



# Aanpak Leegstand Buitengebied gemeente Dalfsen

Maart 2017

# Aanpak leegstand buitengebied gemeente Dalfsen

Maart 2017

Auteur: Leonie van Dam  
Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder: N.L. Agricola

# 1. Inhoudsopgave

<b>1. INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. SAMENVATTING</b> .....	<b>5</b>
<b>3. INLEIDING</b> .....	<b>7</b>
3.1 Aanleiding .....	7
3.2 Aanpak .....	7
3.3 Leeswijzer .....	7
<b>4. ACHTERGRONDEN EN OMVANG</b> .....	<b>8</b>
4.1 Inleiding .....	8
4.2 Ontwikkeling buitengebied in de gemeente Dalfsen .....	8
4.3 Aard en omvang leegstand (voormalige agrarische) gebouwen .....	9
4.3.1 <i>Huidige leegstand</i> .....	9
4.3.2 <i>Toekomstige leegstand</i> .....	10
4.4 Met wie hebben we te maken .....	11
<b>5. DE OPGAVE</b> .....	<b>12</b>
5.1 Problematiek van leegstand agrarisch vastgoed .....	12
5.2 Een opgave voor de gemeente? .....	12
5.3 Knelpunten .....	12
5.3.1 <i>Overschatting van de kansen en waarde van de gebouwen</i> .....	12
5.3.2 <i>Kennisgebrek bij eigenaren</i> .....	13
5.3.3 <i>Beperkte financiële middelen</i> .....	13
5.3.4 <i>Er is grote terughoudendheid om over toekomststrategie te praten</i> .....	13
5.3.5 <i>Er stoppen ook bedrijven op locaties die nog perspectiefrijk zijn:</i> .....	13
5.3.6 <i>Huidige gemeentelijke regels en procedures voldoen maar ten dele</i> .....	13
5.3.7 <i>Samenwerking tussen en met partijen ontbreekt</i> .....	14
5.3.8 <i>Regelgeving voorziet niet in het voorkomen van dit probleem in de toekomst</i> .....	14
<b>6. BELEID</b> .....	<b>15</b>
6.1 Het Rijk .....	15
6.1.1 <i>Ruimtelijk beleid</i> .....	15
6.1.2 <i>Asbestverbod 2024</i> .....	15
6.1.3 <i>Fiscale regelingen</i> .....	15
6.2 Provincie Overijssel .....	15
6.2.1 <i>Omgevingsvisie</i> .....	15
6.2.2 <i>Provinciaal plan van aanpak asbest</i> .....	16
6.2.3 <i>Ingrepen aan provinciale wegen samenhang met kavelruil</i> .....	17
6.3 Gemeente Dalfsen .....	17
6.2.4 <i>Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen</i> .....	17
6.2.5 <i>Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen</i> .....	17
6.2.6 <i>Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen</i> .....	18
6.2.7 <i>Plan van aanpak asbest</i> .....	19
6.4 Andere gemeenten .....	19
<b>7. OPLOSSINGSRICHTINGEN</b> .....	<b>20</b>
7.1 Bewustwording en ondersteuning .....	20
7.1.1 <i>Aansluiten bij voorlichting over asbest</i> .....	20
7.1.2 <i>Voorlichting over mogelijkheden met stakeholders oppakken</i> .....	20
7.1.3 <i>Platform Stil leed platteland (Vechtdal) (in oprichting)</i> .....	20
7.2 Middelen en mogelijkheden voor sloop creëren .....	20
7.2.1 <i>Geen extra sloopsubsidie regeling</i> .....	20
7.2.2 <i>Sloop voor kansen</i> .....	20
7.2.3 <i>Stimuleren sloop bij omzetting van agrarische naar woonbestemming</i> .....	21
7.2.4 <i>Slooprechten verhandelbaar maken bijvoorbeeld door middel van sloopvouchers</i> .....	21
7.2.5 <i>Inzichtelijk maken van vraag en aanbod van sloop m2</i> .....	22
7.2.6 <i>Revolverend fonds/Herontwikkelingsfonds</i> .....	22

7.2.7	<i>Sloop actie (in combinatie met asbest)</i> .....	22
7.3	Belemmeringen in procedures wegnemen .....	22
7.3.1	<i>Hergebruik regeling aanpassen:</i> .....	22
7.3.2	<i>Procedures voor 'sloop voor kansen' verder vereenvoudigen</i> .....	23
7.4	Ontwikkelingsgericht samenwerken .....	23
7.4.1	<i>Provinciaal netwerk</i> .....	23
7.4.2	<i>VNG- ROM Netwerk VAB's</i> .....	23
7.4.3	<i>Living Lab Salland in oprichting</i> .....	23
7.4.4	<i>Samenwerken tussen stakeholders</i> .....	24
7.5	Verkennen mogelijkheden voorkomen probleem VAB's in de toekomst .....	24
<b>8.</b>	<b>HET VERVOLG – ACTIEPLAN</b> .....	<b>25</b>
8.1	Acties .....	25
8.2	Financiële gevolgen.....	25
	<b>BIJLAGE 1:</b> .....	<b>26</b>
	<b>BIJLAGE 2:</b> .....	<b>27</b>

## 2. Samenvatting

### Achtergronden en omvang leegstand buitengebied in de gemeente Dalfsen

Door verdere schaalvergroting, ontbreken van een bedrijfsopvolger en het ontbreken van economisch perspectief gaan de komende jaren agrarische bedrijven stoppen. Landelijk is deze trend zichtbaar, maar ook in de gemeente Dalfsen.

De landbouwsector vergrijsst, meer dan 60 % van de bedrijfshoofden in de gemeente Dalfsen was in 2016 50+. Zeker 40% hiervan heeft geen opvolger. Tot 2030 is de verwachting op basis hiervan dat er in de gemeente zeker 120 tot 140 bedrijven gaan stoppen. Hierbij is het gebrek aan economisch perspectief voor bedrijven nog niet direct betrokken. Het werkelijke aantal zal naar verwachting hoger zijn.

Op dit moment staat er ruim 3,6 hectare aan gebouwen leeg. Dit is gemiddeld 480 m<sup>2</sup> per erf. De verwachting is dat er tot 2030 nog bijna 17 hectare bedrijfsgebouwen vrij met een gemiddelde van 1200 m<sup>2</sup>. De verwachting is dat hiervan ongeveer 5 hectare hergebruikt gaat worden. 12,7 hectare blijft leegstaan. In totaal zal daardoor de leegstand in het buitengebied 16,3 hectare kunnen bedragen in 2030. Bijna 70% hiervan bevat zeer waarschijnlijk ook nog een asbest dak.

### De opgave

Gevolgen van leegstand kunnen zijn:

- Verwaarlozing van erven, achterstallig onderhoud en verloedering van het landschap
- Risico's voor volksgezondheid en veiligheid (asbest);
- Ongewenst hergebruik/criminele activiteiten;
- Afname vitaliteit plattelandseconomie;
- Sociaal en financieel leed.

De leegstand is primair het probleem van de eigenaar. Vanuit de gemeentelijke ambitie uit de Structuurvisie Buitengebied 'een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld' is niets doen aan leegstand in deze omvang geen optie. Knelpunten die bij de leegstand aan de orde zijn:

- Overschatting van de kansen en waarde van de gebouwen;
- Kennisgebrek bij eigenaren;
- Beperkte financiële middelen;
- Er is grote terughoudendheid om over toekomststrategie te praten;
- Er stoppen ook bedrijven op locaties die nog perspectiefrijk zijn;
- Huidige gemeentelijke regels en procedures voldoen maar ten dele;
- Samenwerking tussen en met partijen ontbreekt;
- Regelgeving niet voorziet in het voorkomen van dit probleem in de toekomst.

### Beleid

Zowel Rijk, Provincie en gemeente hebben op dit moment al beleid dat invloed heeft op de opgave van leegstand in het buitengebied. Vanuit het rijk is vooral het asbestdaken verbod in 2024 belangrijk. De provincie heeft algemeen beleid voor de groene ruimte, waarbinnen gemeenten beleidskaders kunnen stellen voor ontwikkelingen in het buitengebied. Ontwikkelen met versterking van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid is daarbij uitgangspunt. De provincie zet ook in op de aanpak/sanering van asbest en heeft binnen het uitvoeringsprogramma Agro en Food aandacht voor de stal van de toekomst.

De gemeente heeft de ambitie voor het buitengebied vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied, waarin per landschappelijk deelgebied de gewenste ontwikkelingsrichting is aangegeven. In de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen zijn de huidige regels voor Rood voor rood, hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen en de Kwaliteitsimpuls Groene ruimte opgenomen. Daarnaast zijn in het Bestemmingsplan Buitengebied de bouw- en gebruiksregels voor de diverse functies opgenomen en ook zijn enkele mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen opgenomen. Recent is heeft ook de gemeente een Plan van aanpak asbest vastgesteld.

### Oplossingsrichtingen en acties

Op basis van de opgave, de knelpunten en het geldende beleid zijn een aantal oplossingsrichtingen en acties naar voren gekomen:

Bewustwording en ondersteuning	Middelen en mogelijkheden voor sloop creëren	Belemmeringen in regels en procedures wegnemen	Ontwikkelingsgericht samenwerken	Voorkomen probleem toekomst
Aansluiten bij voorlichting over asbest	Geen extra sloopsubsidie regeling De regeling "Sloop voor Kansen" uitwerken (concept zie bijlage 2) Inzichtelijk maken van vraag en aanbod van sloop m <sup>2</sup> Slooprechten verhandelbaar maken (sloopvouchers) Revolverendfonds/Herontwikkelingsfonds Sloop actie (in combinatie met asbest)	Hergebruik regeling in stappen aanpassen;	Gebruik maken van provinciaal en VNG netwerk	Provinciaal en VNG project op dit gebied blijven volgen
Voorlichting over mogelijkheden met stakeholders oppakken		Procedures voor 'hergebruik en 'sloop voor kansen' verder vereenvoudigen	Living Lab (in oprichting)	
Platform Stil Leed platteland (in oprichting)		Samenwerking tussen en met stakeholders		

De acties worden in 2017 en 2018 opgepakt waarbij de effecten, zoals de omvang van de sloop en her hergebruik gemonitord worden. In 2019 wordt de aanpak geëvalueerd. Voor extra inzet is wel een aanvullend bedrag van totaal €41.000 nodig.

## **3. Inleiding**

### **3.1 Aanleiding**

Diverse landelijke en provinciale rapporten en ook de gemeentelijke indruk is dat er de komende jaren veel schuren in het landelijk gebied leeg komen te staan. De komende jaren stoppen veel agrarische bedrijven. De aanname hierbij is, dat de grond van deze stoppers wordt overgenomen door de schaal vergrotende agrariërs en dat de agrarische bedrijfsgebouwen voor een groot deel vrij komen. Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) waarvoor geen nieuwe functie of invulling wordt gevonden komt leeg te staan. Dit kan ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hergebruik en/of sloop van vrijkomende agrarische bebouwing is dus noodzakelijk om het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal te houden.

Om hier als gemeente goed op in te kunnen spelen is een schets van de omvang van de problematiek in de gemeente Dalfsen nodig. Hierbij wordt gekeken of de huidige instrumenten uit het beleid "ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" voldoen en/of aanvulling behoeven en welke knelpunten aangepakt moeten worden om de ruimtelijke kwaliteit, en daarmee samenhangend de leefbaarheid, van het buitengebied te behouden. In deze notitie is de algemene aanpak opgenomen, deze richt zich niet alleen op de beleidsregels maar ook op andere aspecten.

### **3.2 Aanpak**

Naast alle landelijke en provinciale rapporten en cijfers heeft in 2016 een onderzoek plaatsgevonden in de gemeente Dalfsen naar de huidige en toekomstige leegstand in het buitengebied. Dit afstudeeronderzoek van dhr. L. Wuite is basis voor dit document geweest. Het onderzoek is als bijlage 1 bij dit rapport opgenomen. In dit onderzoek is naast de huidige en toekomstige leegstand ook gekeken naar het functioneren van het huidige beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" en is een enquête gehouden om uit te zoeken wat de knelpunten en oplossingen volgens eigenaren en adviseurs zijn.

Op basis van de knelpunten en een brainstormbijeenkomst met bij het buitengebied betrokken medewerkers van de gemeente zijn oplossingsrichtingen in beeld gebracht. Deze zijn beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid en getoetst tijdens een bijeenkomst op 28 februari 2017 met 25 vertegenwoordigers van lokale sloopbedrijven, makelaars, accountants/adviseurs en vertegenwoordigers van de Rabobank en LTO-Vechtdal. De uitkomsten hiervan zijn in deze notitie meegenomen.

### **3.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 3 wordt eerst ingegaan op de algemene problematiek van leegkomende gebouwen in het buitengebied en de omvang daarvan die verwacht wordt in de gemeente Dalfsen. Op basis daarvan worden in hoofdstuk 4 de opgave voor de gemeente en de knelpunten die geconstateerd zijn in beeld gebracht. Hoofdstuk 5 gaat in op het beleid en hoofdstuk 6 geeft de oplossingsrichtingen weer. De acties die uit de oplossingsrichtingen komen zijn in hoofdstuk 7 gebundeld in een planning met daarbij de benodigde financiële middelen. Bijlage 1 een achtergrondrapport over de opgave en mogelijke instrumenten in de gemeente Dalfsen. Bijlage 2 is een concept aanpassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

## 4. Achtergronden en omvang

### 4.1 Inleiding

Landelijk neemt al jaren door schaalvergroting en rationalisatie het aantal agrarische bedrijven af. In de periode 2000-2012 zijn in Nederland 22.000 bedrijven gestopt waarbij naar verwachting 21 miljoen m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing is vrijgekomen. De prognose is dat tot 2030 nog eens 24.000 bedrijven gaan stoppen en op deze locaties nog eens 40 miljoen m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij gaat komen.<sup>1</sup> Er is dus een opgave in termen van leegstand en ruimtelijke kwaliteit (herbestemming, sloop/sanering) die wordt versterkt door andere uitdagingen in het landelijk gebied (bijv. voedsel en energietransitie en klimaatverandering, asbestdakenverbod).

Om goed inzicht te krijgen in de opgave en oplossingsrichtingen is een goed beeld van de ontwikkeling, omvang en opgave in Dalfsen noodzakelijk.

### 4.2 Ontwikkeling buitengebied in de gemeente Dalfsen

Net als elders in het land, is ook in de gemeente Dalfsen de trend van stoppende agrarische bedrijven en schaalvergroting aan de orde. (tabel 2.3. rapport L. Wuite 2016)

Tabel 2.3 Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven t.o.v. het areaal cultuurgrond in Dalfsen (CBS, 2016)

	2001	2005	2010	2012	2013	2014
<b>Aantal bedrijven</b>	706	601	522	499	494	482
<b>Cultuurgrond (are)</b>	1.469.934	1.299.607	1.141.470	1.123.271	1.137.244	1.123.480
<b>Gemiddelde bedrijfsomvang (oppervlakte cultuurgrond in are)</b>	2082	2162	2187	2251	2302	2331

Ook in Dalfsen is de belangrijkste oorzaak van stoppende bedrijven het ontbreken van een bedrijfsopvolger en ontbreken aan economisch perspectief. Een goed beeld van de daling van het aantal agrarische erven in de gemeente Dalfsen wordt gegeven door het feit dat bij de actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen in 2013 op 198 percelen de bestemming van agrarisch naar wonen of andere niet-agrarische bestemming is gewijzigd.

De landbouwsector is vergrijsd. Landelijk was in 2014 ruim 22% van de bedrijfshoofden van agrarische bedrijven 65-plusser. In de gemeente Dalfsen is dit zelfs meer dan een kwart van de bedrijfshoofden. (CBS 2015)

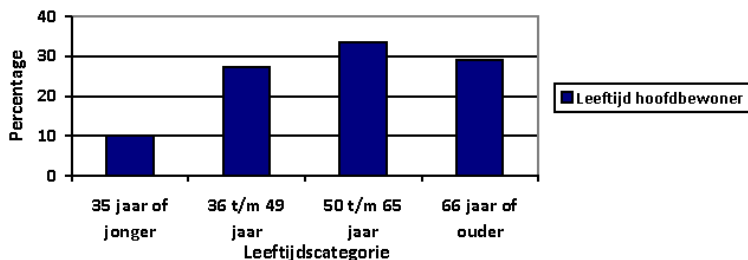
	Totaal aantal land- en tuinbouw-bedrijven	Bedrijven met bedrijfshoofd van 65 jaar of ouder	
		aantal	aandeel
Dalfsen	482	124	25,7%
<b>Nederland</b>	<b>65507</b>	<b>14482</b>	<b>22,1%</b>

Bron: Landbouwtelling

Uit een GIS-analyse in 2016 blijkt zelfs dat meer dan ruim 62 % van de bedrijfshoofden 50-plus is. Het is dus zeker aannemelijk dat het aantal agrarische bedrijven de komende jaren nog verder sterk zal afnemen omdat ongeveer 40% van deze bedrijfshoofden zeker geen opvolger heeft. Dit zijn ongeveer 120 tot 140 bedrijven. Hierbij zijn de stoppende bedrijven als gevolg van het beperkte economische perspectief niet meegenomen. De verwachting is dat het aantal stoppende bedrijven in de gemeente Dalfsen dus zeker nog hoger zal liggen.

<sup>1</sup> Bron: Landelijk gebied en leegstand, Wageningen Environmental Research, Wageningen december 2016





Figuur 4.7 Leeftijd hoofdbewoner agrarisch perceel gemeente Dalftsen (eigen GIS-analyse, 2016)

Naast stoppen is er sprake van een spanningsveld voor agrarische bedrijven op dit moment. Aan de ene kant staan scherpe concurrentieverhoudingen op de wereldmarkt, met schommelende prijzen. Aan de andere kant de samenleving die steeds hogere eisen stelt en verdere aanpassing van wettelijke vereisten. De daling van het aantal agrarische ondernemers en de stijging van andere functies (met name wonen) in het buitengebied maakt dat het spanningsveld ook in de gemeente Dalftsen dagelijks aan de orde is.

Transitie van het landelijk gebied is gaande, maar Dalftsen blijft een plattelandsgemeente bij uitstek. Bossen, landerijen, rivieren en wetingen geven het buitengebied van de gemeente zijn eigen kracht en identiteit. Het buitengebied is ook een gebied waar de mensen wonen, werken en recreëren, maar de landbouw blijft een belangrijke drager van de plattelandseconomie en het landschap.

### 4.3 Aard en omvang leegstand (voormalige agrarische) gebouwen

Er is op dit moment al sprake van leegstand in het buitengebied, daarnaast is er een inschatting van de leegstand die tot 2030 te verwachten is:

#### 4.3.1 Huidige leegstand

De huidige leegstand is relatief verborgen. Zoals aangegeven hebben tussen 1998 en 2013 in de gemeente Dalftsen ongeveer 200 erven in het buitengebied de transitie van agrarisch naar wonen of andere doeleinden al ondergaan. De omvang van de vrijgekomen bebouwing (exclusief woning) is relatief beperkt per erf (ongeveer 480 m<sup>2</sup> per erf) en vaak is de voormalige agrarische ondernemer nog op het perceel blijven wonen en zijn er nog hobbymatige of andere activiteiten aanwezig. De ruimtelijke gevolgen van deze leegstand waren daarom tot nu toe relatief gering.

Tabel 4.3 Leegstand van agrarische gebouwen per deelgebied (eigen GIS-analyse, 2016)

Deelgebied	Aantal potentieel leegstaande gebouwen	Totale oppervlakte gebouwen	Aantal erven	Leegstand (-300 m <sup>2</sup> per erf)	Percentage van de totale leegstand
1.Veenontginningen	172	19.200 m <sup>2</sup>	45	5.700 m <sup>2</sup>	15,8%
2.Heideontginningen noord	159	22.021 m <sup>2</sup>	47	7.921 m <sup>2</sup>	21,9%
3.Heideontginningen zuid	61	8.633 m <sup>2</sup>	22	2.033 m <sup>2</sup>	5,6%
4.Essenlandschap	100	16.706 m <sup>2</sup>	27	8.606 m <sup>2</sup>	23,8%
5.Vechtdal en uiterwaarden	0	0 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>	0%
6.Bos- en landgoederen landschap	67	9.944 m <sup>2</sup>	21	3.644 m <sup>2</sup>	10,1%
7.Kampenlandschap	92	14.119 m <sup>2</sup>	28	5.719 m <sup>2</sup>	15,8%
8.Broekontginningen	16	3.616 m <sup>2</sup>	5	2.116 m <sup>2</sup>	5,9%
Overig	10	1.296 m <sup>2</sup>	3	396 m <sup>2</sup>	1,1%
<b>Totaal</b>	<b>667</b>	<b>95.535 m<sup>2</sup></b>	<b>198</b>	<b>36.135 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Ook hergebruik en sloop door het inzetten van rood voor rood of hergebruikbeleid is daarbij effectief geweest. Op circa 15 percelen is een hergebruik door een andere functie geregeld (VAB-beleid) en er

zijn rond de 36 rood voor rood overeenkomsten gesloten. Waarbij per saldo (na aftrek van de oppervlakte nieuwbouw van de woning (circa 300 m<sup>2</sup>) al een kleine 30.000 m<sup>2</sup> bebouwing in het buitengebied gesaneerd is/wordt.

Dit neemt niet weg dat er lokaal wel sprake kan zijn van leegstand en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Ook bestaan deze gebouwen voor een groot deel uit de bouwperiode tussen 1965-1993 en bevat een groot deel daarvan asbestdaken.

#### 4.3.2 Toekomstige leegstand

Naar verwachting komt er tot 2030 nog een kleine 17 hectare aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing leeg. Dit is circa 15 % van de totale oppervlakte agrarisch gebruikte bebouwing in de gemeente Dalfsen. Gemiddeld gaat het per erf dan om ruim 1200 m<sup>2</sup> bebouwing. Niet alleen het aantal bedrijven, maar zeker ook de omvang van de bebouwing per erf zal maken dat dit een grotere impact op de fysieke ruimte zal geven.

Op basis van verwachtingen zal ongeveer 5 hectare hiervan nog enige hergebruikfunctie kunnen krijgen (bijgebouw bij woning of niet-agrarisch gebruik). Er blijft dus circa 12 hectare over die waarschijnlijk leeg blijft staan.

Tabel 4.11 Prognose oppervlakte de agrarische bebouwing per deelgebied (eigen GIS-analyse, 2016)

	Aantal vrijkomende erven	Vrijkomende agrarische bebouwing	Te verwachten leegstand (min 300 m <sup>2</sup> per erf)	Percentage leegstand van totale leegstand
<b>1. Veenontginningen</b>	28	27.992 m <sup>2</sup>	19.712 m <sup>2</sup>	15,5%
<b>2. Heideontginningen Noord</b>	35	44.258 m <sup>2</sup>	33.698 m <sup>2</sup>	26,5%
<b>3. Heideontginningen Zuid</b>	29	38.539 m <sup>2</sup>	29.899 m <sup>2</sup>	23,5%
<b>4. Essenlandschap</b>	10	9.848 m <sup>2</sup>	6.728 m <sup>2</sup>	5,3%
<b>5. Vecht en uiterwaarden</b>	1	785 m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup>	0,4%
<b>6. Bos- en landgoederenlandschap</b>	14	16.797 m <sup>2</sup>	12.717 m <sup>2</sup>	10%
<b>7. Kampenlandschap</b>	16	25.090 m <sup>2</sup>	20.290 m <sup>2</sup>	16%
<b>8. Broekontginningenlandschap</b>	6	5.286 m <sup>2</sup>	3.606 m <sup>2</sup>	2,8%
<b>Totaal</b>	139	168.595 m <sup>2</sup>	127.195 m <sup>2</sup>	100%

Het blijkt dat deze leegstand zich over de gehele gemeente verspreid voordoet. Fysiek ligt het zwaartepunt in de Heideontginningsgebieden (noord en zuid). Hier komen veel m<sup>2</sup> bebouwing vrij. Vreemd is dit niet gezien het aantal en de relatief grote omvang van agrarische erven in deze gebieden. Maar bijvoorbeeld in het bos- en landgoederengebied zal ook 20% van de gebouwen die nu nog agrarisch in gebruik zijn vrijkomen.

Omdat de meeste potentiële vrijkomende bebouwing is gebouwd tussen 1970 en 2000 zal een substantieel deel hiervan nog asbest bevatten. Door omvang en bouwwijze (vaak relatief laag) zijn deze schuren vaak ook niet geschikt voor hergebruik en is het zeer aannemelijk dat er ook nog grote hoeveelheden asbest in deze gebouwen aanwezig is. Dit is aannemelijk omdat de totale hoeveelheid agrarische bebouwing in gebruik ongeveer 875.000 m<sup>2</sup> en volgens WOZ gegevens 600.000 m<sup>2</sup> voorzien is van een asbestdak. Dit houdt in dat er op bijna 69 % van de agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente asbest aanwezig is. Van de 12 hectare potentieel leegstaande gebouwen is ruim 8 hectare van voor 1994 (Gisanalyse L. Wuite 2016). Het is daarom zeer aannemelijk dat de vrijkomende gebouwen van voor 1994 vrijwel allemaal van een asbestdak voorzien zijn.

Van de 60 hectare asbestdakvlak in het buitengebied komt in de periode tot 2030 dus zeker 8 hectare voor totale sloop in aanmerking (circa 13%).

<sup>2</sup> Plan van aanpak Asbest gemeente Dalfsen, januari 2017

#### 4.4 Met wie hebben we te maken

Er zijn vier groepen eigenaren/ondernemers die een (voormalig) agrarisch erf bezitten. Zij hebben elk hun eigen netwerk, wensen en problemen. Het zijn:

- *Vrijwillig stoppende boeren* waarvan de VAB's na de bedrijfsbeëindiging op de markt komen. Het zijn dan nog praktiserende boeren of net gestopte boeren. Deze boeren beschikken nog over adviseurs en zijn soms nog als ondernemer actief. Deze groep vindt meestal, al of niet met adviseurs, hun weg in alle regels en informatie.
- *Boeren die al (10 – 15 jaren geleden) zijn gestopt.* Dit zijn voormalige boeren met een gemiddelde leeftijd van eind zeventig, soms begin tachtig jaar. Deze groep is minder actief en vindt veel minder gemakkelijk hun weg in de regels en informatie. Vaak lukt dit niet op eigen kracht. Deze groep beschikt veelal niet meer over adviseurs, zoals een accountant.
- *Niet vrijwillig stoppende boeren.* Dit is een specifieke groep. Deze groep is meestal niet bezig met de locatie en de bestemming ervan, maar met 'overleven'. Een deel van de locaties komt in handen van financiers. Voor de jongere, courante locaties geldt dat ze opnieuw in agrarisch gebruik komen of potentie hebben voor herontwikkeling. Dit zijn de 'Agrarische bedrijven op rode lijst banken, met vastgoedperspectief'. Daarnaast is er nog een categorie vaak oudere bedrijven op ongeschikte locaties: 'de Agrarische bedrijven op rode lijst banken, zonder vastgoedperspectief'.
- *Daarnaast zijn er nog overige eigenaren.* Dit zijn de eigenaren die al eerder een VAB hebben gekocht en er veelal wonen of een niet-agrarisch bedrijf hebben. Vaak is dit in overeenstemming met de bestemming. Wel heeft deze groep soms specifieke wensen om groter te wonen of extra bijgebouwen/ bedrijfsgebouwen te realiseren dan het bestemmingsplan toestaat.

## 5. De opgave

### 5.1 Problematiek van leegstand agrarisch vastgoed

Wat is nu het probleem van leegstaand vastgoed in het buitengebied en wat zijn de redenen om hier als gemeente invloed op te willen hebben?

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven komen er de komende jaren grotere bouwvolumes vrij dan voorheen. Deze zijn van een bouwperiode (na 1965) die vaak landschapsontsierend is en waarbij sprake is van een groot aandeel met asbest (op daken maar ook elders in de gebouwen). Hergebruik zal steeds moeilijker worden, en een aanzienlijke oppervlakte komt dus leeg te staan. De inschatting is dat dit in Dalfsen zeker 12 hectare bebouwing zal zijn. Gevolgen hiervan (kunnen) zijn:

- Verwaarlozing van erven, achterstallig onderhoud en verloedering van landschap;
- Risico's voor volksgezondheid en veiligheid (asbest);
- Ongewenst hergebruik/criminele activiteiten;
- Afname vitaliteit plattelandseconomie;
- Sociaal en financieel leed.

### 5.2 Een opgave voor de gemeente?

Uit de problemen die in de vorige paragraaf op een rij zijn gezet blijkt dat er enig algemeen belang is om de gevolgen van leegstand in het buitengebied van de gemeente tegen te gaan. Wel is duidelijk dat de eigenaar/ondernemer degene is die de "probleem-eigenaar" is.

De ambitie voor het buitengebied van de gemeente Dalfsen in 2030 uit de structuurvisie Buitengebied is *"een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld"*. Hierbij staan economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid voorop.

De mogelijke gevolgen van leegstand zijn juist verloedering van het landschap, afname van de vitaliteit van de plattelandseconomie en daarmee een bedreiging voor een duurzaam voortbestaan van een aantrekkelijk buitengebied. Niets doen als gemeente is daarom geen optie.

Duidelijk is ook dat er niet één oplossing is en deze al zeker niet alleen vanuit de gemeente en/of andere overheden kan komen. Primair is de eigenaar van de schuren probleemhouder en dat moet zo blijven. Wel kan door samenwerking en faciliteren van oplossingsrichtingen en communicatie de gemeente de opgave mede ondersteunen en daarmee ongewenste effecten van leegstand proberen te voorkomen.

Het is daarom goed om de knelpunten in beeld te hebben en zo te kijken waarin en welke rol de gemeente in de oplossing kan hebben.

### 5.3 Knelpunten

Wat zijn nu de knelpunten bij leegstand van agrarische schuren? Waarom wordt er niet gesloopt of hergebruikt? Dit is in beeld gebracht op basis van het rapport 'Landelijk gebied en leegstand' van Wageningen Environmental Research (december 2016), de notities 'herbestemming en bevorderen sloop VAB's' en 'VAB's vanuit boeren bekeken' van de VNG – ROM netwerk VAB (oktober/november 2016) en de 'Afstudeerscriptie VAB's in het buitengebied van Dalfsen' van dhr. L. Wuite (juni 2016) met daarin opgenomen de onderzoeksresultaten van een enquête en expertonderzoek op dit gebied in de gemeente Dalfsen. Deze knelpunten worden ook door meerdere ambtenaren van de gemeente die dagelijks in het buitengebied van de gemeente komen herkend en erkend (brainstormbijeenkomst 18 januari 2017).

#### 5.3.1 Overschatting van de kansen en waarde van de gebouwen

- Eigenaar zit in de wachtmodus in de veronderstelling dat na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsgebouwen nog waarde hebben en de gebouwen ook na bedrijfsbeëindiging hun waarde behouden.
- De algemene aanname dat bouwrechten vervallen als je bedrijfsgebouwen sloopt, wat beperkt in het "verzilveren van kansen".
- De kansen voor hergebruik zijn beperkt. Locaties in het buitengebied zijn minder in trek en ook binnen andere sectoren is leegstand (kantoren, winkels, bedrijven) in meer stedelijke gebieden, waar ook naar alternatieven voor hergebruik gezocht wordt.

### 5.3.2 Kennisgebrek bij eigenaren

- Wat zijn de mogelijkheden van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen? Slopen, herbestemming? Wat is mijn pensioenpositie na (vervroegde) beëindiging? Welke kosten moet ik maken bij beëindiging? Wat is de afdracht aan de Belastingdienst in het kader van stakingswinst?
- Eigenaren weten niet altijd welke potentie en welke beperkingen de vrijkomende locaties hebben voor hergebruik. Onbekendheid met de regels en ambities van bijvoorbeeld de gemeente.
- Het erftransformatie proces wordt vaak niet overzien en groeit eigenaren boven het hoofd.

### 5.3.3 Beperkte financiële middelen

- In een aantal gevallen blijft er na slopen en saneren van asbest en eventuele bodemverontreiniging en de aflossingen van de leningen, niet veel over voor een pensioen. Bij de niet-grondgebonden bedrijven is dit vaak een groot probleem. Voor grondgebonden bedrijven, bijvoorbeeld met grote stille reserves vanwege het grondbezit, is er veel minder vaak een probleem. De verschillen zijn erg groot. Het kan leiden tot een afwenteling van maatschappelijke kosten, bijvoorbeeld op het gebied van asbestverwijdering. In die gevallen is er geen geld meer om de asbest te verwijderen en blijft er een onverkoopbare locatie over met een negatieve waarde.
- Investeren in sloop levert vaak niet meteen financieel rendement op. Ook is er na bedrijfsbeëindiging en het afrekenen met de fiscus soms ook geen geld meer. De fiscale aspecten van bedrijfsbeëindiging worden regelmatig onderschat. Banken financieren de sloop vaak niet.
- Ook voor de benodigde ‘voor’ investering voor erftransformatie/hergebruik is vaak geen geld of de wil ontbreekt.

### 5.3.4 Er is grote terughoudendheid om over toekomststrategie te praten

- Afstand doen van dat wat je hebt opgebouwd kan een psychologische barrière zijn.
- De ondernemer heeft moeite met acceptatie dat de onderneming beëindigd wordt. Problemen worden vaak pas laat bespreekbaar gemaakt, waardoor er weinig mogelijkheden meer zijn om het bedrijf economisch rendabel voort te zetten of te beëindigen.
- Er is een grote terughoudendheid onder boeren om over VAB's en hun strategie naar de toekomst te praten.

### 5.3.5 Er stoppen ook bedrijven op locaties die nog perspectiefrijk zijn:

- Er stoppen ook agrarische bedrijven op perspectiefrijke locaties voor toekomstige ontwikkelingen in de agrarische sector. Lang niet altijd worden deze locaties weer hergebruikt voor agrarische doeleinden. Aspecten als blijven wonen op de locatie waar soms al generaties lang geboerd is, het accepteren dat er een ander bedrijf in jouw schuren komt is daarbij een belangrijk knelpunt.
- Er komen ook locaties vrij die juist heel geschikt zijn voor een nieuwe functie, maar waar de ondernemer alleen blijft wonen schuren gaandeweg verouderen/onbruikbaar worden. De potentie van de locatie blijft dan onbenut.
- Het belang van het in standhouden van cultuurhistorisch/landschappelijk waardevolle en karakteristieke bebouwing is een extra opgave. Alleen hergebruik is voor het in stand houden van deze bebouwing een optie, sloop niet.

### 5.3.6 Huidige gemeentelijke regels en procedures voldoen maar ten dele

- Rood voor rood werkt, maar heeft maar een beperkte reikwijdte en kan niet alles oplossen. 17 hectare schuren slopen met rood voor rood levert een “woonwijk” van ongeveer 180 woningen op. Daarbij komt dat er dus ook veel andere woonlocaties in het buitengebied in de vorm van voormalige bedrijfswoningen op de markt gaan komen. De markt voor rood voor rood woningen blijft daarom beperkt.
- Hergebruik van VAB kent ook grenzen en is voor een beperkte doelgroep en locaties geschikt. Bovendien is ‘concurrentie’ met stedelijke gebieden en leegstand aan de orde.
- Hergebruik of rood voor rood gaat gepaard met veel kosten voor leges voor de bestemmingsplanwijziging, slopen van overtollige gebouwen, saneren van asbest en investering in ruimtelijke kwaliteit. De kosten kunnen hoog oplopen en financiering hiervan kan lastig zijn.
- Voor een wijziging van het bestemmingsplan is vaak een jaar of meer proceduretijd nodig. In dit jaar is er geen zekerheid dat het plan ook door kan gaan, wat belemmerend werkt voor zowel eigenaar als potentiële koper.

- Banken zijn terughoudend in financiering van nieuwe innovatieve bedrijfsconcepten voor zowel agrarische als niet-agrarische innovaties.
- Nieuwe functies op het erf staan of vallen vaak met de aanwezigheid/afwezigheid van snel internet.
- Bij vergunningverlening is veel sprake van een juridificering van het proces, vaak om bezwaarprocedures te overleven. Flexibel omgaan met regels is dan lastig, ook al wordt per saldo bijgedragen aan de ambities en doelen van de gemeente. Sectorale regels en normen kunnen ervoor zorgen dat een initiatief dan alsnog strandt, of zeer ver wordt ingekaderd in een bestemmingsplanherziening waardoor de verkoopbaarheid en ondernemersvrijheid op en van de locatie afneemt.

### **5.3.7 Samenwerking tussen en met partijen ontbreekt**

- Iedere overheid, sector (binnen en buiten de overheid), partner en ondernemer trekt zijn eigen conclusies en formuleert beleid, regelgeving en bepaalt de strategie. Samen optrekken is belangrijk zodat er een eenduidig verhaal naar buiten kan worden gebracht.

### **5.3.8 Regelgeving voorziet niet in het voorkomen van dit probleem in de toekomst**

- De schaalvergroting van agrarische bedrijven zal verder doorzetten, daardoor blijven er nieuwe stallen gebouwd worden. Het is waarschijnlijk dat deze trend zich doorzet. De stallen van nu zullen dus ook een keer gesloopt gaan worden. Misschien omdat het bedrijf stopt of aan nieuwe eisen (dierwelzijn, milieu) moet gaan voldoen.
- Op dit moment is niet geregeld dat stallen na hun levensduur, of wanneer ze buiten gebruik komen ook gesloopt moeten worden. Er is dus kans dat ook stallen die nu gebouwd worden, in de toekomst een probleem gaan vormen.

## 6. Beleid

Welk beleid is er al en waar kan misschien al een deel van de oplossingsrichting en/of aansluiting bij gevonden worden?

### 6.1 Het Rijk

#### 6.1.1 Ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur laat het Rijk de sturing tussen verstedelijking en landschap over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Daarmee is het beleid ten aanzien van landschap op land niet langer een rijks verantwoordelijkheid.

Daarnaast zijn er wel diverse programma's en wet- en regelgeving die invloed kunnen hebben op het vrijkomen, gebruik en sloop van gebouwen in het buitengebied.

#### 6.1.2 Asbestverbod 2024<sup>3</sup>

Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland verboden en ligt er een saneringsopgave. Hierbij maakt het niet uit of dit dak in bezit is van een particulier, een bedrijf of de overheid. Het verbod geldt voor asbestdaken die in contact staan met de buitenlucht. Bijvoorbeeld golfplaten en dakleien. Het verbod geldt niet voor boeidelen, dakgoten, gevelpanelen en asbesthoudend materiaal aan de binnenkant van gebouwen. Het vervangen van daken is een verantwoordelijkheid van de pandeigenaar. Binnen de daarvoor geldende regelgeving bepaalt de eigenaar zelf hoe, wat en wanneer er iets aan het pand moet gebeuren. De gemeente is bevoegd gezag voor onder andere de Woningwet en aanverwante regelgeving. Daarnaast heeft ze verantwoordelijkheden rond volksgezondheid, veiligheid en voorlichting.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu presenteerde recent een nieuwe Programmatische Aanpak Asbestdaken. In het actieprogramma zijn drie sporen onderscheiden, te weten: bewustwording en communicatie, optimalisatie beleid en regelingen, quick-wins en ontwikkeling aanpak in de praktijk die ontzorgt. Vanaf 2016 is er de tijdelijke mogelijkheid voor alle eigenaren van een asbestdak om subsidie aan te vragen. Per m<sup>2</sup> wordt € 4,50 subsidie gegeven met een maximum van € 25.000,-. De regeling loopt tot 31 december 2019. Daarna is de pandeigenaar volledig zelf aan zet.

#### 6.1.3 Fiscale regelingen

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), Land- en Tuinbouw Organisatie Nederland (LTO Nederland) en ABAB-accountants en adviseurs starten samen binnenkort met het Rijk (o.a. ministerie van Financiën) het gesprek over fiscale faciliteiten. Het gaat dan over zaken als fiscale waardering van VAB's en het mogelijk kunnen uitstellen van het afrekenen van stakingswinst.

### 6.2 Provincie Overijssel

#### 6.2.1 Omgevingsvisie

Deze paragraaf geeft de situatie van het beleid weer zoals is opgenomen in de ontwerp revisie van de omgevingsvisie, zoals deze in april 2017 behandeld gaat worden in Provinciale Staten van Overijssel.

##### 6.2.1.1 *Beleid groene omgeving:*

In de Groene Omgeving gaat het voor de provincie Overijssel vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. De ondergrond speelt hierbij een belangrijke rol; bijvoorbeeld bij de voedselproductie in de landbouw, de (drink)watervoorziening of als mogelijke bron of buffer voor duurzame energie.

'Groene' functies hebben prioriteit in de Groene Omgeving. Ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Op (voormalige) agrarische erven is – onder voorwaarden – ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktvraag is en de Stedelijke Omgeving geen ruimte biedt. Ook hier geldt dat deze actief moeten bijdragen aan behoud en versterking van natuur, landschap, cultuurhistorie en andere opgaven in de

---

<sup>3</sup> Plan van aanpak Asbest, gemeente Dalfsen januari 2017



Groene Omgeving. Aanpassing aan de klimaatverandering is bij dit alles een belangrijke overkoepelende opgave. Dat geldt overigens voor alle kwaliteitsambities die voor de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn benoemd. Het accent kan daarbij wel verschillen.

Voor de Groene Omgeving gelden vanuit de Omgevingsvisie de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- voortbouwen aan de kenmerkende structuren van het agrarisch cultuurlandschap;
- natuur als ruggengraat;
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
- het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken.

#### 6.2.1.2 Vrijkomende Agrarische Bebouwing

**Strekking van het beleid:** Gemeenten maken gebiedsgerichte beleidskeuzes over de locaties en functies waar herontwikkeling van agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk is. De afwegingen voor die beleidskeuzes zijn gebaseerd op het aanbod van kavels, de marktvrage, meerwaarde voor de omgeving, cultuurhistorische waarden en het belang van vitale gemeenschappen. De provincie vraagt gemeenten in hun omgevingsvisie gebiedsgerichte keuzes te maken met een koppeling naar de gemeentelijke woon- en bedrijventerreinvisies.

Leegstaande gebouwen zijn primair de verantwoordelijkheid van de ondernemers. Gebouwen die zonder vervolgfunctie leeg blijven staan zal de eigenaar zelf moeten beheren of slopen. De provincie ondersteunt initiatieven die gericht zijn op vereenvoudigen en versnellen van sloop en asbestsanering van bedrijfsgebouwen zonder perspectief op een vervolgfunctie. Bij de bouw van nieuwe panden in het agrarisch gebied is het belangrijk om al tijdens de bouw na te denken over toekomstige sloop, bijvoorbeeld door demontabel te bouwen of dit mee te nemen als voorwaarde bij de vergunning.

**Toelichting:** Door bedrijfsbeëindiging en schaalvergroting ontstaat er de komende jaren een groot overaanbod van vrijkomende bedrijfsgebouwen, verspreid over het landelijk gebied. Met name de verouderde bedrijfsgebouwen van na 1970 zijn een reden tot zorg, want voor deze gebouwen is nauwelijks een markt of vervolgfunctie. De provincie vraagt gemeentes om gebiedsgericht keuzes te maken voor herontwikkeling van die locaties.

Met de provinciale ondersteuning van initiatieven gericht op sloop in combinatie met asbestsanering wordt op twee manieren bijgedragen aan een vitaal platteland: verbeterde ruimtelijke kwaliteit (sloop) en verminderde milieulasten (asbestsanering).

#### 6.2.1.3 Uitvoeringsprogramma agro en food

In het uitvoeringsprogramma Agro en Food is ook aandacht voor VAB's. Bijvoorbeeld via het *innovatielab stal van de toekomst*: diervriendelijk, geen negatieve impact op de omgeving, herbruikbare materialen en energieneutraal stallen bouwen.

Het uitvoeringsprogramma is dus voornamelijk gericht op het voorkomen van het probleem van leegstand/sloop in de toekomst en eventuele agro en food gerelateerde hergebruiksfuncties.

Het genereert geen middelen voor sloop of om hergebruik te stimuleren.

#### 6.2.1.4 Omgevingsverordening

Vanuit de omgevingsverordening moet bij plannen in het Buitengebied (de groene ruimte) aan de eisen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en de Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte (KGO) en Kwaliteitsimpuls Agro en Food (KAF) uit de omgevingsverordening worden voldaan.

### 6.2.2 Provinciaal plan van aanpak asbest<sup>4</sup>

De provincie Overijssel is historisch betrokken bij de asbestproblematiek, maar heeft geen formele verantwoordelijkheid voor de verwijdering van asbestdaken. De provincie wil wel bijdragen aan versnelling van de asbestdakenverwijdering in Overijssel en is samen met Limburg landelijk voorloper. In november 2016 heeft Provinciale Staten unaniem een plan van aanpak asbestdaken aangenomen. De provincie trekt t/m 2019 ruim € 4 miljoen uit voor vier sporen:

- bewustwording en informatievoorziening voor eigenaren van asbestdaken;

---

<sup>4</sup> Plan van aanpak asbest, gemeente Dalfsen, januari 2017



- het helpen van eigenaren om de beslissing te nemen die het beste bij zijn/haar situatie past (bijvoorbeeld door koppeling met kostenbesparing door isolatie en zonnepanelen);
- het aanmoedigen en ontzorgen bij de daadwerkelijke verwijdering;
- het stimuleren van innovatie met betrekking tot de verwerking van het asbest.

### **6.2.3 Ingrepen aan provinciale wegen samenhang met kavelruil**

Mogelijkheden functiespreiding/ruil toekomstgerichte (agrarische)bedrijfs- en woongerichte erven. Dit in het kader van kavelruilprojecten die mede samen kunnen hangen met de ingrepen aan provinciale wegen (N340, N348 en rijksweg N35). Kavelruil kan de landbouwstructuur verbeteren, en zo ook locatiegericht juist weer potentie geven aan bepaalde toekomstgerichte locaties en andere locaties die meer voor andere hergebruikfuncties geschikt zijn daarvoor vrijmaken.

Mogelijkheden koppeling lokale sloop aan aanbesteding wegen: puin van schuren gebruiken bij aanleg van nieuwe weg (voorbeeld: N18, hier was men van plan dit te doen maar dit is niet gelukt, vanwege een te vergevorderd stadium van aanbesteding).

## **6.3 Gemeente Dalfsen**

### **6.2.4 Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen**

Het doel van de structuurvisie Buitengebied is om een integraal beleidskader te krijgen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied. Er wordt daarbij gestreefd naar een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld. De kernbegrippen zijn economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

Landschap en landgebruik maken samen het buitengebied tot wat het nu is en wat het over 20 jaar zal zijn. Maar omdat het landschap door de gemeente heen verschillend is en daarmee ook de functies variëren, is het niet mogelijk om de ambitie van de gemeente uit te werken tot één universeel plan van aanpak. De verschillende landschapstypen vormen daarom het vertrekpunt voor het uitwerken van de gemeentelijke ambitie.

Afhankelijk van de landschappelijke kwaliteiten en de kwetsbaarheid van het landschap, wordt in het ene deelgebied meer het accent gelegd op economische ontwikkeling en draagkracht van het landelijk gebied, waar in een ander deelgebied juist de natuur, het behoud en de ontwikkeling van landschapskwaliteiten voorop staan. Dit betekent niet dat landschap in die gebieden economische ontwikkelingen in de weg zal staan. Wel zal in die gebieden zorgvuldig worden gekeken naar inpassing en landschappelijke kwaliteiten en wordt van een economische ontwikkeling meer gevraagd op het vlak van landschapsontwikkeling.

### **6.2.5 Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen**

In de beleidsregels zijn de regelingen voor het toepassen van rood-voor-rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving opgenomen. Het hoofddoel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

Bij een verzoek tot een ontwikkeling in het buitengebied worden de volgende stappen doorlopen:

1. Past de ontwikkeling in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen?
2. Past de ontwikkeling in de ontwikkelingsrichting Structuurvisie Buitengebied?
3. Kan de ontwikkeling voldoen aan de ontwikkelingscriteria van de Structuurvisie Buitengebied?
4. Zijn er andere mogelijke belemmeringen om aan het verzoek mee te werken?

Als deze punten globaal doorlopen zijn en de ontwikkeling haalbaar lijkt, wordt gekeken welk deel van het beleidskader van toepassing is: de regels voor rood-voor-rood en/of functieverandering. Als de ontwikkeling daar niet onder valt dan komt de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in beeld.

#### **6.2.5.1 Rood voor rood**

Het rood-voor-roodbeleid is ontwikkeld om toch toekomstperspectief te bieden aan agrarische bedrijven die anders onverkoopbaar raken, leeg komen te staan en in verval raken. In ruil voor de sloop van in onbruik geraakte, landschapsontsierende bebouwing wordt een bouwkaavel geboden. De financiële meerwaarde van de bouwkaavel wordt geïnvesteerd in de sloop van de schuren en stallen en in een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het erf en/of de omgeving.

In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Dit beleid is in 2009 geëvalueerd. Op verzoek van de raad is daarbij de mogelijkheid van een kwaliteitsinvestering in duurzaamheid opgenomen. In 2014 zijn de beleidsregels opnieuw herzien. Voor de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende schuren mag er een extra woning gebouwd worden. Ook moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Alleen bij meerdere woningen wordt nog een uitgebreide financiële onderbouwing gevraagd.

#### *Evaluatie 2015*

In het najaar van 2015 is door Bügel Hajema<sup>5</sup> de rood voor rood regeling geëvalueerd. Hieruit bleek dat de regeling in een duidelijke behoefte voorziet en ook voldoet aan de doelstelling om ruimtelijke kwaliteitswinst te halen. Investerings in duurzaamheid en asbestsanering dragen ook bij aan de toekomstbestendigheid van het platteland, al worden deze voor de omgeving niet direct zichtbaar. De behoefte voor de regeling doet zich voor in alle delen van de gemeente. De beste ruimtelijke kwaliteitsresultaten worden behaald als gesloopt en herbouwd werd op dezelfde locatie.

Op basis van de aanbevelingen is daarop besloten dat terugbouwen van een woning alleen nog mogelijk is op een locatie waar minimaal 300 m<sup>2</sup> gesloopt wordt.

Verdere aanbevelingen uit dit rapport waren:

- Het stellen van een maximum aan her te bouwen woningen in een rood voor rood plan;
- Het beperken van het aantal 'sloop'locaties in één rood voor rood plan en een ondergrens 300 m<sup>2</sup> per locatie te hanteren. (Dit punt is niet door de gemeenteraad overgenomen bij de besluitvorming in december 2015);
- Voorkom dubbelingen met andere regelingen, bijvoorbeeld met asbestsaneringssubsidies;
- Borg de afspraken van rood voor rood aanvragen in de regels van het bestemmingsplan;
- Blijf inwoners en initiatiefnemers inspireren en voorlichten over een passende erfinrichting.

#### *6.2.5.2 Hergebruik vrijgekomen (agrarische) bebouwing*

De regeling hergebruik geldt in principe voor alle bebouwing die vrijkomt in het buitengebied van de gemeente. De nieuwe functie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijst. Er wordt op basis van algemene en specifieke criteria per functie beoordeeld of een functie passend is. Functies met specifieke criteria zijn bijvoorbeeld, wonen en zorg. Ook nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en hergebruik van bebouwing op een landgoed worden met deze criteria beoordeeld. Sloop en nieuwbouw van gebouwen voor een nieuwe functie is in principe alleen mogelijk als de bestaande gebouwen niet functioneel of bouwtechnisch geschikt zijn voor de gewenste nieuwe functie en dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Hierbij mag de oppervlakte aan bebouwing op een perceel niet toenemen.

#### *6.2.5.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

Dit is het overkoepelend proces voor initiatieven die passen in de Structuurvisie Buitengebied en ook verder geen directe belemmeringen geven. De impact die de ontwikkeling geeft moet in balans zijn met de investering die in de ruimtelijke kwaliteit van de groene ruimte gedaan wordt. Om deze balans te bepalen wordt gekeken naar:

Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd. Is er een eigen belang of is er sprake van een maatschappelijk belang. Wat is de schaal en de impact op de omgeving. De bepaling van de omvang en de inzet van de compensatie in de groene ruimte is maatwerk waarbij het uitgangspunt is dat de oppervlaktebeebouwing in het buitengebied van de gemeente niet verder toeneemt.

#### **6.2.6 Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen**

In juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Hierin zijn al vele voormalig agrarische percelen omgezet van een agrarische bedrijfsbestemming naar wonen.

Agrarische bedrijven hebben de mogelijkheid om binnen een bouwperceel van 1 hectare hun bedrijfsgebouwen op te richten (gebied Jonge Heideontginning Noord = 1,5 hectare). Er zijn slechts enkele bedrijven die geen ruimte meer hebben binnen hun bouwperceel om nieuwe bebouwing op te richten.

---

<sup>5</sup> Evaluatie rood-voor-roodbeleid gemeente Dalfsen, Bügel Hajema Adviseurs, 30 oktober 2015

Binnen de bestemming Wonen mag een woning van 750 m<sup>3</sup> en 100 of 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen gebouwd worden. Als er meer bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is mogen die blijven en deze bestaande oppervlakte mag dan herbouwd worden.

Voor het toepassen van rood voor rood, nieuwe functies en KGO is altijd een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit is met uitzondering van enkele relatief kleinschalige ontwikkelingen die als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan zijn opgenomen (o.a. splitsen bestaande boerderij in twee wooneenheden en functieverandering van agrarisch naar wonen, zonder extra woning en naar sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies en voor milieuvriendelijke ambachtelijke (kunstnijverheid bedrijven) en agrarisch aanverwante bedrijven).

Op dit moment worden in het jaarlijkse verzamelplan vrijwel alle initiatieven voor rood voor rood, KGO en functieverandering geregeld. Slechts een enkele procedure in het buitengebied gaat nog los van het verzamelplan.

### **6.2.7 Plan van aanpak asbest**

In februari 2017 heeft de gemeenteraad een plan van aanpak asbest vastgesteld. Dit plan van aanpak is een eerste stap in het traject richting 2024, wanneer het asbestverbod een feit wordt. Er zijn nog veel stappen te zetten. Nu het plan van aanpak is vastgesteld wordt overgegaan tot de volgende acties:

1. Voorlichting/informereren van dak-eigenaren en stakeholders:
    - a. in gesprek over de urgentie, toe te passen regelingen, zorgen voor olievlekwerking;
    - b. opzetten informatieloket (evt. samen met andere gemeenten);
    - c. *asbestcoach* zorgt voor persoonlijke benadering en helpt dak-eigenaren in het asbesttraject (voorlichting, wijzen op financiële regelingen etc.). We kijken of een koppeling mogelijk is met een duurzaamheidscoach.
  2. Uitwerken ruimtelijke instrumenten: Deze notitie richt zich vooral daar op!
  3. Uitwerken financiële instrumenten: revolverend asbestfonds (al dan niet gekoppeld aan duurzaamheidsfonds),
  4. Overig: inventariseren daken, gemeentelijke voorbeeldfunctie, handhaving, etc.
- Deze lijst is niet uitputtend. De maatregelen zullen de komende periode verder worden uitgewerkt. In deze notitie komen daarbij punt 2 en 3 aan de orde en wordt waar mogelijk een koppeling gelegd met de andere punten.

### **6.4 Andere gemeenten**

Er zijn vele voorbeelden en oplossingsrichtingen in andere gebieden in Nederland en in Overijsselse gemeenten bedacht en in ontwikkeling. In het onderzoeksrapport van dhr. L. Wuite in de bijlage is een overzicht opgenomen. Deze instrumenten zijn allemaal bekeken en beoordeeld. De meest kansrijke komen in de volgende hoofdstukken verder aan de orde. Ook de VNG heeft een werkprogramma VAB voor 2017.

## 7. Oplossingsrichtingen

Op basis van de opgave, de geconstateerde knelpunten en het geldende beleid zijn een aantal oplossingsrichtingen naar voren gekomen. Dit zijn:

- Bewustwording en ondersteuning;
- Middelen en mogelijkheden voor sloop creëren;
- Belemmeringen in procedures en regelingen wegnemen;
- Ontwikkelingsgericht samenwerken;
- Verkennen mogelijkheden voorkomen probleem sloop stallen in de toekomst.

### 7.1 Bewustwording en ondersteuning

Eigenaren zijn vaak onbekend met de mogelijkheden, overzien procedures niet en ervaren zelf de urgentie niet. Door actiever te communiceren over de problematiek en de mogelijkheden, worden eigenaren bewuster gemaakt en kan dit een aanzet zijn om het probleem aan te pakken. Ook bij de aanpak kan ondersteuning worden geboden.

#### 7.1.1 Aansluiten bij voorlichting over asbest

Het plan van aanpak asbest biedt aanknopingspunten door bij de voorlichting/informereren van dak-eigenaren en stakeholders in het buitengebied over asbest ook actief de mogelijkheden van hergebruik en sloop te betrekken. Dit houdt in dat de onderstaande punten uit het plan van aanpak asbest eventueel ook in het kader van leegstand in het buitengebied verder opgepakt kunnen worden:

- In gesprek over de urgentie, toe te passen regelingen, zorgen voor olievlekwerking;
- Opzetten informatieloket (evt. samen met andere gemeenten);
- *Asbestcoach* zorgt voor persoonlijke benadering en helpt dak-eigenaren in het asbesttraject (voorlichting, wijzen op financiële regelingen etc.). We kijken of een koppeling mogelijk is met een duurzaamheidscoach (die ook de koppeling legt met de hergebruik en sloop en gebouwen in het buitengebied).

#### 7.1.2 Voorlichting over mogelijkheden met stakeholders oppakken

Inzet van de gemeente is bekend maken van regelgeving en mogelijkheden voor hergebruik sloop en gewijzigde regels. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Aandacht hiervoor tijdens vergaderingen van Plaatselijk Belangen, LTO of andere bijeenkomsten (ook hier eventueel in combinatie met asbest);
- Countus heeft aangegeven een bijeenkomst te gaan organiseren over VAB's en fiscus;
- Voorlichtingsmateriaal ontwikkelen en verspreiden bij lokale makelaars, adviseurs en infoloket.

#### 7.1.3 Platform Stil leed platteland (Vechtdal) (in oprichting)

Dit platform wordt vanuit het sociaal domein van de gemeente al gevolgd. De ruimtelijke component van bijvoorbeeld de mogelijkheden van een locatie kan hierbij soms goed meegenomen worden. De contacten binnen en buiten de gemeente zijn inmiddels gelegd, zodat over en weer van elkaars kennis en kunde gebruik gemaakt kan worden.

### 7.2 Middelen en mogelijkheden voor sloop creëren

#### 7.2.1 Geen extra sloopsubsidie regeling

Bij inzet van middelen wordt al snel gedacht aan subsidiëren van sloop. Subsidie is echter geen effectief middel omdat de middelen vaak beperkt zijn, de probleemeigenaar dan achterover gaat leunen en vaak alleen adviseurs, sloopbedrijven en dergelijke er echt beter van worden. Het geven van subsidie is geen doel op zich. Het probleem van de schuren is en blijft het probleem van de eigenaar, niet van de gemeente of andere overheid. Verder wordt het investeren in sloop met eigen middelen nog te vaak gezien als desinvestering. Opbrengst van verkoop van gronden wordt niet ingezet om gebouwen te slopen.

Het faciliteren van mogelijkheden om de sloop vanuit andere bronnen te financieren is wel een mogelijkheid. Hierbij kan worden aangesloten bij de regelingen uit de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit die daarmee aangevuld en aangepast kunnen worden (zie paragraaf 6.6.2).

#### 7.2.2 Sloop voor kansen

'Sloop voor kansen' is een verdere vereenvoudiging en uitbreiding van mogelijkheden voor rood voor rood en de invulling van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met sloop. Dit binnen de

kaders van het beleid Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen. Doel is om hergebruik en de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied te bevorderen en zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Te slopen oppervlakte kan niet meer alleen voor een vrijstaande woning ingewisseld worden, maar bijvoorbeeld ook voor uitbreiding van een bestaande woning, oppervlakte bijgebouw of oppervlakte bebouwing voor een niet-agrarische functie of de schaalvergroting van een agrarisch bedrijf boven de in het bestemmingsplan toegestane bouwblok van 1 of 1,5 hectare. Bij de uitbreiding is altijd uitgangspunt dat dit passend moet zijn volgens de Structuurvisie Buitengebied, Landschapsontwikkelingsplan en voldoen aan wetgeving, waarbij ook de belangen van de omgeving betrokken worden.

Met de sloop van landschapsontsierende schuren wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gelden verschillende sloopfactoren. Om de sloop van asbest hierbij te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest. Door deze sloopfactor wordt voldaan aan de balans tussen de uitbreiding en de sloop volgens de KGO systematiek waarbij een extra ruimtebeslag op de groene ruimte in balans moet zijn met maatregelen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de groene ruimte. Bij compensatie in sloop, de 'sloop voor kansen' regeling het uitgangspunt, maar met het behouden van de algemene KGO-regels is voor zeer bijzondere situaties nog wel maatwerk mogelijk.

Een concept van deze 'Sloop voor Kansen' regeling is bij deze notitie gevoegd in bijlage 2. De regeling moet op een aantal punten nog verder juridisch uitgewerkt worden.

### **7.2.3 Stimuleren sloop bij omzetting van agrarische naar woonbestemming**

Steeds vaker is bij verkoop van woningen op (voormalig) agrarische percelen met een agrarische bestemming, voor het verkrijgen van de financiering de noodzaak om hier de bestemming Wonen te realiseren. Ook bij het verbouwen of bouwen van deze woningen is dit voor de vergunningverlening noodzakelijk. Het feitelijke gebruik is dan namelijk niet meer agrarisch en er kan daarom geen vergunning verleend worden. Het bestemmingsplan moet hiervoor aangepast worden en daarvoor worden leges in rekening gebracht. Vaak zijn op deze percelen ook nog landschapsontsierende schuren aanwezig.

Voorstel is om dit soort wijzigingen van agrarisch naar wonen mee te nemen in het jaarlijkse verzamel bestemmingsplan. Dit wel onder de voorwaarde dat asbest gesaneerd wordt op de locatie en landschapsontsierende gebouwen gesloopt worden. Als dat het geval is kan de wijziging van het bestemmingsplan zonder legeskosten meegenomen worden in het verzamelplan. Voorwaarde om hier als gemeente maar beperkt kosten te maken is dat men zich aanmeldt via het proces van het verzamelplan en het alleen gaat om de legeskosten voor het bestemmingsplanproces.

### **7.2.4 Slooprechten verhandelbaar maken bijvoorbeeld door middel van sloopvouchers**

Het vastleggen van rechten en de handel in sloopoppervlakte is een mogelijkheid in aanvulling op de voorgestelde 'Sloop voor kansen' regeling. Wel is het zorg dit als gemeente niet als uitvoerder/beheerder op te pakken en daarmee eigenlijk weer verantwoordelijk te worden voor de uitwisseling van de vouchers. Ook moeten de vouchers geen oneindige geldigheidsduur krijgen. Verder is de koppeling tussen sloop en "kans" bij het gebruik van vouchers niet ruimtelijk fysiek meer zichtbaar. Een directe koppeling tussen sloop en kans is daarbij veel beter inzichtelijk en wordt beter duidelijk wat de ruimtelijke kwaliteitswinst in totaal is.

Een regionale aanpak, zoals voorgesteld in andere gebieden, kan een bedreiging zijn in het geval van Dalfsen. Dit omdat de economische en gunstige woningmarktvooruitzichten kunnen zorgen voor een aantrekkende werking. Dus sloop in een andere gemeente en herbouw in de gemeente Dalfsen. Een dergelijke regeling is dus op gemeentelijke schaal beter te beheersen en te monitoren en geeft oplossing van het lokale probleem.

Het uitwerken van een dergelijk systeem binnen de gemeente Dalfsen heeft geen prioriteit. Eventueel kan een andere partij dit wel verder opzetten en uitwerken, waarbij de gemeente mee kan denken en een vouchersysteem kan bekrachtigen.



### **7.2.5 Inzichtelijk maken van vraag en aanbod van sloop m2**

Meer nog dan het uitgeven van vouchers is het inzichtelijk maken van aanbod en vraag aan de orde. Ook hierbij is de gemeente niet verantwoordelijk om dit in beeld te brengen of bij te houden. Incidenteel worden nu wel eens initiatiefnemers met elkaar in contact gebracht. Wij zien dit als uitdaging voor de lokale adviseurs/makelaars om hier een systeem (marktplaats) voor op te richten en te onderhouden. Wellicht kan voor het opzetten nog wel (financiële) ondersteuning van de gemeente geboden worden. Adviesbureau Eelerwoude heeft bijvoorbeeld al een mogelijkheid op hun website om kosteloos objecten of vraag aan te melden. Wel willen ze dan graag vrijblijvend langskomen voor een adviesgesprek. Lokaal zou ook een dergelijk systeem opgezet kunnen worden.

### **7.2.6 Revolverend fonds/Herontwikkelingsfonds**

Fondsvorming kan een bron zijn om ontwikkelingen of sloop te financieren. Als er alleen gesloopt wordt is er echter geen directe (verdien)basis meer waarop de financiering weer terug kan worden betaald. Sloop financieren zal dan inhouden dat de gemeente een lening verstrekt zonder financieringsmodel daarachter. Dat lijkt op dit moment voor sloop nog niet aan de orde. Voorstel is om de voorgestelde maatregelen te monitoren en als er op termijn echt een versnelling noodzakelijk is dit alsnog een optie kan zijn.

Wel zou bij een hergebruikfunctie die aansluit bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente gebruik worden gemaakt van het eventuele duurzaamheidsfonds. Deze investeringen kunnen zich terugbetalen door de 'winst' die behaald wordt op de energierekening. Daar zit dus meer een 'verdienmodel' achter.

### **7.2.7 Sloop actie (in combinatie met asbest)**

De mogelijkheden verkennen om op termijn een combinatie sloop van gebouwen (al dan niet met asbest) in één opdracht uit te laten voeren. Dit kan samen met bijvoorbeeld gesprekken van een asbest/duurzaamheidscoach en in samenwerking met lokale stakeholders of andere lokale partijen opgepakt worden. Voorbeeld hiervan is het project Asbestrein dat in de regio Achterhoek is opgepakt. Dit kan in het kader van ontzorgen, samen vergunningen/subsidies aanvragen, maar ook kortingen bij leveranciers/slopers bedingen. Voor het opzetten van een dergelijke "trein" kan de gemeente eventueel middelen beschikbaar stellen.

## **7.3 Belemmeringen in procedures wegnemen**

### **7.3.1 Hergebruik regeling aanpassen:**

De regeling Hergebruik VAB wordt niet heel veelvuldig gebruikt op dit moment. Als oorzaken hiervan worden het niet duidelijk zijn van de mogelijkheden vooraf en de relatief lange en kostbare procedure genoemd.

Dit zou in stappen aangepakt kunnen worden:

1. De huidige regeling verhelderen en op een aantal punten aanpassen:
  - a. Functies die nooit worden toegestaan in het buitengebied benoemen. Het gaat daarbij om: niet-productie gebonden en grootschalige detailhandel. Grootschalige zelfstandige horeca, garage- en autobedrijven en grootschalige transport en koeriersbedrijven. Ook bedrijvigheid in categorie 4 of hoger hoort zeker niet in het buitengebied. Deze bedrijvigheid past naar aard en omvang niet in het buitengebied.
  - b. Bij functieverandering van karakteristieke panden naar wonen de eis van een minimale inhoud van 1000 m<sup>3</sup> voor splitsing van boerderijen in twee/meer woningen loslaten en ook het maximum van drie wooneenheden. Uitgangspunt van de regeling is het behouden van het karakteristieke pand. Als dit kan met meerdere wooneenheden kan dit best aanvaardbaar zijn. Dit sluit ook aan bij de toenemende vraag naar woonruimte voor kleinere (1 persoons)huishoudens (voor vooral ouderen).
  - c. Actief communiceren dat de mogelijkheden voor duurzame (energie) functies als hergebruik van een erf mogelijk zijn. Voorbeelden zijn zon op erf, innovatieve (biobased) teelten in vrijgekomen schuren of andere initiatieven die de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid ondersteunen.
2. Op basis van de Structuurvisie Buitengebied ook de hergebruiksmogelijkheden gebiedsgericht uit gaan werken. Per deelgebied uit de structuur/omgevingsvisie is al een indicatie gegeven wat de ontwikkelingsrichting is. Hierbij kan voor hergebruikfuncties het e.e.a. nog beter uitgewerkt en aangegeven worden. Hierbij ook de mogelijkheden van extra woningen meenemen en waar deze wel en niet gewenst zijn vanuit het ontwikkelingsperspectief van het

- gebied. Bijvoorbeeld keuzes maken dat gebieden waar je landbouw nog ruimte geeft, geen extra woningen toe te staan.
3. Onderzoeken hoe de procedure voor functieverandering sneller, efficiënter en met minder kosten kan. Bijvoorbeeld door:
    - a. Innovatieve oplossingen en verder standaardiseren van het proces. Het goed werkende systeem van het verzamelplan hierbij nog verder optimaliseren.
    - b. het opnemen van het beleidskader ‘Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied’ als toetsingskader bij het bestemmingsplan (als experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte/omgevingsplan). En dit met een wijzigingsbevoegdheid voor het college of misschien zelfs met een binnenplanse afwijking (reguliere vergunningenprocedure) toe te staan.
    - c. een aantal (relatief lichte) hergebruikfuncties met een meldingsregeling of bij recht toe te staan.
  4. Onderzoeken of de mogelijkheden van het bieden van meer ruimte bij recht voor nevenactiviteiten en functieverandering bij agrarische bestemmingen mogelijk is en geregeld kan worden. Of bijvoorbeeld alleen omgevingswaarden (milieu, verkeer, kwaliteit e.d.) vast te leggen en als de activiteit daarbinnen past dan toe te staan. Dit lijkt meer een punt om mee te nemen bij het opstellen van een integraal omgevingsplan (2019-2020).

De te onderzoeken punten kunnen in het kader van experimenteren met de Omgevingswet (bestemmingsplan verbrede reikwijdte) in samenwerking met bijvoorbeeld het Living Lab Salland opgepakt worden.

### **7.3.2 Procedures voor ‘sloop voor kansen’ verder vereenvoudigen**

Zoals in paragraaf 6.2.2 al is aangegeven is “Sloop voor kansen” een verdere vereenvoudiging en uitbreiding van mogelijkheden voor rood voor rood en de invulling van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met sloop. Dit alles om het gebruik en de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied verder te bevorderen en zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Ook hiervoor geldt dat het proces om dit vast te leggen in het bestemmingsplan nog effectiever, met minder kosten en sneller kan. Dit verbeteren wordt opgepakt samen met de punten 2,3 en 4 zoals voor de hergebruikregeling is genoemd.

## **7.4 Ontwikkelingsgericht samenwerken**

Met stakeholders en andere (overheids-) instellingen is samenwerking nodig. De eerste aanzet is hiervoor in de bijeenkomst met lokale stakeholders op 28 februari 2017 gegeven. Hier zijn zeker kansen voor samenwerking om de problematiek en transitie in het buitengebied op te pakken.

### **7.4.1 Provinciaal netwerk**

De provincie organiseert kennisbijeenkomsten over o.a. de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en ook in het kader van Vrijkomende Agrarische bebouwing. Dit netwerk zal voor kennisuitwisseling benut worden.

### **7.4.2 VNG- ROM Netwerk VAB's**

De VNG heeft ook voor 2017 een programma VAB en een concreet werkprogramma vastgesteld.

Acties vanuit de VNG voor 2017 zijn:

- Verder uitbouwen ROM Netwerk VAB's – ambtelijk is Dalfsen al aangesloten bij dit netwerk;
- Het houden van een landelijk Seminar VAB in voorjaar 2017;
- Het opstellen van een handreiking pro-actieve aanpak VAB's voor gemeente met onderdelen herbestemming en sloopbevordering;
- Vervolgverkenning fiscale mogelijkheden VAB's en overige verkenning zoals sloopverkenning;
- Handreiking vergunningverlening verwijderbare stallen voor gemeenten.

Dit netwerk kan informatie en kennis opleveren die in Dalfsen ingezet kan worden.

### **7.4.3 Living Lab Salland in oprichting**

Er zijn verkenningen om in het kader van de Omgevingswet in samenwerking met Saxion en Windesheim en omliggende gemeenten een Living-Lab te starten vanuit Salland/Vechtdal. Dit Living-lab is bedoeld om kennis en ervaringen met experimenteren met de Omgevingswet te delen en daarbij gebruik te maken van de kennis en mogelijkheden die de hogescholen Saxion en Windesheim

bezitten. Ook voor dit onderwerp en de punten die in paragraaf 6.3 genoemd worden kan dit Living-Lab zeker benut worden.

#### **7.4.4 Samenwerken tussen stakeholders**

In aansluiting op contacten die de bijeenkomst van 28 februari 2017 heeft opgeleverd, kan dit netwerk bij de verdere uitwerking en implementatie van oplossingsrichtingen zeker ingezet worden. De deelnemers waren allen bereid om samen te werken en in een aantal gevallen ook samen, met en ook zonder gemeente op te pakken.

Een jaarlijkse bijeenkomst om de werking en eventueel aanpassing het beleid en de regelgeving op dit gebied te bespreken met stakeholders zou hierbij ook in kunnen passen.

#### **7.5 Verkennen mogelijkheden voorkomen probleem VAB's in de toekomst**

Er worden nog steeds nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd. De VAB's van de toekomst. Een aanpak of strategie om te voorkomen dat de geschiedenis zich gaat herhalen is daarom ook gewenst. Zowel VNG en provinciale inzet vanuit Agro en Food cluster op het 'innovatielab stal van de toekomst' richten zich hier al op. Dit punt kan ook aansluiten bij de inzet op circulaire economie uit het duurzaamheidsbeleid.

De VNG en het innovatielab worden blijvend gevolgd en daar waar nodig wordt hierop actie ondernomen. Bij behoefte vanuit bijvoorbeeld stakeholders voor een (pilot) project in de gemeente Dalfsen zal dit positief benaderd worden.

Denkrichtingen en vragen hierbij zijn:

- Als materialen goed herbruikbaar zijn, is sloop geen kostenpost. De kennis van nu is daarbij wel de beperking, we weten niet welke materialen in de toekomst ook nog van waarde zijn.
- Vergunningverlening voor tijdelijkheid en/of een sloopverplichting opnemen- juridische mogelijkheden?
- Matchen bouwregels/welstand/veiligheid e.d. wel met nieuwe bouwvormen?



## 8. Het vervolg – actieplan

### 8.1 Acties

Na vaststelling van dit plan kan worden overgegaan tot acties. In voorgaande hoofdstukken zijn verschillende acties naar voren gekomen. Deze worden hieronder in een tabel geplaatst met daarbij de actietermijn.

Actie punt	Wat?	Partners	Termijn	Kosten
1.	Voorlichting geven bijeenkomsten -	Lokale stakeholders, PB's	Najaar 2017 - 2018	-
2.	Informatiemateriaal ontwikkelen en verspreiden	Lokale stakeholders Communicatie	Najaar 2017	€1000
3.	Aanpassen beleidskader OMKBGD – Sloop voor kansen		Mei/juni 2017	-
4.	Mogelijkheid geven om met sloopplan bestemming agrarisch om te zetten naar wonen (vanaf 4e verzamelplan Buitengebied)		Jaarlijks met verzamelplan	-
5.	Slooprechten verhandelbaar maken	Lokale stakeholders	Gemeente is volgend	-
6.	Inzichtelijk maken vraag en aanbod sloop m2	Lokale stakeholders	2017 - 2018	€5000
7.	Monitoren sloop en hergebruik (aantallen en m2)		doorlopend	-
8.	Sloop actie	Lokale bedrijven	2018	€10.000
9.	Regeling hergebruik OMKBGD aanpassen		Mei/juni 2017	-
10.	Gebiedsgericht en vereenvoudigen functieverandering- en sloop beleid	Adviseur/Living Lab	Najaar 2017 begin 2018	€25.000
11.	Ontwikkelingsgericht samenwerken	Diverse partners	doorlopend	-
12.	Verkennen mogelijkheden voorkomen probleem in de toekomst	VNG-provincie	2017 - 2018	-
13.	Evaluatie aanpak en monitoring	Stakeholders	2019	-

### 8.2 Financiële gevolgen

Voor het uitvoeren van de acties is een globale inzet van middelen noodzakelijk. Een deel kan opgevangen worden binnen de reguliere werkzaamheden. De extra acties kosten echter meer: het gaat circa €41.000,- verdeeld over 2017 en 2018 vooral voor het inschakelen van extern advies en begeleiding. De voor 2017 gaat het om €30.000 die ten laste wordt gebracht van het resultaat. Het resterende bedrag wordt meegenomen bij de afweging bij de perspectiefnota 2018.

In 2019 te evalueren hoe de aanpak is uitgevoerd en eventueel te herzien met aanvullende maatregelen.

## **Bijlage 1:**

Rapport L. Wuite

## **Bijlage 2:**

Concept aangepaste beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.