn om af te wijken van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen". In het principeverzoek is dit verder uitgewerkt: het plan dat de eigenaren voor ogen hebben (dus agrarisch blijven, 1 woonbestemming aan het perceel toe te voegen en het sloopm² voor een tweede woning vast te leggen) levert hen voldoende financiële zekerheid voor de toekomst op. Maar dan blijven er nog steeds sloopm² over, die zij willen laten vervallen.

Het gaat in dit geval om een behoorlijke hoeveelheid sloopm²: 1574,37 m² omgerekend naar asbest. Daarvoor zouden zij dan ook geen vergoeding krijgen. Gelet op de wens van veel agrariërs om aan het buitengebied zo weinig mogelijk woningen toe te voegen (in verband met hinder richting agrarische bedrijfsvoering) is het niet wenselijk om deze sloopm² in te zetten voor woningbouw. Er zijn echter projecten bekend die ook (veel) sloopm² nodig hebben, maar daar moeilijk aan kunnen komen. Denk bijvoorbeeld aan het uitbreiden van bijbehorende bouwwerken op percelen, het vergroten van bestaande woningen of het uitbreiden van bestaande bedrijven. Voorgesteld wordt om voor dit soort gevallen de overblijvende sloopm² wel in te mogen zetten, onder de voorwaarde dat alle overblijvende sloopm² voor één project kunnen worden ingezet.

1.5. De gemeenteraad is het bevoegde gezag om in te stemmen met de gevraagde afwijking van de beleidsregels

De optie doorgaan als agrarisch bedrijf in combinatie met een woonbestemming op hetzelfde erf, is niet in overeenstemming met de Beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen", zoals die de laatste keer door uw raad zijn vastgesteld en gelden vanaf 10 juni 2022: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR674315/2>. Als gebruik wordt gemaakt van het onderdeel 'Sloop voor kansen', moeten alle oorspronkelijke (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op het perceel stoppen en ook andere verhandingen, silo's en dergelijke worden gesaneerd (zie Bijlage 1 bij de beleidsregels).

Om van de beleidsregels af te wijzen is een positief besluit van uw raad nodig.

Kantttekeningen en risico's:

Omdat het hier om een maatwerkoplossing gaat, is precedentwerking niet aan de orde.

De risico's die de uitvoering van dit plan in de weg kunnen staan, zijn zoveel als mogelijk aan de voorkant doorgenomen. Omdat op dit moment geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn, wordt dit voorstel aan u voorgelegd.

Alternatieven:

1.1. Niet meewerken aan afwijking van het beleid "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied"

In dat geval kan de gevraagde compensatiekavel niet op het perceel worden gerealiseerd, terwijl ook het agrarisch bedrijf in stand blijft. De enige andere oplossing om dit te bereiken is om het hele perceel om te zetten naar "Wonen". De huidige eigenaren voelen zich nog te jong om nu al te stoppen met het bedrijf, dus voor hen is dit geen optie. Ze kunnen ook de agrarische bestemming houden en met akkerbouw doorgaan, zonder de compensatiekavel. Maar de bedrijfswoning is echt aan vervanging toe en daar hebben ze geld voor nodig. Bovendien moeten ze ook nieuwe investeringen in het bedrijf doen.

1.2. De resterende sloopp² te laten vervallen en niet in te laten zetten voor een ander project in de gemeente Dalfsen

Dit was wel de eerste inzet van de initiatiefnemers. Maar omdat er niet heel veel sloopp² binnen de gemeente vrij komen, is het jammer om deze sloopp² niet te gebruiken om in te zetten voor een ander initiatief, anders dan voor woningen.

Duurzaamheid:

De eigenaren van het perceel gaan door met biologisch boeren. Niet meer met dieren, maar met biologische landbouw, waarbij het telen van gewassen die kunnen worden ingezet bij (locale) woningbouwprojecten. Ook de nieuwe bedrijfswoning en de compensatiewoning worden gebouwd met biobased materialen.

Financiële consequenties:

Voor de behandeling van het principe-verzoek zijn leges in rekening gebracht, in overeenstemming met de Legesverordening 2025.

Communicatie:

In dit geval hebben de eigenaren zelf hun plannen besproken met omwonenden. Zij zijn positief over de ontwikkeling op het perceel Vennenbergweg 10.

Vervolg:

Als uw raad instemt met dit voorstel, kunnen de eigenaren met hun adviseur de benodigde planologische procedure voorbereiden. Dit wordt een wijziging van het Omgevingsplan. Het verbieden van het houden van landbouwhuisdieren is een voorwaarde wanneer gebruik wordt gemaakt van de LBV of LBV+ regeling.

Bijlagen:

1. Het principeverzoek
2. De gewenste erfinrichting

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 juli 2025, nummer 1998;

overwegende dat:

- de eigenaren van het perceel Vennenbergweg 10 in Dalfsen, gebruik maken van de landelijke LBV-regeling;
- zij hiermee bijdragen aan de noodzakelijke reductie van stikstof, omdat ze geen landbouwhuisdieren meer houden;
- dit vraagt om een andere invulling van het bedrijf en het perceel Vennenbergweg 10;
- zij op om persoonlijke redenen graag agrarisch willen blijven en doorgaan met akkerbouw, maar wel als biologisch bedrijf;
- om financiële redenen een compensatiekavel op hun perceel willen realiseren en nog eens 850 sloopm² willen laten vastleggen voor een periode van 5 jaar om op een ander perceel in te zetten of te verkopen;
- zij de resterende sloopm² willen laten vervallen als de raad een positief besluit op het principeverzoek neemt;
- hun verzoek in strijd is met de door de raad vastgestelde “Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen”;
- de combinatie doorzetten van een agrarisch bedrijf en het realiseren van een woonbestemming niet voldoet aan het onderdeel “Sloop voor kansen”;

gelet op

- het feit dat de gevraagde ontwikkeling zowel voor het reduceren van stikstof, het vergroten van duurzaamheid en het verminderen van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied voordelen oplevert;

b e s l u i t :

af te wijken van de “Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen” om de gewenste herinrichting van het perceel Vennenbergweg 10 in Dalfsen mogelijk te maken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 15 september 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Michael Sijbom

de griffier,
Johan Paul de Groot