

---

Agendapunt:	<b>13</b>
Onderwerp:	<b>Beleidskader VAB gemeente Dalfsen (vrijkomende agrarische bebouwing)</b>
Commissie:	5-11-2007, nr. 11
Raadsvoorstel:	23-10-2007, nr. 951
Portefeuillehouder :	<b>mw. G. Laarman-Hemstede / dhr. E. Goldsteen</b>
Beleidssterrein:	<b>- Agrarische zaken en Plattelandsvernieuwing</b>
Programma:	<b>9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting</b>
Ter inzage (o.m.) :	- Provinciaal uitvoeringskader VAB - Plattelandsvisie
Informant:	H. Lammertsen  E. h.lammertsen@dalfsen.nl T. (0529) 488235

---

**Voorstel:**

Het Beleidskader VAB gemeente Dalfsen vast te stellen

---

**Inleiding:**

Net als in heel Nederland zet in de gemeente Dalfsen de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Daarbij nemen groeiende bedrijven grond en productierechten over van stoppende bedrijven en komen erven en agrarische gebouwen van de stoppende bedrijven vrij. De plattelandsvisie geeft een eerste aanzet voor een visie op mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar werken en wonen. In het voorliggende beleidskader is die eerste aanzet nader uitgewerkt in samenhang met het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB en de gemeentelijke plattelandsvisie.

**Beleidskader en rol gemeente:**

Het hoofddoel van het VAB-beleid is sociaal-economisch: het draagt bij aan het realiseren van Nieuwe Economische Dragere voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Hergebruik in plaats van kapitaalsvernietiging. Startende bedrijven worden gestimuleerd. Een belangrijke bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst. Uiteindelijk gaat het om een verbetering van de leefbaarheid van het platteland en de ruimtelijke kwaliteit.

Onderstaand zijn de hoofdpunten uit het beleidskader weergegeven:

1. Ruimere mogelijkheden voor wonen en woningsplitsing in vrijkomende karakteristieke bebouwing. De gemeente Dalfsen heeft Het Oversticht advies gevraagd over het vaststellen van wat als karakteristiek is te beschouwen. In onze voorstellen zal voor karakteristieke panden niet een limitatieve lijst worden opgesteld waarop deze panden worden aangewezen. Op gebiedsniveau zal aan de hand van objectief vast te stellen criteria voor beeldkwaliteit worden bepaald of er wel of niet sprake is van een karakteristiek pand.
2. Binnen het huidige provinciale beleidskader is wonen in een niet-karakteristieke VAB niet toegestaan. De gemeente Dalfsen zal bij de provincie Overijssel aandringen op het wel mogelijk maken van wonen in gebouwen die niet karakteristiek zijn, **uitsluitend** als die bedoeld zouden zijn voor doelgroepen (starters en senioren) en/of mensen met een zorgindicatie. Het uitgangspunt

moet wel zijn dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert en daarvoor te allen tijde een advies wordt gevraagd van de ervenconsulent. De provincie stuurt immers op kwaliteit en niet meer op kwantiteit.

3. Of en in welke omvang (ook niet-karakteristieke) bebouwing hergebruikt mag worden voor welke vormen van bedrijvigheid zal, overeenkomstig het provinciale beleidskader van geval tot geval getoets worden op met name omgevingscriteria.
4. De gemeente Dalfsen zal overeenkomstig het provinciaal uitvoeringskader geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten hanteren. Wel zal de gemeente overeenkomstig de plattelandsvisie en de ontwikkelingsregeling van het bestemmingsplan buitengebied blijven communiceren welke indicatieve aard van bedrijvigheid denkbaar is. Initiatieven zullen getoets worden op omgevingscriteria. Met deze werkwijze wordt ruimte geboden voor maatwerk op basis van ontwikkelingsplanologie. "Indicatief" en "niet limitatief" betekenen dat genoemde typen activiteiten niet per definitie zijn toegestaan en dat niet genoemde activiteiten niet per definitie onmogelijk zijn. De beoordeling van de effecten op en de inpasbaarheid in de omgeving bepaalt of een activiteit wel of niet is toe te staan.
5. De gemeente Dalfsen zal de beoordeling van nevenactiviteiten op agrarische bedrijven meer gaan baseren op de omgevingscriteria in dit beleidskader VAB. Dit in aanvulling op of in plaats van de in het bestemmingsplan genoemde nevenactiviteiten.
6. De gemeente Dalfsen zal de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit toetsen aan: landschapsbeleidsplannen, welstandsnota en nog vast te stellen landschapsontwikkelingsplannen. Overeenkomstig de plattelandsvisie zal uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpasping van het erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in beginsel voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht.
7. Voor elke aanvraag wordt maatwerk geleverd, vast te leggen in een planologische maatregel (afstemming binnen de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, Milieu en Bouwen).
8. De gemeente Dalfsen zal bij herziening van het bestemmingsplan en andere plannen bezien welke verankering dit beleidskader in die plannen behoeft. Dit VAB beleidskader van de gemeente Dalfsen zal worden meegenomen in de toekomstige herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (plantoelichting). In beginsel zal per geval vrijstelling worden verleend op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Waar mogelijk zal in het Bestemmingsplan Buitengebied een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid worden gecreëerd.
9. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. De plattelandsvisie stelt een beslissing over dit punt uit naar dit beleidskader VAB. Overeenkomstig het provinciaal criterium zal het ook in Dalfsen verplicht zijn om niet hergebruikte (niet karakteristieke) bebouwing te slopen. Als meer dan 850 m2 landschapsontsierende stallen wordt gesloopt is de Rood voor rood regeling ook hier in beginsel van toepassing.
10. De gemeente Dalfsen zal met iedere VAB aanvrager een realisatieovereenkomst sluiten over maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alvorens over te gaan tot planologische medewerking. In die overeenkomst zal ook een kettingsbeding/kwalitatieve verplichting zijn opgenomen om afspraken aan de locatie te koppelen zodat ze ook blijven gelden bij verkoop/overdracht van de locatie.
11. De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig bijhouden in welke mate en onder welke voorwaarden functieverandering plaatsvindt. Tweejaarlijks zullen de resultaten gerapporteerd en geëvalueerd worden. De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig de gemaakte afspraken met de initiatiefnemers handhaven. Een stringente handhaving van de (in de overeenkomsten) gemaakte afspraken is cruciaal voor een (blijvend) succesvol VAB en Rood voor Rood beleid.

**Alternatieven:**

In plaats van nieuwe functies toe te kennen aan VAB's is het mogelijk de landschapsontsierende stallen te slopen. Hiervoor is afzonderlijk een beleidskader vastgesteld.

**Financieel kader:**

In het kader van de Rood voor rood regeling zal een Fonds Ruimtelijke Kwaliteit worden ingesteld. In samenhang met het Rood voor rood beleid zullen er nadere voorstellen worden gedaan over de voeding en besteding van het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. In het Beleidskader wordt de bestedingsrichting aangegeven.

**Communicatie:**

De gemeente Dalfsen zal dit VAB- beleid actief communiceren. Vooraf goed communiceren van het functieveranderingsbeleid naar de bevolking zal leiden tot gerichte individuele (aan)vragen naar de gemeente. Dat maakt de uitvoering een stuk makkelijker en efficiënter.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart