

Vrijkomende Agrarische Bebouwing in het buitengebied van de gemeente Dalfsen

Hoe kan de gemeente met beleid inspelen op de agrarische
bebouwing die tot en met 2030 leeg komt te staan?



15 juni 2016

Onderzoeksrapport

Luuk Wuite

Vrijkomende Agrarische Bebouwing in het buitengebied van de gemeente Dalfsen

Hoe kan de gemeente met beleid inspelen op de agrarische bebouwing die tot en met 2030 leeg komt te staan?

Hogeschool Saxion
Academie: Bestuur, Recht en Ruimte
Opleiding: Ruimtelijke Ordening en Planologie
Adres: Handelskade 75
7417 DH Deventer
Tel.: 0570-603663

Gemeente Dalfsen
Adres: Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen
Tel.: 0529-140529

Begeleider Saxion:
Naam: Roland van Leeuwen
Mail: R.e.m.vanleeuwen@saxion.nl
Tel.: 0610815294

Beoordelaar Saxion:
Naam: Hans Hasselt
Mail: J.e.hasselt@saxion.nl
Tel.: 0633604606

Begeleider gemeente Dalfsen:
Naam: Leonie van Dam
Mail: L.vandam@dalfsen.nl
Tel.: 0529-488234

Auteur:
Naam: Luuk Wuite
Mail: Luukwuite@hotmail.com
Tel.: 0636487897

Datum: 15 juni 2016

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport over vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen. In het onderzoek is de vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen in kaart gebracht. Ook zijn de knelpunten van de huidige beleidsinstrumenten voor vrijkomende agrarische bebouwing, Rood voor Rood, Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, in beeld gebracht.

Het onderzoek is uitgevoerd tijdens de afstudeerperiode van de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie in opdracht van de gemeente Dalfsen.

Het onderzoek is uitgevoerd binnen de eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Dalfsen, onder begeleiding van Leonie van Dam, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening. Graag wil ik Leonie bedanken voor de prettige begeleiding gedurende het onderzoek. Daarnaast wil ik schoolcoach Roland van Leeuwen bedanken voor zijn goede begeleiding. Ten slotte wil ik alle respondenten bedanken, hun medewerking was van groot belang voor het onderzoek.

Samenvatting

Het vrijkomen van agrarische bebouwing is landelijk een belangrijk onderwerp. Veel boerderijen en stallen verliezen hun agrarische functie. Een proces dat, volgens onderzoeksinstituut Alterra, ook de komende decennia door zal gaan (InnovatieNetwerk, 2014). In het rapport "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijke gebied" van Alterra wordt gesteld dat in 2030 tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven in Nederland zullen stoppen, waardoor circa 24 miljoen m² agrarische bedrijfsgebouwen en 8 miljoen m² agrarische gebouwen met een woonfunctie beschikbaar komt.

De gemeente Dalfsen is één van de gebieden waar volgens het rapport van Alterra veel agrarische bebouwing vrijkomt. De gemeente Dalfsen heeft in haar Structuurvisie Buitengebied (2012) ook al geconstateerd dat de afgelopen jaren het aantal agrarische bedrijven is afgenomen, van 706 in 2001 naar 522 in 2010.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) waarvoor geen nieuwe functie of invulling wordt gevonden komt leeg te staan en kan, indien het niet (goed) onderhouden wordt, vervallen en zo leiden tot verloederling en verpaupering van de omgeving (Platform31, 2014).

In dit onderzoek is onderzocht hoeveel agrarische bebouwing momenteel leeg staat en hoeveel leegstand de gemeente Dalfsen nog kan verwachten tot en met 2030. Verder is gekeken om wat voor bebouwing het gaat, welke knelpunten agrariërs nu nog ervaren bij sloop en hergebruik van agrarische gebouwen en welke aanpassingen en aanvullingen de gemeente Dalfsen aan haar huidige beleid kan doen om in te spelen op deze knelpunten. Om dit te onderzoeken is de volgende probleemstelling geformuleerd:

Hoe heeft de huidige beleidsregeling van de gemeente Dalfsen voor vrijkomende agrarische bebouwing tot nu toe gefunctioneerd, welke aanpassingen kunnen worden gedaan en wat zijn bruikbare nieuwe instrumenten om de huidige en toekomstige leegstand van vrijgekomen agrarische bebouwing op te kunnen vangen?

De gemeente Dalfsen heeft een aantal beleidsinstrumenten die gericht zijn op vrijkomende agrarische bebouwing. Deze instrumenten zijn verwoord in de beleidsregeling "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen". Het gaat om de instrumenten 'Rood voor Rood', 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

Het huidige beleidsinstrumentarium heeft aan oppervlakte een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan het oplossen van de problematiek omtrent vrijkomende agrarische bebouwing. Echter staat volgens dit onderzoek momenteel nog wel ruim 36.000 m² aan agrarische bebouwing leeg in de gemeente Dalfsen. Daarnaast komt er volgens dit onderzoek tot en met 2030 nog eens ruim 120.000 m² aan agrarische bebouwing leeg te staan in de gemeente Dalfsen. De te verwachten leegstand voor de gemeente Dalfsen tot en met 2030 komt daarmee op ruim 156.000 m².

Het bestaande beleidsinstrumentarium blijkt voor een gedeelte van de agrariërs een uitkomst te bieden met hun agrarische bebouwing. Met Rood voor Rood kunnen agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt in ruil voor een woningbouwkavel, met het instrument Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing kan een nieuwe functie worden gegeven aan vrijgekomen agrarische bebouwing.

Echter zijn er nog wel wat knelpunten te benoemen. Zo willen veel (ex-) agrariërs hun gebouwen een nieuwe functie in het vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische gebouwen. Met het huidige beleid is dit wel mogelijk, maar veel gebouwen zijn niet geschikt voor her invulling, aanpassing aan een nieuwe functie brengt hoge kosten met zich mee. Het is voor de gemeente niet aantrekkelijk om her invulling van gebouwen die hier niet geschikt voor zijn te stimuleren, aangezien er al voldoende andere gebouwen leeg staan die wel geschikt zijn voor nieuwe functies. De gemeente moet in deze gevallen actief aansturen op sloop. Dit kan in sommige gevallen met Rood voor Rood, maar dit geldt niet voor alle gevallen. De gemeente is voor gevallen waar Rood voor Rood geen oplossing biedt, nieuw (flankerend) beleid nodig. Dit kan een sloopfonds betreffen, maar ook sloopvouchers of een Schuur voor Schuur-regeling.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Situatieschets	7
1.2 Aanleiding	8
1.3 Doelstelling	8
1.4 Probleemstelling	8
1.5 Begripsafbakening	8
1.6 Belanghebbenden	9
1.7 Projectafbakening	9
2. Theoretisch kader	10
2.1 Oorzaken en mogelijkheden vrijkomende agrarische bebouwing	10
2.2 Beleid Europese Unie	12
2.3 Beleid Rijk	12
2.4 Beleid provincie Overijssel	13
2.5 Beleid gemeente Dalfsen	13
3. Onderzoeksmethodiek	15
3.1 Onderzoeksvragen	15
3.2 Onderzoeksmodel	16
3.3 Onderzoekstype	17
3.4 Onderzoeksmethoden	17
3.5 Werkwijze	18
4. Vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen	21
4.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen	21
4.2 Huidige leegstand	22
4.3 Toekomstige leegstand	24
4.3 Waar staat deze bebouwing?	27
4.4 Om wat voor gebouwen gaat het?	30
4.5 Deelconclusie	34
5. Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen	35
5.1 Werking Beleidsregels	35
5.2 Instrumenten	35
5.2.1 Rood voor Rood	35
5.2.2 Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing	37
5.2.2 Combinatie Rood voor Rood en Hergebruik VAB	38
5.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	38
5.3 Aantal vierkante meter gesloopt en herontwikkeld	39
5.3.1 Rood voor Rood	39
5.3.2 Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing	40
5.3.3 Rood voor Rood in combinatie met Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing	41
5.3.5 Gesloten overeenkomsten in vergelijking met aantal stoppende agrarische bedrijven	41
5.4 Deelconclusie	41
6. Behoeften en knelpunten van (ex-)agrariërs	42
6.1 Behoeften (ex-)agrariërs	42
6.1.1 Plannen (ex-) agrariërs met leegstaande gebouwen	42
6.1.2 Nieuwe functie(s) agrarische gebouwen	43
6.2 Knelpunten (ex-)agrariërs	44
6.2.1 Knelpunten bij hergebruik	44
6.2.2 Slopen leegstaande gebouwen	45
6.3 Knelpunten beleidsregeling	46
6.3.1 Rood voor Rood	46
6.3.2 Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing	47
6.3.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	47
6.4 Deelconclusie	48

7. Nieuwe concepten en instrumenten	49
7.1 Nieuwe instrumenten.....	49
7.1.1 Instrumenten gericht op sloop.....	49
7.1.2 Instrumenten gericht op sloop en herontwikkeling.....	50
7.1.3 Instrumenten gericht op hergebruik.....	51
7.1.4 Overige instrumenten.....	54
7.2 Bruikbaarheid nieuwe instrumenten.....	54
8. Conclusie en aanbevelingen	56
8.1 Beantwoording probleemstelling.....	56
8.2 Aanbevelingen.....	58
9. Discussie	59
Verklarende woordenlijst	60
Literatuur	61
Bijlage 1 Prognose vrijkomende agrarische bebouwing	64
Bijlage 2 Toelichting instrumenten	65
Bijlage 3 Rood voor Rood aanvragen	72
Bijlage 4 Hergebruik VAB aanvragen	74
Bijlage 5 Combinatie Hergebruik VAB en Rood voor Rood	75
Bijlage 6 Enquête Vrijkomende Agrarische Bebouwing in Dalfsen	76
Bijlage 7 Beoordeling nieuwe concepten en instrumenten voor VAB door experts	84
Bijlage 8 Minisamenvatting en trefwoordenlijst voor Post-it	102

1. Inleiding

1.1 Situatieschets

Het vrijkomen van agrarische bebouwing is landelijk een belangrijk onderwerp. Veel boerderijen en stallen verliezen hun agrarische functie. Een proces dat, volgens onderzoeksinstituut Alterra, ook de komende decennia door zal gaan (InnovatieNetwerk, 2014).

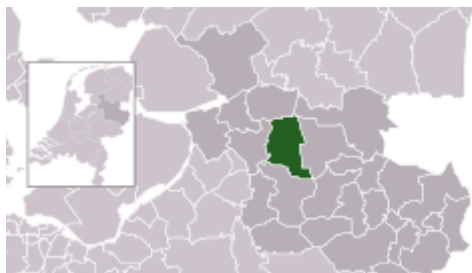
In het rapport “Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijke gebied” van Alterra wordt gesteld dat in 2030 tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven in Nederland zullen stoppen. De aanname hierbij is dat de grond van deze stoppers wordt overgenomen door de schaal vergrotende boeren en dat circa 24 miljoen m² agrarische bedrijfsgebouwen en 8 miljoen m² agrarische gebouwen met een woonfunctie beschikbaar komt. Er van uitgaande dat de gebouwen met woonfunctie in gebruik blijven voor wonen, een deel van de vrijkomende stallen weer hergebruikt wordt door boeren die doorgaan en een deel gebruikt wordt voor nieuwe economische activiteiten, wordt geconcludeerd dat circa 15 miljoen m² echt leeg komt te staan. Vooral in de regio's Gelderland, Overijssel, Oost-Brabant/Noord-Limburg, Noordoostpolder en Zuidwest-Friesland komt volgens het rapport veel agrarische bebouwing vrij.

Het vrijkomen van agrarische bebouwing kan verschillende redenen hebben. De voornaamste redenen voor het vrijkomen van agrarische bebouwing zijn schaalvergroting in de landbouw, eisen van voortdurende modernisering, het gebrek aan opvolgers die boer willen worden en de gevolgen van krimp (Platform31, 2014).

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) waarvoor geen nieuwe functie of invulling wordt gevonden komt leeg te staan en kan, indien het niet (goed) onderhouden wordt, vervallen en zo leiden tot verloederende en verpauperende van de omgeving (Platform31, 2014). Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (het landelijk gebied). Hergebruik en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing is dus noodzakelijk om het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal te houden (InnovatieNetwerk, 2014).

Voor de aanpak van leegstaande agrarische bebouwing legt de minister van Infrastructuur en Milieu (IenM), minister Schultz, de primaire verantwoordelijkheid bij de gemeenten en provincies (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2014).

De gemeente Dalfsen ligt in het midden van de provincie Overijssel (zie figuur 1.1) en heeft een uitgestrekt landelijk gebied, waarin landbouw een belangrijke positie inneemt (Gemeente Dalfsen, 2012). De gemeente Dalfsen is één van de gebieden waar volgens het rapport van Alterra veel agrarische bebouwing vrijkomt. De gemeente Dalfsen heeft in haar Structuurvisie Buitengebied (2012) ook al geconstateerd dat de afgelopen jaren het aantal agrarische bedrijven is afgenomen, van 706 in 2001 naar 522 in 2010¹.



Figuur 1.1 Ligging gemeente Dalfsen (Wikipedia, 2009)

¹ Zie paragraaf 2.1

1.2 Aanleiding

Om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren en om het landelijk gebied sociaaleconomisch leefbaar te houden, heeft de gemeente Dalfsen een beleidsregeling voor vrijkomende agrarische bebouwing opgesteld (Gemeente Dalfsen, 2015). Met deze beleidsregeling wordt geprobeerd om verpaupering van de omgeving door leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan. De beleidsregeling met bijbehorend beleidsinstrumentarium is verwoord in de beleidsregeling “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen”, welke op 23 juni 2014 is vastgesteld (Gemeente Dalfsen, 2014). Maar omdat de gemeente Dalfsen nog niet weet hoeveel vrijkomende agrarische bebouwing zij kan verwachten, in welke gebieden de meeste agrarische bebouwing vrijkomt en wat de redenen hiervoor zijn, weet de gemeente Dalfsen ook niet of met de huidige beleidsregeling de toekomstige vrijkomende agrarische bebouwing opgevangen kan worden. Daarom wil de gemeente weten of de huidige beleidsregeling nog toereikend is en wat bruikbare nieuwe instrumenten zijn.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om door middel van beschrijvend- en exploratief (verkenkend) onderzoek een rapport op te leveren waarin voor het grondgebied van de gemeente Dalfsen per deelgebied een inschatting wordt gegeven van de aard en omvang van de huidige en de tot en met 2030 te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing. Ook moet het rapport een evaluatie van de huidige beleidsregeling van de gemeente Dalfsen omtrent VAB's bevatten en moeten de behoeften en knelpunten van (ex-) agrariërs bij sloop en herontwikkeling van vrijgekomen agrarische bebouwing in beeld zijn gebracht, zodat aanbevelingen kunnen worden gedaan om beleidsinstrumenten aan te passen of nieuwe instrumenten toe te voegen, waarmee de gemeente Dalfsen leegstand van agrarische gebouwen op kan vangen.

1.4 Probleemstelling

Hoe heeft de **huidige beleidsregeling** van de gemeente Dalfsen voor **vrijkomende agrarische bebouwing** tot nu toe **gefunctioneerd**, welke aanpassingen kunnen worden gedaan en wat zijn **bruikbare nieuwe instrumenten** om de huidige en toekomstige leegstand van vrijgekomen agrarische bebouwing **op te kunnen vangen**?

1.5 Begripsafbakening

Huidige beleidsregeling: de beleidsregeling “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen”. De beleidsregeling bevat verschillende instrumenten waarmee geprobeerd wordt verpaupering van de omgeving door leegstand van agrarische bebouwing te voorkomen. Dit zijn de instrumenten ‘Rood voor Rood’, ‘Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing’ en ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’².

Vrijkomende Agrarische Bebouwing: bebouwing van (voormalig) agrarische ondernemingen die op dit moment of in de toekomst niet meer wordt gebruikt voor agrarische doeleinden (Besten, 2015). Het kan hier bijvoorbeeld gaan om woningen of stallen.

Gefunctioneerd: het gaat hier om bij hoeveel vrijgekomen agrarische bebouwing gebruik is gemaakt van de instrumenten van de regeling, in hoeverre deze regeling leegstand heeft kunnen voorkomen en hoe tevreden gebruikers over de regeling zijn.

Bruikbare nieuwe instrumenten: niet ieder nieuw instrument is 1 op 1 toe te passen in de gemeente Dalfsen. Nieuwe concepten en instrumenten moeten aansluiten bij de behoeften en knelpunten van (ex-) agrariërs bij sloop en herontwikkeling van vrijgekomen agrarische bebouwing. Ook moeten er geen bezwaren zijn vanuit de gemeente Dalfsen. Het gaat hier om bezwaren vanuit beleid of bezwaren van experts. De bruikbaarheid van verschillende nieuwe instrumenten wordt bepaald in deelvraag 4.2.

Opvangen leegstand vrijkomende agrarische bebouwing: Er voor zorgen dat de vrijgekomen agrarische bebouwing niet leeg blijft staan maar wordt herontwikkeld (het op dezelfde locatie ontwikkelen van een leegstaand agrarisch gebouw naar een andere functie) dan wel gesloopt.

² De beleidsregeling met instrumenten wordt verder toegelicht in hoofdstuk 2

1.6 Belanghebbenden

Tabel 1.2 De belanghebbenden in beeld

Belanghebbende	Bijdrage onderzoek	Belang onderzoek
Gemeente Dalfsen (opdrachtgever)	Kennis (Beleids)documenten	Huidige en toekomstige leegstand van VAB in beeld en hoe huidig beleid kan worden aangepast om dit op te vangen
(Ex-) agrariërs	Inzicht geven in de behoeften en knelpunten van (ex-) agrariërs bij sloop en herontwikkeling van VAB	Aangepast beleid dat knelpunten bij sloop en herontwikkeling wegneemt en behoeften bevredigt
Bewoners landelijk gebied	N.v.t.	Behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door voorkomen van leegstand van VAB
Overige gebruikers landelijk gebied	N.v.t.	Het landelijk gebied aantrekkelijk houden voor de overige gebruikers van het landelijk gebied (naast (ex-) agrariërs en bewoners), zoals recreanten

1.7 Projectafbakening

In het onderzoek is alleen gekeken naar de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Dalfsen en de manier waarop de gemeente Dalfsen leegstand van agrarische bebouwing op kan vangen. Hierbij is er vanuit gegaan dat langdurige leegstand van agrarisch vastgoed een negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In welke mate leegstaande agrarische bebouwing de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied beïnvloedt en wat voor gevolgen het heeft als de gemeente Dalfsen niet met beleid hierop inspeelt, is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de trends en ontwikkelingen in het landelijk gebied en de oorzaken voor het vrijkomen van agrarische bebouwing. Daarnaast worden denkrichtingen van verschillende partijen om leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan benoemd. Ten slotte wordt het beleidskader van verschillende overheidsniveaus voor vrijkomende agrarische bebouwing geschetst.

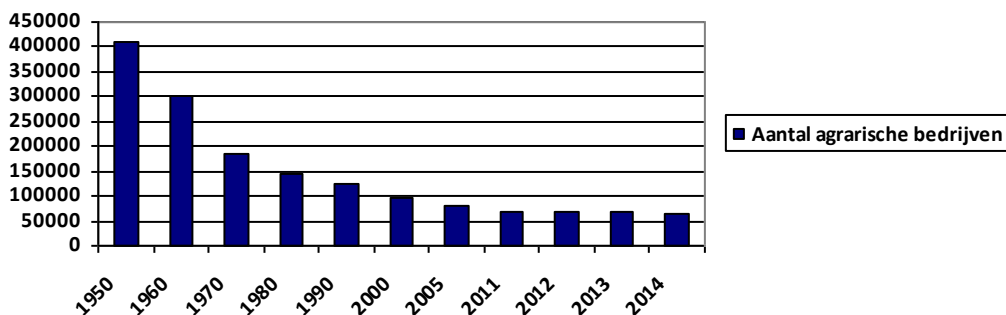
2.1 Oorzaken en mogelijkheden vrijkomende agrarische bebouwing

Dynamiek in het landelijk gebied

Het landelijk gebied is momenteel aan veel veranderingen onderhevig. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven heeft het platteland zich ontwikkeld tot een gebied dat niet uitsluitend is gebaseerd op de landbouw (Karel, 2015). Hoewel landbouw nog de grootste grondgebruiker is, werken er momenteel meer mensen op het platteland in de dienstensector of handel dan in de landbouw (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013). Uit een onderzoek van onderzoeksinstituut Alterra naar het aantal erven volgt dat in 2012 gemiddeld 1 op de 10 erven in het landelijk gebied nog agrarisch in gebruik is. Ook groeit de belangstelling steeds meer om agrarische erven voor andere activiteiten te gebruiken (InnovatieNetwerk, 2014). Dit merkt ook de gemeente Dalfsen waar de belangstelling voor wonen en recreëren in het buitengebied groeit en waar steeds meer niet-agrarische bedrijven zich vestigen in het buitengebied (Gemeente Dalfsen, 2012).

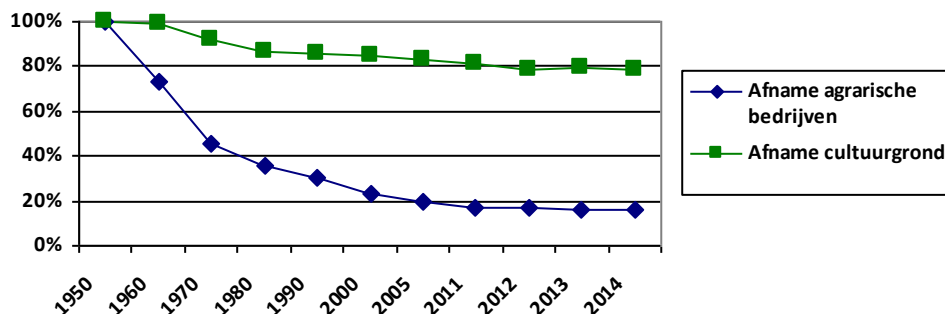
Schaalvergroting landbouw

Zoals gezegd is het aantal agrarische bedrijven in het landelijk gebied afgenomen. Tussen 1950 en 2014 is het aantal agrarische bedrijven met meer dan 80 procent afgenomen (zie figuur 2.1, bewerking CBS-cijfers).



Figuur 2.1 Aantal agrarische bedrijven in Nederland tussen 1950 en 2014 (CBS, 2015)

In dezelfde periode nam het areaal cultuurgrond relatief veel minder sterk af dan het aantal bedrijven, namelijk met circa 20 procent (zie figuur 2.2, bewerking CBS-cijfers). De combinatie van forse afname van het aantal bedrijven met de geringere afname van de cultuurgrond illustreert het proces van schaalvergroting (InnovatieNetwerk, 2014).



Figuur 2.2 Afname van het aantal agrarische bedrijven t.o.v. het areaal cultuurgrond in Nederland (CBS, 2015)

Trend gemeente Dalfsen

Tabel 2.3 geeft de ontwikkelingen in aantal agrarische bedrijven en oppervlakte cultuurgrond voor de gemeente Dalfsen weer. Uit de tabel blijkt dat de landelijke trend van schaalvergroting ook zichtbaar is in de gemeente Dalfsen: de afname van het aantal agrarische bedrijven is groter dan de afname van cultuurgrond. Gemiddeld gezien, is de oppervlakte cultuurgrond van een gemiddeld bedrijf, in de gemeente Dalfsen, met bijna 250 are toegenomen tussen 2001 en 2014.

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

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

Oorzaken en gevolgen van schaalvergroting

Door het proces van schaalvergroting zijn er vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw allemaal grote schuren en ligboxstallen bijgekomen. De bedrijven die deze schuren en stallen hebben gebouwd stoppen nu langzamerhand. Belangrijke redenen hiervoor zijn het gebrek aan economisch perspectief en het ontbreken van een bedrijfsopvolger (Agricola, Hoefs, van Doorn, Smidt, & van Os, 2010). Vooral het ontbreken van een bedrijfsopvolger is in de vergrijsde Nederlandse landbouwsector - bijna een kwart van de boeren die in 2014 als bedrijfshoofd werkte was 65-plusser (CBS, 2015) - een belangrijke oorzaak van bedrijfsbeëindiging (Geldhof, 2015).

Gronden, melkquota en (milieu)rechten die vrijkomen bij bedrijfsbeëindiging worden meestal overgenomen door boeren die willen uitbreiden, echter blijft agrarische bedrijfsbebouwing vaak in handen van de rustende boer (Agricola, Hoefs, van Doorn, Smidt, & van Os, 2010). Als er geen nieuwe functie voor de vrijkomende agrarische bebouwing wordt gevonden, betekent dit feitelijk leegstand. Leegstaande bebouwing die niet (goed) onderhouden wordt, kan vervallen en zo leiden tot verloedering en verpaupering van de omgeving (Platform31, 2014) Voordat het zover is zijn er twee opties om dit te voorkomen: erftransformatie of sloop.

Erftransformatie of sloop

Erftransformatie is vaak een proces waarbij de boer langzaam zijn bedrijfsactiviteiten afbouwt, er een sanering van het erf moet plaatsvinden, en de nieuwe functie gestalte moet krijgen. Al die ingrepen hebben gevolgen voor de erfstructuur, de erfinrichting, de gebouwen of onderdelen daarvan en daarmee de betekenis van het ensemble in het landschap. Als erftransformatie geen optie blijkt dan rest alleen sloop om leegstand te voorkomen. Ook sloop heeft gevolgen voor het landschap. Zo heeft het slopen van opstallen bijvoorbeeld direct invloed op het silhouet, op de omvang en maat van het erf in het landschap (Het Oversticht, 2008).

Wat te doen met vrijgekomen agrarische bebouwing?

De meningen over wat er moet gebeuren met vrijkomende agrarische bebouwing verschillen. Zo willen buurtschappen in Winterswijk leegstand van boerderijen tegengegaan door mensen te vinden die als collectief een vrijkomende boerderij willen kopen of huren om in te gaan wonen. Een groep kopers kan zich dan verenigen in een coöperatie (Werkgroep Wonen, 2012). Alfred Groenendijk, agrarisch makelaar, ziet kansen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het is volgens hem goed om per situatie te kijken wat mogelijk is, zoals bijvoorbeeld de bouw van nieuwe mantelzorgwoningen op het erf (Platform31, 2014). Het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK) koerst op het behoud van de agrarische functie van de gebouwen. "Steun jonge boeren bij bedrijfsovername via het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid", zo luidt hun boodschap (NAJK, 2013). De Groningse landbouweconoom Dirk Strijker vindt slopen juist voor de hand liggen. Volgens hem levert een nieuwe bestemming zoeken bedrijvigheid op en dat hoort volgens hem niet thuis op het platteland. Wel ziet hij kansen voor boerderijen die het landschap bepalen. Om ze te behouden zouden andere regels moeten gaan gelden, waardoor het aantrekkelijker is om ze te kopen (Strijker, 2014).

Bureau Prima Focus vindt sloop van boerderijen juist eeuwig zonde, omdat bijna al deze gebouwen een culturele en landschappelijke waarde hebben en je met sloop het DNA van het gebied onherstelbaar aantast. Herbestemmen tot woonboerderij is volgens hen markttechnisch maar beperkt mogelijk. Om toch verrommeling door leegstand tegen te gaan, hebben zij een concept ontwikkeld waarin de voormalige boerderijen getransformeerd worden tot een “ecologische en toeristische hotspot”, dit worden ‘ecoruïnes’ genoemd (Bureau Prima Focus, 2013).

2.2 Beleid Europese Unie

Nederland is niet het enige land dat te maken heeft met veranderingen in de agrarische sector. De afgelopen 60 jaar heeft veel agrarische bebouwing in Europa zijn oorspronkelijke functie verloren (Fuentes, Gallego, García, & Ayuga, 2009) door verschillende economische, technologische en politieke ontwikkelingen, met leegstand als gevolg (Van den Berg & Coeterier, 1996). De manier waarop landen in Europa omgaan met deze leegstand verschilt. Waar in Nederland het opstellen van beleid voor de aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing vooral in de handen van provincies en gemeenten ligt, is in bijvoorbeeld Duitsland en Engeland nationaal beleid geldig. Hierbij gelden in Engeland een aantal richtlijnen waarbinnen lokale overheden hun eigen beleid mogen opstellen en heeft Duitsland landelijk beleid opgesteld dat overal in Duitsland geldig is (MSc Conservation of Buildings, 2010). Het nationaal beleid van Engeland is vooral gericht op het hergebruik van agrarische bebouwing, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan invulling met economische functies (Department for Communities and Local Government, 2012).

Ook de Europese Unie stelt beleid op voor het de agrarische sector. Dit beleid speelt in op de veranderingen van het platteland en heeft invloed op de leegstand van agrarische bebouwing (Daalhuizen, Dam, Piek, & Sorel, 2008). Zo heeft de Europese Unie in 2014 het Gemeenschappelijke Landbouwbeleid (GLB) vastgesteld. Het GLB moet ervoor zorgen dat er genoeg voedsel wordt verbouwd. Hiervoor wordt bijvoorbeeld financiële steun geboden aan beginnende jonge boeren en wordt werkgelegenheid en ondernemerschap gestimuleerd in plattelandsgebieden. In de periode 2014-2020 geeft de EU 373 miljard euro uit aan landbouw en nog enkele miljarden voor innovatie. Nederland zal in deze periode ruim 6 miljard aan subsidies ontvangen, waarvan 5,3 miljard aan directe betalingen voor agrariërs (Europa Nu, z.d.).

2.3 Beleid Rijk

Op landelijk niveau is het ruimtelijk beleid vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer en vervangt ruimtelijk relevante rijksnota's. Centraal in de nota staat de delegering naar provincies en gemeenten: ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. Het Rijk stelt kaders waarbinnen provincies en gemeenten beleid kunnen schrijven en uitvoeren.

Eén van de zaken waar de nota voor de komende jaren rekening mee houdt, is een stijging van het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied, waaronder agrarische bedrijfsgebouwen. In de nota wordt ingegaan op het voorkomen van langdurig leegstaan en verpauperen van gebouwen in het buitengebied. De Nota geeft aan hergebruik en realisatie van (vervangende) nieuwbouw te willen stimuleren door mogelijkheden hiervoor te verruimen, maar dat moet wel gekoppeld zijn aan de landschappelijke kwaliteit en de realisatie van nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging. De Nota Ruimte bepaalt dat vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast spreekt de Nota over een “Ruimte voor ruimte”- mogelijkheid. Leegstaande gebouwen mogen daarbij worden gesloopt en in ruil daarvoor mogen woningen worden gebouwd. Wel moet het daarbij per saldo gaan om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

De Nota Ruimte legt de verantwoordelijkheid om een planologische kaders te stellen voor de aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing bij de provincies en gemeenten.

2.4 Beleid provincie Overijssel

Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Met de Omgevingsvisie wil de provincie bereiken dat, als het om het landelijk gebied gaat, kwaliteit meer de boventoon gaat voeren dan kwantiteit. In nieuwe ruimtelijke plannen moet worden onderbouwd dat een nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief van de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie wordt het nieuwste beleidsinstrument dat de provincie Overijssel voor het buitengebied hanteert geïntroduceerd, de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Hiermee zijn de voormalige regelingen 'Rood voor rood met gesloten beurs en nieuwe landgoederen' en 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing' vervallen. Deze regeling gaf de mogelijkheid om bestaande onbruikbare of niet waardevolle bebouwing te saneren en één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen weer te bouwen (Rood voor Rood). Daarnaast gaf het mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie (Rood voor Groen en nieuwe landgoederen).

Het doel van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) is dat ontwikkelingen in de groene omgeving samen gaan met een impuls in de kwaliteit. Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen door de KGO alleen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er aangetoond is dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. In de KGO worden 3 variabelen gehanteerd aan de hand waarvan de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties wordt bepaald. De variabelen zijn: is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd, wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving en dient het initiatief slechts een eigen belang of ook maatschappelijke belangen. Op basis van deze 3 variabelen wordt de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestatie bepaald. Bij deze extra bijdrage kan bijvoorbeeld gedacht worden aan: het beheren en ontwikkelen van natuurgronden, investeren in de EHS, bijdrage leveren aan de ontwikkeling van maatschappelijke gebouwen, enz (Provincie Overijssel, 2010).

2.5 Beleid gemeente Dalfsen

Structuurvisie Buitengebied

Op 25 juni 2012 is de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Dalfsen vastgesteld. In de structuurvisie wordt de Omgevingsvisie Overijssel op een aantal punten nader uitgewerkt. Het doel van de Structuurvisie Buitengebied is om een integraal beleidskader te krijgen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten dan ook worden getoetst aan de Structuurvisie Buitengebied.

In de structuurvisie wordt het buitengebied van de gemeente Dalfsen ingedeeld in deelgebieden. Deze deelgebieden zijn gebaseerd op de verschillende aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen vormen de basis van de structuurvisie. 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 het ander deelgebied juist natuur, het behoud en de ontwikkeling van landschapskwaliteiten voorop staan (Gemeente Dalfsen, 2015).

Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

In de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied' zijn de gemeentelijke regelingen opgenomen die kunnen worden toegepast bij initiatieven in het buitengebied. Het gaat hier om de regelingen Rood voor Rood, Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het hoofddoel van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente Dalfsen (Gemeente Dalfsen, 2012).

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

1. Past de ontwikkeling binnen 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 zijn doorlopen en de ontwikkeling haalbaar lijkt, wordt gekeken welk deel van het beleidskader van toepassing is.

De regeling 'Rood voor Rood' is van toepassing bij de sloop van minimaal 850m² landschap ontsierende schuren waarna één woning gebouwd mag worden. Hierbij moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden.

De regeling 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing' is van toepassing bij hergebruik van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. De regeling stelt voorwaarden aan het hergebruik. Belangrijk hierbij is dat de nieuwe functie qua aard en omvang past binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Verder moet de nieuwe functie leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Als de ontwikkeling niet valt onder de regels voor Rood voor Rood en/of Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing maar wel wenselijk is, komt de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' in beeld, zoals deze in de Omgevingsvisie Overijssel is geïntroduceerd.

Evaluatie Rood voor Rood beleid

Recentelijk heeft een evaluatie plaats gevonden van het onderdeel Rood voor Rood van de beleidsregeling Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Dit omdat de gemeenteraad van Dalfsen vraagtekens heeft gezet bij zowel het proces, de inhoud als de opbrengst van het Rood voor Rood beleid. Dit heeft geleid tot het onderzoeksrapport 'evaluatie Rood voor Rood beleid' waarin het Rood voor Rood beleid van de gemeente Dalfsen van de afgelopen jaren geëvalueerd is. De onderdelen VAB en KGO uit de beleidsregel 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' zijn in de evaluatie buiten beschouwing gebleven. Een belangrijke conclusie was dat het Rood voor Rood beleid van de gemeente Dalfsen in een duidelijke behoefte voorziet, maar ook past in het beeld van de ontwikkeling van het landelijk gebied van de laatste decennia. De aanbeveling die naar voren kwam is dan ook om dit beleid in stand te houden, met de aanpassing dat het terugbouwen van een woning op een onbebouwde locatie niet meer mogelijk is (dit was voorheen nog wel mogelijk als terugbouwen op een slooplocatie niet mogelijk was). Dit heeft de gemeenteraad dan ook besloten (Gemeente Dalfsen, 2015).

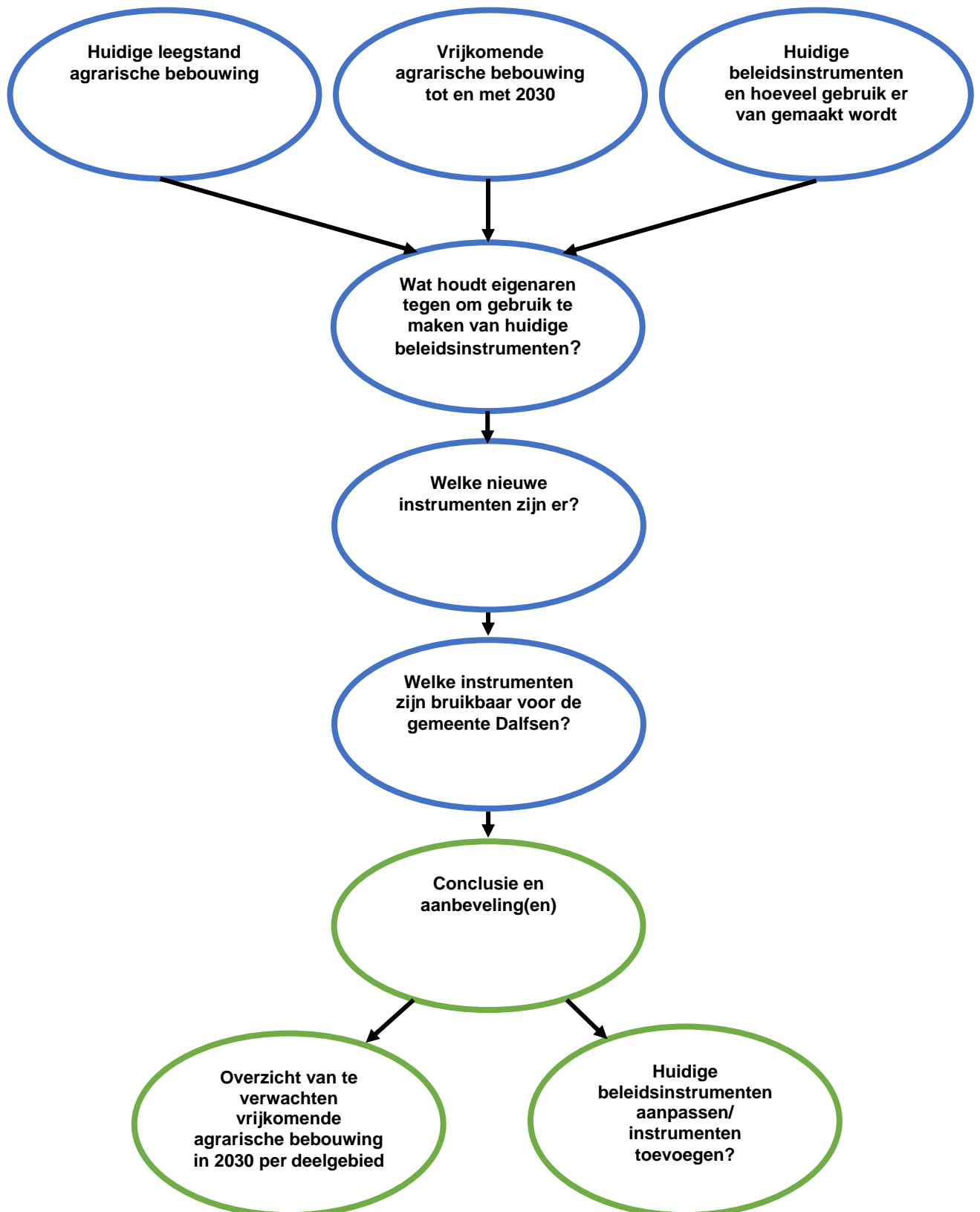
3. Onderzoeksmethodiek

3.1 Onderzoeksvragen

Om de probleemstelling te kunnen beantwoorden zijn 4 onderzoeksvragen opgesteld. De 4 onderzoeksvragen zijn onderverdeeld in verschillende deelonderzoeksvragen.

1. Wat is de aard en omvang van de vrijkomende agrarische bebouwing die de gemeente Dalfsen in 2030 kan verwachten en waar staat deze bebouwing?
 - 1.1 Hoeveel vierkante meter agrarische bebouwing staat momenteel leeg?
 - 1.2 Hoeveel agrarische bedrijven stoppen voor 2030?
 - 1.3 Hoeveel vierkante meter agrarische bebouwing komt tot en met 2030 vrij?
 - 1.4 Waar in de gemeente Dalfsen staat deze vrijkomende agrarische bebouwing?
2. In welke mate hebben de beleidsinstrumenten van de huidige beleidsregeling vrijkomende agrarische bebouwing op kunnen vangen?
 - 2.1 Welke instrumenten bevat de huidige beleidsregeling?
 - 2.2 Hoeveel vierkante meter vrijgekomen agrarische bebouwing is gesloopt met de instrumenten van de huidige beleidsregeling?
 - 2.3 Hoeveel vierkante meter vrijgekomen agrarische bebouwing is herontwikkeld met de instrumenten van de huidige beleidsregeling?
3. Wat houdt eigenaren van leegstaande agrarische bebouwing tegen om gebruik te maken van deze instrumenten?
 - 3.1 Wat zijn de behoeften van eigenaren van leegstaande agrarische bebouwing?
 - 3.2 Wat zijn knelpunten bij het slopen en herontwikkelen van leegstaande agrarische bebouwing?
4. Wat zijn bruikbare instrumenten voor de gemeente Dalfsen om leegstand van agrarische bebouwing op te vangen?
 - 4.1 Welke nieuwe instrumenten zijn er om huidige en toekomstige leegstand van agrarische bebouwing op te vangen?
 - 4.2 Welke van deze instrumenten zijn bruikbaar voor de gemeente Dalfsen?

3.2 Onderzoeksmodel



Figuur 3.1 Onderzoeksmodel

3.3 Onderzoekstype

Het onderzoek kan zowel als een beschrijvend-, als een exploratief (verkenkend) onderzoek worden aangemerkt. In de eerste plaats is de leegstand van agrarische bebouwing in beeld gebracht (beschrijvend onderzoek), daarnaast worden verbanden gelegd tussen verschillende variabelen om uiteindelijk aanbevelingen te doen voor het aanpassen of aanvullen van het beleid (explorerend) (Baarda, et al., 2013). De behoeften van eigenaren van leegstaande agrarische bebouwing en de knelpunten bij het slopen en herontwikkelen van leegstaande agrarische bebouwing, zijn hierbij de onafhankelijke variabelen. Deze hebben invloed op een afhankelijke variabele: de beleidsinstrumenten van de gemeente Dalfsen om leegstand van agrarische bebouwing te voorkomen.

In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van zowel kwantitatieve als kwalitatieve methoden. Het kwantitatieve gedeelte omvat een enquêteonderzoek. Het kwalitatieve gedeelte omvat literatuur-, expertonderzoek en een GIS-analyse.

3.4 Onderzoeksmethoden

Enquêteonderzoek

Voor het enquêteonderzoek is een online enquête afgenomen onder de mensen die in 2005 eigenaar waren van een agrarisch bedrijf en dus in het bezit waren/zijn van (voormalige) agrarische bebouwing. Dit is een groep van 601 (ex-) agrariërs³.

Om de (ex-) agrariërs op de hoogte te stellen van enquête, is de link naar de enquête op 12 april vermeld op de gemeentelijke site van Dalfsen, met een oproep om de enquête in te vullen. Ook is de enquête op 12 april vermeld in het huis-aan-huisblad van de gemeente Dalfsen, de Oprechte Dalfser Courant. Verder is de enquête op 12 april vermeld op Dalfsennet, een website met regionaal nieuws uit en voor de regio Dalfsen (DalfsenNet, z.d.). Ten slotte heeft LTO Noord, afdeling Dalfsen, de enquête onder de aandacht gebracht bij haar leden. LTO Noord maakt zich sterk voor de economische en maatschappelijke positie van 24.000 boeren en tuinders, in de negen provincies boven de Maas (LTO Noord, z.d.).

De enquête is op 26 april 2016 offline gehaald.

Betrouwbaarheidsniveau enquête

Uiteindelijk hebben 33 (ex-) agrariërs de enquête ingevuld (zie bijlage 6). Het responspercentage ligt dus op $(33 / 601) * 100 = 5,5\%$.

Het betrouwbaarheidsniveau van het enquêteonderzoek kan worden bepaald aan de hand van de zogenaamde steekproefcalculator (AOM, z.d.).

Bij een foutenmarge van 5% (wat gangbaar is bij een enquêteonderzoek (AOM, z.d.)) en een spreiding van 50% (omdat de uitkomst vooraf niet in te schatten is (AOM, z.d.)) wordt het betrouwbaarheidsniveau van de gehouden enquête volgens de calculator op 43% vastgesteld.

Een betrouwbaarheidsniveau van 43% is vrij laag en voor veel thema's niet representatief. Voorafgaand aan het onderzoek al rekening is gehouden met een lage respons en zijn verschillende andere methoden vastgesteld om onderzoeksvragen te beantwoorden. De uitkomsten van de enquête zullen daarom alleen worden gebruikt om informatie uit deze methoden te ondersteunen.

Literatuuronderzoek

Voorafgaand aan het onderzoek is literatuuronderzoek gedaan. Hiermee kon ik mij verdiepen in het onderwerp, kon het onderzoek worden afgebakend en konden bruikbare dataverzamelmethode geselecteerd worden. Ook is bij het onderzoek zelf gebruik gemaakt van literatuuronderzoek. Hierbij zijn bestaande rapporten geanalyseerd, wat bij heeft gedragen aan het beantwoorden van de onderzoeksvragen.

³ Zie tabel 2.3

Expertonderzoek

Bij het expertonderzoek is de specialistische kennis van deskundigen gebruikt voor de verzameling van informatie. Het zijn medewerkers van de gemeente Dalfsen, adviseurs en makelaars. Deze personen zijn grotendeels via mail benaderd. De resultaten hiervan zijn achteraf getranscribeerd en opgenomen in de bijlage (bijlage 7), zodat deze geanalyseerd konden worden. Aan de uitspraken van experts zijn codes toegewezen, zodat deze samengevoegd konden worden tot één categorie (de codes positief, negatief en overig). Hierdoor is een duidelijk overzicht ontstaan van de respondenten die hetzelfde antwoord hebben gegeven, waardoor resultaten makkelijker met elkaar en met de theorie vergeleken kan worden en overtuigende conclusies getrokken konden worden. Tegenstrijdige antwoorden boden hierbij mogelijkheden voor vervolgonderzoek (SCRIBBR, 2014). De experts die zijn benaderd voor dit onderzoek worden hieronder beschreven.

- Joke Klink, medewerker Ruimtelijke Ordening bij de gemeente Dalfsen, betrokken bij VAB procedures en bij de organisatie binnenkomende RO vragen over agrarische bebouwing;
- Marina Stel, medewerker Ruimtelijke Ordening en Gebiedsontwikkeling bij de gemeente Dalfsen, betrokken bij VAB procedures en bij de organisatie binnenkomende RO vragen over agrarische bebouwing;
- Leonie van Dam, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening bij de gemeente Dalfsen, betrokken bij VAB procedures en bij de organisatie binnenkomende RO vragen over agrarische bebouwing;
- Marco Borkent, beleidsmedewerker Milieu bij de gemeente Dalfsen, gespecialiseerd in asbestsanering;
- Uco Lautenbach, beleidsmedewerker Recreatie, Toerisme en Economische Zaken bij de gemeente Dalfsen;
- Harry Spans, eigenaar en directeur van Makelaardij Spans. Makelaardij Spans heeft de afgelopen tijd verschillende woonboerderijen verkocht en aangekocht, waarvoor zij inmiddels een apart bedrijf hebben opgericht genaamd 'Het Betere Boerenerf'.
- Bernhard Kootstra, eigenaar van Bureau Kootstra. Bernhard is betrokken geweest bij verschillende Rood voor Rood projecten en bij bedrijfsverplaatsingen.
- Lambert Schuldink, consultant bedrijfsadvies bij Countus, houdt zich bezig met innovatieve en actuele ontwikkelingen binnen de gehele agrarische sector, waarbij hij zich onder andere richt op platteland vastgoed (van Rood voor Rood trajecten tot herbestemen van vrijkomende agrarische bebouwing);
- Inge Rensink, adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij Eelerwoude. Eelerwoude is een landelijk adviesbureau en rentmeesterskantoor. Inge begeleidt projecten met ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze projecten variëren van adviseren bij functieverandering van een voormalig agrarisch gebouw tot de ontwikkeling en begeleiding van een ontwikkelingsplan op landelijk niveau.
- Patrick de Groot, rentmeester/teamleider bij Eelerwoude.

GIS-analyse

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek was het uitvoeren van een GIS-analyse op het grondgebied van de gemeente Dalfsen. Voor de GIS-analyse is Edward Jansen of Lorkeers, medewerker Openbare Ruimte en beheerder GEO-informatie, benaderd voor het aanleveren geografische informatie uit de database van de gemeente Dalfsen.

3.5 Werkwijze

Onderzoeksvraag 1 **Wat is de omvang van de vrijkomende agrarische bebouwing die de gemeente Dalfsen kan verwachten en waar ligt deze bebouwing?**

De eerste stap van het onderzoek was het uitzoeken hoeveel agrarische bebouwing momenteel leeg staat in de gemeente Dalfsen, hoeveel vrijkomende agrarische bebouwing de gemeente kan verwachten en waar deze agrarische bebouwing is gelegen. Deze vragen zijn beantwoord bij de eerste onderzoeksvraag (hoofdstuk 4).

Methode:

Om de eerste onderzoeksvraag te beantwoorden, is gebruik gemaakt van een GIS-analyse en literatuuronderzoek.

GIS-analyse

Voor de GIS-analyse is Edward Jansen of Lorkeers, medewerker Openbare Ruimte en beheerder GEO-informatie, benaderd voor het aanleveren geografische informatie uit de database van de gemeente Dalfsen.

In de GIS-analyse is aangeleverde geografische informatie met elkaar gecombineerd, waardoor de volgende eigenschappen van gebouwen in de gemeente Dalfsen zijn achterhaald: ligging, type gebouw: woonhuis of bijgebouw (schuren, stallen etc.), leeftijd hoofdbewoner, adres, omvang in m², bouwjaar, agrarisch of niet-agrarische bestemming, momenteel aangeduid als onderdeel van een agrarisch bedrijf of in voormalige bestemmingsplannen aangeduid als onderdeel van een agrarisch bedrijf. Aan de hand van eigenschappen is bepaald welke gebouwen als leegstaande voormalige agrarische gebouwen kunnen worden aangemerkt en wat de omvang van deze gebouwen is. Ook is op basis van de GIS-analyse in combinatie met trends uit het verleden, een inschatting gedaan van het oppervlak vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen tot en met 2030.

Literatuuronderzoek

In het literatuuronderzoek zijn de cijfers van onderzoeksinstituut Alterra⁴ en de provincie Overijssel⁵ over vrijkomende agrarische bebouwing geanalyseerd, waarmee een inschatting is gemaakt van de te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen.

Daarnaast is, om de gemeente Dalfsen in te kunnen delen in deelgebieden, de structuurvisie Buitengebied van de gemeente Dalfsen geraadpleegd.

Onderzoeksvraag 2 In welke mate heeft de huidige beleidsregeling vrijkomende agrarische bebouwing op kunnen vangen?

Nadat is uitgezocht hoeveel vrijkomende agrarische bebouwing de gemeente Dalfsen kan verwachten, is in de tweede onderzoeksvraag uitgezocht welke beleidsinstrumenten de huidige beleidsregeling op VAB heeft om vrijkomende agrarische bebouwing op te vangen en hoeveel gebruik tot nu toe is gemaakt van deze instrumenten.

Methode:

De tweede onderzoeksvraag is beantwoord door literatuuronderzoek.

Literatuuronderzoek

Ten eerste is aan de hand van literatuuronderzoek geïnterviewd welke instrumenten de beleidsregeling "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" bevat en wat de inhoud is van deze instrumenten.

Vervolgens zijn de overeenkomsten van projecten waarbij gebruik is gemaakt van deze instrumenten, verzameld. Op basis van deze overeenkomsten kan worden gezegd hoeveel gebruik is gemaakt van de instrumenten van de beleidsregeling "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" en in welke mate de beleidsregeling dus leegstand van agrarische bebouwing heeft kunnen opvangen.

Onderzoeksvraag 3 Wat houdt eigenaren van leegstaande agrarische bebouwing tegen om gebruik te maken van deze instrumenten?

Bij de derde onderzoeksvraag is uitgezocht wat de redenen zijn voor eigenaren van agrarische bebouwing om geen gebruik te maken van de instrumenten van de beleidsregeling "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen".

Methode:

De derde onderzoeksvraag is beantwoord aan de hand van enquêteonderzoek, expertonderzoek en literatuuronderzoek.

⁴ Uit het rapport "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied" van maart 2014

⁵ Intern aanwezige cijfers

Enquêteonderzoek

Hierbij is gebruik gemaakt van de enquête die is gehouden onder (ex-) agrariërs. In de enquête is namelijk gevraagd wat (ex-) agrariërs van plan zijn hun leegstaande en/of leegkomende agrarische bebouwing. Daarnaast is gevraagd wat (ex-) agrariërs als belemmeringen ervaren bij hergebruik, sloop en/of herontwikkeling. Hiermee is bepaald of het huidige beleid knelpunten oplevert voor agrariërs.

Expertonderzoek

Bij het expertonderzoek hebben enkele van de ondervraagde experts (zie paragraaf 3.4) knelpunten die agrariërs ervaren bij sloop en herontwikkeling benoemd.

Literatuuronderzoek

Hierbij wordt gekeken naar de knelpunten van het instrument Rood voor Rood die naar voren zijn gekomen in de "Evaluatie Rood voor Rood"⁶. Ook is naar enkele andere rapporten gekeken.

Onderzoeksvraag 4 Welke instrumenten zijn voor de gemeente Dalfsen bruikbaar om leegstand van agrarische bebouwing op te vangen?

Bij de laatste onderzoeksvraag is onderzocht welke nieuwe (concept)instrumenten er buiten de gemeente Dalfsen zoal beschikbaar zijn om leegstand van agrarische bebouwing te voorkomen. Omdat de bruikbaarheid van ieder (concept)instrument per gemeente kan verschillen, is ieder (concept)instrument beoordeeld op bruikbaarheid⁷ voor de gemeente Dalfsen.

Methode:

De laatste onderzoeksvraag is beantwoord aan de hand van literatuuronderzoek en expertonderzoek.

Literatuuronderzoek

Aan de hand van literatuuronderzoek is uitgezocht welke concepten en instrumenten er zoal ontwikkeld zijn door andere gemeenten om sloop en herontwikkeling van agrarische bebouwing te stimuleren en zo leegstand op te vangen. Vervolgens zijn deze instrumenten beoordeeld op bruikbaarheid voor de gemeente Dalfsen. Hiervoor is allereerst gekeken in hoeverre deze nieuwe concepten en instrumenten aansluiten bij het type agrarische bebouwing dat vrijkomt en de behoeften van Dalfsense (ex-) agrariërs (deelvraag 3).

Expertonderzoek

Daarnaast zijn de concepten en instrumenten voorgelegd aan 10 verschillende interne en externe experts (zie paragraaf 3.4). Alle 10 experts is de mogelijkheid geboden om hun mening te geven over bruikbaarheid van de concepten en instrumenten.

⁶ In hoofdstuk 2 wordt de inhoud van deze evaluatie beschreven

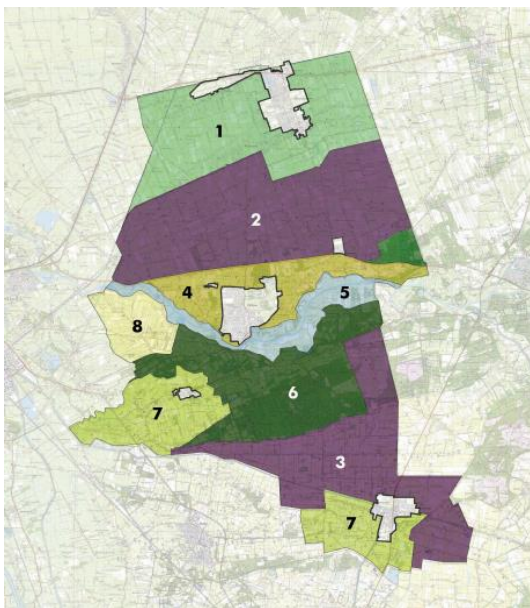
⁷ Zie hoofdstuk 1.4 voor de definitie van 'bruikbaarheid'

4. Vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen

In dit hoofdstuk wordt de huidige en de tot en met 2030 te verwachten leegstand van agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen in kaart gebracht. Hiermee wordt de eerste onderzoeksvraag beantwoord: "Wat is de omvang van de vrijkomende agrarische bebouwing die de gemeente Dalfsen kan verwachten en waar ligt deze bebouwing?"

4.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen

Om duidelijk in kaart te kunnen brengen waar veel agrarische bebouwing leeg staat en waar veel agrarische bebouwing vrij zal komen tot en met 2030, is de gemeente Dalfsen in dit onderzoek opgesplitst in 8 deelgebieden. De deelgebieden zijn ontleend aan de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Dalfsen. De deelgebieden zijn gebaseerd op de verschillende landschapstypen in de gemeente Dalfsen. In de Structuurvisie 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 en het behoud en de ontwikkeling van landschapswaliteiten voorop staan. Hieronder wordt de indeling met bijbehorende landschapstype weergegeven.



Figuur 4.1 De gemeente Dalfsen ingedeeld in deelgebieden (Gemeente Dalfsen, 2012)

1. Veenontginningen
2. Heideontginningen noord
3. Heideontginningen zuid
4. Essenlandschap
5. Vechtdal en uiterwaarden
6. Bos- en landgoederenlandschap
7. Kampenlandschap
8. Broekontginningen

4.2 Huidige leegstand

Om per deelgebied van de Structuurvisie de huidige leegstand van agrarische gebouwen inzichtelijk te krijgen, is een GIS-analyse uitgevoerd.

In de GIS-analyse is informatie van verschillende (geo)databronnen uit de database van de gemeente Dalfsen met elkaar gecombineerd. Hiervoor zijn de volgende (geo)databronnen gebruikt:

- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, 2013,
- Voormalige bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, 1998,
- Voormalige bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen, 2004,
- Voormalige bestemmingsplan Buitengebied Lemelerveld, 2008,
- Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen, 2012,
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2014,
- Waardering Onroerende Zaken (WOZ), 2015,
- Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), 2015.

Door een combinatie te maken tussen de informatie van deze (geo)databronnen, is het mogelijk om de volgende eigenschappen van gebouwen in de gemeente Dalfsen te achterhalen:

- Ligging,
- Type gebouw: woonhuis of bijgebouw (schuren, stallen etc.),
- Leeftijd hoofdbewoner,
- Adres,
- Omvang in m²,
- Bouwjaar,
- Agrarisch of niet-agrarische bestemming,
- Momenteel aangeduid als onderdeel van een agrarisch bedrijf of in voormalige bestemmingsplannen aangeduid als onderdeel van een agrarisch bedrijf.

Aan de hand van eigenschappen is bepaald welke gebouwen als leegstaande voormalige agrarische gebouwen kunnen worden aangemerkt en wat de omvang van deze gebouwen is. In dit onderzoek zijn dat de gebouwen die in voormalige bestemmingsplannen aan waren geduid als onderdeel van een agrarisch bedrijf, maar in het huidige bestemmingsplan niet meer. Het gaat hier om 146.134 m² aan voormalige agrarische bebouwing, waarvan 253 woonhuizen met een oppervlakte van 50.599 m² (waarbij aangrenzende bedrijfsgebouwen zijn meegeteld⁸) en 677 bijgebouwen (schuren, stallen etc.) met een oppervlakte van 95.535 m², op 198 verschillende erven.

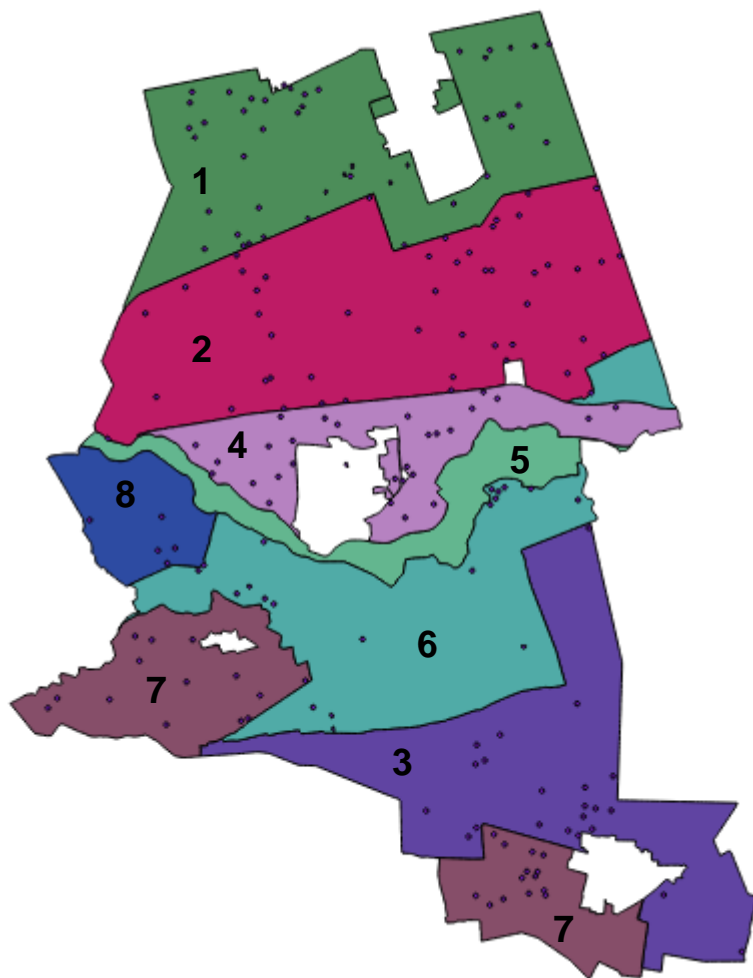
De woonhuizen worden in dit onderzoek niet meegeteld voor de leegstand. Het merendeel van de woonhuizen zal bewoond zijn gebleven. Gestopte boeren of familie zijn er blijven wonen, het is verkocht aan derden of het wordt (tijdelijk) verhuurd (Alterra, 2014). Van de aan de woonruimtes grenzende bedrijfsruimtes (die ook bij de woonhuizen meegeteld zijn) wordt in dit onderzoek verwacht dat deze ook nog gebruikt worden door de bewoners. Daarnaast zal een deel van de bijgebouwen ook nog in gebruik zijn door de bewoners. In dit onderzoek wordt uitgegaan van 300 m² aan bijgebouwen per erf. Dit is gebaseerd op de Evaluatie Rood voor Rood van de gemeente Dalfsen, waarin ook wordt verondersteld dat 300 m² in gebruik blijft. Met 198 erven komt dit neer op 59.400 m²

De totale huidige leegstand komt daarmee op 36.135 m² (146.134 - 50.599 - 59.400). In figuur 4.2 en tabel 4.3 is te zien hoe deze leegstand is verdeeld over de deelgebieden. Van het totaal ligt 98,9 procent binnen de deelgebieden van de structuurvisie (zie tabel 4.2). De overige gebouwen liggen binnen de kernen Dalfsen en Nieuwleusen.

Het grootste oppervlakte aan leegstaande agrarische gebouwen bevindt zich ten noorden van de kern Dalfsen. Het Essen-, veenontginningen- en heideontginningen landschap (noord) nemen gezamenlijk 61,5 procent van de leegstand voor rekening. Hier is echter een logische verklaring voor, meer dan de helft (53,8 %) van alle agrarische bebouwing bevindt zich namelijk in deze gebieden (zie bijlage 1).

⁸ Wanneer een stal of schuur aan het woonhuis is verbonden (wat bij oude agrarische bebouwing vaak het geval is), wordt de stal of schuur tot het gebouw met de woonfunctie gerekend.

Figuur 4.2 Ligging erven met potentieel leegstaande agrarische gebouwen(eigen GIS-analyse, 2016)



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

Deelgebied	Aantal potentieel leegstaande gebouwen	Totale oppervlak te gebouwen	Aantal erven	Leegstand (-300 m ² per erf)	Percentage van de totale leegstand
1.Veenontginningen	172	19.200 m ²	45	5.700 m ²	15,8%
2.Heideontginningen noord	159	22.021 m ²	47	7.921 m ²	21,9%
3.Heideontginningen zuid	61	8.633 m ²	22	2.033 m ²	5,6%
4.Essenlandschap	100	16.706 m ²	27	8.606 m ²	23,8%
5.Vechtdal en uiterwaarden	0	0 m ²	0	0 m ²	0%
6.Bos- en landgoederen landschap	67	9.944 m ²	21	3.644 m ²	10,1%
7.Kampenlandschap	92	14.119 m ²	28	5.719 m ²	15,8%
8.Broekontginningen	16	3.616 m ²	5	2.116 m ²	5,9%
Overig	10	1.296 m ²	3	396 m ²	1,1%
Totaal	667	95.535 m²	198	36.135 m²	100%

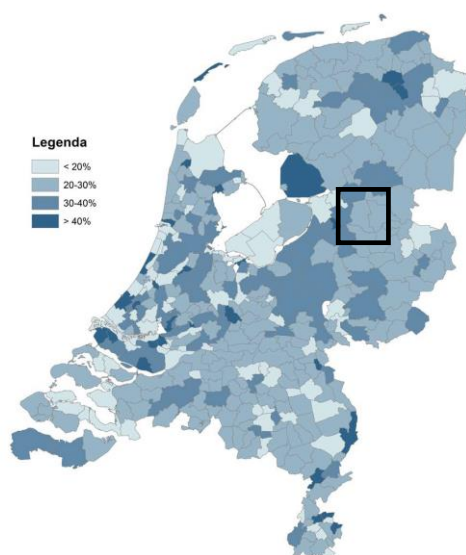
4.3 Toekomstige leegstand

Voor de bepaling van de hoeveelheid vrijkomende agrarische gebouwen die de gemeente Dalfsen tot en met 2030 kan verwachten, is gebruik gemaakt van verschillende methoden. In de eerste plaats is gebruik gemaakt van het rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' van onderzoeksinstituut Alterra. In dit rapport wordt een inschatting gemaakt van het oppervlak dat aan agrarische bebouwing vrij komt tot en met 2030. Verder zijn intern aanwezige cijfers van de provincie Overijssel over de te verwachten leegstand in 2030 geraadpleegd. Ten slotte is aan de hand van gegevens uit de GIS-analyse ingeschat welke agrarische gebouwen de potentie hebben om vrij te komen voor 2030.

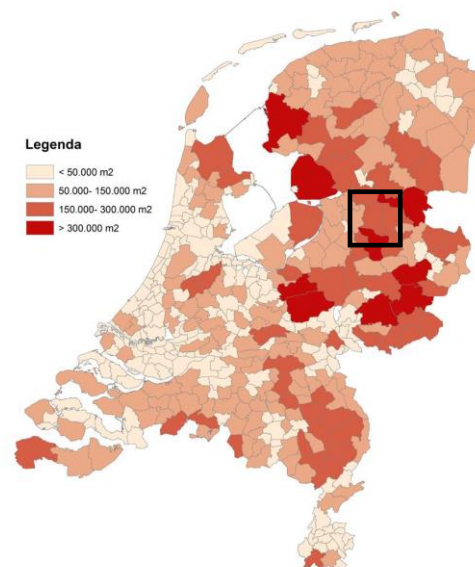
Rapport Alterra

Op verzoek van InnovatieNetwerk heeft Alterra, kennisinstituut voor de groene leefomgeving, in het rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' in kaart gebracht hoeveel erven naar verwachting hun agrarische functie verliezen tot en met 2030. Deze verwachting is gebaseerd op landelijke bestanden zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en GIAB (agrarische bedrijfsgegevens) en trends uit het verleden (Alterra, 2014).

In het rapport wordt gesteld dat tot en met 2030 tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven in Nederland zullen stoppen. Het gaat hier om de bedrijven met een bedrijfshoofd ouder dan 50 jaar en zonder opvolger. De aanname hierbij is dat de grond van deze stoppers wordt overgenomen door de schaal vergrotende boeren en dat circa 24 miljoen m² agrarische bedrijfsgebouwen en 8 miljoen m² agrarische gebouwen met een woonfunctie beschikbaar komt. Figuur 4.4 en 4.5 geven de regionale verdeling van de vrijkomende agrarische bebouwing weer (Alterra, 2014).



Figuur 4.4 Prognose vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot en met 2030 in % (Alterra, 2014)



Figuur 4.5 Prognose vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot en met 2030 in m² (Alterra, 2014)

Uit de figuren 4.4 en 4.5 valt de prognose voor de gemeente Dalfsen af te lezen. De verwachting is dat 20 tot 30% van de agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen vrij komt, wat volgens figuur 4.5 gelijk staat aan 150.000 tot 300.000 m² bebouwing.

Cijfers provincie Overijssel

Het rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' geeft slechts een globale inschatting weer van het aantal m² vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente. De gemeente Dalfsen beschikt over de exacte cijfers van Alterra voor de gemeenten in de provincie Overijssel. Hieruit blijkt dat Alterra verwacht dat er 240.998 m² agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen vrijkomt tot en met 2030, waarvan 72.348 m² boerderijwoningen en 168.649 m² bedrijfsgebouwen (zie figuur 4.6).

Agrarisch vastgoed (m ²) 2012-2030 – Gemeenten (bron: Alterra, prov. Overijssel)			
Gemeente	Prognoses vrijkomende agrarische gebouwen (totaal)	Prognoses vrijkomende boerderijwoningen	Prognoses vrijkomende bedrijfsgebouwen
Almelo	45.372	6.880	38.492
Borne	23.995	4.941	19.054
Dinkelland	228.397	57.474	170.923
Enschede	80.581	23.017	57.565
Haaksbergen	153.191	29.595	123.595
Hellendoorn	161.896	34.843	127.053
Hengelo	37.007	7.841	29.167
Hof van Twente	396.624	57.601	339.023
Losser	94.198	22.965	71.233
Oldenzaal	6.712	1.674	5.037
Ommen	187.218	48.753	138.465
Raalte	288.358	55.461	232.897
Rijssen-Holten	91.832	25.126	66.706
Staphorst	224.085	113.445	110.639
Steenwijkerland	153.091	67.916	85.175
Tubbergen	232.907	52.922	179.985
Twenterand	98.813	25.734	73.079
Wierden	132.767	30.807	101.960
Zwartewaterland	51.904	20.075	31.829
Zwolle	84.246	27.722	56.525
Dalfsen	240.998	72.348	168.649
Deventer	142.514	34.102	108.413
Hardenberg	388.245	83.698	304.547
Olst - Wijhe	150.562	47.592	102.971
Kampen	108.808	38.567	70.242
TOTAAL	3.804.321	991.099	2.813.224

Figuur 4.6 Prognose vrijkomende agrarische bebouwing in Overijssel (Alterra, 2012)

De onderzoekers van Alterra verwachten echter niet dat het oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing ook het oppervlakte leegstand voor 2030 is. Om de leegstand te bepalen, hebben zij een aantal aannames gedaan:

- Het merendeel van vrijkomende woonhuizen blijft bewoond. Gestopte boeren of familie blijven er wonen, het wordt verkocht aan derden of het wordt (tijdelijk) verhuurd. De aan woonruimtes grenzende bedrijfsruimtes (die ook bij de woonhuizen meegeteld zijn) houden de bewoners ook in gebruik. De vrijkomende 72.348 m² aan boerderijwoningen wordt daarom niet meegeteld voor de leegstand.
- Een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing wordt hergebruikt voor agrarische doeleinden. Dit zijn de gebouwen die nog voldoen aan de hedendaagse eisen. Jonge bebouwing zal daar vaak aan voldoen. De onderzoekers gaan uit van alle bedrijfsgebouwen van het bouwjaar 2000 en jonger. Landelijk gezien is dit zo'n 12,5% (4 miljoen m² van de 32 miljoen m²) van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Oftewel 21.081 m² voor de gemeente Dalfsen.
- Een deel van de bebouwing zal worden gebruikt voor niet-agrarische bedrijvigheid. De onderzoekers van Alterra veronderstellen dat, gebaseerd op cijfers uit het verleden, circa 20% van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen hiervoor gebruikt zal worden. Dit betreft voor de gemeente Dalfsen 33.730 m².

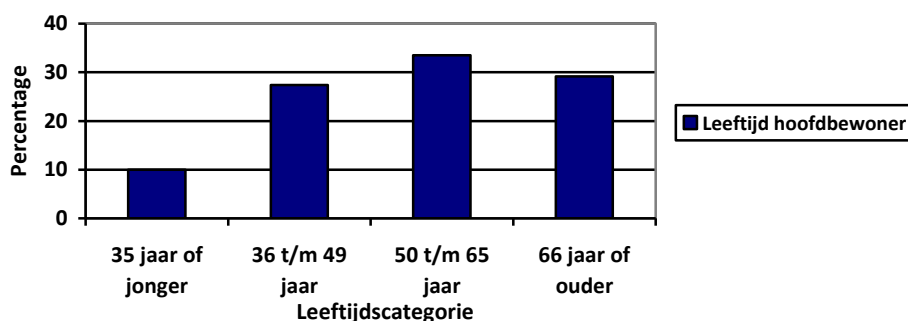
De totale leegstand in 2030 in de gemeente Dalfsen komt daarmee op 113.838 m² (240.998-72.348-21.081-33.730).

GIS- analyse

Naast de prognoses van Alterra, wordt op basis van de uitgevoerde GIS-analyse en trends uit het verleden, het oppervlak vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen ingeschat. Uitgangspunt voor deze analyse zijn de bedrijven met een bedrijfshoofd ouder dan 50 jaar en zonder opvolger. Dit is volgens Alterra een goede indicator om het aantal stoppende bedrijven te bepalen (Alterra, 2014). Verschillende studies (Geerling-Eiff & van der Meulen, 2008); (Hanse, 2010); (Schnabel, 2001) bevestigen dat de stoppende agrariër over het algemeen ouder zijn dan doorwerkende bedrijfshoofden en vaak geen opvolger hebben.

Figuur 4.7 geeft de leeftijdsopbouw van hoofdbewoners op agrarische percelen met de aanduiding agrarisch bedrijf in de gemeente Dalfsen weer. Hierbij is er vanuit gegaan dat de hoofdbewoner op het agrarisch perceel ook het bedrijfshoofd van het agrarisch bedrijf is. Bij meerdere hoofdbewoners is de jongste persoon als hoofdbewoner aangemerkt. In veel gevallen zal het hier gaan om een kind dat het bedrijf overneemt of al mede-eigenaar van het agrarisch bedrijf is. In de land- en tuinbouw bedrijven gaan namelijk vrijwel alle bedrijven over binnen de familie (LEI Wageningen UR, 2013) (FLYNTH, 2014).

Uit figuur 4.7 is af te leiden dat de landbouwsector van de gemeente Dalfsen behoorlijk vergrijsd is. Ongeveer 62,5 procent van de bedrijfshoofden is 50 plus. Dit ligt net iets hoger dan het landelijke gemiddelde van 59 procent (UWV, 2013). Bijna 30 procent van de bedrijfshoofden in de gemeente Dalfsen is zelfs 66 jaar of ouder.



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

Omdat de opvolgingssituatie van agrarische bedrijven in de gemeente Dalfsen niet bekend is bij de gemeente Dalfsen, wordt uitgegaan van landelijke gemiddelden. Deze landelijke gemiddelden zijn afkomstig uit het rapport “Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied” van Alterra (2014) en het rapport “Land- en tuinbouw – Sectorbeschrijving” van het UWV (2013). Volgens deze rapporten heeft landelijk ongeveer 40 procent van de agrarische bedrijfshoofden die ouder zijn dan 50 jaar, nog geen bedrijfsopvolger gevonden.

Er vanuit gaande dat het de bedrijfsgebouwen van bedrijven met een bedrijfshoofd van 50 jaar of ouder, zonder opvolger de bedrijfsgebouwen zijn die tot en met 2030 vrij zullen komen, kan een inschatting worden gedaan van het aantal vierkante meter agrarische bebouwing dat vrij zal komen tot en met 2030, waarbij:

- Vrijkomende woonhuizen niet worden meegeteld voor de leegstand. Het merendeel van de woonhuizen zal bewoond blijven. Gestopte boeren of familie blijven er wonen, het wordt verkocht aan derden of het wordt (tijdelijk) verhuurd (Alterra, 2014). Van de aan woonruimtes grenzende bedrijfsruimtes (die ook bij de woonhuizen meegeteld zijn) wordt in dit onderzoek ook verwacht dat ze nog gebruikt zullen worden door de bewoners.
- Alle bedrijfsgebouwen van het bouwjaar 2000 en jonger niet worden meegeteld voor de leegstand. Hiervan wordt verwacht dat deze bebouwing wordt hergebruikt voor agrarische doeleinden, omdat deze bebouwing vaak nog voldoet aan de hedendaagse eisen (Alterra, 2014).
- Per erf 300 m² aan bedrijfsgebouwen niet mee worden geteld voor de leegstand. In dit onderzoek wordt er vanuit gegaan dat ongeveer 300 m² aan bedrijfsgebouwen gebruikt blijft worden door de bewoners van het erf. Dit is gebaseerd op de Evaluatie Rood voor Rood waarin ook wordt verondersteld dat 300 m² in gebruik blijft.

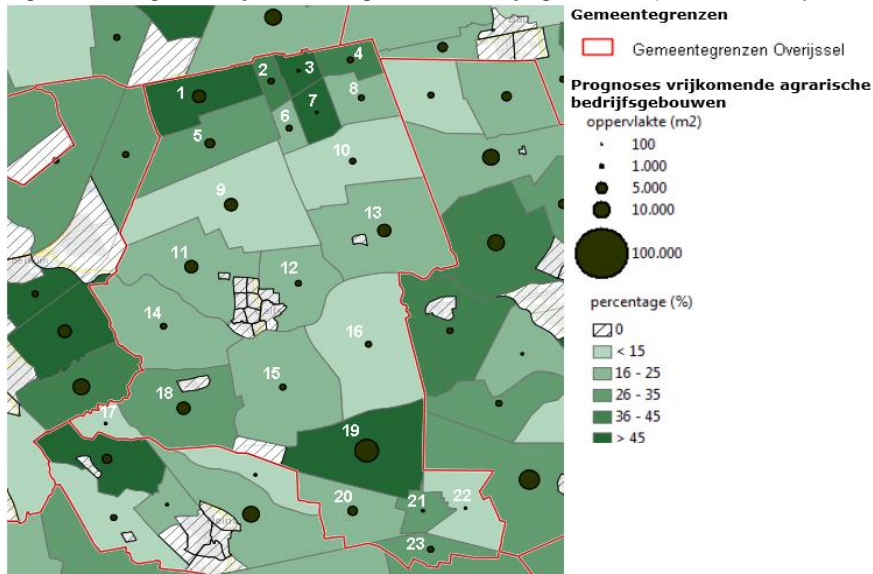
De totale verwachte leegstand in de gemeente Dalfsen in 2030 komt volgens de berekening op 127.195 m².

4.3 Waar staat deze bebouwing?

Kaart provincie Overijssel

Volgens de onderzoekers van Alterra zijn het dus de vrijkomende bedrijfsgebouwen die de daadwerkelijke leegstand in 2030 gaan vormen. Waar deze vrijkomende bedrijfsgebouwen liggen binnen de gemeente is te zien in de Atlas van Overijssel⁹. In de Atlas van Overijssel zijn namelijk, voor de gemeenten die zijn gelegen in de provincie Overijssel, de prognoses van Alterra per deelgebied uitgewerkt. Zo is voor ieder deelgebied te zien hoeveel m² aan bedrijfsgebouwen vrij komt en hoeveel procent dit is van de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. De prognoses voor de gemeente Dalfsen zijn te zien in figuur 4.8 en bijbehorende tabel 4.9. Wat opvalt is dat vooral binnen de deelgebieden 'veenontginningen', 'heideontginningen noord' en 'heideontginningen zuid' veel agrarische bebouwing vrij komt. Maar in deze gebieden is in verhouding met de andere deelgebieden dan ook het meeste agrarische bedrijfsbebauwing in gebruik (zie tabel 4.12).

Figuur 4.8 Prognose vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (Provincie Overijssel, 2013)



Tabel 4.9 Prognose vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen per buurt (Provincie Overijssel, 2013)

Buurt	% vrij komend	Oppervlakte	Buurt	% vrij komend	Oppervlakte
1 De Meele	71%	12193 m ²	13 Oudleusenveld	17%	12813 m ²
2 Verspreide huizen Nieuwleusen-Noord 1	40%	2570 m ²	14 Emmen-de Marshoek	17%	7296 m ²
3 Nieuwleusen-Noord	87%	2679 m ²	15 Milligen	19%	5394 m ²
4 Verspreide huizen Nieuwleusen-Noord 2	40%	2570 m ²	16 Rechteren-Hessum	14%	6854 m ²
5 Verspreide huizen Ruitenveen	31%	10265 m ²	17 Lenthe 1	15%	2077 m ²
6 Verspreide huizen Nieuwleusen-Zuid 1	20%	2995 m ²	18 Lenthe 2	26%	12531 m ²
7 Nieuwleusen-Zuid	57%	2687 m ²	19 Dalmsholte	46%	25685 m ²
8 Verspreide huizen Nieuwleusen-Zuid 2	20%	2995 m ²	20 Strenkhaar	16%	10709 m ²
9 Dalfserveld	13%	12542 m ²	21 Lemelerveld kern	30%	1338 m ²
10 Veenekampen-De Ruiten	9%	6081 m ²	22 Schanebroek 1	2%	441 m ²
11 Ankum	20%	11985 m ²	23 Schanebroek 2	28%	7082 m ²
12 Gerner-Welsum	24%	6867 m ²			

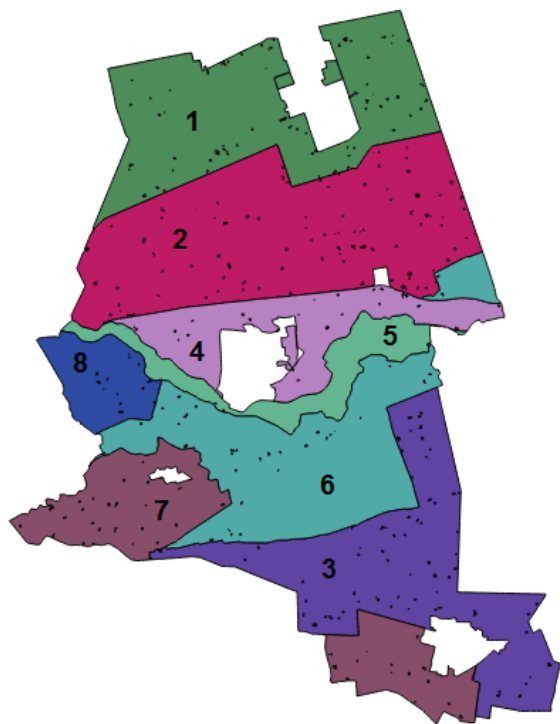
⁹ De Atlas van Overijssel is een digitale atlas met kaarten van Overijssel, zoals provinciale beleidsvelden, actuele thema's en achtergrondkaarten.

GIS-analyse

Op basis van de GIS-analyse is een inschatting worden gemaakt van de leegstand van agrarische bebouwing die de gemeente Dalfsen tot en met 2030 kan verwachten¹⁰. In figuur 4.10 en tabel 4.11 is de te verwachten leegstand per deelgebied van de structuurvisie buitengebied uitgewerkt¹¹ (getallen zijn afgerond).

Vooral in de heideontginning deelgebieden (noord en zuid) wordt veel leegstand verwacht. Maar in deze gebieden is in verhouding met de andere deelgebieden dan ook het meeste agrarische bedrijfsbebouwing in gebruik. De verwachting is dat gemiddeld ongeveer 14,6 procent van de bebouwing die momenteel nog in gebruik is, leeg komt te staan (zie figuur 4.12). In het deelgebied "Vecht en uiterwaarden" ligt dit percentage hoger, maar hier zijn momenteel dan ook maar 2 agrarische bedrijven actief, waarbij het bedrijfshoofd in beide gevallen ouder is dan 50 jaar.

Figuur 4.10 Ligging potentieel leegkomende agrarische bedrijfsgebouwen (eigen GIS-analyse, 2016)



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 ² per erf)	Percentage leegstand van totale leegstand
1. Veenontginningen	28	27.992 m ²	19.712 m ²	15,5%
2. Heideontginningen Noord	35	44.258 m ²	33.698 m ²	26,5%
3. Heideontginningen Zuid	29	38.539 m ²	29.899 m ²	23,5%
4. Essenlandschap	10	9.848 m ²	6.728 m ²	5,3%
5. Vecht en uiterwaarden	1	785 m ²	545 m ²	0,4%
6. Bos- en landgoederenlandschap	14	16.797 m ²	12.717 m ²	10%
7. Kampenlandschap	16	25.090 m ²	20.290 m ²	16%
8. Broekontginningenlandschap	6	5.286 m ²	3.606 m ²	2,8%
Totaal	139	168.595 m ²	127.195 m ²	100%

¹⁰ In paragraaf 4.2 is beschreven hoe deze inschatting is gemaakt

¹¹ In bijlage 1 zijn alle tussenstappen van de berekening opgenomen in een tabel.

Tabel 4.12 Oppervlakte te verwachten leegstand in verhouding met het oppervlakte bedrijfsbebouwing in gebruik (eigen GIS-analyse, 2016)

	Te verwachten leegstand van agrarische bedrijfsbebouwing tot en met 2030	Oppervlakte bedrijfsbebouwing momenteel in gebruik	Percentage te verwachten leegstand t.o.v. nog in gebruik
1. Veenontginningen	19.712 m ²	130.192 m ²	15,1%
2. Heideontginningen Noord	33.698 m ²	283.616 m ²	11,9%
3. Heideontginningen Zuid	29.899 m ²	185.673 m ²	16,1%
4. Essenlandschap	6.728 m ²	56.072 m ²	12%
5. Vecht en uiterwaarden	545 m ²	1.963 m ²	27,8%
6. Bos- en landgoederenlandschap	12.717 m ²	64.022 m ²	19,9%
7. Kampenlandschap	20.290 m ²	118.444 m ²	17,1%
8. Broekontginningenlandschap	3.606 m ²	33.838 m ²	10,7%
Totaal	127.195 m ²	873.820 m ²	14,6%

4.4 Om wat voor gebouwen gaat het?

Woonhuizen of bedrijfsgebouwen

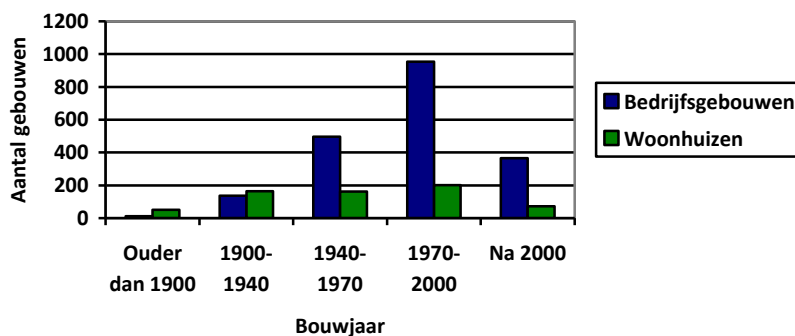
In voorgaande paragrafen is al geconcludeerd dat het de vrijkomende bedrijfsgebouwen zijn die de daadwerkelijke leegstand in 2030 gaan vormen. Het merendeel van de woonhuizen zal bewoond blijven. Gestopte boeren of familie blijven er wonen, ze worden verkocht aan derden of ze worden (tijdelijk) verhuurd (Alterra, 2014).

Bouwperiode

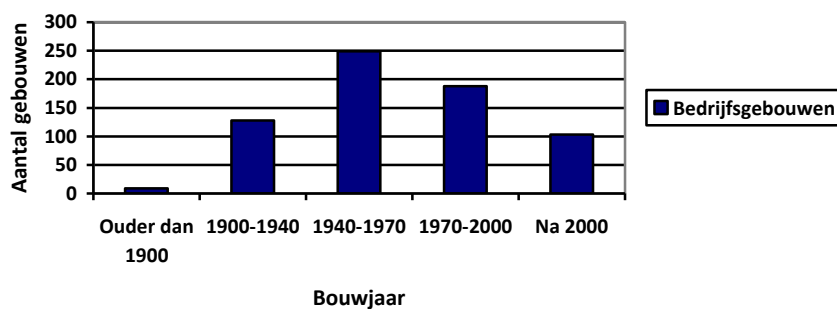
Er is grofweg een driedeling te maken in bouwperiodes van agrarische bebouwing, met elk hun eigen problematiek. De bebouwing die gebouwd is voor 1970 en vaak nog streekeigen kenmerken heeft, de bebouwing die tussen 1970 en 2000 is gebouwd en zich kenmerkt door functionaliteit en vaak gestandaardiseerd in prefab is gebouwd en de jonge bebouwing van na 2000 die vaak innovatiever is, aan nieuwere eisen voldoet en in de meeste gevallen in gebruik blijft (College van Rijksadviseurs, 2014).

Als we kijken naar de bouwjaren van de agrarische bedrijfsbebouwing die nog in gebruik is in de gemeente Dalfsen, blijkt dat bijna de helft van de van deze gebouwen dateert uit de periode 1970-2000 (zie figuur 4.13). Ook een groot gedeelte van de potentieel (zie hoofdstuk 4.2) leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen komt uit deze periode (zie figuur 4.14).

Figuur 4.13 *Bouwjaar bedrijfsgebouwen nog in gebruik (eigen GIS-analyse, 2016)*



Figuur 4.14 *Bouwjaar potentieel leegstaande bedrijfsgebouwen (eigen GIS-analyse, 2016)*



Agrarische bedrijfsbebouwing uit de bouwjaren 1970 tot 2000 wordt vaak laag gewaardeerd als het gaat om cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten. Daar komt nog een bij dat deze schuren en stallen vaak erg groot zijn, waardoor er moeilijk functies in te passen zijn (verderop in de paragraaf wordt hier verder op ingegaan). Deze bebouwing komt (tot nu toe) eigenlijk niet in aanmerking voor hergebruik en transformatie (College van Rijksadviseurs, 2014).

Type agrarisch bedrijf

De in de gemeente Dalfsen aanwezige bedrijven zijn onder te verdelen in: akkerbouw, tuinbouw op open grond, tuinbouw onder glas, gaasdierhouderijen en hokdierhouderijen.

Uit cijfers van het CBS blijkt dat de meeste agrarische bedrijven in het landelijke gebied van Dalfsen graasdieren houden (zie tabel 4.15). Dit aantal is echter wel sterk afgenomen de afgelopen jaren.

Tabel 4.15 Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven 2001-2015 (CBS, 2016)

	2001	2005	2010	2014	2015
Akkerbouw	114	68	51	26	26
Tuinbouw open grond	18	10	15	10	13
Tuinbouw onder glas	11	11	6	3	5
Graasdieren	605	520	462	418	390
Hokdieren	160	132	78	61	55

Op de meeste veebedrijven in de gemeente Dalfsen wordt rundvee gehouden (zie tabel 4.16).

Daarnaast zijn er respectievelijk veel bedrijven waar varkens worden gehouden. Het aantal bedrijven met rundvee en met varkens is de afgelopen jaren echter wel aanzienlijk afgenomen.

Tabel 4.16 Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven met vee 2001-2015 (CBS, 2016)

	2001	2005	2010	2014	2015
Rundvee	515	431	376	336	326
Geiten	43	36	37	35	31
Varkens (fok en vlees)	142	113	62	43	41
Kippen (leg en vlees)	21	21	14	17	14

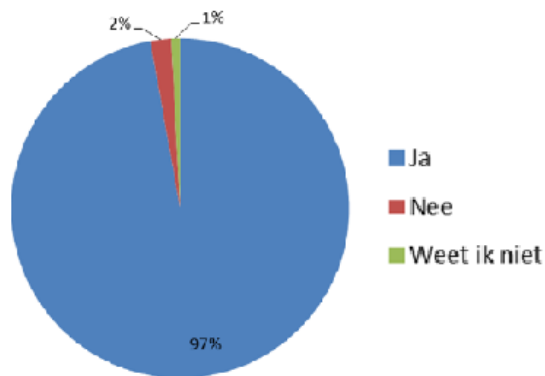
Aanwezigheid asbest

Veel agrarische gebouwen bevatten asbest. Dat blijkt uit een landelijke enquête die LTO Noord in 2013 heeft gehouden over asbest in de agrarische sector. Voor de enquête zijn ruim 20.000 agrariërs benaderd en 3.255 agrariërs hebben de enquête ingevuld, wat volgens LTO Noord een representatief beeld geeft van de agrarische sector (betrouwbaarheidspercentage van 95%). Uit de enquête blijkt dat er op 94% van de agrarische bedrijven zich nog asbest bevindt (zie figuur 4.17). Daarvan heeft 14% al een deel van het asbest laten verwijderen.

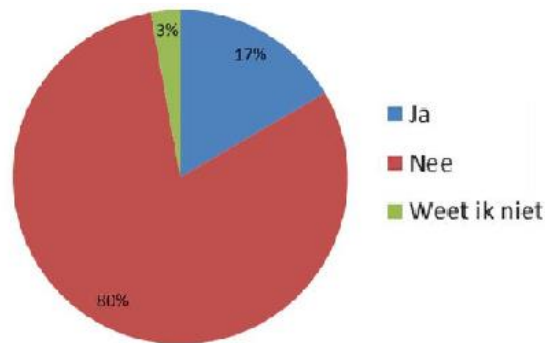


Figuur 4.17 Aanwezigheid asbest op bedrijfsgebouwen (LTO Noord, 2013)

Het grootste gedeelte van de bedrijven heeft asbest op het dak, namelijk 97% (zie figuur 4.18). Een kleiner deel heeft (ook) gevelbeplating, namelijk 17% (zie figuur 4.19).



Figuur 4.18 Asbesthoudende dakbedekking (LTO Noord, 2013)



Figuur 4.19 Asbesthoudende gevelbeplating (LTO Noord, 2013)

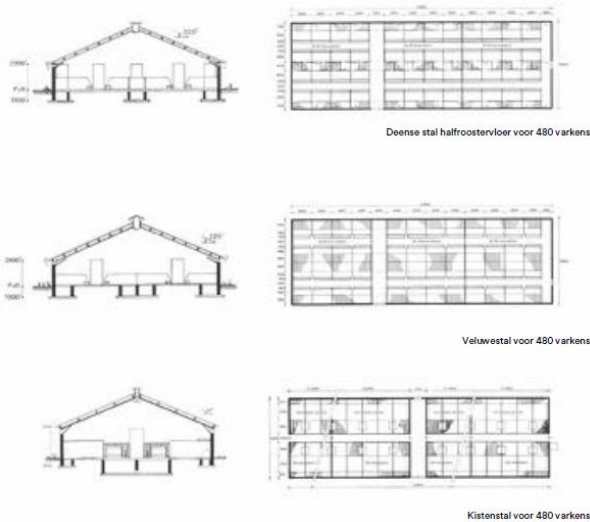
De meeste agrarische bedrijfsbebouwing in de gemeente Dalfsen (waaronder de bedrijfsgebouwen uit de periode 1970-2000) zal dus ook asbest bevatten. Asbest dat aan de buitenlucht blootgesteld wordt, is door weersinvloeden extra gevoelig voor verspreiding in de omgeving. Elk jaar dat asbest langer blijft liggen en dus in kwaliteit achteruit gaat worden er meer asbestvezels verspreid (Beun, 2014). Asbestsanering is duur en aangezien er voldoende andere gebouwen leegstaan is het niet aantrekkelijk om deze gebouwen aan te passen. Asbest maakt het slopen van de oude stallen en schuren ook duurder. Ondernemers vinden over het algemeen dat de overheid met sloopregelingen moet komen. De overheid vindt dat ondernemers verantwoordelijk zijn voor hun eigen bezit.

Type gebouwen

Er zijn veel stal- en schuurtypen te onderscheiden. De meeste agrarische bedrijfsbebouwing in de gemeente Dalfsen is afkomstig uit de rundveesector en is gebouwd tussen 1970 en 2000. Ook wordt een relatief groot gedeelte van de bedrijfsgebouwen gebruikt voor het houden van varkens. In de periode 1970 tot 2000 is de ligboxenstal de meest voorkomende in de rundveesector (zie figuur 4.21). Varkens worden vaak gehouden in de gangbare stal voor varkens (zie figuur 4.20).

De ligboxenstallen zijn in de regel hoger, breder en meer open dan de stallen voor de intensieve veehouderij (zoals de gangbare stal voor varkens) die lager, smaller en meer gesloten zijn. Daarnaast hebben varkensstallen nog het probleem dat de varkenslucht moeilijk uit de gebouwen te krijgen is, wat herbestemming ingewikkeld maakt. Varkensstallen zijn vaak opgemetseld en melkveestallen zijn bijna altijd uit elementen opgebouwd. Ligboxenstallen zijn makkelijker te slopen dan gangbare varkensstallen omdat asbest makkelijker te verwijderen is. Asbest is namelijk alleen verwerkt in platen. In de meeste varkensstallen is ook asbest verwerkt in isolatiemateriaal en hokafscheidingen. Voor zowel ligboxenstallen als varkensstallen geldt dat het grote gebouwen zijn met een groot dakoppervlak en geveloppervlak. In verhouding is het aantal bruikbare vierkante meters vloeroppervlak klein.

Figuur 4.20 Gangbare stal voor varkens (College van Rijksadviseurs, 2014)

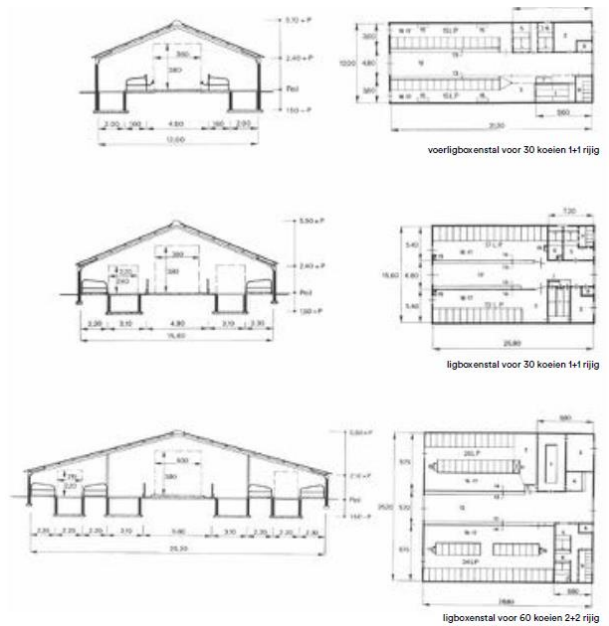


- Daglichttoetreding via dak en zijgevel
- Smallere stallen
- Vrij grote overspanning
- Asbest verwerkt in de hele stal:dak, isolatie, binnenwanden hokken
- Relatief lage ruimten (+/- 4 meter)
- Plattegrond hokkerig, hokken voor varkensgroepen opgebouwd

Gangbare stal voor varkens in de gemeente Dalfsen (LTM Vastgoed, 2014)



Figuur 4.21 Ligboxenstal voor koeien (College van Rijksadviseurs, 2014)



- Weinig tot geen daglichttoetreding
- Bredere stallen
- Grote overspanningen mogelijk door lichte constructie en grote spanten
- Asbest voornamelijk verwerkt in dakplaten
- Vaak opgebouwd uit elementen
- Hoge ruimten (5 tot 6 meter)
- Vrije plattegrond, ligboxen als losse elementen in de ruimte

Ligboxenstal voor koeien in de gemeente Dalfsen (Cyclomedia, 2016)



4.5 Deelconclusie

Aan de hand van een GIS-analyse is de huidige leegstand van agrarische bebouwing in de gemeente Dalfsen bepaald. Momenteel staat zo'n 36.135 m² aan agrarische bebouwing leeg.

De tot en met 2030 te verwachten leegstand is bepaald aan de hand van de GIS-analyse en cijfers van Alterra. Op basis van de GIS-analyse komt tot en met 2030 zo'n 127.195 m² aan agrarische bebouwing leeg te staan. De verwachting van Alterra is dat tot en met 2030 zo'n 113.838 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing leeg komt te staan. De te verwachten leegstand tot en met 2030 in de gemeente Dalfsen komt daarmee op 120.517 m² $((127.195 + 113.838) / 2)$.

Vooraf in de heideontginning deelgebieden (noord en zuid) wordt veel leegstand verwacht.

In totaal komt dit neer op $120.517 + 36.135 = 156.652$ m² aan agrarische bebouwing waar iets mee moet gebeuren om te voorkomen dat deze bebouwing leeg komt te staan en verpaupert.

Een groot gedeelte van de leegstaande en vrijkomende agrarische bebouwing betreft bedrijfsbebouwing van melkvee- en varkensbedrijven en is gebouwd tussen 1970 en 2000. Bebouwing uit de bouwjaren 1970 tot 2000 wordt vaak laag gewaardeerd als het gaat om cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten. Ook de mogelijkheden voor herbestemming en transformatie is maar zeer beperkt. Daarnaast bevat veel van deze bebouwing asbest. Uit een landelijke enquête van LTO Noord blijkt dat op 94% van de agrarische bedrijven zich asbest bevindt. Bij varkensstallen is asbest vaak verwerkt in de hele stal: dak, isolatie en binnenwanden, bij ligboxenstallen voor koeien voornamelijk in de dakplaten.

Deze bebouwing komt wel in aanmerking voor sloop, maar beperkte financiële middelen maakt dit vaak niet mogelijk.

5. Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

In de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied' zijn de gemeentelijke regelingen opgenomen die kunnen worden toegepast bij initiatieven in het buitengebied. Het gaat hier om de regelingen Rood voor Rood, Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

5.1 Werking Beleidsregels

Het hoofddoel van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente Dalfsen (Gemeente Dalfsen, 2012).

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

- Past de ontwikkeling binnen het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen?
- Past de ontwikkeling in de ontwikkelingsrichting Structuurvisie Buitengebied?
- Kan de ontwikkeling voldoen aan de ontwikkelingscriteria van de Structuurvisie Buitengebied?
- Zijn er andere mogelijke belemmeringen om aan het verzoek mee te werken?

Als deze punten globaal zijn doorlopen en de ontwikkeling haalbaar lijkt, wordt gekeken welk deel van het beleidskader van toepassing is: Rood voor Rood, Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing of Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

5.2 Instrumenten

5.2.1 Rood voor Rood

De Rood voor Rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hier zelf beleid voor vastgesteld, met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied als doel. De ruimtelijke kwaliteit moet worden verbeterd door sloop van landschap ontsierende (agrarische) gebouwen en verbeteringen aan het erf en de omgeving. Om de kosten hiervan te compenseren, wordt aan initiatiefnemers één of meer woningbouwkavels toegekend. Op zo'n woningbouwkavel (ook wel compensatiekavel genoemd), mag een initiatiefnemer een woning bouwen met een inhoud van maximaal 750 m³. Dit is exclusief 150 m² aan bijbehorende bouwwerken.

Om één compensatiekavel toegekend te krijgen, moet een initiatiefnemer minimaal 850 m² (4500 m² in het geval van kassen) aan landschap ontsierende (agrarische) gebouwen slopen.

Het is ook mogelijk om meerdere compensatiekavels toegewezen te krijgen. Meerdere compensatiekavels worden toegewezen als de kosten hoger liggen dan de waardevermeerdering¹² van de bouwkavel en een veelvoud van 850 m² landschap ontsierende gebouwen (4500 m² in het geval van kassen) wordt gesloopt.

De bouwkavel wordt toegekend aan de locatie waar wordt gesloopt. Wanneer er sprake is van meerdere slooplocaties, wordt de bouwkavel toegekend aan een locatie waar meer dan 300 m² wordt gesloopt.

¹² Zie onder 'berekening' wat deze waardevermeerdering inhoudt

Voorwaarden deelname

- Er wordt minimaal 850 m² (4500 m² in het geval van kassen) aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing gesloopt.
- Het gehele (voormalige agrarische) gebouwencomplex (met uitzondering van de (voormalige) bedrijfswoning en 150 m² aan bijgebouw) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos. Meer bebouwing behouden is alleen mogelijk als dit vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het erf gewenst is en als hierover een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen.
- Het is mogelijk om sloopoppervlaktes van twee of meer locaties in één aanvraag te bundelen. Bij sloop in meerdere gemeenten vindt afstemming tussen de gemeenten plaats.
- Een erf moet in zijn geheel in één rood voor rood plan worden opgenomen. Het is niet mogelijk om de ene schuur in te zetten voor het ene plan en de overige voor een ander plan (handel in bedrijfsoppervlaktes is niet mogelijk). Er kan maar eenmaal per locatie/erf rood voor rood worden toegepast.
- De sloop wordt in eigen beheer en onder eigen verantwoordelijkheid door de aanvrager uitgevoerd.
- Er moet een investering gedaan worden in de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering vindt in principe op de slooplocatie en/of compensatiekavel plaats. De inzet kan ook elders in de gemeente plaats vinden. Als de (gehele) investering in de ruimtelijke kwaliteit niet wordt ingezet door de aanvrager, dan moet deze het restant in de door de gemeente Dalfsen ingestelde Reserve Ruimtelijke Kwaliteit storten. Om te bepalen hoe groot de investering moet zijn, wordt gebruik gemaakt van een vastgestelde berekening (zie hieronder).

Berekening

De eerste stap in het berekenen van de investering die een initiatiefnemer moet doen in de ruimtelijke kwaliteit, is het bepalen van de waarde van de nieuwe bouwkael. Uit deze waarde moet de initiatiefnemer namelijk de investeringen (waaronder de investering in de ruimtelijke kwaliteit) bekostigen. De gemeente Dalfsen gaat in principe altijd uit van een kavel met een oppervlakte van 1000 m² en een waarde van €200.000.- (€200.- per m²). Een initiatiefnemer kan slechts gemotiveerd (met een taxatierapport van een deskundige) afwijken van deze waarde. Op de waarde van de nieuwe bouwkael worden de kosten van het bouwrijp maken van de grond en de huidige waarde van de ondergrond in mindering gebracht. Wat overblijft is de netto waardestijging van de kavel door de bouwbestemming. Hierop mag de initiatiefnemer de sloopkosten van de (agrarische) bedrijfsgebouwen in mindering brengen. Voor de sloopkosten is in de Rood voor Rood regeling een normbedrag vastgesteld van €25.- per m². Daarnaast mag de initiatiefnemer 30 procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen (agrarische) bedrijfsgebouwen in mindering brengen. Ook mogen adviseringskosten tot maximaal €25.000.- in mindering worden gebracht. Hieronder vallen de advieskosten van het opstellen van de noodzakelijke plannen, de kosten van het advies van de ervenconsulent, de kosten (leges) voor de planologische procedure en de kosten voor ruimtelijk onderzoek. Deze kosten worden namelijk al gezien als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor de kosten van asbestsanering. Hieronder staat een voorbeeld van een berekening.

Waarde bouwkael	€ 200.000.-	
Kosten bouwrijp maken	€ 10.000.-	-
Waarde ondergrond bouwkael	€ 5.000.-	-
Netto waardestijging	€ 185.000.-	
Sloopkosten	€ 25.000.-	-
30 procent gecorrigeerde vervangingswaarde (in dit voorbeeld van €125.000.-)	€ 37.500.-	-
Adviseringskosten	€ 25.000.-	-
Asbestsanering	€ 15.000.-	-
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 82.500.-	

5.2.2 Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing

De regeling 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing' is in november 2007 door de gemeenteraad van Dalfsen vastgesteld. De regeling is een nadere uitwerking van het VAB uitvoeringskader van de provincie Overijssel en de uitgangspunten voor het hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals deze in de Plattelandsvisie Dalfsen al waren opgesteld (gemeente Dalfsen, 2009).

De regeling 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing', maakt gebruik van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf voor nieuwe functies mogelijk. Het doel hiervan is: ruimte kunnen blijven geven voor vestiging van nieuwe economische dragers op het platteland (gemeente Dalfsen, 2009). In de regeling worden voorwaarden (criteria) gesteld aan het hergebruik. Belangrijk hierbij is dat de nieuwe functie qua aard en omvang past binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijst.

De voorwaarden zijn opgedeeld in een algemeen en een specifiek deel. Het algemene deel geldt voor alle aanvragen, in het specifieke gedeelte worden criteria gesteld aan hergebruik van (agrarische) bebouwing voor wonen, wonen in combinatie met zorg, nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en hergebruik van bebouwing op een landgoed.

Algemeen

In het algemene deel wordt ten eerste gesteld dat de nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt daarvoor getoetst aan verschillende beleidsplannen en er moet een erfinrichtings- en/of landschapsplan worden gemaakt.

Verder geldt dat activiteiten voor het overgrote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend moeten worden. Eventuele activiteiten buiten moeten goed landschappelijk worden ingepast en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren.

Een belangrijke voorwaarde is ook dat, bij toepassing van de regeling, alle vrijgekomen agrarische bebouwing die niet karakteristiek is en niet hergebruikt wordt, gesloopt moet worden. Alleen wanneer het volgens het advies van de ervenconsulent gewenst, ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is, is het mogelijk om meer bebouwing te behouden.

Daarnaast geldt dat, bij nieuwe bedrijvigheid, het beleid uitgaat van de combinatie werken en wonen. De bestaande (bedrijfs)woning op het perceel moet daarom als zodanig gebruikt blijven worden en er bestaat geen recht op een extra woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuurd of verkocht).

Ten slotte geldt dat nieuwe functies geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben, moeten de effecten op de milieukwaliteit voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving en mag de bedrijfsvoering, van agrarische bedrijven in de omgeving, niet worden gehinderd.

Wonen

Naast hergebruik van bedrijfsgebouwen, maakt de regeling 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing' splitsing van een bedrijfswoning in twee afzonderlijke wooneenheden mogelijk. Hiervoor moet het pand, waarvan de voormalige bedrijfswoning deel uitmaakt, een inhoud hebben van tenminste 1000 m³. Daarnaast moet het gaan om een karakteristieke/monumentale voormalige boerderij. Bij een inhoud boven de 1500 m³ zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.

Niet alleen de oorspronkelijke boerderij kan worden gebruikt voor het creëren van een extra wooneenheid. Ook karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat ze gesloopt worden, kunnen voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

Wonen en zorg

Het is ook mogelijk om een vrijkomend agrarisch bedrijf in zijn geheel in te richten voor hergebruik voor professionele zorg of dagbesteding voor specifieke lokale doelgroepen. Een goede landschappelijke inpassing is hierbij verplicht. Ook wonen in niet-karakteristieke bijgebouwen kan onder deze voorwaarden worden toegestaan.

Meewerken aan zorgfunctie gaat altijd in overleg met afdeling Sociale Zaken/Eenheid Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente Dalfsen.

Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf

Het is ook mogelijk een deel van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf gebruiken voor een nevenactiviteit. Het moet dan wel echt gaan om een nevenactiviteit bij het bestaande agrarische bedrijf en dus geen afzonderlijk bedrijfje. Dit moet ook blijken uit de ruimtelijke uitstraling van de nevenactiviteit.

Hergebruik bebouwing landgoed

Het beleid mag ook worden toegepast op gebouwen die binnen de grenzen van een landgoed liggen. Het hoeft dan niet specifiek te gaan om voormalige agrarische bebouwing. Het hergebruik moet passend zijn op het landgoed en bijdragen aan het duurzaam in stand houden van het landgoed.

Sloop en nieuwbouw

In principe moet het bij toepassing van de regeling 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing' gaan om hergebruik van bestaande gebouwen. Echter kan het zo zijn dat dit vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen niet mogelijk is. Sloop en nieuwbouw van deze gebouwen is onder voorwaarden mogelijk, wanneer het niet gaat om karakteristieke bebouwing. Het oppervlakte aan bebouwing mag bijvoorbeeld niet toenemen. Ook moet er sprake zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierover moet een positief advies van de ervenconsulent van het Oversticht worden afgegeven.

5.2.2 Combinatie Rood voor Rood en Hergebruik VAB

Door verschillende aspecten uit de beleidsregels Rood voor Rood en Hergebruik VAB te combineren, biedt de gemeente Dalfsen extra mogelijkheden aan eigenaren van leegstaande agrarische gebouwen.

Ten eerste is het mogelijk om voor de sloop van agrarische bebouwing (volgens de regels van Rood voor Rood), een compensatiekavel voor een bedrijfsmatige functie toegekend te krijgen, in plaats van een compensatiekavel voor een woning. Voorwaarde hierbij is wel dat de bedrijfsmatige functie wordt gecombineerd met wonen en hieraan ondergeschikt is. Ook moet de aard en omvang van de bedrijfsmatige functie binnen de beleidsregels voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing passen en moet de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Voor de compenserende bouw gelden dezelfde voorwaarden als voor een compenserende woning volgens de Rood voor Rood regels. Ten tweede is het mogelijk, bij toepassing van Rood voor Rood, een deel van de bedrijfsgebouwen te behouden en deze voor een nieuwe functie te gebruiken. De aard en omvang van deze nieuwe functie moet dan passen binnen de regels voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing en de functie moet ondergeschikt zijn aan de functie wonen. Ook moeten deze gebouwen passen in de nieuwe erfstructuur en moet het behoud van de gebouwen een verbetering zijn van de ruimtelijke kwaliteit. De overige eisen van de beleidsregel Rood voor Rood (compensatie kavel en sloop van minimaal 850 m² landschap ontsierende gebouwen) blijven gelden.

5.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Als de ontwikkeling niet valt onder de regels voor Rood voor Rood en/of Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing maar wel wenselijk is, komt de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) in beeld. De regeling KGO is geïntroduceerd in de Omgevingsvisie Overijssel. De regeling biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, op voorwaarde dat de ontwikkeling/uitbreiding "in balans" is met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de bepaling van de investering die moet worden gedaan in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, hanteert de gemeente Dalfsen een stappenplan. Dit stappenplan bestaat uit 6 stappen. De eerste twee stappen van dit stappenplan zitten in principe al in de algemene stappen voor toetsing van ontwikkelingen in het buitengebied die in hoofdstuk 5.1 zijn opgenomen. De uitbreiding of functieverandering wordt in deze stappen namelijk getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied en de structuurvisie Buitengebied. Ook wordt hier gekeken of de uitbreiding of functieverandering niet al binnen de regels Rood voor Rood of Hergebruik VAB valt.

De derde stap is het kijken of de functie gebiedseigen (buitengebied gebonden) of gebiedsvreemd is. Vooral grondgebonden functies zijn aan het buitengebied gebonden. Agrarische bedrijven, boomkwekerijen e.d. vallen hier onder, maar ook bedrijven die diensten leveren aan agrarische bedrijven. Ook wordt gekeken of de functie past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied zoals is aangegeven in de structuurvisie Buitengebied. Voor ontwikkelingen die niet buitengebied gebonden zijn en niet goed passen binnen de ontwikkelingsrichting van de structuurvisie, zal een hogere inspanning worden gevraagd. Ook is de eis dat bij uitbreiding van niet-agrarische functies er geen

sprake is van verdere versterking van het buitengebied. Bij uitbreiding moet het extra oppervlakte aan gebouwen ergens anders in de gemeente Dalfsen aan landschap ontsierende bebouwing geloopt worden.

In de vierde stap wordt gekeken of de ontwikkeling een maatschappelijk of sociaal belang dient of dat het gaat om een eigenbelang. Bij een maatschappelijk belang is de te leveren inspanning lager dan als er zuiver een eigen belang is. Een maatschappelijk belang is bijvoorbeeld het in stand houden en beheren van cultuurhistorie (monumenten en karakteristiek).

Bij de vijfde stap wordt gekeken wat de schaal en impact van de ontwikkeling op de omgeving. Dit is afhankelijk van de grote van de ontwikkeling, maar ook van de aard van de ontwikkeling en de ligging. Hierbij wordt gekeken naar de karakteristiek van het deelgebied in de structuurvisie Buitengebied. Een jong heideontginningslandschap kan grotere bouw volumes aan dan een kleinschalig bos en landgoederen landschap of essenlandschap.

In de laatste stap van het stappenplan wordt gekeken op welke manier geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit, de zogenaamde "kwaliteitsimpuls". Het aansluiten bij lokale versterking van het landschap en sociale en maatschappelijke doelen heeft hierbij de voorkeur. De ontwikkeling moet in balans zijn met de investering in ecologische, sociale en economische duurzaamheid.

5.3 Aantal vierkante meter gesloopt en herontwikkeld

Sinds het vaststellen van de beleidsregels Rood voor Rood en Hergebruik, Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in 2007 en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zijn verschillende aanvragen binnengekomen bij de gemeente Dalfsen. Hieronder wordt de hoeveelheid en inhoud van deze aanvragen weergegeven.

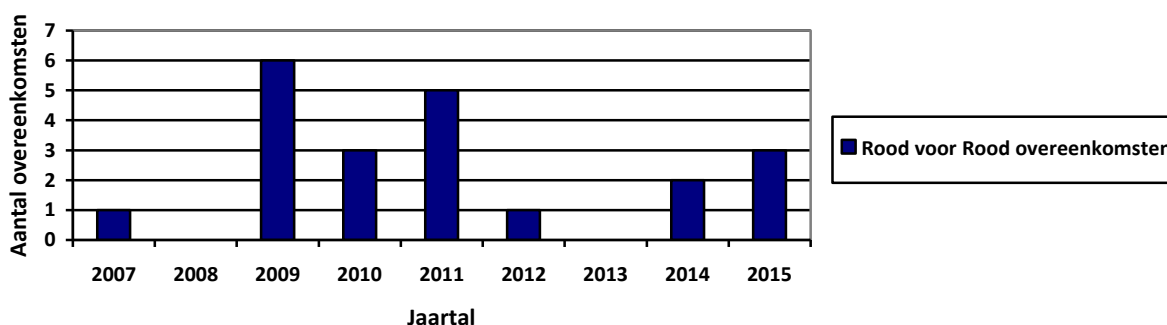
5.3.1 Rood voor Rood

Na vaststelling van de regeling Rood voor Rood (na de vijf pilot-projecten) zijn er tot 2 mei 2016 nog 16 nieuwe Rood voor Rood overeenkomsten aangegaan. In totaal zijn er dus 21 overeenkomsten afgesloten. Hierbij zijn 29 compensatiekavels uitgegeven. Een kort overzicht van de gesloten overeenkomsten:

Tabel 5.1 Inhoud afgesloten Rood voor Rood overeenkomsten

Totaal gesloopte landschapsontsierende bebouwing (in m ²)	29.915,09
Totaal gesloopte kassen (in m ²)	8844
Totaal aantal compensatiekavels uitgegeven	29
Oppervlakte extra woningen (in m ²) ¹³	5800

Figuur 5.2 Aantal afgesloten Rood voor Rood overeenkomsten per jaar

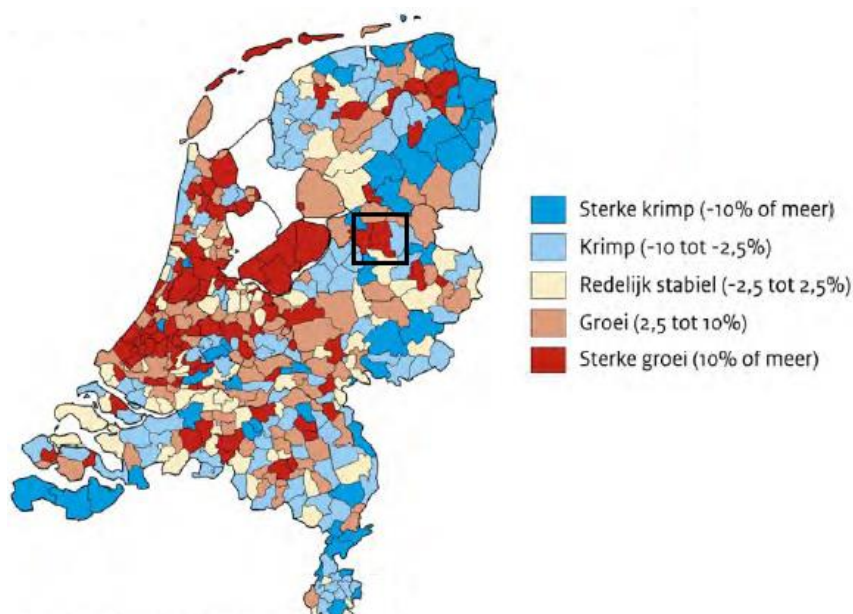


Daarnaast zijn er nog 4 Rood voor Rood aanvragen in behandeling.

Rood voor Rood regeling zal waarschijnlijk de komende tijd nog wel in trek blijven. Er wordt nog een sterke groei in bevolking en huishoudens verwacht in de gemeente Dalfsen (zie figuur 5.3)

Waarschijnlijk blijft de vraag naar woonruimte in het landelijk gebied de komende jaren dan ook nog aanhouden.

¹³ Een woning van 750 m³ heeft gemiddeld een oppervlakte van circa 125 m² en een bijgebouw van maximaal 75 m² (gemeente Dalfsen, 2009)

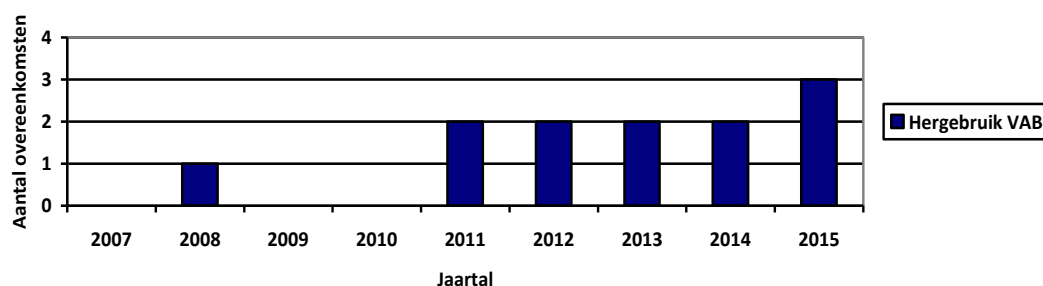


Figuur 5.3 Bevolkingsontwikkeling per gemeente 2011 - 2040 (Planbureau voor de Leefomgeving, 2011)

5.3.2 Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing

Het aantal overeenkomsten dat is aangegaan in het kader van het beleidskader Hergebruik VAB ligt lager dan het aantal overeenkomsten dat is aangegaan in het kader van Rood voor Rood. Echter is het aantal overeenkomsten wel sterk gestegen de afgelopen jaren, bij de evaluatie van 2009 was er nog maar 1 overeenkomst aangegaan, inmiddels zijn dat er 12. Bij een aantal van deze overeenkomsten is naast her invulling ook sprake van sloop. Het is niet bekend om hoeveel vierkante meter vierkante meter her invulling het gaat, omdat dit niet in de overeenkomst wordt opgenomen.

Figuur 5.4 Aantal afgesloten Hergebruik VAB overeenkomsten per jaar



Tabel 5.5 Inhoud overeenkomsten Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing

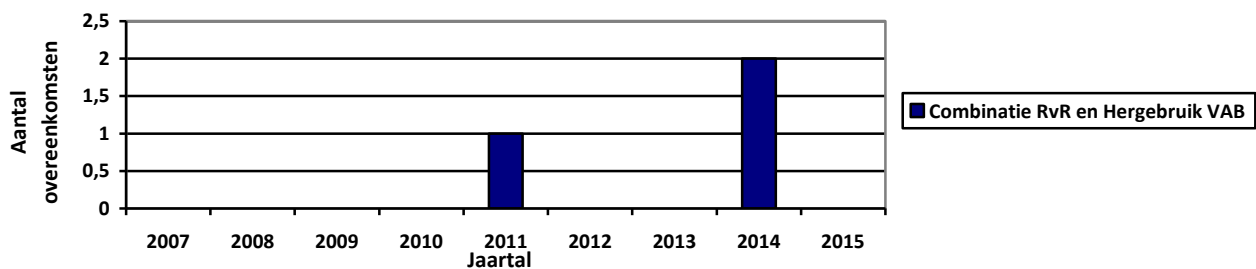
Bestemming	Aantal overeenkomsten	Inhoud overeenkomst
Wonen	6	- Woonbestemming - Splitsen woning - Slaapzaal - Vernieuwde erfinrichting - Woonbestemming - Inpandig wonen
Recreatie	3	- Recreatief nachtverblijf - Boerderijkamers - Recreatief nachtverblijf met bijbehorende voorzieningen
Zorg	1	- Kinderdagverblijf
Opslag	1	- Opslagruimte
Bedrijf	1	- Hoveniersbedrijf

Daarnaast zijn er nog 3 aanvragen in het kader van Hergebruik VAB in behandeling.

5.3.3 Rood voor Rood in combinatie met Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing

Er zijn tot op heden 3 overeenkomsten gesloten waarbij gebruik wordt gemaakt van een combinatie van Rood voor Rood en Hergebruik VAB.

Figuur 5.6 Aantal afgesloten overeenkomsten RvR/Hergebruik VAB per jaar



5.3.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Er zijn nog geen overeenkomsten aangegaan in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Wel zijn er 2 aanvragen in het kader van KGO in behandeling.

5.3.5 Gesloten overeenkomsten in vergelijking met aantal stoppende agrarische bedrijven

Om een beeld te krijgen van het aantal agrariërs dat gebruik maakt van de instrumenten van de gemeente Dalfsen om leegstand van vrijgekomen agrarische bebouwing tegen te gaan, zijn in tabel 5.7 het aantal gesloten overeenkomsten afgezet tegen de daling van het aantal agrarische bedrijven per jaar.

Tabel 5.7 Aantal overeenkomsten per jaar in vergelijking met de daling van het aantal bedrijven per jaar

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal bedrijven	588	562	541	529	522	514	499	494	482	464
Daling		26	21	12	7	8	15	5	12	18
Aantal overeenkomsten	0	1	1	6	3	8	3	2	6	6

5.4 Deelconclusie

Het huidige beleidsinstrumentarium heeft aan oppervlakte een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan het oplossen van de problematiek omtrent vrijkomende agrarische bebouwing. Voornamelijk het Rood voor Rood beleid levert een grote bijdrage, hiermee is bijna 30.000 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. Gelet op de bevolkingsgroei die wordt verwacht, zal ook behoefte blijven aan dit instrument. Ook van het instrument Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing wordt relatief veel gebruik gemaakt (in totaal zijn er 12 overeenkomsten aangegaan in het kader van dit instrument). Vooral de afgelopen jaren is een stijging zichtbaar in het aantal overeenkomsten dat wordt gesloten in het kader van dit instrument. Echter is in maar weinig gevallen sprake van hergebruik van bedrijfsgebouwen (zie tabel 5.5), welke voornamelijk het leegstandsprobleem vormen (zie hoofdstuk 4). Vaak gaat het om bijvoorbeeld het splitsen van een bedrijfswoning in meerdere wooneenheden. Het instrument Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing levert hiermee dus ook maar een geringe bijdrage aan het verminderen van de leegstand van agrarische bebouwing. Ten slotte is er tot nu toe nog geen gebruik gemaakt van het instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Het instrument levert tot nu toe dus nog geen bijdrage aan het slopen en hergebruiken van vrijgekomen agrarische bebouwing. Wel lopen er 2 aanvragen in het kader van dit instrument.

Als wordt gekeken naar het aantal overeenkomsten dat wordt gesloten met de huidige beleidsinstrumenten in vergelijking met de daling van het aantal bedrijven, dan is te zien dat de daling van het aantal agrarische bedrijven groter is dan het aantal overeenkomsten dat wordt gesloten. Een deel van de voormalige agrarische bedrijven maakt geen gebruik van het huidige beleidsinstrumentarium. In sommige gevallen zal de bebouwing worden gesloopt of wordt er herinvulling aan gegeven, maar een gedeelte blijft ook leeg staan. In paragraaf 4.2 werd al geconcludeerd dat momenteel ruim 36.000 m² agrarische bebouwing leeg staat.

6. Behoeften en knelpunten van (ex-)agrariërs

Dit hoofdstuk gaat in op de plannen die (ex-) agrariërs hebben met hun leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen en de belemmeringen die zij ervaren om deze plannen uit te voeren. Hiermee wordt antwoord gegeven op de derde deelvraag: “Wat houdt eigenaren van leegstaande agrarische bebouwing tegen om gebruik te maken van deze instrumenten?”

6.1 Behoeften (ex-)agrariërs

6.1.1 Plannen (ex-) agrariërs met leegstaande gebouwen

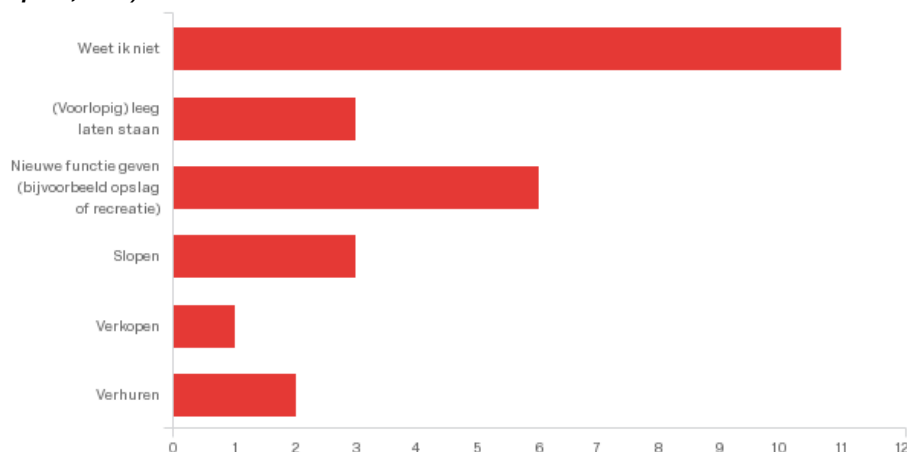
Het stoppen van een agrarisch bedrijf is ingrijpend voor de boer. Met het beëindigen van het bedrijf komt een einde aan een vaak lange traditie waarbij generatie na generatie de boerderij in handen van de familie is geweest. Bedrijfsbeëindiging neemt al gauw 3 tot 5 jaar in beslag (Alterra, 2014). Stoppende boeren wonen in veel gevallen nog op het erf en stoten stap voor stap land en dieren af.

Wanneer het agrarisch bedrijf helemaal wordt beëindigd, krijgt de Belastingdienst een melding van de Kamer van Koophandel. De boer moet allerlei zaken regelen zoals het uitschrijven bij het Handelsregister en het indienen van jaarstukken bij de Belastingdienst. Daarnaast moet de boer afrekenen met de Belastingdienst, dit heet fiscaal afrekenen. Deze belasting wordt betaald over de waarde van het bedrijf. De boer moet afrekenen over stille reserves (zoals onroerend goed, goodwill en voorraden); fiscale reserves (vervangingsreserves) en de oudedagsreserve (FOR) (Kamer van Koophandel, 2013). Het financieel afrekenen is vaak een dure aangelegenheid en leidt dan ook niet zelden tot financiële problemen. Het is dan ook niet gek dat veel boeren verwachten geld te kunnen halen uit hun bedrijfsgebouwen. Dit geld moet vaak tegelijkertijd ook dienen als pensioenvoorziening (Beun, 2014).

Om te achterhalen wat voor plannen van (ex-) agrariërs hebben met leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen, is in de enquête (zie paragraaf 3.4) de vraag gesteld: “Wat ben u van plan met de leegstaande en/of leegkomende (voormalige) agrarische gebouwen te doen?”

De antwoorden van de respondenten worden in figuur 6.1 weergegeven.

Figuur 6.1 Plannen (ex-)agrariërs gemeente Dalfsen met leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen (eigen enquête, 2016)

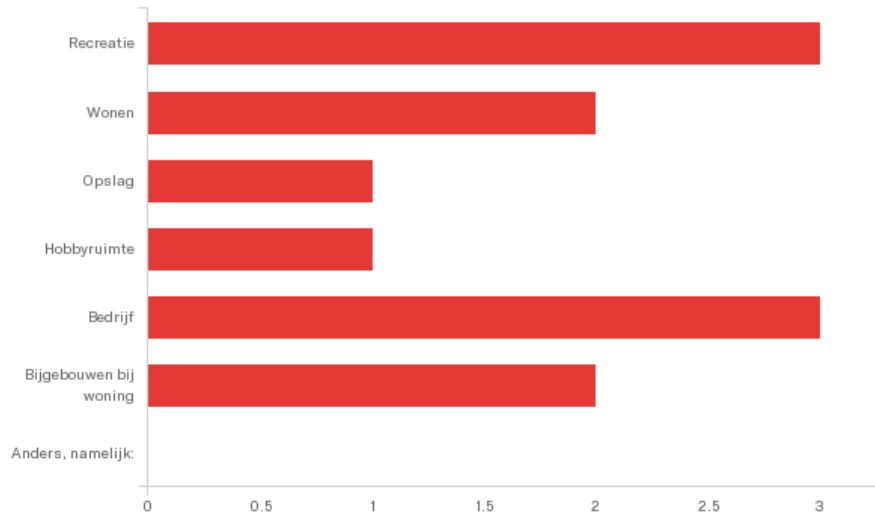


Van de respondenten die deze vraag hebben beantwoord (26) geeft een groot deel (11) aan nog niet te weten wat zij met leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen willen doen. Een groot deel (12) van de respondenten heeft dan ook nog een actief agrarisch bedrijf. Actieve agrariërs denken vaak nog niet na over wat zij willen doen met agrarische bebouwing nadat het bedrijf is beëindigd (Beukema, 2012). Van de respondenten die al wel plannen hebben met hun leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen, geven 3 respondenten aan de gebouwen (voorlopig) leeg laten staan. Daarnaast hebben 6 respondenten aangegeven hun (voormalige) agrarische gebouwen te willen gebruiken voor een nieuwe functie. Verder geven 3 respondenten aan hun leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen te willen slopen. De overige respondenten kozen voor de antwoorden “slopen” (3), “verkopen” (1) en “verhuren” (2).

6.1.2 Nieuwe functie(s) agrarische gebouwen

Aan de agrariërs die aan hebben gegeven hun gebouwen een nieuwe functie te willen geven (6 respondenten) is gevraagd welke nieuwe functie(s) zij graag in hun leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen zien. Het was hierbij mogelijk om meerdere functies aan te geven. De antwoorden van de respondenten worden in figuur 6.2 weergegeven.

Figuur 6.2 Nieuwe functies voor leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen (eigen enquête, 2016)



Drie respondenten gaven aan de gebouwen te willen gebruiken voor een recreatieve functie. Ook willen drie respondenten hun gebouwen gebruiken voor een bedrijf. Twee respondenten willen de gebouwen houden als bijgebouwen bij hun woning. Verder kozen twee respondenten voor de optie 'wonen'. Ten slotte wil 1 respondent de gebouwen gebruiken voor opslag en 1 respondent wil de gebouwen gebruiken voor het uitoefenen van een hobby.

6.2 Knelpunten (ex-)agrariërs

6.2.1 Knelpunten bij hergebruik

Uit de enquête die gehouden is onder (ex-) agrariërs blijkt dat veel respondenten nog geld willen halen uit hun gebouwen door deze een nieuwe functie te geven, ze te verkopen of ze te verhuren.

Echter komen veel agrariërs die hun locatie willen verkopen het probleem tegen dat de gebouwen weinig tot niets meer waard zijn, doordat het verouderde en/of kleine gebouwen zijn welke niet meer economisch rendabel zijn in de huidige markt (College van Rijksadviseurs, 2014). Slechts een klein deel van de vrijkomende agrarische bebouwing kan worden verkocht aan bijvoorbeeld een schaal vergrotend agrarisch bedrijf. Dit zijn vaak de relatief nieuwe bedrijfsgebouwen, die nog voldoen aan de hedendaagse eisen (Alterra, 2014).

Ook zijn de meeste agrarische bedrijfspanden niet geschikt voor niet-agrarisch hergebruik, dit bleek al uit paragraaf 4.4. Het gaat om oude panden die geen economische functie meer hebben en niet karakteristiek zijn. Ze zijn meestal al afgeschreven en bevatten veel asbest (Binnenlands Bestuur, 2013). Deze gebouwen aanpassen aan een nieuwe functie kost veel geld en is niet aantrekkelijk omdat er voldoende andere gebouwen leeg staan (College van Rijksadviseurs, 2014). In de enquête werd 'geld' ook genoemd als belangrijkste knelpunt bij her invulling (zie bijlage 6).

In relatief nieuwe stallen en schuren zie je nog wel andere functies verschijnen, zoals een opslagloods, camper-, boten- of caravanstalling (zie afbeelding 6.3).

Maar die zijn er inmiddels volgens het College van Rijksadviseurs ook wel genoeg (College van Rijksadviseurs, 2014).

Daarnaast zijn er nog verschillende instellingen met nieuwe ideeën voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen. Zo willen de "leegstandsdokters" dat tijdelijk gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen dan bijvoorbeeld gebruikt worden voor opvang van statushouders (Leegstandsdokters, 2016). De vraag is echter maar hoeveel gebouwen hier geschikt voor zijn, vooral gezien de afstand tot voorzieningen.



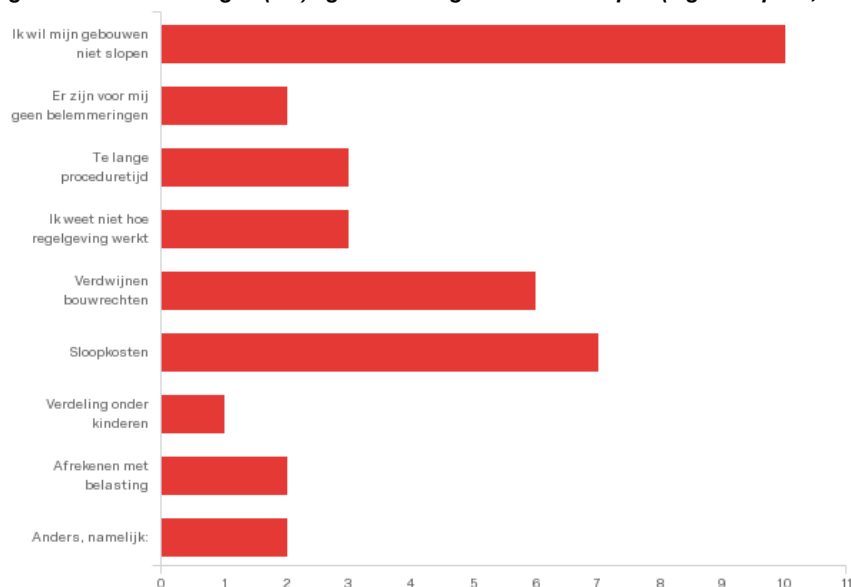
Afbeelding 6.3 Hergebruik voor caravanstalling in Dalfsen (Speurders, 2014)

6.2.2 Slopen leegstaande gebouwen

In veel gevallen blijkt hergebruik dus geen optie. Als hergebruik geen optie blijkt, is sloop een mogelijkheid om leegstand te voorkomen.

Een klein gedeelte van de respondenten (ex-) agrariërs die de enquête heeft ingevuld, geeft ook aan hun leegstaande/leegkomende bedrijfsgebouwen te willen slopen (zie figuur 6.1). Om te achterhalen wat knelpunten zijn voor (ex-) agrariërs om agrarische bedrijfsbebouwing te slopen, is aan de respondenten gevraagd wat zij als knelpunten ervaren. De antwoorden van de respondenten worden in figuur 6.4 weergegeven.

Figuur 6.4 Belemmeringen (ex-) agrariërs om gebouwen te slopen (eigen enquête, 2016)



Wat opvalt is dat een groot deel van de respondenten (11) expliciet aangeeft hun gebouwen niet te willen slopen. Daarnaast blijken bij sloop het verdwijnen van bouwrechten (6) en de sloopkosten (7) grote obstakels.

Dat veel (ex-) agrariërs hun gebouwen niet willen slopen is niet zo vreemd. Veel agrariërs hebben nog plannen met hun gebouwen (zie paragraaf 6.1.1). Ze hebben het gevoel dat hun gebouwen nog waarde hebben, zelfs wanneer ze allang zijn afgeschreven, deze gebouwen slopen voelt voor hen als kapitaalvernietiging (Knol, 2015). Daarnaast is er voor veel (ex-) agrariërs geen financiële prikkel om hun bebouwing te slopen. Alleen bij toepassing van Rood voor Rood krijgt de agrariër wat terug (een woning) in ruil voor sloop van gebouwen. Echter is hier een flinke investering voor nodig (zie paragraaf 6.3.1) (gemeente Dalfsen, 2009), veel (ex-) agrariërs hebben daar niet de financiële middelen voor. Het slopen van gebouwen levert dus in veel gevallen geen geld op, maar kost alleen maar geld. Vooral het saneren van asbest maakt het slopen duur, hiervoor moeten speciale bedrijven worden ingeschakeld (Exsin, z.d.).

Veel agrariërs kunnen na het fiscaal afrekenen met de belasting de kosten van de sloop van agrarische gebouwen niet meer betalen. Ze betalen wel onroerendgoedbelasting over de stallen, maar dit staat niet in verhouding tot de sloopkosten (College van Rijksadviseurs, 2014).

Ook zijn er gevallen waar er sprake is van nog bestaande leningen bij banken. Het is dan niet mogelijk om zonder toestemming van de bank schuren of stallen te slopen. Voor die gevallen waarin een stoppende boer zijn verdere leven blijft wonen op de oude boerderij is het een zaak van de erfgenamen hoe om te gaan met eventueel onverkoopbaar leegstaand onroerend goed. In extreme situaties staat het de erfgenamen vrij om te besluiten de erfenis niet te aanvaarden omdat de lasten groter zijn dan de lusten, waardoor banken in het bezit komen van leegstaande agrarische gebouwen (Beun, 2014).

Naast de sloopkosten wordt het verdwijnen van bouwrechten als belangrijke belemmering genoemd om schuren en stallen te slopen. Als een schuur wordt gesloopt, dan mag later ook geen nieuwe schuur meer worden gebouwd, oftewel 'weg is weg'.

6.3 Knelpunten beleidsregeling

Deze paragraaf gaat in op de knelpunten van de beleidsinstrumenten van de beleidsregeling “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen”. Hiervoor worden de ervaringen van experts gebruikt. Ook wordt gebruik gemaakt van literatuur, zoals de evaluatie Rood voor Rood & VAB van de gemeente Dalfsen.

6.3.1 Rood voor Rood

De Rood voor Rood regeling is in 2007 ingesteld in de gemeente Dalfsen. Een initiatiefnemer mag bij Rood voor Rood in ruil voor de sloop van 850 m² agrarische bebouwing een woning bouwen. Deze woning moet op de slooplocatie worden gebouwd. De gemeente hanteert hierbij een ‘gesloten-beursprincipe’, de kosten van de totale ontwikkeling moeten in balans zijn met de opbrengsten van de woningbouwkwavel (zie paragraaf 5.2.1).

Doordat de gemeente een ‘gesloten-beursprincipe’ hanteert, is het voor een initiatiefnemer niet mogelijk om te verdienen aan Rood voor Rood plannen. Van de extra waarde die de nieuwe woningbouwkwavel aan het perceel toevoegt, moet onder andere de sloop van gebouwen, de sanering van asbest en de adviseringskosten worden betaald. Als er dan nog geld over is, moet dit geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Voor veel initiatiefnemers vergt toepassing van Rood voor Rood dus veel inspanning en levert het niets op, wat vaak als knelpunt wordt ervaren (Gies, 2016).

Daarnaast komen de kosten voor de sloop van gebouwen, de sanering van asbest en advisering eerder dan de opbrengsten van de verkoop van de woningbouwkwavel. In totaal betaald een initiatiefnemer van te voren al snel 100.000 euro aan investeringskosten (zie paragraaf 5.2.1). Veel initiatiefnemers kunnen dit niet opbrengen (College van Rijksadviseurs, 2014), vooral niet na de fiscale afrekening met de Belastingdienst (zie paragraaf 6.1).

Volgens Lambert Schuldink (zie bijlage 7) wordt het terugbouwen op de slooplocatie door sommige agrariërs gezien als belemmering. De slooplocatie bevindt zich namelijk vaak dicht bij de huidige dienstwoning. Veel agrariërs willen geen vreemden zo dicht in de buurt hebben wonen. Daarnaast gaan veel mensen ook niet in het buitengebied wonen om dicht bij andere mensen te wonen.

Hij geeft daarom ook als advies:

“Wees bij het Rood voor Rood beleid minder stringent in het er plekke terugbouwen van de compensatiewoning. Vanuit Ruimtelijke Kwaliteit kan het ook goed passend zijn om andere locaties de woning te realiseren. Zelfs op plekken waar nog niets staat (bijvoorbeeld in linten en nabij dorpen).” Echter heeft de gemeente Dalfsen bewust gekozen voor het alleen mogelijk maken van terugbouwen op de slooplocatie. Vanuit de in 2009 uitgevoerde evaluatie op Rood voor Rood en Hergebruik VAB bleek namelijk dat wanneer niet terug wordt gebouwd op de slooplocatie dit meer weerstand oproept vanuit de omgeving dan in het geval van terugbouw op de slooplocatie (gemeente Dalfsen, 2009).

Daarnaast geeft Lambert als advies om bij Rood voor Rood de bouw van andere typen woningen dan vrijstaande woningen mogelijk te maken. Momenteel mag alleen een vrijstaande woning met een inhoud van 750 m³ worden gebouwd (Gemeente Dalfsen, 2014). Hij geeft aan:

“Maak bij RvR de bouw van andere typen woningen dan vrijstaande woningen mogelijk, bijvoorbeeld 2 onder 1 kap- of seniorenwoningen in clusters”

Ten slotte moet je minimaal 850 m² slopen. Er zijn heel wat mensen die net geen 850 m² aan gebouwen hebben (eigen GIS-analyse, 2016).

6.3.2 Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing

De regeling 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing', maakt gebruik van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf voor nieuwe functies mogelijk.

Zoals in paragraaf 6.1 al bleek, willen veel (ex-) agrariërs hun leegstaande of leegkomende gebouwen een nieuwe functie geven. Echter bleek ook al dat veel agrarische gebouwen niet geschikt (meer) zijn voor niet-agrarisch hergebruik. Dit blijkt ook al wel uit het feit dat het instrument tot nu toe nog maar weinig is toegepast op bedrijfsbebouwing, het wordt voornamelijk toegepast op woningen. Deze gebouwen aanpassen aan een nieuwe functie kost veel geld en is niet aantrekkelijk omdat er voldoende andere gebouwen leeg staan (College van Rijksadviseurs, 2014).

De gebouwen zijn vaak nog wel geschikt voor opslag, maar hierbij is het probleem dat bij ruimtegebrek opslag buiten de gebouwen niet toegestaan (Gemeente Dalfsen, 2014).

Ook moet bij hergebruik een investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan, zoals de sloop van overbodige bebouwing en inrichting van het terrein. Dit brengt extra kosten met zich mee die niet snel terugverdiend kunnen worden (gemeente Dalfsen, 2009).

6.3.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Als de ontwikkeling niet valt onder de regels voor Rood voor Rood en/of Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing maar wel wenselijk is, komt de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) in beeld. De regeling KGO is geïntroduceerd in de Omgevingsvisie Overijssel. De regeling biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, op voorwaarde dat de ontwikkeling/uitbreiding "in balans" is met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Tot nu toe is er nog geen gebruik gemaakt van de regeling KGO. Wel zijn er op dit moment 2 aanvragen in behandeling in het kader van de regeling KGO. Ontwikkelingen in het kader van KGO duren over het algemeen dan ook erg lang. In 2012 heeft het Saxion College in opdracht van de provincie Overijssel de regeling geëvalueerd, hieruit bleek dat het overgrote deel van de ontwikkelingen tussen de drie en de zes jaar duurt, met enkele uitschieters naar boven. Bepalende factoren voor de tijdsduur van een proces zijn met name het creëren van draagvlak, de afstemming en onderhandeling betreffende de te leveren kwaliteitsprestatie in het kader van de KGO en de uitvoering van de benodigde onderzoeken (Lansink, 2012).

In de evaluatie komt de investering in de Ruimtelijke Kwaliteit ook als knelpunt naar voren. Van de onderzochte projecten liggen de meeste investeringen in de Ruimtelijke Kwaliteit tussen de 80.000 en 200.000 euro. Daarnaast zijn er nog enkele uitschieters van respectievelijk één miljoen en een half miljoen euro. Een ondernemer die in het buitengebied is gevestigd en zo'n investering moet doen om uit te breiden zal toch gaan twijfelen en nadenken om naar zich op het bedrijventerrein te gaan vestigen. Iemand die een nieuwe onderneming begint zal zich al helemaal vestigen op een bedrijventerrein (Lansink, 2012).

6.4 Deelconclusie

Veel (ex-) agrariërs willen nog geld willen halen uit hun vrijkomende en/of vrijgekomen agrarisch gebouwen door ze een nieuwe functie te geven, ze te verkopen of ze te verhuren. De nieuwe functies die (ex-) agrariërs graag in hun leegstaande en/of leegkomende agrarische gebouwen zien (zie figuur 6.3), zijn binnen het huidige beleid allemaal onder voorwaarden mogelijk binnen de huidige beleidsregelingen Hergebruik VAB en de KGO (zie hoofdstuk 5). Echter lopen (ex-) agrariërs tegen het probleem dat hun agrarische bedrijfspanden niet geschikt zijn voor niet-agrarisch hergebruik. Deze gebouwen aanpassen aan een nieuwe functie kost veel geld en is niet aantrekkelijk omdat er voldoende andere gebouwen leeg staan (College van Rijksadviseurs, 2014). Verkoop of verhuur van deze gebouwen is vanwege de lage economische waarde ook niet mogelijk.

Als hergebruik geen optie blijkt, rest alleen sloop als mogelijkheid om leegstand te voorkomen. Echter geeft een groot gedeelte van de (ex-) agrariërs expliciet aan hun gebouwen niet te willen slopen. Ze hebben vaak het gevoel dat hun gebouwen nog waarde hebben, zelfs wanneer ze allang zijn afgeschreven, deze gebouwen slopen voelt voor hen als kapitaalvernietiging (Knol, 2015). Daarnaast wordt het verdwijnen van bouwrechten als belangrijke belemmering genoemd om schuren en stallen te slopen. Als een schuur wordt gesloopt, dan mag later ook geen nieuwe schuur meer worden gebouwd, oftewel 'weg is weg'.

Tenslotte is er voor veel (ex-) agrariërs geen financiële prikkel om hun bebouwing te slopen. Bebouwing kan worden gesloopt om in het kader van de KGO de ontwikkeling van een bedrijf op een andere locatie in het buitengebied mogelijk te maken, maar het is voordeliger om op een bedrijventerrein een bedrijf te beginnen, waar dit niet nodig is en ook voldoende ruimte is. De enige optie die dan rest om wat terug te krijgen (een woningbouwkael) voor de sloop van agrarische bebouwing is dan nog om Rood voor Rood toe te passen. Echter zijn hier een aantal knelpunten bij te benoemen. Zo levert Rood voor Rood door het 'gesloten-beursprincipe' geen geld op. Daarnaast is er een flinke investering benodigd, veel initiatiefnemers kunnen dit niet opbrengen (College van Rijksadviseurs, 2014), vooral niet na de fiscale afrekening met de Belastingdienst (zie paragraaf 6.1). Verder wordt het terugbouwen op de slooplocatie gezien als belemmering, omdat de slooplocatie zich vaak dicht bij de huidige dienstwoning bevindt. Ook mag momenteel alleen een vrijstaande woning worden gebouwd met een inhoud van 750 m³. Ten slotte moet minimaal 850 m² aan bebouwing worden gesloopt, er zijn heel wat mensen die net geen 850 m² aan gebouwen hebben.

Een aantal knelpunten kunnen opgelost worden door het aanpassen van de Rood voor Rood regeling.

- Om het probleem op te lossen dat Rood voor Rood geen geld oplevert, zou de gemeente het 'gesloten-beursprincipe' kunnen afschaffen en in plaats daarvan uit kunnen gaan van het principe dat het uiteindelijke resultaat telt. De initiatiefnemer moet dan laten zien hoe hij investeert in de ruimtelijke kwaliteit, de gemeente kan dan vervolgens bepalen of de balans tussen de extra ontwikkelingsruimte (de nieuwe woning) en de investering in ruimtelijke kwaliteit (verbetering van het landschap) voldoende is. Hierdoor kunnen de kosten van Rood voor Rood voor de initiatiefnemer lager uitvallen en er is dan alsnog sprake van de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit
- Om het probleem op te lossen dat agrariërs niet willen terugbouwen op de slooplocatie in verband met privacy, kan terugbouwen op andere locatie mogelijk gemaakt worden. Terugbouwen kan bijvoorbeeld mogelijk worden gemaakt op locaties waar dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit goed passend is, ook op locaties waar nu nog niks staat, zoals nabij dorpen en linten.
- Verder zou het probleem dat er alleen vrijstaande woningen mogelijk zijn op een compensatiekavel opgelost kunnen worden door andere woningtypen mogelijk te maken, bijvoorbeeld 2 onder 1 kap- of woningen (voor een bepaalde doelgroep) in clusters.
- Ten slotte kan de gemeente het mogelijk maken om minder vierkante meters te hoeven slopen bij Rood voor Rood, om het probleem dat initiatiefnemers niet voldoende sloopoppervlakte hebben op te lossen. Hier kan dan bijvoorbeeld een grotere investering in de ruimtelijke kwaliteit tegenover staan.

Een aantal knelpunten kunnen echter niet worden opgelost door het aanpassen van de Rood voor Rood regeling, hier moet nieuw (flankerend) beleid voor komen.

- De flinke investering die benodigd is om Rood voor Rood uit te voeren kan niet iedereen betalen en dit vraagt om nieuw (flankerend) beleid;
- Het verdwijnen van bouwrechten bij de sloop van schuren en stallen. Als een schuur wordt gesloopt, dan mag daar later ook geen nieuwe schuur meer worden gebouwd, oftewel 'weg is weg'. Om dit te voorkomen is ook nieuw beleid nodig.

7. Nieuwe concepten en instrumenten

In dit hoofdstuk worden mogelijke nieuwe concepten en instrumenten beschreven. Om te beoordelen welke instrumenten en/of concepten bruikbaar zijn voor de gemeente Dalfsen, zijn deze instrumenten en concepten gekoppeld aan de knelpunten van (ex-) agrariërs. Ook zijn de concepten en instrumenten voorgelegd aan 10 verschillende deskundigen. Hiermee wordt antwoord gegeven op de vierde onderzoeksvraag: "Wat zijn bruikbare instrumenten voor de gemeente Dalfsen om leegstand van agrarische bebouwing op te vangen?". In paragraaf 3.5 valt te lezen aan welke deskundigen de instrumenten zijn voorgelegd.

7.1 Nieuwe instrumenten

In de loop der jaren zijn door heel Nederland concepten en instrumenten ontwikkeld om leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan. Omdat het niet mogelijk is om al deze instrumenten en concepten te beoordelen op bruikbaarheid voor de gemeente Dalfsen, zijn de volgende selectiecriteria gesteld:

- Het instrument of concept is afkomstig uit de provincie Overijssel;
- Er moet sprake zijn van een goede mix tussen sloop, hergebruik en herontwikkeling;

De mogelijke nieuwe instrumenten die uiteindelijk mee zijn genomen zijn afkomstig uit:

- Het rapport "Grond voor gebruik" van de gemeente Hof van Twente;
- Het rapport Toekomst van Twentse erven;
- het beleidsinstrumentarium van de gemeente Tubbergen;
- het beleidsinstrumentarium van de gemeente Rijssen-Holten.

Hieronder staan de 15 mogelijke nieuwe instrumenten kort beschreven. De instrumenten zijn ingedeeld in vier categorieën, namelijk: instrumenten gericht op sloop, instrumenten gericht op sloop en herontwikkeling, instrumenten gericht op hergebruik en overige instrumenten. Een aantal van de instrumenten zijn verder uitgewerkt in bijlage 2. Bij ieder instrument worden de financiële consequenties voor de gemeente beschreven. Ook wordt bij ieder instrument beschreven hoe het instrument bijdraagt aan het verbeteren van de Ruimtelijke Kwaliteit van het buitengebied. In paragraaf 7.2 is beoordeeld welke instrumenten bruikbaar zijn voor de gemeente Dalfsen.

7.1.1 Instrumenten gericht op sloop

Sloopfonds of sloopsubsidie

Een sloopfonds is een fonds waar geld in zit om leegstaande agrarische gebouwen mee te slopen. Eigenaren van leegstaande agrarische gebouwen kunnen geld uit dit fonds krijgen om de sloop van leegstaande agrarische gebouwen te financieren.

Om in aanmerking te komen op geld uit dit fonds, kunnen voorwaarden worden gesteld als:

- Het verplicht moeten slopen van alle bedrijfsgebouwen en voorzieningen van het agrarische bedrijf;
- Een minimaal totaaloppervlakte aan te slopen bedrijfsgebouwen;
- Het indienen van een verklaring dat de aanvrager akkoord gaat met wijziging van de bestemming in het bestemmingsplan;
- Beëindigen van alle bedrijfsactiviteiten op het perceel;
- Verzoek indienen om de omgevingsvergunning milieu (indien verleend) in te trekken.

Financiële aspect:

Het fonds kan gevuld worden met bijvoorbeeld:

- Geld dat bij Rood voor Rood en KGO projecten moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit;
- Bijdrage van de overheid (Rijk, provincie, gemeente).

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop van landschap ontsierende agrarische gebouwen.

Sloopvoucher-regeling

De sloopvoucher-regeling maakt het mogelijk om (landschap ontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en deze op een later moment in te brengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Gebruikers ontvangen hiervoor een zogenaamde 'sloopvoucher'. Deze voucher vertegenwoordigt een waarde van een X oppervlakte aan gebouwen en kan gedurende 10 jaar worden ingezet voor een regeling die op dat moment geldt en waarvoor sloop nodig is. De voucher kan ook worden aangeboden aan derden die daar gebruik van willen maken.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop van landschap ontsierende agrarische gebouwen;
- Afhankelijk van het project waarvoor de bouwmeters worden ingezet, kan er ook sprake zijn van een investering in bijvoorbeeld de omgeving.

7.1.2 Instrumenten gericht op sloop en herontwikkeling

Herbouw karakteristieke woningen

Dit instrument maakt het mogelijk om boerderijen, waarbij de karakteristieke gevelindeling verloren is gegaan en ingrepen om de oorspronkelijke architectuur terug te brengen niet in verhouding staan tot de kosten, te saneren en vervolgens te herbouwen. De initiatiefnemer moet hierbij flink investeren in zowel de kwaliteit van de bebouwing als in de kwaliteit van de omgeving. Het realiseren van een hoge streekeigen kwaliteit is vereist.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop van gebouwen waarbij de karakteristiek verloren is gegaan;
- Herbouw woningen, waarbij flink is geïnvesteerd in de kwaliteit van de woning;
- Investering in de kwaliteit van de omgeving.

Schuur voor Schuur-regeling

De Schuur voor Schuur-regeling is een initiatief van de gemeente Tubbergen en de gemeente Dinkelland. De Schuur voor Schuur-regeling is van toepassing op locaties waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) en op VAB-locaties (en de aangrenzende gronden) waarop het KGO-beleid niet van toepassing is. De regeling geeft ondernemers en particulieren de mogelijkheid om schuren te slopen in ruil voor zogenaamde 'bouwmeters'. Deze bouwmeters kunnen ondernemers gebruiken om uit te breiden (als bestaande bouwmogelijkheden al zijn benut) en om nieuwe economische activiteiten te ontplooiën op locaties waar dit momenteel (beleidsmatig gezien) niet mogelijk is. Particulieren kunnen de bouwmeters gebruiken om extra oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning te realiseren. Om 1 m² bouwmeter toegewezen te krijgen, moet 3 m² aan schuur met asbesthoudende golfplaten worden gesloopt of 5 m² aan schuur zonder asbesthoudende golfplaten. Oftewel, voor de bouw van 100 m² extra (bedrijfs)bebouwing moet elders minimaal 300 m² aan asbesthoudende schuren worden gesloopt (of minimaal 500 m² aan schuren zonder asbest). Het is mogelijk om bouwmeters te verkopen aan particulieren en bedrijven in het buitengebied.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Stimulans om oude (landschap ontsierende) schuren (met asbest) te slopen;

Overige pluspunten:

- Ondernemers die uit willen breiden, maar bestaande bouwmogelijkheden al benut hebben, krijgen extra bouwmogelijkheden.

Vergroten bestaande en bestemde woning

Dit concept houdt in dat in het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt opgenomen dat bestaande en bestemde woningen in het buitengebied vergroot kunnen worden tot respectievelijk 900 m³, 1.500 m³ of 2.000 m³. Daarbij moeten locatie(s) landschappelijk worden ingepast en bij 1.500 m³ en 2.000 m³ moet er ook respectievelijk 1.000 m² en 1.500 m² (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop landschap ontsierende agrarische gebouwen.

Overige pluspunten:

- Eigenaren van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, kunnen bij toepassing van Rood voor Rood een grotere woning toegewezen krijgen, wanneer zij extra (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing slopen.

Herbouw bijgebouwen tot 450 m²

Momenteel mag de oppervlakte van bijgebouwen bij een woning in het buitengebied niet meer dan 100 of 150 m² bedragen (afhankelijk van de grootte van het perceel). Dit concept houdt in dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming, tot een gezamenlijk oppervlakte van meer dan 150 m², namelijk tot maximaal 450 m². Hiervoor moet wel het tweevoudige van de nieuw te bouwen oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing.

Overige pluspunten:

- Burgers die hobbymatig dieren (willen) houden, krijgen de mogelijkheid om extra bebouwing te realiseren om dieren en machines binnen te stallen.

7.1.3 Instrumenten gericht op hergebruik

Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning

Het mogelijk maken om de aangebouwde inpandige bedrijfsruimte (deel) van de boerderij te gebruiken ten behoeve van bewoning. Hierbij kunnen voorwaarden worden gesteld als dat de karakteristiek van het gebouw én het beeldbepalende onderscheid tussen woongedeelte en het voormalige bedrijfs gedeelte van de boerderij niet mogen worden aangetast.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Hergebruik van bebouwing, zodat leegstand wordt voorkomen;
- Beeldbepalend onderscheid woongedeelte en het voormalige bedrijfs gedeelte van de boerderij blijft behouden.

Tijdelijk gebruik

Bij het concept instrument 'tijdelijk gebruik' wordt tijdelijk wonen en werken, op locaties die op termijn een andere functie krijgen, mogelijk gemaakt. Dit moet het mogelijk maken om in te spelen op een onvoorspelbare toekomst. Je bouwt namelijk voor een bepaalde tijd; voor de tijd die je denkt te kunnen overzien. In dit geval kan vrijgekomen agrarische bebouwing worden gebruikt voor invulling met tijdelijke andere functies.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Hergebruik van bebouwing, zodat leegstand wordt voorkomen.

Overige pluspunten:

- Inspelen op een onvoorspelbare toekomst;
- Ruimte bieden aan tijdelijke functies.

Greenrooms

Bij het concept “greenrooms” wordt een netwerk van “greenrooms” gecreëerd in het landelijk gebied. Greenrooms kunnen bijvoorbeeld molens, landgoederen, boswachter schuurtjes en ateliers zijn. Het idee hierbij is dat je als greenroomgebruiker (wonend in de stad) gebruik kunt maken van zo'n greenroom. Hierdoor ligt je basis in de stad, maar heb je een aantal ‘kamers’ in het landschap als verlengstuk. In dit geval kunnen leegstaande agrarische gebouwen kunnen worden gebruikt als “greenroom”.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd. Het concept moet mogelijk worden gemaakt door de gastvrijheid van de greenroominbrengers.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Hergebruik van bebouwing, zodat leegstand wordt voorkomen;
- Mensen verbinden met het landschap.

Nieuwe Marken

Marke is een begrip dat afstamt uit de Middeleeuwen, waarbij bewoners van lokale gemeenschappen het bezit en gebruik van de woeste gronden regelden. Bijvoorbeeld daar waar hun vee graasde en het brandhout werd geoogst. Bij het concept Nieuwe Marken worden woningen in lage dichtheden gebouwd in het landelijk gebied. De gronden hiervoor worden aangekocht door de provincie of zijn in het eigendom van een terrein beherende organisatie als Natuurmonumenten. Grondaankoop voor nieuwe woningen levert inkomsten op voor het gebied. Hiermee kan de ontwikkeling van een nieuw, toegankelijk en streekeigen natuurgebied worden gefinancierd. De nieuwe bewoners zijn mede verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van het natuurgebied. De woningen kunnen in een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) uitgegeven worden. Hierbij worden de woningen niet vrij verhandelbaar op de woningmarkt en gaat het eigendom gepaard met een beheerverplichting. Voormalige agrarische bedrijven kunnen daarbij worden herontwikkeld als buurtschappen.

Financiële aspect:

- Gemeenten en de provincie hebben, in samenwerking met natuurbeschermingsorganisaties een sturende rol in het ontwikkelen van de Marken. Ze zijn aan zet voor het aankopen van gronden, bestemmingsplannen aanpassen en het planologisch in te passen.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Ontwikkeling van nieuwe, toegankelijke en streekeigen natuurgebieden.

Overige pluspunten:

- Tegemoetkomen aan vraag naar wonen in de natuur.

Gezond landschap

In plaats van een traditioneel revalidatiecentrum of bij een lichte ingreep thuis herstellen, vindt revalidatie binnen het concept Gezondheidslandschappen plaats in een recreatievoorziening in een natuurlijk landschap. Zorginstellingen werken samen met recreatieondernemingen of agrarische bedrijven met neventakken in de groene ruimte. Samen nemen ze verantwoordelijkheid voor het behoud van landschap. Hierdoor ontstaat een combinatie van zorg, recreatie en landbouw. Vrijkomende agrarische gebouwen kunnen na verbouw of herbouw dienen als vestigingsplaats voor zorginstellingen.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd. Het concept moet mogelijk worden gemaakt door de eigenaren van de gebouwen en de zorgaanbieders.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Hergebruik van gebouwen, zodat leegstand wordt voorkomen;
- Zorg en recreatie hebben beide belang bij een open en aantrekkelijk landschap. Zij kunnen optreden als eigenaar en beheerder van landschappelijke elementen, en boeren inhuren om dat landschap te onderhouden.

Landgoedmodel

Het Landgoedmodel staat voor het combineren van rendabele (inkomen genererende) en onrendabele functies op samenhangend grondgebied, ten behoeve van brede maatschappelijke waarden, waaronder natuur- en landschapswaarden. Eigendom en regie over het gebruik en beheer van de grond zijn gecentraliseerd, bijvoorbeeld in een stichting, collectief of bedrijf. Grond kan ook (onder bepaalde voorwaarden van kwaliteitszorg) verpacht worden. Het concept is toepasbaar in gebieden waar vraag en aanbod is van een diversiteit aan maatschappelijke en economische functies. Het gaat om samenhangende, bij voorkeur aaneengesloten gebieden van minstens enkele tientallen hectares. Van een agrarisch bedrijf kan een landgoed worden gemaakt. Hierbij kan agrarische bebouwing gebruikt worden voor de vestiging van verschillende (economische) functies als: een wellnessresort, een ambachtelijke slagerij, een kookstudio, een educatieruimte verblijfsrecreatie of zorg.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Maatschappelijke waarden, zoals natuur- en landschapswaarden, worden beheerd.

Dealmaking

De basis van dealmaking is het verbinden van particuliere initiatieven en maatschappelijke doelen. Hierbij kan gedacht worden aan het verbinden van recreatie, wonen en werken met maatschappelijke doelen als de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorie en natuur. Meerdere partijen werken samen om deze integratie van belangen tot stand te brengen. Het scheppen van de juiste omstandigheden om initiatieven de kans te geven tot ontwikkeling te komen is belangrijk, samen met het vinden van de juiste combinaties van initiatieven en maatschappelijke doelen. Door het koppelen krijgen zowel lokale initiatieven de kans en kunnen maatschappelijke doelen gerealiseerd worden. Lokale initiatieven kunnen gekoppeld worden aan maatschappelijke doelen op agrarische erven, zoals behoud van karakteristiek of sloop van landschap ontsierende gebouwen.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Realisatie maatschappelijke doelen, zoals behoud van karakteristiek of sloop van landschap ontsierende gebouwen

Knooperven

Knooperven zijn boerenerven die door middel van paden en beplanting met elkaar verbonden zijn. Hierbij kunnen burgers wonen op grotere Knooperven, waarbij zij verantwoordelijkheid kunnen nemen voor het beheer en onderhoud van de karakteristieke beplanting die de Knooperven verbindt. Vrijkomende agrarische erven kunnen ontwikkeld worden als Knooperf. Boerderijen kunnen bewoond worden en stallen en schuren kunnen worden gebruikt voor werken. Hierbij kan monumentale bebouwing worden hergebruikt en kan nieuwbouw plaats vinden op plekken waar nog onbruikbaar geraakte schuren staan.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Landschap en omgeving wordt beheerd en onderhouden door bewoners;
- Voormalige agrarische bebouwing wordt hergebruikt voor wonen en werken, hierdoor wordt leegstand voorkomen.

Overige pluspunten:

- Burgers krijgen de mogelijkheid om op het platteland te wonen.

7.1.4 Overige instrumenten

Pilot omgevingsplan buitengebied

De gemeente Rijssen-Holtten is bezig met de pilot “omgevingsplan buitengebied”. Het doel van deze pilot is om regels uit verschillende beleidsdocumenten (zoals de structuurvisie en het bestemmingsplan) te ordenen en te integreren in één omgevingsplan. Dit moet het mogelijk maken om in één oogopslag al de beleidsregels te zien die van toepassing zijn op een perceel. Zo moet te zien zijn wat vanuit geldend beleid als strijdig gebruik wordt gezien en welke voorwaarden gelden bij invulling van het perceel met een nieuwe functie. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een nieuwe functie moet voldoen aan geluids-, geur- en stofuitstoot normen of dat er moet worden geparkeerd op eigen terrein. Ook kunnen regels voor sloop en bouw worden aangegeven. In bijlage 2 is te zien hoe dit in zijn werk gaat.

Link met agrarische bebouwing: de gemeente Dalfsen kan geldend beleid opnemen in haar bestemmingsplan, zodat in één oogopslag al het geldende beleid op een (voormalig) agrarisch perceel te zien is.

Financiële aspect:

- Kosten die zijn verbonden aan het integreren van geldend beleid in het bestemmingsplan.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- De invoering kan zorgen dat meer plannen worden gerealiseerd waarbij de Ruimtelijke Kwaliteit wordt verbeterd

7.2 Bruikbaarheid nieuwe instrumenten

Hergebruik

Uit hoofdstuk 6 blijkt dat veel (ex-)agrariërs nieuwe functies in hun leegstaande/leegkomende agrarische gebouwen zien. Een aantal van de hierboven beschreven instrumenten zijn ook gericht op nieuwe functie in vrijgekomen agrarische bebouwing. Het gaat hierbij vaak om hergebruik van karakteristieke gebouwen of gebouwen die nog geschikt zijn voor hergebruik, zoals relatief nieuwe bedrijfsgebouwen. Echter blijkt dat deze gebouwen vaak min of meer vanzelf wel nieuwe invulling vinden.

Er wordt geprobeerd karakteristieke panden te beschermen. Naar deze panden is al veel vraag en er liggen ook al veel kansen voor herbestemmen en transformatie. Er zijn bijvoorbeeld genoeg voorbeelden te vinden van monumentale boerderijen of boerenerven met een nieuwe functie. Hier zijn ook de nodige publicaties en handreikingen uitgebracht met tips voor restauratie, herbestemming en transformatie. Het is niet zo dat deze gebouwen geen aandacht verdienen, maar over het algemeen zullen er voor de mooie monumentale boerderijen wel oplossingen gevonden worden (College van Rijksadviseurs, 2014).

Sloop

Het zijn voornamelijk de oude panden die geen economische functie meer hebben en niet karakteristiek zijn die leeg zullen komen te staan. Ze zijn meestal al afgeschreven en bevatten veel asbest (Binnenlands Bestuur, 2013). Deze gebouwen aanpassen aan een nieuwe functie kost veel geld en is niet aantrekkelijk omdat er voldoende andere gebouwen leeg staan (College van Rijksadviseurs, 2014). Voor deze gebouwen rest alleen sloop als mogelijkheid om leegstand te voorkomen. Echter wordt het verdwijnen van bouwrechten als belangrijke belemmering genoemd om schuren en stallen te slopen. Als een schuur wordt gesloopt, dan mag later ook geen nieuwe schuur meer worden gebouwd, oftewel ‘weg is weg’.

Daarnaast is er voor veel (ex-) agrariërs geen financiële prikkel om hun gebouwen te slopen. Rood voor Rood biedt voor een gedeelte van de (ex-) agrariërs een uitkomst, maar veel (ex-) agrariërs hebben geen geld voor de grote investering die bij Rood voor Rood moet worden gedaan.

Bruikbare instrumenten

- Het probleem dat men niet wil slopen omdat men bang is daardoor bouwrechten te verliezen kan worden opgelost doordat de gemeente een verklaring afgeeft (een soort voucher) die het recht geeft om gedurende een bepaalde periode de gesloopte schuren te herbouwen. Al dan niet op de huidige locatie en al dan niet in een bepaalde verhouding (bijvoorbeeld voor elke 3 vierkante meter gesloopte schuurruimte mag 1 vierkante meter worden teruggebouwd).
- Er zijn meerdere instrumenten denkbaar om tegemoet te komen aan het probleem dat mensen geen geld hebben om te slopen en dus ook niet om Rood voor Rood toe te passen. Zo kan een sloopsubsidie of sloopfonds worden opgericht. Hier kunnen agrariërs de sloop van agrarische gebouwen gedeeltelijk of zelfs helemaal mee betalen. Ook kan de Schuur voor Schuur-regeling worden ingesteld. (Ex-) agrariërs die geen geld hebben om hun gebouwen te slopen kunnen hun gebouwen dan verkopen aan ondernemers die willen uitbreiden, maar geen bouwrechten meer hebben.

Beoordeling experts

Uiteindelijk hebben 6 verschillende experts de mogelijke nieuwe instrumenten en concepten beoordeeld (zie bijlage 7). De beoordelingen van de experts verschillen. Er is eigenlijk geen enkel instrument dat qua positieve punten boven de andere instrumenten uit springt. Hieronder zijn de belangrijkste punten die zijn genoemd over de instrumenten die vanuit de knelpunten die (ex-) agrariërs ervaren als bruikbaar aan te merken zijn.

Sloopfonds of sloopsubsidie

- Een simpele en uitvoeringsgericht instrument, zonder al te ingewikkelde procedures.
- Vergt een fors budget, wie bepaald de hoogte?
- Geld dat bij Rood voor Rood en KGO projecten geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit wordt vaak geïnvesteerd op eigen terrein (er blijft dus weinig over om in dit fonds te stoppen).
- Hoe hoog ligt de subsidie?

Sloopvoucher

- Eenvoudige, laagdrempelige regeling.
- Mensen zijn soms bang om hun oppervlak kwijt te raken, dan is vastleggen gedurende een bepaalde periode makkelijk.
- Termijn van 10 jaar biedt perspectief.
- Vergt goede administratie, door wie?

Schuur voor Schuur

- Stimulans voor asbestsanering en sloop.
- Interessant, veel mensen lopen aan tegen maximale oppervlakte aan bijgebouw.
- Wordt er een maximaal oppervlakte gesteld aan het aantal vierkanter meters wat je op je erf mag hebben?
- Wellicht als voorwaarde stellen dat de nieuw te bouwen schuur aan bepaalde kwaliteitseisen moet voldoen.

8. Conclusie en aanbevelingen

In de conclusie worden de bevindingen uit het onderzoek met elkaar in verband gebracht. Hiermee wordt een onderbouwd antwoord gegeven op de hoofdvraag. Uiteindelijk zal dit leiden tot een aantal aanbevelingen voor de gemeente Dalfsen.

8.1 Beantwoording probleemstelling

De probleemstelling luidt: *Hoe heeft de huidige beleidsregeling van de gemeente Dalfsen voor vrijkomende agrarische bebouwing tot nu toe gefunctioneerd, welke aanpassingen kunnen worden gedaan en wat zijn bruikbare nieuwe instrumenten om de huidige en toekomstige leegstand van vrijgekomen agrarische bebouwing op te kunnen vangen?*

Functioneren huidige beleidsregeling

De gemeente Dalfsen heeft een aantal beleidsinstrumenten die gericht zijn op vrijkomende agrarische bebouwing. Deze instrumenten zijn verwoord in de beleidsregeling "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen". Het gaat om de instrumenten 'Rood voor Rood', 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

Er is de afgelopen jaren behoorlijk wat agrarische bebouwing hergebruikt en gesloopt in de gemeente Dalfsen met behulp van de instrumenten van de beleidsregeling. In totaal zijn 36 overeenkomsten gesloten met deze instrumenten. Het grootste gedeelte van de overeenkomsten is gesloten in het kader van Rood voor Rood (21 overeenkomsten). In totaal is hierbij bijna 30.000 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. Ook zijn nog 4 aanvragen in het kader van Rood voor Rood in behandeling. Gelet op de bevolkingsgroei en de groei in huishoudens die nog in de gemeente Dalfsen wordt verwacht en daarmee ook de behoefte naar woongelegenheden, waaronder in het buitengebied, zal de Rood voor Rood regeling waarschijnlijk in trek blijven. De Rood voor Rood regeling heeft tot nu toe dus een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan het verminderen van de leegstand van agrarische bebouwing en zal dit waarschijnlijk de komende jaren ook blijven doen.

Ook van het instrument Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing wordt relatief veel gebruik gemaakt (in totaal zijn er 12 overeenkomsten aangegaan in het kader van dit instrument). Vooral de afgelopen jaren is een stijging zichtbaar in het aantal overeenkomsten dat wordt gesloten in het kader van dit instrument. Echter is in maar weinig gevallen sprake van hergebruik van bedrijfsgebouwen, welke voornamelijk het leegstandsprobleem vormen (zie huidige en toekomstige leegstand). Vaak gaat het om bijvoorbeeld het splitsen van een bedrijfswoning in meerdere wooneenheden. Het instrument Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing levert hiermee dus ook maar een geringe bijdrage aan het verminderen van de leegstand van agrarische bebouwing.

Ten slotte is er tot nu toe nog geen gebruik gemaakt van het instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Het instrument levert tot nu toe dus nog geen bijdrage aan het slopen en hergebruiken van vrijgekomen agrarische bebouwing. Wel lopen er 2 aanvragen in het kader van dit instrument.

Huidige en toekomstige leegstand

Het huidige beleidsinstrumentarium heeft aan oppervlakte een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan het oplossen van de problematiek omtrent vrijkomende agrarische bebouwing. Echter staat volgens dit onderzoek momenteel nog wel ruim 36.000 m² aan agrarische bebouwing leeg in de gemeente Dalfsen.

Daarnaast komt er volgens dit onderzoek tot en met 2030 nog eens ruim 120.000 m² (12 hectare) aan agrarische bebouwing leeg te staan in de gemeente Dalfsen. De te verwachten leegstand voor de gemeente Dalfsen tot en met 2030 komt daarmee op ruim 156.000 m² (15,6 hectare).

Een groot gedeelte van de leegstaande en vrijkomende agrarische bebouwing betreft bedrijfsbebouwing van melkvee- en varkensbedrijven en is gebouwd tussen 1970 en 2000.

Bebouwing uit de bouwjaren 1970 tot 2000 wordt vaak laag gewaardeerd als het gaat om cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten. Ook de mogelijkheden voor herbestemming en transformatie van deze gebouwen is maar zeer beperkt. Daarnaast bevat veel van deze bebouwing asbest. Uit een landelijke enquête van LTO Noord blijkt dat op 94% van de agrarische bedrijven zich asbest bevindt. Bij varkensstallen is asbest vaak verwerkt in de hele stal: dak, isolatie en binnenwanden, bij ligboxenstallen voor koeien voornamelijk in de dakplaten.

Deze bebouwing komt wel in aanmerking voor sloop, maar beperkte financiële middelen maakt dit vaak niet mogelijk.

Aanpassingen en bruikbare nieuwe instrumenten

Het bestaande beleidsinstrumentarium blijkt voor een gedeelte van de agrariërs een uitkomst te bieden met hun agrarische bebouwing. Met Rood voor Rood kunnen agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met het instrument Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing kan een nieuwe functie worden gegeven aan vrijgekomen agrarische bebouwing. Echter zijn er ook (ex-) agrariërs die niet geholpen worden met de huidige beleidsinstrumenten. Zo willen veel agrariërs hun gebouwen een nieuwe functie geven, maar lopen tegen het probleem dat hun gebouwen niet geschikt zijn voor her invulling. Daarnaast zijn er agrariërs die hun gebouwen niet willen slopen, omdat ze dan hun bouwrechten verliezen. Ook zijn er agrariërs die hun bedrijfsgebouwen willen slopen, maar hier geen geld voor hebben. Rood voor Rood biedt in dit geval geen uitkomst, omdat hier een flinke investering voor nodig is. Het slopen van gebouwen levert in deze gevallen geen geld op, maar kost alleen maar geld. Vooral het saneren van asbest maakt het slopen duur, hiervoor moeten speciale bedrijven worden ingeschakeld.

Daarnaast zijn er ook nog enkele knelpunten aan te wijzen bij de huidige beleidsinstrumenten. De knelpunten worden hieronder benoemd en per knelpunt worden mogelijke oplossingen aangedragen.

Rood voor Rood:

- Er is een flinke investering benodigd om Rood voor Rood uit te voeren, niet iedereen kan dit betalen. Dit vraagt om nieuw (flankerend) beleid. De Schuur voor Schuur-regeling en het sloopfonds kunnen hiervoor worden ingezet.
- Rood voor Rood levert geen financieel voordeel op, maar kost wel veel inspanning. Oplossing: regeling eenvoudiger maken: de initiatiefnemer hoeft alleen te laten zien hoe hij wil investeren in ruimtelijke kwaliteit. De gemeente beoordeelt of dit voldoende is, hierbij kan dus winst worden gemaakt, als de fysieke investering in de ruimtelijke kwaliteit voldoende is volgens de gemeente en de kosten lager liggen dan de opbrengst van de compensatiekavel.
- Terugbouwen moet bij Rood voor Rood moet op slooplocatie. Oplossing: terugbouwen op een andere locatie mogelijk maken. Terugbouwen kan bijvoorbeeld mogelijk worden gemaakt op locaties waar dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit goed passend is, ook op locaties waar nu nog niks staat, zoals nabij dorpen en linten.
- Alleen vrijstaande woning mogelijk bij terugbouw bij Rood voor Rood. Oplossing: andere woningtypen mogelijk maken, bijvoorbeeld 2 onder 1 kap- of woningen (voor een bepaalde doelgroep) in clusters.
- Er moet minimaal 850 m² gesloopt worden bij Rood voor Rood. Oplossing: de gemeente kan het mogelijk maken om minder vierkante meters te hoeven slopen bij Rood voor Rood, om het probleem dat initiatiefnemers niet voldoende sloopoppervlakte hebben op te lossen. Hier kan dan bijvoorbeeld een grotere investering in de ruimtelijke kwaliteit tegenover staan. Echter kan de instelling van een sloopfonds dan wel Schuur voor Schuur-regeling ook uitkomst bieden.

Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing:

- Aanpassen van gebouwen aan nieuwe functie kost veel geld. Oplossing: het is voor de gemeente niet aantrekkelijk om her invulling van gebouwen die hier niet geschikt voor zijn te stimuleren, aangezien er al voldoende andere gebouwen leeg staan. De gemeente moet hier aansturen op sloop. Dit kan met een sloopfonds.
- Opslag buiten gebouwen is niet mogelijk. Oplossing: de gemeente heeft hier bewust voor gekozen in verband met de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt voorgesteld om dit uitgangspunt te handhaven.
- Er moet een investering worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- Ontwikkeling duurt lang. Oplossing: voor een deel valt hier niets aan te doen, omdat wettelijk voorgeschreven procedures moeten worden gevolgd. De tijdswinst moet worden gehaald in het voortraject, door in een vroeg stadium met initiatiefnemers in gesprek te gaan.
- Er moet een flinke investering worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit bij zowel het vestigingen als bij het uitbreiden van een bedrijf. Oplossing: bij de vestiging van een bedrijf zal vaak door moeten worden verwezen naar een bedrijventerrein. Bij uitbreiding kan waar de investering op eigen terrein niet mogelijk is een bijdrage in het sloopfonds worden gedaan.

8.2 Aanbevelingen

- Het instrument 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing' inzetten voor bebouwing die daar geschikt voor is, zoals woningen, relatief nieuwe bedrijfsgebouwen en karakteristieke gebouwen. Voor overige bebouwing actief aansturen op sloop met de regeling 'Rood voor Rood' en nieuw (flankerend) beleid.
- Om het probleem op te lossen dat Rood voor Rood geen geld oplevert, zou de gemeente het 'gesloten-beursprincipe' kunnen afschaffen en in plaats daarvan uit kunnen gaan van het principe dat het uiteindelijke resultaat telt. De initiatiefnemer moet dan laten zien hoe hij investeert in de ruimtelijke kwaliteit, de gemeente kan dan vervolgens de balans tussen de extra ontwikkelingsruimte (de nieuwe woning) en de investering in ruimtelijke kwaliteit (verbetering van het landschap) voldoende is. Hierdoor kunnen de kosten van Rood voor Rood voor de initiatiefnemer lager uitvallen en er is dan alsnog sprake van de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Om het probleem op te lossen dat agrariërs niet willen terugbouwen op de slooplocatie in verband met privacy, kan terugbouwen op andere locatie mogelijk gemaakt worden. Terugbouwen kan bijvoorbeeld mogelijk worden gemaakt op locaties waar dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit goed passend is, ook op locaties waar nu nog niks staat, zoals nabij dorpen en linten.
- Verder zou het probleem dat er alleen vrijstaande woningen mogelijk zijn op een compensatiekavel opgelost kunnen worden door andere woningtypen mogelijk te maken, bijvoorbeeld 2 onder 1 kap- of woningen (voor een bepaalde doelgroep) in clusters.
- Ten slotte kan de gemeente het mogelijk maken om minder vierkante meters te hoeven slopen bij Rood voor Rood, om het probleem dat initiatiefnemers niet voldoende sloopoppervlakte hebben op te lossen. Hier kan dan bijvoorbeeld een grotere investering in de ruimtelijke kwaliteit tegenover staan.
- De gemeente kan een sloopsubsidie instellen voor de (ex-) agrariërs die de investering bij Rood voor Rood niet kunnen betalen of Rood voor Rood niet willen toepassen om andere redenen (bijvoorbeeld privacy), hierbij moet nog verder onderzoek gedaan worden naar de hoogte van de subsidie en hoe dit fonds gevuld moet worden. Wellicht kunnen sloopkosten hierbij gedrukt worden door meerdere erven (in elkaars buurt) te bundelen en gezamenlijk aan te besteden.
- De gemeente kan een "Schuur voor Schuur"-regeling in het leven roepen voor (ex-) agrariërs die de investering bij Rood voor Rood niet kunnen betalen of Rood voor Rood niet willen toepassen om andere redenen (bijvoorbeeld privacy), zij kunnen dan geld verdienen aan de verkoop van hun gebouwen aan bedrijven die willen uitbreiden. Om dit te stimuleren kan de gemeente een site oprichten waar vraag en aanbod samen komen. Voorbeeld: www.landschapsbank.nl
- De gemeente kan gaan werken met sloopvouchers voor agrariërs die sloopkosten niet kunnen of willen betalen, door verhandeling kunnen zij er geld aan verdienen. De vouchers kunnen bijvoorbeeld worden verkocht aan bedrijven die in het kader van KGO een investering in de ruimtelijke kwaliteit moeten doen. Ook kan deze regeling ingezet worden voor (ex-) agrariërs die de bouwrechten op hun erf niet willen verliezen. Zij mogen dan tot 10 jaar lang weer het gesloopte oppervlakte gebouwen (of een gedeelte daarvan, met bijvoorbeeld een verhouding van 1:3 zoals bij de Schuur voor Schuur-regeling) terugbouwen. Bij verkoop van het erf, kunnen deze bouwrechten mee verkocht worden, dit houdt alle opties open
- Vergroten bestaande bestemde woning, wanneer mensen een grotere woning willen, maar dit bestemmingsplan-technisch niet mogelijk is. Ook bij Rood voor Rood projecten waar de initiatiefnemer 750 m³ niet groot genoeg vindt, kan dit worden toegepast.

9. Discussie

Een belangrijk doel van dit onderzoek was om de behoeften en knelpunten van (ex-) agrariërs bij sloop en herontwikkeling van vrijgekomen agrarische bebouwing in beeld te brengen. Er is daarom een enquête gehouden onder (ex-) agrariërs in de gemeente Dalfsen. Het responspercentage op deze enquête is een punt van discussie. Slechts een gedeelte van de (ex-) agrariërs heeft de enquête ingevuld. Het is daarom niet met zekerheid te zeggen of de resultaten van de enquête een representatief beeld geven van de behoeften en knelpunten die bij (ex-) agrariërs ervaren. Wel worden de uitkomsten van de enquête door verschillende rapporten ondersteund. Ook experts van de gemeente Dalfsen herkennen deze behoeften en knelpunten, waardoor met redelijke zekerheid te zeggen is dat de resultaten representatief zijn.

Verder zijn in dit onderzoek een aantal concepten en instrumenten beschreven. Deze instrumenten en concepten zijn aan verschillende experts voorgelegd, zodat zij deze konden beoordelen op bruikbaarheid voor de gemeente Dalfsen. Omdat dit schriftelijk is gebeurd, kon op sommige punten niet dieper worden ingegaan, zoals bijvoorbeeld de hoogte van het subsidiebedrag bij een sloopsubsidie. Wel is op deze manier de mening van iedere expert naar voren gekomen, wat bij bijvoorbeeld een kennisbijeenkomst vaak niet zo is.

Verklarende woordenlijst

Alterra

Alterra is een kennisinstituut voor de groene leefomgeving. Alterra maakt deel uit van Wageningen University & Research centre en levert expertise op het gebied van de groene ruimte en het duurzaam maatschappelijk gebruik ervan: kennis van water, natuur, biodiversiteit, klimaat, landschap, bos, ecologie, milieu, bodem, landschap, land- en ruimtegebruik, geo-informatie, remote sensing, stedelijk groen, recreatie etc.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige gebouw.

Hergebruik VAB

Het beleidsinstrument 'Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB)' is gericht op hergebruikt van leegstaand agrarisch vastgoed.

KGO

Het betreft hier het beleidsinstrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

Ruimtelijke kwaliteit

Het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Bij Ruimtelijke Kwaliteit gaat het om het toevoegen/benutten van waarden en het afwegen van belangen zoals gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het vinden van een goede balans is hierbij belangrijk (Provincie Overijssel, 2012).

RvR

Dit is het beleidsinstrument 'Rood voor Rood'. Bij de Rood voor Rood regeling is het mogelijk om minimaal 850 m² te slopen in ruil voor een woningbouwkavel.

Literatuur

- Agricola, H., Hoefs, R., van Doorn, A., Smidt, R., & van Os, J. (2010). *Landschappelijke effecten van ontwikkelingen in de landbouw*. Wageningen: Wageningen UR.
- Alterra. (2007). *Anticiperend landschapsbeleid. Deel 1: drijvende krachten*. Wageningen: Wageningen UR.
- Alterra. (2012). *Agrarisch vastgoed (m2) 2012-2030 - Gemeenten*. Overijssel, Nederland: Provincie Overijssel.
- AOM. (z.d.). *AOM Steekproefcalculator*. Opgehaald van alles over marktonderzoek: <http://www.allesovermarktonderzoek.nl/Steekproef-algemeen/steekproefcalculator#Depopulairsteekproefcalculatorvannederland>
- Atelier Overijssel. (2007). *Cahier d'atelier; Levende Erven*. Zwolle.
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Goede, M. d., Peters, V., & Velden, T. v. (2013). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.
- Besten, J. (2015). *Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Gemeente Wieren*. Deventer: Saxion Hogescholen.
- Beukema, E. (2012). *Bedrijfsbeëindiging - Goede voorbereiding ontbreekt vaak*. Boerderij.
- Beun, N. (2014). Vrijkomend agrarisch vastgoed zien als kans. *Rommagazine*, 12-20.
- Binnenlands Bestuur. (2013, november 2013). 'LEEGSTAND IN BUITENGEBIED GROTER DAN BIJ KANTOREN'. Opgehaald van Binnenlands Bestuur: <http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/leegstand-in-buitengebied-groter-dan-bij-kantoren.9161990.lynkx>
- CBS. (2015, november 18). *CBS: Vergrijzing op boerderijen zet door*. Opgehaald van CBS: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/landbouw/publicaties/artikelen/archief/2015/vergrijzing-op-boerderijen-zet-door.htm>
- CBS. (2015). *Landbouw; vanaf 1851*. CBS.
- CBS. (2016, mei 27). *Landbouw; gewassen, dieren en grondgebruik naar gemeente*. Opgehaald van Centraal Bureau voor Statistiek: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=80781NED&D1=20,39,50,101,134&D2=238&D3=0,5,10,14-15&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>
- College van Rijksadviseurs. (2014). *Leegstand op het platteland - Deel 1: Verkenning van de opgave*. College van Rijksadviseurs.
- Cyclomedia. (2016). *Globespotter*. Opgehaald van Cyclomedia: <http://scyclo01/3.1/viewer/index.html>
- DalfsenNet. (z.d.). *Colofon*. Opgehaald van DalfsenNet.nl: <https://www.dalfsennet.nl/over>
- Eigen GIS-analyse. (2016). *GIS-analyse*. Dalfsen: Gemeente Dalfsen.
- Exsin. (z.d.). *Leegloop buitengebied: gezamenlijk probleem, gezamenlijke oplossing*. Opgehaald van Exsin: <http://exsin.nl/leegloop-buitengebied-gezamenlijk-probleem-gezamenlijke-oplossing/>
- FLYNTH. (2014). *BEDRIJFSOPVOLGING IN DE AGROSECTOR!* Arnhem: FLYNTH.
- Geerling-Eiff, F., & van der Meulen, H. (2008). *Bedrijfsbeëindiging in de land- en tuinbouw - Op een kruispunt en dan?* Den Haag: LEI.
- Geldhof, R. (2015). *Grip op de stille revolutie: Gemeentelijke regievoering bij erftransformaties*. Krimpen aan de Lek.

- Gemeente Dalfsen. (2009). *Evaluatie Rood voor Rood & VAB*. Dalfsen: gemeente Dalfsen.
- Gemeente Dalfsen. (2012). *Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen*. Dalfsen: Gemeente Dalfsen.
- Gemeente Dalfsen. (2014). *Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen*. Dalfsen: Gemeente Dalfsen.
- Gemeente Dalfsen. (2015). *Evaluatie Rood voor rood beleid*. Dalfsen: Gemeente Dalfsen.
- Gies, E. (2016, mei 26). *Leegstand agrarisch vastgoed*. Opgehaald van VNG: https://vng.nl/files/vng/edo_gies_hoofdlezing.pdf
- Hanse, C. (2010). *Wat wil de agrariër? Een onderzoek naar de ruimtelijke wensen van agrariërs in Winterswijk en Putten*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Het Oversticht. (2008). *Traditie en vernieuwing. Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel*. Zwolle: Provincie Overijssel.
- Het Oversticht. (z.d.). *Het Oversticht*. Opgehaald van Het Oversticht: http://www.oversticht.nl/over_het_oversticht.html
- InnovatieNetwerk. (2014). *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*. Utrecht: InnovatieNetwerk.
- Kamer van Koophandel. (2013). *Belastingzaken bij bedrijfsbeëindiging*. Kamer van Koophandel.
- Karel, E. (2015). *Boer en ruimte. Het platteland tussen deruralisering en reruralisering*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Knol, J. (2015). *De Vrijkomende Agrarische Bebouwingen: Wie heeft welke rol?* Velp: ZLTO
- Lansink, J. (2012). *Evaluatie "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving"*. Deventer: Saxion College.
- Leegstandsdokters. (2016). *ALS ER VEEL LEEGSTAND IS IS ER RUIJTE VOOR VAN ALLES*. Opgehaald van VNG: https://vng.nl/files/vng/leegstandsdokters_rinkjan_postma_3e_ronde.pdf
- LEI Wageningen UR. (2013). *Landbouw-Economisch Bericht 2013*. LEI Wageningen UR.
- LTM Vastgoed. (2014, Maart 8). *Te koop: Hoevendarsweg 4-6, 7722PP Dalfsen*. Opgehaald van LTM VASTGOED: <http://www.ltmvastgoed.nl/13-6f3c-36874/aanbod-agrarisch-koop/hoevendarsweg-4-6-dalfsen-7722-pp>
- LTO Noord. (2013). *Rapportage Landelijke Enquête Asbest in de Agrosector*. Zwolle: LTO Noord.
- LTO. (2016). *Over LTO Nederland*. Opgehaald van LTO Nederland: <http://www.lto.nl/over-lto/lto-organisatie>.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2014). *Kamerbrief over reactie Alterra rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijke gebied'*. Rijksoverheid.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2011). *Regionale bevolkings- en huishoudens prognose 2011-2040*. PBL.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Leren van het energieke platteland. Lokale en regionale coalities voor duurzame plattelandsontwikkeling*. Den Haag.
- Platform31. (2014, September 25). *Wat te doen met leegstaand agrarisch vastgoed?* Opgehaald van Platform31 kennis van stad en regio: <http://www.platform31.nl/nieuws/wat-te-doen-met-leegstaand-agrarisch-vastgoed>

- Provincie Overijssel. (2010). *Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in vogelvlucht*. Provincie Overijssel.
- Provincie Overijssel. (2012, juli 3). *Definitie Omgevingsvisie Overijssel*. Opgehaald van Provincie Overijssel: <http://www.overijssel.nl/thema's/ruimtelijke/ruimtelijke/kompas-ruimtelijke/definitie/>
- Provincie Overijssel. (2012, juli 3). *Aspecten*. Opgehaald van provincie Overijssel: <http://www.overijssel.nl/thema's/ruimtelijke/ruimtelijke/kompas-ruimtelijke/brede-aanpak/aspecten/>
- Provincie Overijssel. (2013, December). *Atlas van Overijssel*. Opgehaald van Provincie Overijssel: http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1
- Schnabel, P. (2001). *WAAROM BLIJVEN BOEREN? Over voortgang en beëindiging van het boerenbedrijf*. Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Speurders. (2014). *Te huur: Caravanstalling*. Opgehaald van [speurders.nl](http://www.speurders.nl): <http://www.speurders.nl/overzicht/caravans-en-kamperen/caravanstalling/te-huur-caravanstalling-146422122.html>
- UWV. (2013). *Land- en tuinbouw - Sectorbeschrijving*. UWV.
- Wing. (2013). *Toekomst van Twentse erven. Kansen en knelpunten bij herbestemming van vrijkomende agrarische erven in Noordoost-Twente*.

Bijlage 1 Prognose vrijkomende agrarische bebouwing

Oppervlakte agrarische bedrijfsbebouwing nog in gebruik per deelgebied (bron: GIS-analyse)

De te verwachten leegstand tot en met 2030 uitgewerkt

	Aantal erven	Aantal gebouwen	Oppervlakte gebouwen	Percentage van totaal
1. Veenontginningen	98	363	130191,57 m ²	14,9
2. Heideontginningen noord	143	573	283615,53 m ²	32,46
3. Heideontginningen zuid	105	382	185672,64 m ²	21,25
4. Essenlandschap	44	187	56071,92 m ²	6,42
5. Vechtdal en uiterwaarden	2	7	1963,44 m ²	0,22
6. Bos- en landgoederenlandschap	45	165	64022,32 m ²	7,33
7. Kampenlandschap	56	234	118443,69 m ²	13,55
8. Broekontginningen	22	84	33837,86 m ²	3,87
Totaal	515	1995	873818,97 m²	100

	Aantal erven hoofdbe-woner 50 plus	Aantal gebouwen	Aantal vrijkomende erven (40 procent van totaal)	Totaal opp. Bedrijfsgebouwen op erven (zonder bedrijfsgebouwen bouwjaar 2000+)	Vrijkomende agrarische bebouwing (40 procent totaal)	Te verwachten leegstand (min 300 m ² per erf)	Percentage van totaal
Bos- en landgoederenlandschap	34	119	13,6	41.993,18 m ²	16.797,27 m ²	12.717,30 m ²	10,00%
Broekontginningenlandschap	14	51	5,6	13.213,76 m ²	5.285,50 m ²	3.605,50 m ²	2,83%
Essenlandschap	26	103	10,4	24.620,34 m ²	9.848,14 m ²	6.728,14 m ²	5,29%
Kampenlandschap	40	142	16	62.725,18 m ²	25.090,07 m ²	20.290,07 m ²	15,95%
Heideontginningen Noord	88	293	35,2	110.645,69 m ²	44.258,28 m ²	33.698,28 m ²	26,49%
Heideontginningen Zuid	72	229	28,8	96.347,91 m ²	38.539,16 m ²	29.899,16 m ²	23,51%
Veenontginningen	69	238	27,6	69.978,88 m ²	27.991,55 m ²	19.711,55 m ²	15,50%
Vecht en uiterwaarden	2	7	0,8	1.963,44 m ²	785,38 m ²	545,38 m ²	0,43%
Totaal	345	1182	138	421.488,4 m²	168.595,35 m²	127.195,35 m²	100%

Bijlage 2 Toelichting instrumenten

Schuur voor Schuur-regeling

Aanleiding

Uit een onderzoek van WING¹⁴ is gebleken dat de verwachting is dat er de komende jaren veel agrarische bedrijfslocaties vrijkomen in Noordoost Twente (waarin de gemeente Tubbergen en de gemeente Dinkelland liggen). De gemeenten Tubbergen en Dinkelland denken dat deze leegstaande schuren niet allemaal ingevuld kunnen worden met andere functies. Daarom hebben zij gekeken of sloop een uitkomst biedt om verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving tegen te gaan. Zij hebben hierbij gekeken of er een win-win situatie te creëren valt bij de sloop van leegstaande schuren. Daarbij kregen de gemeenten uit verschillende hoeken signalen dat veel eigenaren graag van de schuren af willen, maar dit nalaten vanwege onder meer de kosten. Ook vernamen zij dat eigenaren de bestaande bouwrechten niet 'zo maar' willen verliezen. Daarbij komt nog dat het verplicht is dat alle asbestdaken uiterlijk in 2024 zijn verwijderd. Ten slotte zijn er ook eigenaren van erven die graag wat extra bebouwing willen realiseren, maar hiervoor de bouwrechten niet hebben. Het resultaat hiervan is de Schuur voor Schuur-regeling.

Doelen

De Schuur voor Schuur-regeling heeft meerdere doelen:

- Ruimtelijke kwaliteit verbeteren door sloop van leegstaande schuren;
- Ontwikkeling van economische activiteiten faciliteren;
- Voorzien in uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven;
- Verwijdering van asbesthoudende daken stimuleren/faciliteren.

Spelregels

Bij toepassing van de Schuur voor Schuur-regeling gelden de volgende "spelregels":

- In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing te kunnen realiseren, moet ergens anders een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

Schuren met asbesthoudende golfplaten	1:3
Schuren zonder asbesthoudende golfplaten	1:5

- Er wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van kelders;
- Sloop- en bouwlocaties die betrekking hebben op hetzelfde plan, bevinden zich in de gemeente Dinkelland of Tubbergen, in het buitengebied;
- Planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie, onder de voorwaarde dat er geen bouwmogelijkheden meer resteren;
- Sloop van een deel van het erf is mogelijk.
- Schuren moeten geheel worden ingezet als KGO-investering (dus geen gedeeltelijke sloop);
- Alleen schuren waarvoor een vergunning voor bouwen is verleend en daadwerkelijk aanwezig zijn, komen in aanmerking voor deelname aan de Schuur voor Schuur-regeling;
- In afwijking van het VAB+-beleid geldt de voorwaarde dat bebouwing minimaal 5 jaar moet zijn opgericht en zoals vergund in gebruik zijn, niet voor schuren die middels de schuur voor schuur-regeling worden opgericht.

Vergroten bestaande en bestemde woning

Voor het buitengebied is in het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente opgenomen dat de bestaande en bestemde woning vergroot kunnen worden tot respectievelijk 900 m³, 1.500 m³ of 2.000 m³. Daarbij moeten locatie(s) landschappelijk worden ingepast en bij 1.500 m³ en 2.000 m³ moet er ook respectievelijk 1.000 m² en 1.500 m² (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Om gebruik te maken van deze mogelijkheid moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- de bestaande en bestemde woning die wordt vergroot of vervangen wordt binnen het aanwezige bestemmingsvlak/ bouwvlak gerealiseerd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;

¹⁴ "Toekomst van Twentse erven, kansen en knelpunten bij herbestemming van vrijkomende agrarische erven in Noordoost Twente", Wing, juni 2013

- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in stand houdingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

Herbouw bijgebouwen tot 450 m²

Met de afname van het aantal agrarische bedrijven, neemt het aantal burgers in het buitengebied toe. In het buitengebied wonen veel burgers die hobbymatig dieren (willen) houden en daarvoor gronden en machines nodig zijn. Deze dieren en machines moeten binnen worden gestald. Hierdoor is in de praktijk behoefte aan een groter oppervlakte aan bijgebouwen dan dat nu bij recht (150 m²) is toegestaan. Om die reden is in het bestemmingsplan buitengebied een mogelijkheid opgenomen voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m², mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m²;
- de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m² bedraagt;
- binnen de gemeente Hof van Twente het drietweevoudige van de nieuw te bouwen oppervlakte wordt gesloopt;
- de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- op de slooplocatie(s) na sloop maximaal 450 m² aan bijgebouwen blijft staan;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmerd;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaats- vinden.

Pilot omgevingsplan buitengebied

Het doel van de pilot “omgevingsplan buitengebied” is om regels uit verschillende beleidsdocumenten (zoals de structuurvisie en het bestemmingsplan) te ordenen en te integreren in één omgevingsplan. Dit gebeurt als volgt (zie onderstaande afbeelding):



De huidige verzameling
aan gegevens....



wordt gesorteerd per
object/perceel...



informatie wordt
samengevoegd...



zodat je overzichtelijk
de juiste informatie te
zien krijgt.

Het moet vervolgens mogelijk zijn om een perceel/object op te zoeken en al de van toepassing zijnde beleidsregels te zien:

Please select product

Straat: huisnummer perceelsnummer

klikken op kaart zoekterm

Zoeken

Deze gegevens kunnen als volgt weer worden gegeven:

Opbouw artikel/laag

- Functieomschrijving/toelichting
- Toegelaten gebruik
- Specifiek strijdig gebruik
- Bouwregels
 - Met reguliere procedure
 - Met afwijking
 - Met melding
 - Met delegatie

Nieuwe Marken

De kwaliteit en toegankelijkheid van natuur en landschap verhogen en tegelijkertijd tegemoetkomen aan de vraag naar betaalbaar buiten wonen. Het concept 'Nieuwe Marken' maakt dat mogelijk. Door het bouwen van kleine aantallen woningen in lage dichtheden komen financiën beschikbaar voor de ontwikkeling van nieuwe, toegankelijke en streekeigen natuurgebieden. Gebieden die duurzaam beheerd zullen worden door de nieuwe bewoners gezamenlijk. Hierdoor zullen de ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheid met sprongen vooruitgaan. En dat is op veel plekken hard nodig.

Voor welke opgave biedt het concept een antwoord?

Er is een stijgende vraag naar wonen in de natuur. Grondaankoop voor woningen levert inkomsten op voor het gebied. Daarbij zijn in dit concept de bewoners mede verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van het natuurgebied. De inspanning die bewoners leveren verhoogt de ruimtelijke kwaliteit. Door deze betrokkenheid van bewoners in het gebied wordt de natuur ook weer meer toegankelijk en daardoor waardevol voor de mens.

Toepassing(sbereik) van het concept?

Woningen worden geplaatst in nieuwe natuurgebieden. Voormalige agrarische bedrijven kunnen daarbij ook her-ontwikkeld worden als buurtschappen.

Wie: verantwoordelijkheden/ betrokkenheid/ sturing

Gemeenten en provincie in samenwerking met natuurbeschermingsorganisaties hebben een sturende rol in het ontwikkelen van de Marken. Ze zijn aan zet voor het aankopen van gronden, de bestemmingsplannen aanpassen en het planologisch in te passen. Bij de ontwikkeling en de inrichting wordt nauw samengewerkt met landelijke overheidsorganisaties, particulieren, agrariërs en waterschappen.

Waarmee: financiering, verdien- of bespaarmodellen

Op het beheer van het natuurgebied wordt bespaard. Bewoners worden hiervoor deels verantwoordelijk gesteld. De gronden worden aangekocht door de provincie of zijn in eigendom van een terrein beherende organisatie als Natuurmonumenten. De woningen kunnen in een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) uitgegeven worden. Hierbij worden de woningen niet vrij verhandelbaar op de woningmarkt en gaat het eigendom gepaard met een beheerverplichting.

Voorbeelden

Nieuwe Marke bij Opeinde, Friesland: De gemeente Smallerland wil dit concept in de praktijk realiseren in een gebied tussen Drachten en Opeinde. Dat kan door het landschap te versterken en daar beperkt woningbouw toe te staan.

Gezond landschap

De kern van het concept Gezondheidslandschappen is een nieuwe combinatie van zorg, recreatie en landbouw, waardoor de economie versterkt wordt, er beter ingespeeld wordt op de behoeften van onder meer patiënten en recreanten, en de landschappelijke kwaliteit een impuls krijgt. Het concept is toepasbaar in gebieden waar zorginstellingen en een aantrekkelijk landschap samen komen. In plaats van een traditioneel revalidatiecentrum of bij een lichte ingreep thuis herstellen, vindt revalidatie binnen het concept plaats in een recreatievoorziening in een natuurlijk landschap. In het gezonde landschap levert de behoefte aan zorg inkomen op. Het kan bijvoorbeeld gaan recreatie ondernemingen of agrarische bedrijven met neventakken. Zorginstellingen werken samen met ondernemers in de groene ruimte zoals recreatie ondernemingen of agrarische ondernemingen. Samen nemen ze verantwoordelijkheid voor het behoud van het landschap. Hier kunnen ook intermediaire organisaties (bijvoorbeeld voor landschapsbeheer) bij worden betrokken.

Voor welke opgave biedt het concept een antwoord?

- Het landelijk gebied is interessant voor de zorg vanwege tendensen tot extramuralisering en het feit dat bepaalde patiëntengroepen baat hebben bij een groene omgeving
- In het landelijk gebied komen vele gebouwen vrij, die na verbouw of herbouw kunnen dienen als vestigingsplaats voor zorginstellingen
- Recreatie komt in beeld omdat het niet alleen gaat om cure en care, maar ook om wellness
- De landbouw zoekt grond voor schaalvergroting. Zorg en recreatie hebben maar weinig grond nodig voor zichzelf, en kunnen dus ruimte bieden aan de landbouw
- Zorg en recreatie hebben beide belang bij een open en aantrekkelijk landschap. Zij kunnen optreden als eigenaar en beheerder van landschappelijke elementen, en boeren inhuren om dat landschap te onderhouden. Daarmee kunnen zij dus nieuwe dragers worden van het landschap.
- Het is nadrukkelijk de bedoeling de kwaliteit van gebieden/regio's een impuls te geven, en niet alleen de kwaliteit van kleine eenheden zoals erven.

Voorbeelden

Een voorbeeld is 'Helende Hellingen': een concept waarbij het Sittardse Maaslandziekenhuis, een aantal zorgverzekeraars en Limburgse Hotels een alliantie aangaan. Na een ingreep in het ziekenhuis kunnen patiënten een herstellvakantie boeken en in door sommige gevallen ook vergoed krijgen. Het idee is inhoudelijk uitgewerkt, maar functioneert nog niet in de praktijk.

Landgoedmodel

Het Landgoedmodel staat voor het combineren van rendabele (inkomen genererende) en onrendabele functies op samenhangend grondgebied, ten behoeve van brede maatschappelijke waarden, waaronder natuur- en landschapswaarden. Eigendom en regie over het gebruik en beheer van de grond zijn gecentraliseerd, bijvoorbeeld in een stichting, collectief of bedrijf. Grond kan ook (onder bepaalde voorwaarden van kwaliteitszorg) verpacht worden. Het concept is toepasbaar in gebieden waar vraag en aanbod is van een diversiteit aan maatschappelijke en economische functies. Het gaat om samenhangende, bij voorkeur aaneengesloten gebieden van minstens enkele tientallen hectares.

Voor welke opgave biedt het concept een antwoord?

Het concept biedt een antwoord op het vigerende economisch model waarbij 'zachte' waarden zoals groen, die geld kosten geïsoleerd worden behandeld van functies en grondgebruik die geld opleveren.

Voorbeelden

- Bestaande landgoederen functioneren al volgens dit principe en uit de wereld van de rentmeesters (NVR) en zoals blijkt uit de landgoedgesprekken (zie www.hetlandgoedbedrijf.nl) is er veel motivatie bij landgoedeigenaren om kennis, waarden en eeuwenoude ervaring in te zetten voor de opgaven van deze tijd in nieuwe gebieden. Land van Bezinning Zuid-Holland. Provincie Zuid-Holland, International Wellness Resorts BV, SBB, STIRR en RECRON willen samen een of meer nieuwe wellnesslandgoederen realiseren. Daarbij willen ze natuuren recreatiegebieden rond de economische kern duurzaam inrichten en in stand houden. Doel: het vergroten van de mogelijkheden voor recreatie, verbetering van natuur en landschap en versterking van de lokale/regionale economie. Resultaat is een landschappelijk ingepast wellnessresort met een oppervlakte van circa 4 à 5 hectare, met gebouwen, tuin en parkeerplaatsen, als onderdeel van een landgoed van 20 à 25 hectare, met natuur en recreatie; directe werkgelegenheid van 150 fte op het landgoed en afgeleide werkgelegenheid bij toeleveranciers, bed and breakfast en hotels in de directe omgeving.
- Multifunctioneel landgoed bij Roermond (in ontwikkeling). Op dat landgoed, gesitueerd op de voormalige hoeve Schöndeln, gaat de Stichting Limousin Regionaal (SLR) aan een breed publiek tonen hoe op een natuurlijke wijze het Limousin vlees wordt geproduceerd, verwerkt en bereid. Men denkt onder andere aan de realisatie van een ambachtelijke slagerij, een kookstudio, educatieruimte, verblijfsrecreatie en zorg. Naast deze economische kern is er veel ruimte voor natuur en recreatief medegebruik, passend binnen het huidige landschap. De 25-31 ha natuur wordt duurzaam ingericht en in stand gehouden. Dorpslandgoed: 't Heidegoed Empe te Brummen in Gelderland is een locatie waar partijen de mogelijkheid onderzoeken voor de realisatie van een dorpslandgoed. Het concept dorpslandgoed en deze casus zijn begin oktober genomineerd voor de Natuurprijs 2012 door het Nationaal Groenfonds. Het dorpslandgoed is een nieuw type landgoed dat ruimte biedt aan ecologische, economische en maatschappelijke waarden in een onderlinge samenhang.

Tijdelijk gebruik

Ontwikkelingen in de toekomst zijn per definitie onvoorspelbaar, maar de horizon die met enige zekerheid overzien kan worden lijkt steeds korter te worden. Als ervan uitgegaan wordt dat de toekomst onvoorspelbaar is, moet (ook) de ruimte flexibel ingericht worden. Want wat nu goed en duurzaam lijkt, kan over tien jaar onzin blijken te zijn. De omkering in het concept tijdelijk gebruik is dat de onzekerheid tot zekerheid gemaakt wordt: je gaat voor bepaalde tijd bouwen; voor de tijd die je denkt te kunnen overzien. Dat geldt voor huizen, maar ook voor bedrijventerreinen en mogelijk infrastructuur. Daarmee geeft het concept een antwoord op een onzekere toekomst, o.a. op het vlak van klimaat in relatie tot ruimtegebruik. Ook kunnen tijdelijke functies een stimulans vormen voor tijdelijke natuurontwikkeling. Tijdelijk wonen en werken op locaties die op termijn andere functies krijgen kan goed samengaan met de ontwikkeling van een aantrekkelijke groene omgeving en daarmee van betekenis zijn voor de ontwikkeling van natuur en landschap in de gebieden. Daarbij worden wel afspraken gemaakt dat de nieuwe natuur geen belemmering zal zijn voor toekomstige nu reeds voorgenomen en planologisch vastgelegde (rode) ontwikkelingen in dat gebied.

Voor welke opgave biedt het concept een antwoord?

Onvoorspelbare toekomst, klimaatverandering, economische onzekerheid. Toepasbaar daar waar behoefte en mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn, in het bijzonder braakliggende terreinen en vrijkomende gebouwen.

Voorbeelden

- Haven Amsterdam. Pionier op het gebied van Tijdelijke Natuur. Het gebiedje herbergt nu al tal van beschermde soorten, waaronder rugstreeppadden, oeverzwaluwen en verschillende soorten orchideeën
- Mobiel atelier en expositiepaviljoen in Groningen. Het MOBi gebouw is een experimenteel en mobiel atelier- en expositiepaviljoen. Tijdens de looptijd van vijf jaar worden innovaties en nieuwe producten op het gebouw getest en worden de gebruikers uitgenodigd hun bijdrage te leveren aan de uitstraling van het gebouw. Hierdoor krijgt de gevel de functie van een (persoonlijke) etalage. Om deze transformaties mogelijk te maken wordt gewerkt met een demontabele en aanpasbare constructie. Hierdoor kan het gebouw na vijf jaar worden verplaatst.
- Tijdelijk zonnepark in Almelo. In Almelo wordt het XL Businesspark ontwikkeld. Een bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven in de logistiek, transport, distributie en industrie. De uitgifte van het bedrijventerrein is door de verslechterende economische omstandigheden vertraagd. Met de aanleg van een 23 ha groot zonnepark worden rentekosten verlaagd en het duurzame imago van het businesspark versterkt. Het gaat om het grootste zonnepark in Nederland.

Dealmaking

De basis van dealmaking is het verbinden van particuliere initiatieven en maatschappelijke doelen. Hierbij kan worden gedacht aan het verbinden van recreatie, wonen en werken met maatschappelijke doelen als de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorie en natuur. Meerdere partijen werken samen om deze integratie van belangen tot stand te brengen. Het scheppen van de juiste omstandigheden om initiatieven de kans te geven tot ontwikkeling te komen is belangrijk, samen met het vinden van de juiste combinaties van initiatieven en maatschappelijke doelen. Een intensieve samenwerking is hiervoor nodig. Door het koppelen krijgen zowel lokale initiatieven de kans en kunnen maatschappelijke doelen gerealiseerd worden, een win-win situatie.

Voor welke opgave biedt het concept een antwoord?

In een gebied waar lokale initiatieven geschikt zijn om te koppelen aan maatschappelijke doelen en waar de verwezenlijking van maatschappelijke doelen lastig (financieel) te realiseren is.

Voorbeelden

In de gemeente Tubbergen is het project Dealmaking Markgraven bezig. Hierbij worden op vernieuwende wijze particuliere initiatieven gekoppeld aan gebiedsdoelen door een onafhankelijke 'dealmaker'. De gemeente wil op deze manier burgers en bedrijfsleven betrekken bij het realiseren van ruimtelijke gebiedsdoelen in Geesteren. Van de twintig aangemelde initiatieven zijn er vijf concreet ingediend als principeverzoek binnen Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Greenrooms

Greenrooms is een netwerk van plekken in het landelijk gebied rondom een stad. Het idee is dat als greenroomgebruiker (wonend in de stad) je gebruik kan maken van greenrooms (allerlei plekken gesitueerd in het landschap rondom de stad, bijvoorbeeld molens, landgoederen, boswachterschuurttjes en ateliers). Hierdoor ligt je basis in de stad maar heb je een aantal 'kamers' in het landschap als verlengstuk. Dit alles wordt mogelijk gemaakt door de gastvrijheid van de greenroominbrengers. Door het delen van ruimtes in het landschap wordt het mogelijk een unieke ervaring in het landschap te beleven. Daarnaast verbind het mensen met het landschap waardoor er een waardevermeerdering plaatsvindt.

Voor welke opgave biedt het concept een antwoord?

Delen is het nieuwe hebben: we werken met dit concept aan een nieuwe vorm van welvaart. Er is zoveel welvaart die we gezamenlijk en zonder overconsumptie kunnen creëren. We definiëren welvaart niet langer als bestedingsruimte voor consumptie maar als kwaliteit van leven in verbinding met je omgeving. Wonen niet op één plek geconcentreerd: de stadsbewoner woont niet meer in 1 huis, maar heeft de beschikking over extra kamers op afstand in het landschap. Wonen wordt steeds duurder voor mensen, een heel huis voor je zelf is in de toekomst niet meer zo vanzelfsprekend. Door bezit niet meer leidend te laten zijn, maar gebruik komen we tot vernieuwende woonconcepten.

Voorbeelden

Greenrooms@Utrecht is een voorbeeld waar dit concept op dit moment getest wordt. Het project is nu in de testfase, het 'life' uitproberen van het gedachtegoed om te kijken hoe dit concept in de praktijk werkt. De waarden die in Utrecht worden nagestreefd zijn:

Ruimte	(een huis zo groot als regio Utrecht)
Rust	(een tuintje in de tijd)
Rijkdom	(delen is het nieuwe hebben)
Respect	(leven in verbinding met je omgeving)

Je huis zo groot als de provincie Utrecht! In basis woon je in de stad, met in het landschap een aantal kamers als verlengstuk van je woning. De greenrooms. Je verjaardag vieren in de veldkeuken, de plek waar je wel 20 vrienden te eten kunt hebben. Een essay schrijven te midden van de paars bloeiende heide met de stilte als buur. Of overnachten in de sprookjesachtige wereld van Haarzuilens. Een droombeeld? Wij denken van niet. Het ommeland van Utrecht heeft het allemaal te bieden. Met een netwerk van Greenrooms brengen wij mensen in contact met de zes landschappen die Utrecht zo mooi maken. Door plekken te delen verrijken we onze woonomgeving. Zo wordt wonen in Utrecht wel heel bijzonder. Natuurplekken exclusief voor jou!

Knooperven

Op het platteland zijn twee belangrijke ontwikkelingen op gang gekomen: boeren stoppen en burgers trekken naar het platteland. Door het concept Knooperven toe te passen biedt deze tendens zowel kansen voor landschapsontwikkeling als voor versterking van de agrarische structuur. Knooperven zijn boerenerven die door middel van paden en beplanting met elkaar verbonden zijn. De uitdaging in dit concept is om agrarische bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken in een kleinschalig landschap, en tegelijkertijd burgers kansen te bieden om op grotere Knooperven te wonen en verantwoordelijkheid te nemen voor het beheer en onderhoud van de karakteristieke beplanting die de Knooperven verbindt.

Voor welke opgave biedt het concept een antwoord?

Knooperven vormen een antwoord op de leegloop van het platteland, schaalvergroting in de landbouw (met als gevolg vrijkomende boerenerven) en de groeiende vraag van burgers om op het platteland te wonen. Een andere belangrijke bijdrage van het concept Knooperven is dat het bijdraagt aan het herstellen van de oorspronkelijke landschappelijke structuren die verloren zijn gegaan door schaalvergroting. Doordat de nieuwe bewoners ook eigenaar zijn van het landschap in hun omgeving en dus beheer en onderhoud regelen en betalen wordt ook een nieuwe (financiële) drager voor Natuur en Landschap geïntroduceerd. Ook kan het concept gezien worden als een manier om om te gaan met de grote hoeveelheid erven die de komende jaren vrij gaan komen en waarvan er een aantal cultuurhistorische waarde hebben. Tot slot kan ook de toegankelijkheid van het landelijk gebied voor mensen uit de omgeving en recreanten erdoor vergroot worden.

Voorbeelden

- Het principe is ontwikkeld in Twente, waar deze landschapsstructuur met verbindende beplanting van oudsher bestaat. In Langeveen (gem. Tubbergen) wordt nu het eerste Knooperf ontwikkeld. Sinds eind november 2011 kan iedereen die geïnteresseerd is een kavel kopen op Knooperf De Veldboer.
- Ook in Noord-Brabant wordt het concept kansrijk gezien voor de plattelandsontwikkeling. Zo is in 2011 in het POC advies voorgesteld om dit concept te betrekken bij de vormgeving van het beleid in deze bestuursperiode. In Utrecht heeft de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei i.s.m. InnovatieNetwerk een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor een Knooperf op een concrete locatie. Op basis van de resultaten wordt nu bestuurlijk overleg gevoerd.

Bijlage 3 Rood voor Rood aanvragen

Pilots

Berkendijk 28 - Brandweg 1 (2007)

Sloop 1164,5 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Ankummer Es 5 (2009)

Sloop 8844 m2 aan kassen
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Meeleweg 89 (2009)

Sloop 870 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Oosterhulst 2(2009)

Sloop 995 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Markeweg 6(2009)

Sloop 2230 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 3 woningbouwvlak

Overige overeenkomsten

Jagersweg 8(2009)

Sloop 2950 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 3 woningbouwvlak

Meeleweg 53 (2009)

Sloop 2309 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 2 woningbouwvlak

Arendnevenweg ong. Bosmansweg 101 (2010)

Sloop 3139 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Westerveen 71 - Buurtweg 1A (2010)

Sloop 925 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Knuvendijk 1 (2010)

Sloop 859 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Kerkstraat 43/44 - Ommerweg 1C (2011)

Sloop 3400 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 4 woningbouwvlak

Verbindingsweg 3 (2011)

Sloop 850 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Slennebroekerweg 6 (2011)

Sloop 1098 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwvlak

Binnenweg 6 - Mennistensteeg 2 (2011)

Sloop 1041 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwka­vel

Lemelerveldseweg 71(2011)

Sloop 1106 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwka­vel

Oosteinde 56/58 - Westeinde 76 (2012)

Sloop 970 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwka­vel

Meeleweg 47 / ongenummerd (2014)

Sloop 1252 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwka­vel

Heerenweg ong. - Veldhuisweg 2A in Staphorst , Langsweg 31 l'veld (2014)

360 m2 gesloopt t.b.v. project staphorst

Dommelerdijk 36A (2015)

Sloop 2483,59 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 2 woningbouwka­vels

Middeldijk, Westeinde 112, 114 en 114A(2015)

Sloop 948 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwka­vel

Ruitenveen 27 (1e verzamelplan Buitengebied) (2015)

Sloop 965 m2 agrarische bebouwing
Toewijzing 1 woningbouwka­vel + kapschuur 160 m2

Bijlage 4 Hergebruik VAB aanvragen

Schoolweg 9-9A

Recreatief nachtverblijf

Den Hulst 10

Woonbestemming, waar verschillende stallen bij gesloopt zijn (450 m²).

Hofmanssteeg 7

Kinderdagverblijf, 509,6 m² slopen

Kerkstraat 26

Splitsen woning

Ruitenveen 1 in Nieuwleusen

Schuur naar boerderijkamers

Poppenallee 38

Hoveniersbedrijf,

De Broekhuizen 2

Slaapzaal ten behoeve van kerkelijke groepen en families (350 m²)

Westeinde 61 (rechten en plichten overgenomen door contractnr. 1418)

Vernieuwde erfinrichting en aanpassingen aan bebouwing

Hammerweg 10

Recreatief nachtverblijf met daarbij behorende voorzieningen, sloop 75 m²

Millingersteeg 1 (1e verzamelplan Buitengebied)

Schuur verbouwen tot woning

Dalmsholterweg 1a (1e verzamelplan Buitengebied)

Wonen in pandig mogelijk

Hoevenweg 7A

Opslagruimte

Bijlage 5 Combinatie Hergebruik VAB en Rood voor Rood

Welsummerweg 16 / Emmerweg 7

Rechthebbende A: Sloop 582 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarvan 224 m² is herbouwd.

Rechthebbende B: Sloop 527 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

1 Compensatiewoning

1 Bestaand gebouw in gebruik genomen als bedrijf

Middeldijk 21 - Westeinde 86 - Knuvendijk 3

Twee kleine wooneenheden in de deel van een boerderij

Compensatiewoning

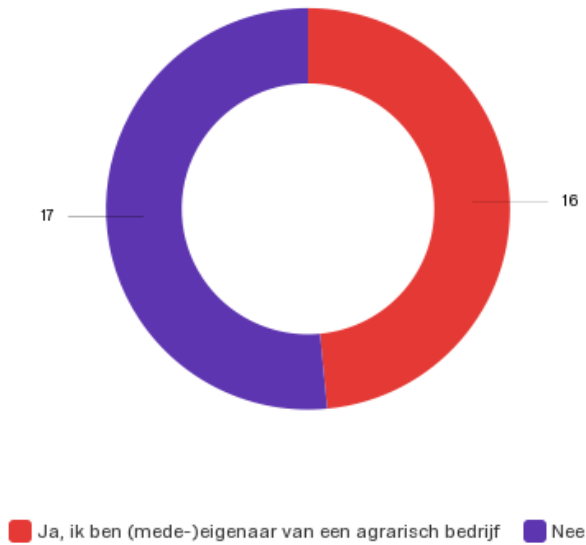
1.144 m² gesloopt

Zandspeur 91

Kinderdagverblijf in bestaande woning

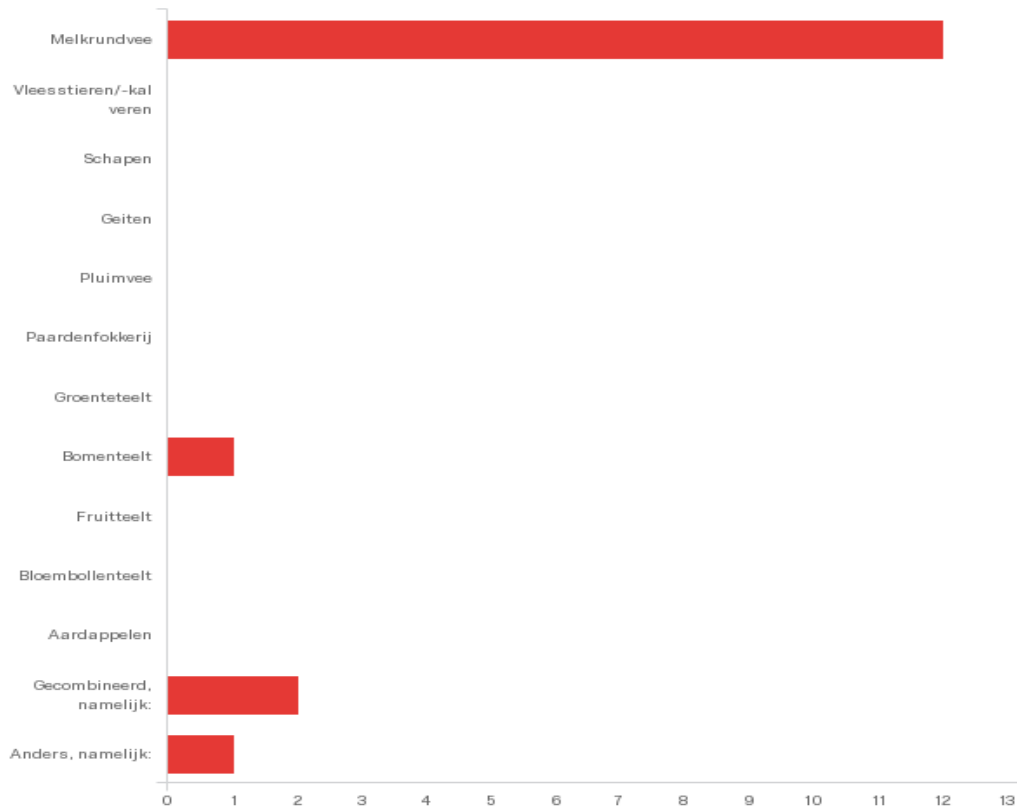
Bijlage 6 Enquête Vrijkomende Agrarische Bebouwing in Dalfsen

Vraag 1 - Bent u eigenaar van een agrarisch bedrijf?



Antwoord	%	Aantal
Ja, ik ben (mede-)eigenaar van een agrarisch bedrijf	48.48%	16
Nee	51.52%	17
Totaal	100%	33

Vraag 2 - Wat voor soort bedrijf heeft u?



Antwoord	%	Aantal
Melkrundvee	75.00%	12
Vleesstieren/-kalveren	0.00%	0
Schape	0.00%	0
Geiten	0.00%	0
Pluimvee	0.00%	0
Paardenfokkerij	0.00%	0
Groenteteelt	0.00%	0
Bomenteelt	6.25%	1
Fruитеelt	0.00%	0
Bloembollenteelt	0.00%	0
Aardappelen	0.00%	0
Gecombineerd, namelijk:	12.50%	2
Anders, namelijk:	6.25%	1
Totaal	100%	16

Gecombineerd, namelijk:

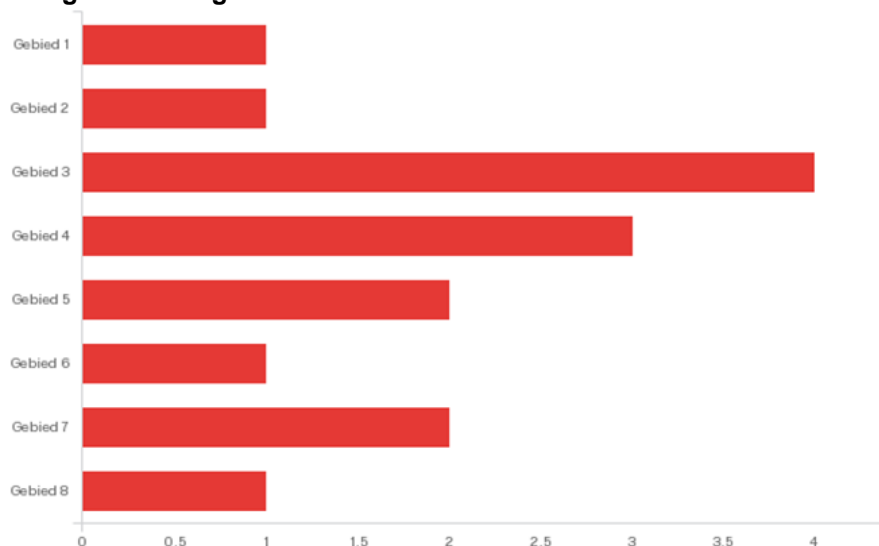
Vleesvarkens/akkerbouw

Zoogkoeien van bijzonder ras

Anders, namelijk:

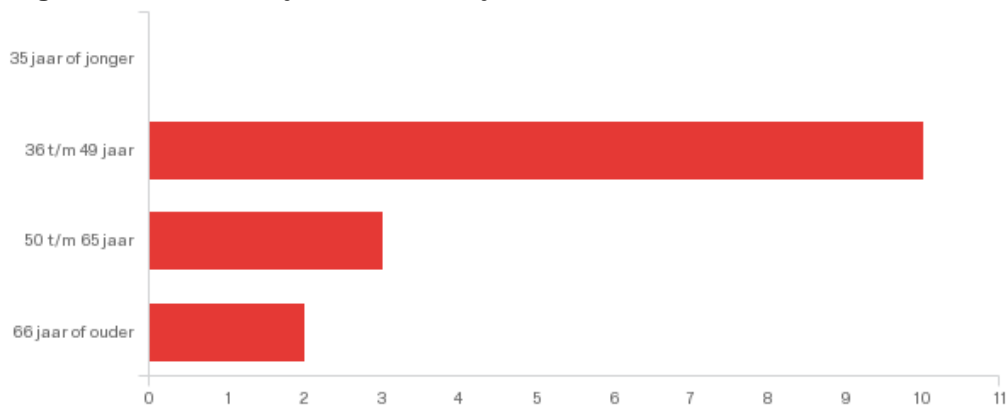
Varkens

Vraag 3 - Waar ligt uw erf?



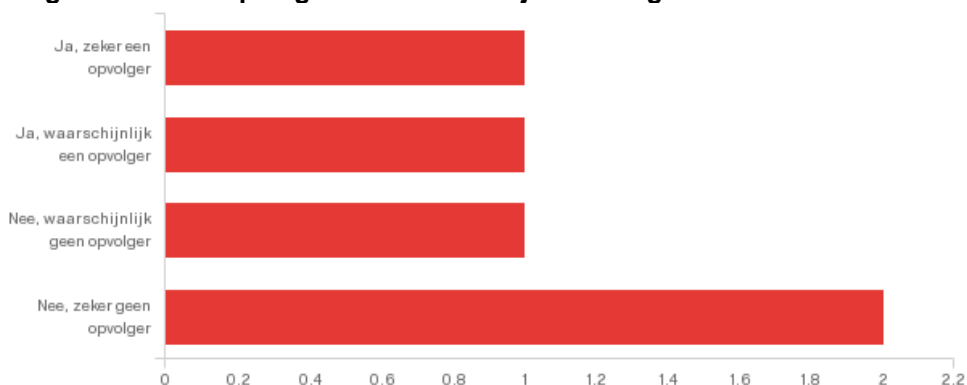
Antwoord	%	Aantal
Gebied 1	6.67%	1
Gebied 2	6.67%	1
Gebied 3	26.67%	4
Gebied 4	20.00%	3
Gebied 5	13.33%	2
Gebied 6	6.67%	1
Gebied 7	13.33%	2
Gebied 8	6.67%	1
Totaal	100%	15

Vraag 4 - Wat is de leeftijd van het bedrijfshoofd?



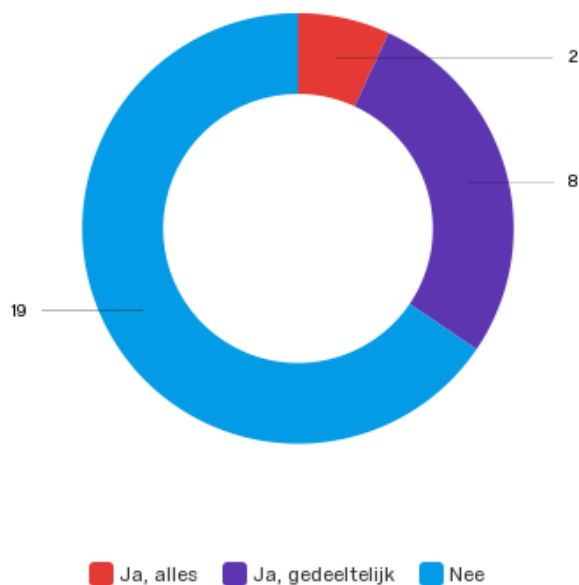
Antwoord	%	Aantal
35 jaar of jonger	0.00%	0
36 t/m 49 jaar	66.67%	10
50 t/m 65 jaar	20.00%	3
66 jaar of ouder	13.33%	2
Totaal	100%	15

Vraag 5 - Is er een opvolger voor het bedrijf aanwezig?



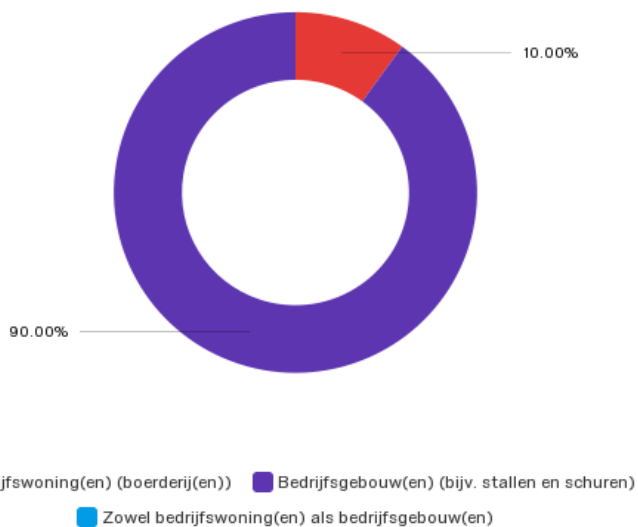
Antwoord	%	Aantal
Ja, zeker een opvolger	20.00%	1
Ja, waarschijnlijk een opvolger	20.00%	1
Nee, waarschijnlijk geen opvolger	20.00%	1
Nee, zeker geen opvolger	40.00%	2
Totaal	100%	5

Vraag 6 - Staan er momenteel (agrarische) gebouwen leeg op uw erf?



Antwoord	%	Aantal
Ja, alles	6.90%	2
Ja, gedeeltelijk	27.59%	8
Nee	65.52%	19
Totaal	100%	29

Vraag 7 - Wat voor soort gebouwen zijn dit?

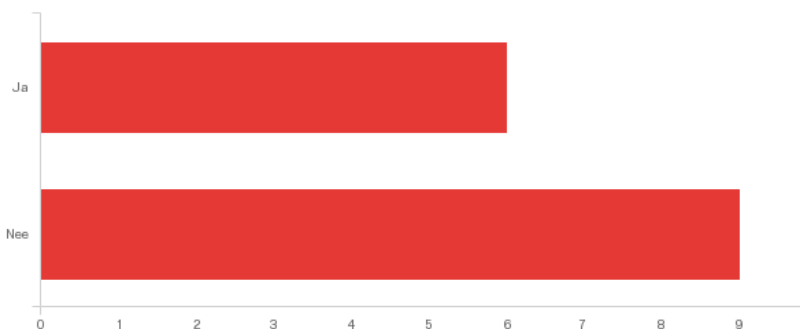


Antwoord	%	Aantal
Bedrijfswoning(en) (boerderij(en))	10.00%	1
Bedrijfsgebouw(en) (bijv. stallen en schuren)	90.00%	9
Zowel bedrijfswoning(en) als bedrijfsgebouw(en)	0.00%	0
Totaal	100%	10

Vraag 8 - Hoeveel vierkante meter aan (voormalige) agrarische bebouwing staat er op dit moment leeg?

Antwoord	%	Aantal
Minder dan 500 vierkante meter	50.00%	5
Tussen de 500 en 1000 vierkante meter	30.00%	3
Tussen de 1000 en 1500 vierkante meter	10.00%	1
Tussen de 1500 en 2000 vierkante meter	0.00%	0
Tussen de 2000 en 2500 vierkante meter	0.00%	0
Tussen de 2500 en 3000 vierkante meter	10.00%	1
Meer dan 3000 vierkante meter	0.00%	0
Totaal	100%	10

Vraag 9 - Verwacht u tussen nu en 2030 beëindiging van uw bedrijf? (Zonder opvolging)

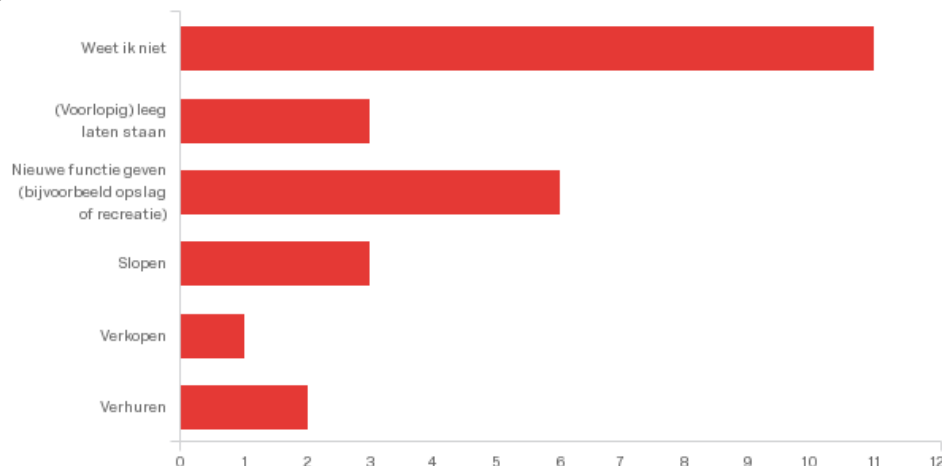


Antwoord	%	Aantal
Ja	40.00%	6
Nee	60.00%	9
Totaal	100%	15

Vraag 10 - Hoeveel vierkante meter bebouwing komt hierbij leeg te staan?

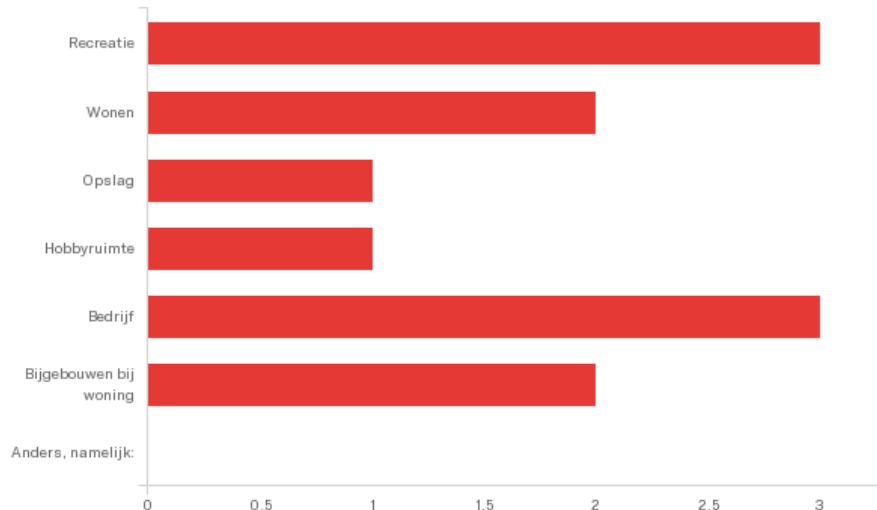
Answer	%	Count
Minder dan 500 vierkante meter	20.00%	1
Tussen de 500 en 1000 vierkante meter	20.00%	1
Tussen de 1000 en 1500 vierkante meter	20.00%	1
Tussen de 1500 en 2000 vierkante meter	20.00%	1
Tussen de 2000 en 2500 vierkante meter	0.00%	0
Tussen de 2500 en 3000 vierkante meter	0.00%	0
Meer dan 3000 vierkante meter, namelijk:	20.00%	1
Total	100%	5

Vraag 11 - Wat bent u van plan met de leegstaande en/of leegkomende (voormalige) agrarische gebouwen te doen?



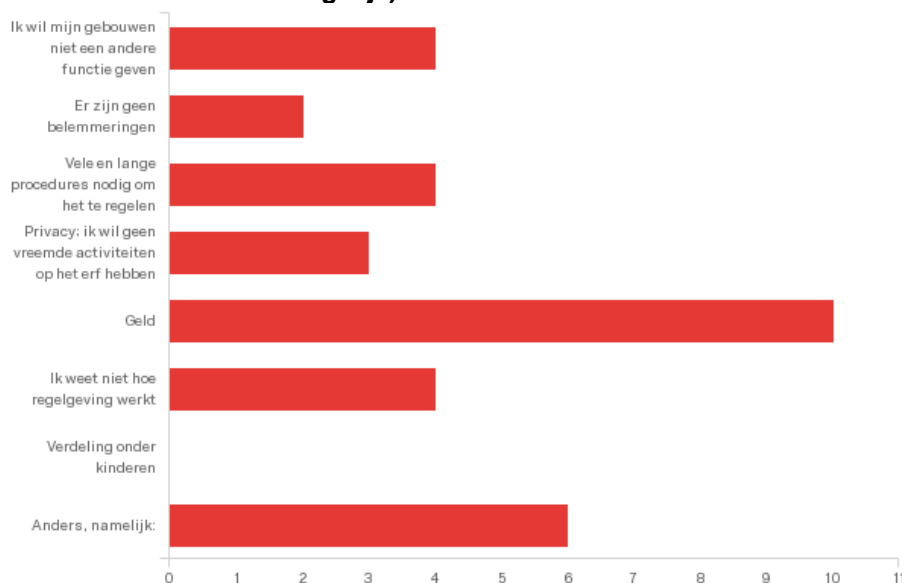
Antwoord	%	Aantal
Weet ik niet	42.31%	11
(Voorlopig) leeg laten staan	11.54%	3
Nieuwe functie geven (bijvoorbeeld opslag of recreatie)	23.08%	6
Slopen	11.54%	3
Verkopen	3.85%	1
Verhuren	7.69%	2
Totaal	100%	26

Vraag 12 - Welke nieuwe functie(s) ziet u graag in uw leegstaande/leegkomende agrarische gebouwen? (meerdere antwoorden mogelijk)



Antwoord	%	Aantal
Recreatie	60.00%	3
Wonen	40.00%	2
Opslag	20.00%	1
Hobbyruimte	20.00%	1
Bedrijf	60.00%	3
Bijgebouwen bij woning	40.00%	2
Anders, namelijk:	0.00%	0

Vraag 13 - Wat zijn voor u belemmeringen om gebouwen een andere functie te geven? (meerdere antwoorden mogelijk)



Antwoord	%	Aantal
Ik wil mijn gebouwen niet een andere functie geven	18.18%	4
Er zijn geen belemmeringen	9.09%	2
Vele en lange procedures nodig om het te regelen	18.18%	4
Privacy; ik wil geen vreemde activiteiten op het erf hebben	13.64%	3
Geld	45.45%	10
Ik weet niet hoe regelgeving werkt	18.18%	4
Verdeling onder kinderen	0.00%	0
Anders, namelijk:	27.27%	6

Anders, namelijk:

Bestemmingsplan belet 2e woning

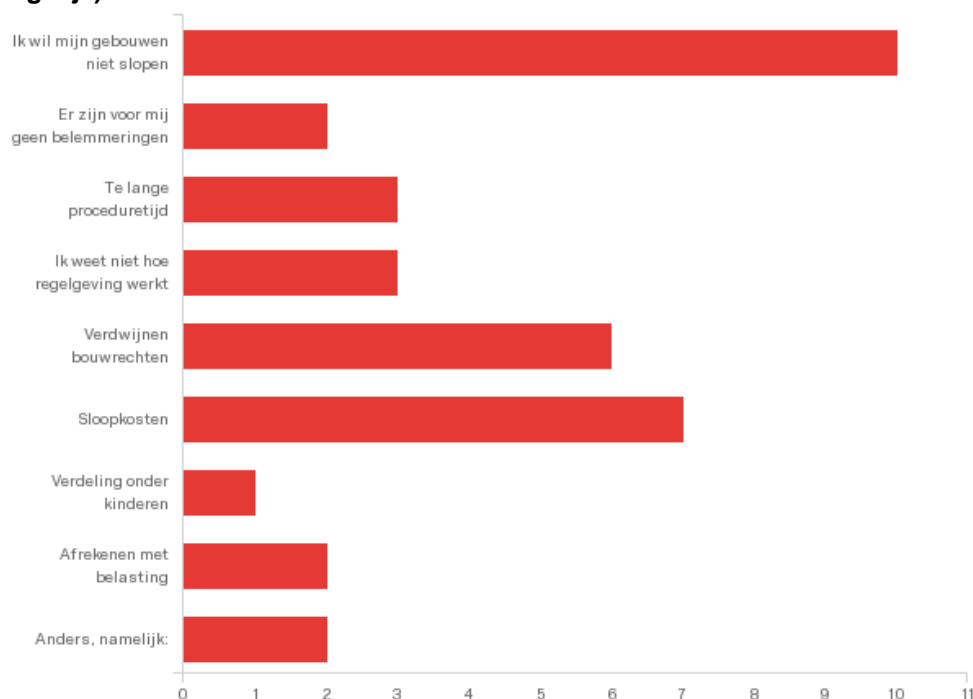
Schuur bevat veel asbest

Van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming

Regelgeving: bestemming etc.

Landgoed rechteren

Vraag 14 - Wat zijn voor u belemmeringen om gebouwen te slopen? (meerdere antwoorden mogelijk)



Antwoord	%	Aantal
Ik wil mijn gebouwen niet slopen	45.45%	10
Er zijn voor mij geen belemmeringen	9.09%	2
Te lange proceduretijd	13.64%	3
Ik weet niet hoe regelgeving werkt	13.64%	3
Verdwijnen bouwrechten	27.27%	6
Sloopkosten	31.82%	7
Verdeling onder kinderen	4.55%	1
Afrekenen met belasting	9.09%	2
Anders, namelijk:	9.09%	2

Anders, namelijk:

Wat weg is komt niet weer.....

Vraag 15 - Heeft u nog opmerkingen voor de gemeente Dalfsen die voor een nieuw beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied van belang kunnen zijn?

Stenen stallen zijn goed om te bouwen tot woning, voor recreatie, mantelzorg en recreatie. Ik wil mijn stenen stal tot woning ombouwen en later ook als recreatief kunnen inzetten, allerlei plannen waarbij wonen (mantelzorg en verhuur aan vrienden) niet mogelijk is.

Het moet simpel op te delen zijn in meerdere eenheden zodat er (zorg)wonen, zzp/starters verzamelgebouw, starterswoningen, etc kan ontstaan op de voormalig agrarische erven

nee

nee

geen

als men een bouwvergunning afgeeft, meenemen of er gebouwen leegkomen en evt.al verplichten tot sloop binnen bepaalde kaders

geen

bij meerdere gebouwen een extra woonfunctie te maken.

mogelijkheden voor andere activiteiten zonder belemmeringen voor andere landbouwers. ook uitbreiding van andere activiteiten mogelijk buiten bestaande bebouwing

Open regelgeving, kaderstellend, niet verliezen in details. Nieuwe mogelijkheden en combinaties van bestemmingen makkelijk maken. Alle beleid dat er aan raakt ook aanpassen. Bijv. VAB & toerisme, VAB & zorg, VAB en wonen, VAB en MKB, VAB & horecagerelateerde zaken. En graag grotere visie: elk besluit tav gebruik VAB heeft verstrekkende gevolgen voor de ondernemer met (plannen mbt) VAB. Meedenken en doen helpt al. EN: niet teveel aandacht voor de eventuele rotte appels in de mand, besteed die energie liever aan het oppoetsen van de mooie. Vaak ben je te bange!

Zorg dat er voldoende mogelijkheden blijven voor jonge gezinnen zich te settelen in het buitengebied anders word het een sterfhuiscconstructie met her en der een grote boerderij en daarom heen oude mensen te wonen

Bijlage 7 Beoordeling nieuwe concepten en instrumenten voor VAB door experts

Wat is uw naam?

Inge Rensink, Eelerwoude

Leonie van Dam

Marina

Marco Borkent

Joke Klink

Lambert Schuldink

Sloopfonds of sloopsubsidie

Een sloopfonds is een fonds waar geld in zit om leegstaande agrarische gebouwen mee te slopen. Eigenaren van leegstaande agrarische gebouwen kunnen geld uit dit fonds krijgen om de sloop van leegstaande agrarische gebouwen te financieren.

Om in aanmerking te komen op geld uit dit fonds, kunnen voorwaarden worden gesteld als:

- Het verplicht moeten slopen van alle bedrijfsgebouwen en voorzieningen van het agrarische bedrijf;
- Een minimaal totaaloppervlakte aan te slopen bedrijfsgebouwen;
- Het indienen van een verklaring dat de aanvrager akkoord gaat met wijziging van de bestemming in het bestemmingsplan;
- Beëindigen van alle bedrijfsactiviteiten op het perceel;
- Verzoek indienen om de omgevingsvergunning milieu (indien verleend) in te trekken.

Financiële aspect:

Het fonds kan gevuld worden met bijvoorbeeld:

- Geld dat bij Rood voor Rood en KGO projecten moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit;
- Bijdrage van de overheid (Rijk, provincie, gemeente).

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop van landschap ontsierende agrarische gebouwen.

Sterke punten:

Interessant voor eigenaren die geen woning of ingewikkelde procedure willen.

Simpel en uitvoeringsgericht. Daarna ben je ook klaar. Je kan nog denken aan een soort van collectieve sloop waardoor je ook in de aanbesteding misschien nog voordelen hebt.

Mogelijk stimuleert dit sloop? Alhoewel ik denk, dat als mensen plannen hebben ze sowieso wel zullen slopen als wij dit vereisen. Dus misschien is dit nuttig voor mensen die geen plannen hebben, maar wel willen slopen (dan kunnen we de sloop niet afdwingen).

Het geeft (voormalige) bedrijven een steun in de rug om tot sloop over te gaan. Stimulering tot sloop van alle gebouwen.

Sloop van landschap ontsierende (agrarische) gebouwen.

Het is een eenvoudig uitvoerbare regeling zonder al te ingewikkelde procedures. Van belang is wel de hoogte van de sloopvergoeding. De belangstelling zal groter zijn naarmate de werkelijke sloopkosten meer kunnen worden bekostigd met de sloopvergoeding.

Zwakke punten:

- Geld van gemeente of uit fonds. Is er voldoende? Wie bepaalt vraag en hoogte subsidiebedrag.
- Staatssteun aan bedrijven? Uitsluiten van herbouw mogelijkheden moet ook geregeld worden.

- Juridisch is het niet afdwingbaar dat mensen geld storten in een fonds vanwege rood voor rood of KGO projecten.

- Door overheidsgeld te gebruiken lijkt het alsof het niet rendabel is om zelf schuren te slopen. Als voorbeeld: doordat zonnepanelen zijn gestimuleerd met overheidsgeld lijkt het alsof ze onbetaalbaar zijn zonder subsidie. Het stimuleren daarvan heeft een tijdelijke impuls gehad, waarna heel weinig mensen zelf met eigen geld nog zonnepanelen wilden kopen.

- afgevraagd kan worden hoeveel financiële middelen er nodig zijn om alle vierkante meters op te ruimen. (reken dat eens door).

Moet je alle gebouwen slopen of mag er ook wat blijven staan? Voor sommige eigenaren kan de drempel wellicht te hoog zijn als ook bestemming etc. aangepast moet worden.

Geld dat bij Rood voor Rood en KGO projecten moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Er blijft niet altijd geld over buiten de investering op eigen terrein.

- Vergt een fors budget

- De voorwaarde dat "alle" bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.

Biedt de gelegenheid dat bijvoorbeeld 300- 750 m2 aan bedrijfsgebouwen mogen blijven staan voor zover ze niet (meer) landschap ontsierend zijn. Het laten staan van een deel van de gebouwen voorkomt een verschraling van het boerenerf. Verder voorkomt het dat er onnodig veel geld wordt besteed aan de sloop van bedrijfsgebouwen. En tenslotte kan deze voorwaarde er toe leiden dat een eigenaar niet wil deelnemen aan de sloopregeling.

Overige opmerkingen:

- Wie gaat herziening van het bp voor deze initiatiefnemers betalen?

- De vraag is of RvR-initiatiefnemers nog een project starten als zij verplicht zijn om geld in een fonds te storten (dus niet meer alles op eigen grond kunnen investeren).

- Dit fonds is misschien juist geschikt voor de erven met kleinere oppervlaktes (dus geen minimale opp, maar evt. een maximale opp) die niet in aanmerking komen voor deelname aan de RvR regeling. Deze erven vallen namelijk tussen wal en schip, maar zijn ook ontsierend. De kosten van opruimen van de gebouwen zijn beperkt (t.o.v. grote erven) waardoor de animo misschien groter is.

- De animo is afhankelijk van de bijdrage die eigenaren hebben i.c.m. de 'last' die ze hebben van de schuren op hun erf.

- Vergeet ook de kosten van asbestsanering niet. Die zijn vaak nog groter/bijna net zo groot als de kosten voor sloop van het gebouw zelf.

- In een gemeente in Gelderland is er een soortgelijk fonds geweest, waar mensen als tegenprestatie voor de tegemoetkoming in de sloopkosten moesten investeren in natuur/landschap: 1 meter slopen betekent 5 meter landschap/natuur. Voor zowel de sloop als de investering in natuur/landschap ontvingen initiatiefnemers een tegemoetkoming.

- Als dit fonds interessant wil zijn en daarnaast 'zoden aan de dijk' wil zetten, moet er naar mijn mening wel een fors bedrag beschikbaar zijn.

- Wellicht kunnen kosten gedrukt worden door meerdere erven (in elkaars buurt) te bundelen en gezamenlijk aan te besteden. Soortgelijk als Dalfsen nu één keer per jaar (?) voor het bestemmingsplan doet.

Misschien is het voor wat hoort wat principe een idee? Geen extra bebouwing meer toestaan (in het BG) als niet minimaal datzelfde oppervlak in onze gemeente wordt gesloopt?

Het is van belang dat de sloopregeling te combineren is met het VAB beleid.

Sloopvoucher-regeling

De sloopvoucher-regeling maakt het mogelijk om (landschap ontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en deze op een later moment in te brengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Gebruikers ontvangen hiervoor een zogenaamde 'sloopvoucher'. Deze voucher vertegenwoordigt een waarde van een X oppervlakte aan gebouwen en kan gedurende 10 jaar worden ingezet voor een regeling die op dat moment geldt en waarvoor sloop nodig is. De voucher kan ook worden aangeboden aan derden die daar gebruik van willen maken.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop van landschap ontsierende agrarische gebouwen;
- Afhankelijk van het project waarvoor de bouwmeters worden ingezet, kan er ook sprake zijn van een investering in bijvoorbeeld de omgeving;

Sterke punten:

De termijn (van 10 jaar) biedt perspectief. Vaak zie je 2 of 3 jaar, en dat blijkt in de praktijk vaak te kort.

Mooie beleidsneutrale regeling voor sloop

Mensen zijn soms bang om hun oppervlak kwijt te raken, dan is vastleggen gedurende een bepaalde periode makkelijk.

Kan flexibel worden ingezet door ook op andere plekken te mogen compenseren.

Geen investering van de gemeente benodigd. Tijdslimiet om de voucher te gebruiken. Inzetbaar door derden.

Eenvoudige, laagdrempelige regeling

Zwakke punten:

Alleen interessant voor initiatiefnemers die echt 'last' hebben van de schuren. Er moet namelijk een forse investering worden gedaan (de sloop en asbestsanering) terwijl er pas bij verkoop van de voucher weer een gedeelte terugkomt. Zolang de schuren nog niet in de weg staan, gaan eigenaren niet slopen. Want dat kost geld en het is de vraag of je een partij vindt die belang heeft bij je meters.

Vergt goede administratie, door wie? Veel "slapende" bouwrechten. Koppeling ruimtelijke kwaliteitswinst en extra bouwen worden in tijd en locatie uit elkaar getrokken. Vraag is of dit ruimtelijk wel gaat werken (hoe regel je planologische koppeling tussen percelen, en dat er in de tussentijd niet weer herbouwd wordt?)

- De termijn lijkt me te lang, inkorten naar bijv 5 jr?

- Je moet een databank opzetten voor de vouchers.

- Je krijgt misschien dat mensen sowieso wel zouden slopen ook zonder een voucher, maar dat ze nu een voucher willen. Daarmee wordt het oppervlak niet teruggedrongen.

Wat is de financiële component? Ik vraag me of deze maatregel voldoende stimulerend is.

Tijd die er voor nodig is om dit te controleren en vast te leggen. Hiervoor moeten leges worden berekend.

Wanneer de regeling geen ondergrens kent dan zullen alle te slopen gebouwen worden aangemeld voor een voucher. Ook gebouwen die bij een minder laagdrempelige regeling zonder compensatie zouden worden gesloopt door de eigenaar.

Overige opmerkingen:

- Wanneer moet het bp van de voucher eigenaar gewijzigd worden? (is ook een kostenpost)
- Ben je trouwens op de hoogte van het vraag
- En aanbod gedeelte op onze website? Zie www.eelerwoude.nl . Hier komen vraag een aanbod samen. We merken dat dit voorziet in een behoefte en ook daadwerkelijk werkt.
- Als je hiervan gebruik maakt zou ik zeggen voor iedere 3 (of meer) vierkante meter die je sloopt mag 1 terugbouwen. (dan dring je de bebouwing terug in het buitengebied).
- Je moet iets regelen over verhandelbaarheid van de vouchers. Mag je de voucher ook op andere plekken inzetten? Dit zou wel bijdragen aan het eisen dat mensen geen bebouwing mogen uitbreiden zonder elders te slopen. Dan kunnen ze zo'n voucher van iemand overnemen.

Neem een ondergrens op voor de oppervlakte te slopen gebouwen om in aanmerking te komen voor een voucher (bijvoorbeeld minimaal 500 m²). Een variant kan zijn dat de eerste 250 te slopen gebouwen niet in aanmerking komen voor een voucher.

Herbouw karakteristiek woningen

Dit instrument maakt het mogelijk om boerderijen, waarbij de karakteristieke gevelindeling verloren is gegaan en ingrepen om de oorspronkelijke architectuur terug te brengen niet in verhouding staan tot de kosten, te saneren en vervolgens te herbouwen. De initiatiefnemer moet hierbij flink investeren in zowel de kwaliteit van de bebouwing als in de kwaliteit van de omgeving. Het realiseren van een hoge streekeigen kwaliteit is vereist.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop van gebouwen waarbij de karakteristiek verloren is gegaan;
- Herbouw woningen, waarbij flink is geïnvesteerd in de kwaliteit van de woning;
- Investering in de kwaliteit van de omgeving.

Sterke punten:

Goed uitgangspunt om juist streekeigen bouwen te promoten. Goed voor de ruimtelijke kwaliteit. Voorkomt sloop en terugbouw van een boerderette wat vaak het bestemmingsplan wel toetstaat.

als renovatie is uitgesloten kan worden afgedwongen dat het gebouw in exact dezelfde staat met de te hergebruiken materialen kan worden teruggebouwd. Hiermee wordt gestimuleerd dat karakteristieke bebouwing blijft bestaan. Dit is echter kostbaar (bijv. afbikken van stenen).

Geen investering van de gemeente benodigd.

Het stimuleert om streekeigen woningen te bouwen.

Zwakke punten:

Ik zie hierin niet direct een plus voor eigenaren/een reden waarom ze hier gebruik van zouden willen maken.

goed vastleggen wat je eist dat terugkomt vergt veel vooroverleg. Ook bijv. vastleggen dat inhoud niet toe mag nemen. Er op de oorspronkelijke grondplan teruggebouwd moet worden. dat soort dingen Ook waarden uit het interieur kunnen soms belangrijk zijn om (op enige manier) te behouden. tegeltjes, gebinten, schouwen e.d. hergebruiken. Ook bouw(historisch) onderzoek is nodig, ook naar de staat van de boerderij. (Is deze echt zo slecht of is het casco nog best her te gebruiken waarbij je ook het interieur behoud.

- woningen mogen sowieso herbouwd worden.

- herbouw van karakteristieke bebouwing alleen als het niet mogelijk is om te renoveren. Het is heel erg makkelijk om een rapport te krijgen waaruit blijkt dat renovatie niet haalbaar is. Het zou goed zijn als de overheid op kosten van initiatiefnemer dit onafhankelijk laat beoordelen.

- herbouw gaat bijna altijd gepaard met kwaliteitsverlies van de bestaande karakteristieken.

Er wordt weliswaar gesloopt, maar het is een regeling met een beperkte doelgroep. Je zult hiermee geen grote slagen maken.

Het aantal belangstellende voor een dergelijke regeling zal naar mijn verwachting niet groot zijn. Daarmee zet het niet veel zoden aan de dijk.

Overige opmerkingen:

Volgens mij alleen voor vermogenden. Het plekje moet wel heel bijzonder zijn om een 'verprutst' object te kopen (want volgens mij gaan eigenaren die er al wonen dit niet doen) wat je vervolgens gaat slopen en herbouwen. Tenzij de staat werkelijk heel slecht is, maar ik denk dat deze regeling dan niet nodig is om goedkeuring voor de sloop te krijgen.

De initiatiefnemer moet hier volledig achter staan, want dit gaat veel geld kosten. Bovendien zal er voorafgaand een advies door een expert worden gevraagd die er op toeziet dat dan ook een streekeigen karakteristieke woning terug wordt gebouwd.

Om allen vrijkomende bedrijfsgebouwen op te kunnen ruimen zal een pallet aan maatregelen nodig zijn. Ondanks de mogelijk geringe belangstelling voor een dergelijke regeling kan het wel een aanwinst zijn voor dat pallet aan maatregelen

Schuur voor Schuur-regeling

De Schuur voor Schuur-regeling is een initiatief van de gemeente Tubbergen en de gemeente Dinkelland. De Schuur voor Schuur-regeling is van toepassing op locaties waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) en op VAB-locaties (en de aangrenzende gronden) waarop het KGO-beleid niet van toepassing is. De regeling geeft ondernemers en particulieren de mogelijkheid om schuren te slopen in ruil voor zogenaamde 'bouwmeters'. Deze bouwmeters kunnen ondernemers gebruiken om uit te breiden (als bestaande bouwmogelijkheden al zijn benut) en om nieuwe economische activiteiten te ontplooiën op locaties waar dit momenteel (beleidsmatig gezien) niet mogelijk is. Particulieren kunnen de bouwmeters gebruiken om extra oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning te realiseren. Om 1 m² bouwmeter toegewezen te krijgen, moet 3 m² aan schuur met asbesthoudende golfplaten worden gesloopt of 5 m² aan schuur zonder asbesthoudende golfplaten. Oftewel, voor de bouw van 100 m² extra (bedrijfs)bebouwing moet elders minimaal 300 m² aan asbesthoudende schuren worden gesloopt (of minimaal 500 m² aan schuren zonder asbest). Het is mogelijk om bouwmeters te verkopen aan particulieren en bedrijven in het buitengebied.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Stimulans om oude (landschapontsierende) schuren (met asbest) te slopen;

Overige pluspunten:

- Ondernemers die uit willen breiden, maar bestaande bouwmogelijkheden al benut hebben, extra bouwmogelijkheden verschaffen.

Sterke punten:

Hele interessante regeling omdat veel bewoners van het buitengebied aanlopen tegen de maximale oppervlakte aan bijgebouw.

Vraag: er zijn veel particulieren die langs komen omdat ze net meer m² willen bouwen dan ze volgens het bestemmingsplan mogen. Biedt kansen voor sloop zonder financiële tussenkomst van de gemeente. Verschil in verhouding tussen wel of geen asbest.

Hiermee zorg je ervoor dat het buitengebied niet verder versteend.

Er zit een extra stimulans bij voor asbestsloop.

Alle hierboven genoemde punten zijn positief. Zowel voor degene die iets wil maar ook voor de ruimtelijke kwaliteit.

Eenvoudige regeling. hiermee creëer je een nieuwe groep "vragers" van m² te slopen gebouwen

Zwakke punten:

Vastleggen en procedure om de sloop en herbouw goed te regelen (dat er niet weer wat komt op het erf wat gesloopt is en wel mag waar het naar toe verplaatst. Waarschijnlijk zware procedure waar veel komt kijken, voor misschien maar een gering oppervlakte die gebouwd kan worden? Verhouding met vergunningvrij bouwen, blijft hierbij lastig.

Alleen dakoppervlak is onvoldoende. Om 1 m² extra bebouwing te krijgen moet men minimaal 1, 2 of 3 m² slopen (inclusief sanering dak). Het te slopen oppervlak kun je verbinden aan de aard en omvang van de functie. (maatschappelijk doel bijvoorbeeld 1 op 1 en economisch doel 1 op 3).

Er is een 'handelsysteem' aan gekoppeld, wil je dat? Of wil je gericht per slooplocatie een regeling invoeren?

Overige opmerkingen:

**- Wordt er een max gesteld aan het aantal vierkante meters wat je je op je erf mag hebben?
- Betekent dit ook dat de gemeente dan soepeler omgaat met bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied? De regeling kan heel interessant zijn, maar vooral als er bedrijfsmatig dan ook activiteiten ontplooid mogen worden die binnen de woonbestemming niet passen.**

Hoe kan dit in het bestemmingsplan geregeld worden? Via een wijzigingsbevoegdheid of binnenplanse afwijking?

Wellicht als voorwaarde stellen dat de nieuwe te bouwen schuur aan bepaalde (ruimtelijke) kwaliteitseisen moet voldoen

Vergroten bestaande en bestemde woning

Dit concept houdt in dat in het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt opgenomen dat bestaande en bestemde woningen in het buitengebied vergroot kunnen worden tot respectievelijk 900 m³, 1.500 m³ of 2.000 m³. Daarbij moeten locatie(s) landschappelijk worden ingepast en bij 1.500 m³ en 2.000 m³ moet er ook respectievelijk 1.000 m² en 1.500 m² (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop landschap ontsierende agrarische gebouwen.

Overige pluspunten:

- Eigenaren van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, kunnen bij toepassing van Rood voor Rood een grotere woning toegewezen krijgen, wanneer zij extra (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing slopen.

Sterke punten:

Vraag zal er zijn De worsteling met de 750 m³ is een veel voorkomende. Grotere inhoud kan betekenen dat je meer aan kan sluiten bij bebouwingskarakteristiek.

Hiermee is het makkelijker om met twee gezinnen in 1 woning te wonen. Hierdoor draag je bij aan langer zelfstandig thuis wonen (mantelzorg). Mogelijk worden hierdoor ook minder vergunningsvrije mantelzorgwoningen (die zeer landschapsontsierend kunnen zijn) gebouwd.

Geen investering van de gemeente benodigd. Sloop landschap ontsierende agrarische gebouwen.

Creëert een nieuwe doelgroep "vragers" naar sloop m² de impact van het nieuwe bouwvolume op de omgeving is minder dan bij de bouw van een extra woning relatief eenvoudige regeling

Zwakke punten:

Grote woningen voor degene die het meest kunnen slopen (betalen)? Je ruimtelijke inpassingsvoorwaarden en ontwerpvoorwaarden voor grotere woningen moeten echt heel helder zijn. Inwonen versus grotere inhoud kan voor meer splitsingen illegaal gebruik echt als 2 woningen zorgen. De grotere woning moet wel passend zijn op de bouwlocatie. (zoneringsgebieden, koppelen aan perceels grote?)

Niet 1 op 1 toestaan. Kies bijvoorbeeld 1 op 2/3/4/5 m³ om verstening terug te dringen. je krijgt er 100 m³ bij als je 500m³ sloopt. Er is namelijk zo ontzettend veel bebouwing in het buitengebied dat te slopen valt, dat je daardoor het risico loopt dat er alleen nog maar kastelen overblijven in ons buitengebied van 2000m³. Probeer daarom even door te rekenen hoeveel m² (of m³) bebouwing we hebben in het buitengebied en wat de impact daarvan is als je dat inzet via de voorgestelde instrumenten. als voorbeeld: een agrarisch agrarisch bedrijf met 1 ha bebouwing heeft bijvoorbeeld minimaal 30.000 m³ bebouwing. Daarmee zouden 120 woningen met 250 m³ kunnen uitbreiden als je met een 1 op 1 formule werkt. Je zou in plaats daarvan ook kunnen zeggen je moet 500 m² slopen en daarvoor krijg je (mits passend in landschap) 250 m² voor terug. Ik zou ook de RvR regeling van 850 m² verhogen naar 1000 of meer.

Zeer grote woningen in het buitengebied.

Overige opmerkingen:

- Ik heb mijn twijfels of een initiatiefnemer hier interesse in heeft. Als hij de gevraagde oppervlakte aan schuren zelf heeft, is het interessant (kavel levert meer op), maar dan levert het de gemeente niet wat extra op (op een erf moet toch al alle bebouwing gesloopt worden). Ik denk dat een initiatiefnemer niet snel extra meters van een andere locatie gaat kopen om een grotere woning te kunnen realiseren.

- Waarom zou een initiatiefnemer deze regeling toepassen als hij door de sloop van minder m² ook een bouwrecht krijgt? Ik kan me namelijk voorstellen dat o.b.v. KGO het slopen van 850m² en landschappelijke inpassing etc. ook in verhouding staat tot het vergroten van de woning met 750m³. (dus niet een compensatiewoning van 750m³ realiseren, maar dit toevoegen aan de huidige woning.

Wat is de tegenprestatie voor 900 m³? Soort van combi met schuur voor schuur mogelijk? verwerk wel dat de omvang moet passen in landschapstype.

Ik heb geen echt beeld bij deze regeling, kan het niet goed inschatten.

voor een woning van 1.500 m³ respectievelijk 2.000 m³ zou ik ook 1.500 m² respectievelijk 2.000 m² laten slopen. maak het ook mogelijk dat er in deze grotere woningen meer wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Dan wordt ook het mogelijk voor bijvoorbeeld (lokale) jongeren om een (goedkopere) woning te realiseren en dat kan dan weer de leefbaarheid van het buitengebied vergroten.

Herbouw bijgebouwen tot 450 m²

Momenteel mag de oppervlakte van bijgebouwen bij een woning in het buitengebied niet meer dan 100 of 150 m² bedragen (afhankelijk van de grootte van het perceel). Dit concept houdt in dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming, tot een gezamenlijk oppervlakte van meer dan 150 m², namelijk tot maximaal 450 m². Hiervoor moet wel het tweevoudige van de nieuw te bouwen oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Sloop landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing.

Overige pluspunten:

- Burgers die hobbymatig dieren (willen) houden, krijgen de mogelijkheid om extra bebouwing te realiseren om dieren en machines binnen te stallen.

Sterke punten:

Zie Schuur voor Schuur Waarschijnlijk beter te begrenzen en daardoor misschien binnen een bestemmingsplan afwijking te regelen?

Grotere bijgebouwen kunnen in het landschapstype nog meer passend zijn dan een woning met een klein schuurtje.

Het is een soort Rood voor Rood regeling. Er zullen denk ik eigenaren zijn die wel oude schuren willen slopen, maar dan toch iets nieuws willen bouwen. Deze regeling is daar geschikt voor.

Alle punten die hiervoor zijn genoemd.

Hiermee wordt voldaan een behoefte=> creëert vraag naar sloop m². eenvoudige regeling

Zwakke punten:

kleinere factor sloop als Schuur voor Schuur

Zie overig.

Overige opmerkingen:

Ik kan deze niet plaatsen t.o.v. Q5.

Aandacht voor passendheid in landschap. waarom 450 m²? Dat is echt aanzienlijk. is dit echt passend? waarom niet bijv. 300? oppervlak moet passen bij landschapstype, erf, omgeving etc. Kijk ook naar wat je nog echt ziet als het hobbymatig houden van dieren. Als een varken een hok heeft van 1 m², dan kun je dus 450 varkens houden in zo'n schuur. Het oppervlak van 450 m² lijkt dus veel te ruim voor een woonbestemming.

Gebruik in pandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning

Het mogelijk maken om de aangebouwde in pandige bedrijfsruimte (deel) van de boerderij te gebruiken ten behoeve van bewoning. Hierbij kunnen voorwaarden worden gesteld als dat de karakteristiek van het gebouw én het beeldbepalende onderscheid tussen woongedeelte en het voormalige bedrijfs gedeelte van de boerderij niet mogen worden aangetast.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Hergebruik van bebouwing, zodat leegstand wordt voorkomen;
- Beeldbepalend onderscheid woongedeelte en het voormalige bedrijfs gedeelte van de boerderij blijft behouden.

Sterke punten:

Kan nu al met inwoning of uitbreiding van de woning binnen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied.

past bij langer zelfstandig thuis wonen. (mantelzorg).

Prima idee, maar dit wordt in Dalfsen al gebruikt.

wanneer er aan bepaalde kwaliteitseisen wordt voldaan kan de verbouwde boerderij een aanwinst zijn voor het landschap

Zwakke punten:

Woningvoorraad en de uitbreiding daarvan. Er is nog een beetje ruimte om extra woningen toe te voegen maar niet overal en zonder limiet. Dat geldt overigens bij alle ontwikkelingen/instrumenten waarbij extra woningen worden toegestaan.

Is hier wel sprake van sloop??

Extra woningen in het buitengebied. Blijft de karakteristiek daadwerkelijk bestaan?

Overige opmerkingen:

- Is dit een extra woning of is dit uitbreiding van de bestaande woning/het voorhuis? In het eerste geval biedt het bewoners een hele mooie oplossing om zonder forse investering zoals RvR toch samen met bijvoorbeeld zoon of dochter te blijven wonen.

bepaalde kwaliteitseisen mag, maar stel niet te rigide eisen aan het voormalige bedrijfs gedeelte. Er moet wel iets van "woonwaarde" gerealiseerd kunnen worden.

Tijdelijk gebruik

Bij het concept instrument 'tijdelijk gebruik' wordt tijdelijk wonen en werken, op locaties die op termijn een andere functie krijgen, mogelijk gemaakt. Dit moet het mogelijk maken om in te spelen op een onvoorspelbare toekomst. Je bouwt namelijk voor een bepaalde tijd; voor de tijd die je denkt te kunnen overzien. In dit geval kan vrijgekomen agrarische bebouwing worden gebruikt voor invulling met tijdelijke andere functies.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Hergebruik van bebouwing, zodat leegstand wordt voorkomen;

Overige pluspunten:

- Inspelen op een onvoorspelbare toekomst;
- Ruimte bieden aan tijdelijke functies.

Sterke punten:

Economische ontwikkeling, trekt mensen en houdt platteland leefbaar

flexibiliteit voor startende bedrijven. Eerst kijken of een bepaalde functie voldoende opbrengt om definitief te maken. Je kunt ook kijken wat de impact is van de functie gedurende een bepaalde periode om te kunnen beoordelen of de aard en omvang passend is.

Een mooie flexibele regeling.

leegstand wordt voorkomen

Zwakke punten:

Tijdelijkheid: Waarom niet permanent regelen welke mogelijkheden er zijn. Dat dit tijdelijk wordt ingevuld door functie x en daarna weer functie y hoeft daarbij geen probleem te zijn?

- rechtsonzekerheid voor omwonenden. - als je concludeert dat je niet meer mee wilt werken na een bepaalde periode is het soms lastig om een bedrijf er weg te krijgen.

Het nadeel is dat oude bebouwing weliswaar hergebruikt wordt, maar dat daarmee nog wel ontsierende gebouwen blijven staan.

Degene die hier gebruik van maken realiseren zich, al of niet bewust, vaak niet dat het dan ook echt voor een korte periode is. Veelal denken ze dan later hier rechten uit te kunnen ontlenuen ook al wordt van tevoren aangegeven dat dit tijdelijk is.

bij "tijdelijk gebruik zal er niet snel veel geld worden geïnvesteerd in verbetering van de kwaliteit van het gebouw. Pas op dat het niet alsnog een rommeltje wordt.

Overige opmerkingen:

Ik zie zo de voordelen voor een initiatiefnemer niet. Is dit planologisch gezien een eenvoudiger weg? Of is dit voor functies die niet passen binnen reguliere bp of beleid?

Welke functies gaat het om? Per locatie randvoorwaarden geven?

In het verleden is tijdelijk gebruik uitgesloten geweest omdat er meestal geen tijdelijke behoefte was. Je krijgt dan dat functies er helemaal niet tijdelijk willen zitten. In plaats van tijdelijk meewerken kun je ook kiezen voor veel flexibeler bestemmen (of meer binnenplanse afw.bevh).

Ik kom in de praktijk weinig problemen tegen bij tijdelijk gebruik

Greenrooms

Bij het concept "greenrooms" wordt een netwerk van "greenrooms" gecreëerd in het landelijk gebied. Greenrooms kunnen bijvoorbeeld molens, landgoederen, boswachter schuurtjes en ateliers zijn. Het idee hierbij is dat je als greenroomgebruiker (wonend in de stad) gebruik kunt maken van zo'n greenroom. Hierdoor ligt je basis in de stad, maar heb je een aantal 'kamers' in het landschap als verlengstuk. In dit geval kunnen leegstaande agrarische gebouwen kunnen worden gebruikt als "greenroom".

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd. Het concept moet mogelijk worden gemaakt door de gastvrijheid van de greenroominbrengers.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Hergebruik van bebouwing, zodat leegstand wordt voorkomen;
- Mensen verbinden met het landschap.

Sterke punten:

Leuk concept als er vraag naar is.

Voor recreatief gebruik prima concept. In Dalfsen hebben we deze mogelijkheid in de vorm van boerderijkamers.

Het kan zorgen voor een nieuwe doelgroep gebruikers van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Zwakke punten:

Geen directe economische drager. Wie beheert een dergelijke VAB? Hoe voorkom je dat er ook gewoon gaat worden?

De genoemde voorbeelden van greenrooms zijn juist niet de leegstaande agrarische gebouwen. De doelgroep is dus anders. Sluit denk ik niet echt goed aan bij het werkelijke probleem.

Gevaar voor verrommeling van het erf en "wildgroei".

Overige opmerkingen:

Voor zover ik nu kan beoordelen is dit een VAB-ontwikkeling of een nieuwe functie voor een karakteristiek pand en kan dit nu ook al. Is de initiatiefnemer (en financier) hierbij de eigenaar of de potentiële huurder?

Ik snap dit concept niet. Meer uitleg nodig. Is het de bedoeling dat VAB's multifunctioneel gebruikt kunnen worden? Hoe wijkt dit af van de bestaande mogelijkheden???

Wat zijn de gebruiksfuncties van een greenroom? Alleen voor uitstapjes overdag of ook overnachtingsmogelijkheden? Wat is de relatie met beleid voor recreatie/toerisme?

Nieuwe Marken

Marke is een begrip dat afstamt uit de Middeleeuwen, waarbij bewoners van lokale gemeenschappen het bezit en gebruik van de woeste gronden regelden. Bijvoorbeeld daar waar hun vee graasde en het brandhout werd geoogst. Bij het concept Nieuwe Marken worden woningen in lage dichtheden gebouwd in het landelijk gebied. De gronden hiervoor worden aangekocht door de provincie of zijn in het eigendom van een terrein beherende organisatie als Natuurmonumenten. Grondaankoop voor nieuwe woningen levert inkomsten op voor het gebied. Hiermee kan de ontwikkeling van een nieuw, toegankelijk en streekeigen natuurgebied worden gefinancierd. De nieuwe bewoners zijn mede verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van het natuurgebied. De woningen kunnen in een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) uitgegeven worden.

Hierbij worden de woningen niet vrij verhandelbaar op de woningmarkt en gaat het eigendom gepaard met een beheerverplichting. Voormalige agrarische bedrijven kunnen daarbij worden herontwikkeld als buurtschappen.

Financiële aspect:

- Gemeenten en de provincie in samenwerking met natuurbeschermingsorganisaties hebben een sturende rol in het ontwikkelen van de Marken. Ze zijn aan zet voor het aankopen van gronden, bestemmingsplannen aanpassen en het planologisch in te passen.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Ontwikkeling van nieuwe, toegankelijke en streekeigen natuurgebieden;

Overige pluspunten:

- Tegemoetkomen aan vraag naar wonen in de natuur

Sterke punten:

Op zich leuk concept.

er is inderdaad vraag naar wonen in natuur. er zijn mensen die volledig zelfvoorzienende "gehuchten" willen realiseren.

Mooie dynamische ontwikkeling.

Als overheden zelf bepalen waar wij vinden dat een geschikte bouwlocatie is.

Zwakke punten:

Lijkt op Knooperven en dergelijke. Ook dit komt niet van de grond omdat er maar beperkt behoefte is aan gemeenschappelijke ruimte, en vooral de beheerverplichting hiervan.

- Er moet aandacht zijn voor de impact op het landschap.

- Welke voorwaarden verbind je hieraan? werkt dit via rood voor rood en rood voor groen/KGO?

- Aandacht voor demografische ontwikkelingen.

- Verdere verstening van het buitengebied? (of worden het bijvoorbeeld natuurlijke woningen (van gevlochten bomen). Inbreiding voor uitbreiding? waarschijnlijk krijg je een geheel nieuw landschapstype. Is het voor de (nieuwe) natuur zelf wel zo gunstig dat er gewoon wordt?

Gaat ver voorbij aan het alleen slopen van voormalige agrarische gebouwen.

Woningbouw in buitengebied ook al is het geconcentreerd

Wanneer de opbrengst van de bouwgrond wordt aangewend voor de ontwikkeling van natuur, dan draagt het niet bij aan het opruimen van landschapontsierende gebouwen

Overige opmerkingen:

Kan interessant zijn, maar vraagt om meer info.

Gezond landschap

In plaats van een traditioneel revalidatiecentrum of bij een lichte ingreep thuis herstellen, vindt revalidatie binnen het concept Gezondheidslandschappen plaats in een recreatievoorziening in een natuurlijk landschap. Zorginstellingen werken samen met recreatieondernemingen of agrarische bedrijven met neventakken in de groene ruimte. Samen nemen ze verantwoordelijkheid voor het behoud van landschap. Hierdoor ontstaat een combinatie van zorg, recreatie en landbouw. Vrijkomende agrarische gebouwen kunnen na verbouw of herbouw dienen als vestigingsplaats voor zorginstellingen.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd. Het concept moet mogelijk worden gemaakt door de gastvrijheid van de greenroominbrengers.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Hergebruik van gebouwen, zodat leegstand wordt voorkomen
- Zorg en recreatie hebben beide belang bij een open en aantrekkelijk landschap. Zij kunnen optreden als eigenaar en beheerder van landschappelijke elementen, en boeren inhuren om dat landschap te onderhouden

Sterke punten:

Mooie invulling van erven en drager daarvoor.

positieve ontwikkeling. - er kunnen veel verschillende belangen aan elkaar gekoppeld worden.

Zorg voor maatschappelijke meerwaarde. Return on investment?

Voor iemand die aan het revalideren is kan een groene omgeving een extra impuls zijn.

Gebouwen die anders leeg komen te staan worden goed ingezet.

Creëert een nieuwe doelgroep vragen naar VAB's.

Zwakke punten:

Zorg is een functie die niet heel veel geld heeft en aan allerlei "bouwbesluit" eisen moet voldoen die niet altijd passen bij erven of hergebruik van gebouwen. Locatie voor zorg is in het buitengebied soms niet voor de hand liggend. Dit ivm afstand tot voorzieningen en mensen die daar niet zelfstandig naar toe kunnen. Veel parkeerbehoefte en verkeersbewegingen.

- Aandacht voor verkeersaantrekking en andere ruimtelijke impact.

- Aandacht voor omliggende agrarische bedrijven.

Wil je wel veel niet-agrarische activiteiten in het buitengebied? Kan spanning opleveren met agrarische bedrijven die nog wel bestaan.

Zal om geringe aantallen gaan.

Overige opmerkingen:

Is dit niet 'gewoon' een invulling van een VAB-functie? Voor zover ik kan beoordelen kunnen dit soort initiatieven nu ook al.

Overleg met eenheid MO over wenselijkheid hiervan is nodig.

Bij 'financiën staat 'greenroom', hoort dat wel bij deze maatregelen?

Landgoedmodel

Het Landgoedmodel staat voor het combineren van rendabele (inkomen genererende) en onrendabele functies op samenhangend grondgebied, ten behoeve van brede maatschappelijke waarden, waaronder natuur- en landschapswaarden. Eigendom en regie over het gebruik en beheer van de grond zijn gecentraliseerd, bijvoorbeeld in een stichting, collectief of bedrijf. Grond kan ook (onder bepaalde voorwaarden van kwaliteitszorg) verpacht worden. Het concept is toepasbaar in gebieden waar vraag en aanbod is van een diversiteit aan maatschappelijke en economische functies. Het gaat om samenhangende, bij voorkeur aaneengesloten gebieden van minstens enkele tientallen hectares. Van een agrarisch bedrijf kan een landgoed worden gemaakt. Hierbij kan agrarische bebouwing gebruikt worden voor de vestiging van verschillende (economische) functies als: een wellnessresort, een ambachtelijke slagerij, een kookstudio, een educatieruimte verblijfsrecreatie of zorg.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd. Het concept moet mogelijk worden gemaakt door de gastvrijheid van de greenroominbrengers.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Maatschappelijke waarden, zoals natuur- en landschapswaarden, worden beheerd.

Sterke punten:

Mooie economische dragers voor meerdere functies

Functies kunnen elkaar versterken als ze dichtbij elkaar zijn en goed op elkaar zijn afgestemd. Dit verhoogt ook de slagingskans.

Van iets dat niet meer in gebruik is een landgoed maken is altijd gunstig voor de omgeving.

Vorm van VAB beleid, mits het op bestaande erven plaats vindt.

Zwakke punten:

De koppeling aan gronden: Grond is schaars en wordt vaak gebruikt door de agrariër die wel doorgaat. Daardoor wordt dit concept lastig. Hoe meer partijen, hoe meer meningen en een uitdaging om daar uit te komen met z'n allen. Combi van functies is leuk maar vergt erg goede afspraken tussen partijen.

Moet passen in landschapstype moet een goede business case onderliggen. Landgoederen hebben erg veel moeite om het onderhoud voor minimaal 30 jaar te garanderen. Let op verkeersbewegingen. (aard en omvang moet passen bij locatie)

Veel niet-agrarische mogelijkheden in het buitengebied. Kan spanning opleveren met bestaande agrarische bedrijven. Geen direct raakvlak met sloop (en asbest).

Oppassen dat het niet te uitgebreid wordt, waardoor er ruimtelijke kwaliteit verloren gaat.

Overige opmerkingen:

- Alleen interessant voor echte ondernemers.

- Kan dit nu niet ook al dmv KGO?

Waarom kunnen genoemde functies niet gewoon als VAB?

In het verleden hebben we geen zelfstandige horeca of detailhandel toegestaan.

Bij 'financiën staat 'greenroom', hoort dat wel bij deze maatregelen?

Hiervoor zijn wel kwaliteitsvoorwaarden nodig

Dealmaking

De basis van dealmaking is het verbinden van particuliere initiatieven en maatschappelijke doelen. Hierbij kan gedacht worden aan het verbinden van recreatie, wonen en werken met maatschappelijke doelen als de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorie en natuur. Meerdere partijen werken samen om deze integratie van belangen tot stand te brengen. Het scheppen van de juiste omstandigheden om initiatieven de kans te geven tot ontwikkeling te komen is belangrijk, samen met het vinden van de juiste combinaties van initiatieven en maatschappelijke doelen. Door het koppelen krijgen zowel lokale initiatieven de kans en kunnen maatschappelijke doelen gerealiseerd worden. Lokale initiatieven kunnen gekoppeld worden aan maatschappelijke doelen op agrarische erven, zoals behoud van karakteristiek of sloop van landschap ontsierende gebouwen.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd. Het concept moet mogelijk worden gemaakt door de gastvrijheid van de greenroominbrengers.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Realisatie maatschappelijke doelen, zoals behoud van karakteristiek of sloop van landschap ontsierende gebouwen

Sterke punten:

Initiatieven van onderop stimuleren

goed idee. nader uitwerken.

Goed initiatief om dit te koppelen. Zo dien je veel mensen tegelijk.

Zwakke punten:

Is het belang van lokale initiatiefnemers wel sloop of hergebruik van bebouwing? Wie betaalt dat dan?

Overige opmerkingen:

Ik vind deze te vaag om een mening over te kunnen geven. Bij 'financiën staat 'greenroom', hoort dat wel bij deze maatregelen?

hoe wordt de voorwaarde van omgevingsonderhoud afdwingbaar c.q. hoe is de continuïteit van het landschapsonderhoud gegarandeerd?

Knooperven

Knooperven zijn boerenerven die door middel van paden en beplanting met elkaar verbonden zijn. Hierbij kunnen burgers wonen op grotere Knooperven, waarbij zij verantwoordelijkheid kunnen nemen voor het beheer en onderhoud van de karakteristieke beplanting die de Knooperven verbindt. Vrijkomende agrarische erven kunnen ontwikkeld worden als Knooperv. Boerderijen kunnen bewoond worden en stallen en schuren kunnen worden gebruikt voor werken. Hierbij kan monumentale bebouwing worden hergebruikt en kan nieuwbouw plaats vinden op plekken waar nog onbruikbaar geraakte schuren staan.

Financiële aspect:

- Geen investering van de gemeente benodigd. Het concept moet mogelijk worden gemaakt door de gastvrijheid van de greenroominbrengers.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- Landschap en omgeving wordt beheerd en onderhouden door bewoners;
- Voormalige agrarische bebouwing wordt hergebruikt voor wonen en werken, hierdoor wordt leegstand voorkomen.

Overige pluspunten:

- Burgers de mogelijkheid geven om op het platteland te wonen.

Sterke punten:

Mooie erfgerichte invulling van erven

Biedt mooie mogelijkheden.

De verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Creëert een nieuwe doegroep vragen aan voormalige boerderijen. Past binnen het nieuwe denken van samenwonen en de deeleconomie

Zwakke punten:

Vraag/markt zoals eerder al benoemd.

Er moet aandacht zijn voor de inrichting ervan. Het risico bestaat dat mensen vanwege realisatie van privacy schuttingen etc gaan realiseren. ook moet er aandacht zijn voor het aantal woningen dat passend is op zo'n knooperf om het landschap niet teveel kwaad aan te doen. Vaak willen mensen 10 of meer woningen. Bestuur kan hiervoor gevoelig zijn.

Wil je wel veel burgers op het platteland? Hoe verhoudt zich dat tot bestaande agrarische bedrijven (bijv. klachten van 'import-burgers' over stank etc.)

Oppassen dat er niet teveel woningen bij komen, waardoor op die manier weer leegstand ontstaat.

Overige opmerkingen:

Een uitwerking van KGO?

Pilot omgevingsplan buitengebied

De gemeente Rijssen-Holtten is bezig met de pilot “omgevingsplan buitengebied”. Het doel van deze pilot is om regels uit verschillende beleidsdocumenten (zoals de structuurvisie en het bestemmingsplan) te ordenen en te integreren in één omgevingsplan. Dit moet het mogelijk maken om in één oogopslag al de beleidsregels te zien die van toepassing zijn op een perceel. Zo moet te zien zijn wat vanuit geldend beleid als strijdig gebruik wordt gezien en welke voorwaarden gelden bij invulling van het perceel met een nieuwe functie. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een nieuwe functie moet voldoen aan geluids-, geur- en stofuitstoot normen of dat er moet worden geparkeerd op eigen terrein. Ook kunnen regels voor sloop en bouw worden aangegeven. In de bijlage is te zien hoe dit in zijn werk gaat.

Link met agrarische bebouwing: de gemeente Dalfsen kan geldend beleid opnemen in haar bestemmingsplan, zodat in één oogopslag al het geldende beleid op een (voormalig) agrarisch perceel te zien is.

Financiële aspect:

- Kosten die zijn verbonden aan het integreren van geldend beleid in het bestemmingsplan.

Verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit:

- De invoering kan zorgen dat meer plannen worden gerealiseerd waarbij de Ruimtelijke Kwaliteit wordt verbeterd

Sterke punten:

- Bespaart een initiatiefnemer veel geld en tijd als dit werkelijk werkt!

- In een vroeg stadium duidelijk wat er wel/niet kan.

Voorkant sturing: Wat mag niet en tot welke grens wel. Functie loslaten maar uitgaan van kwaliteiten die je wilt waarborgen op die specifieke locatie. Meer toekomst bestendig want je kan binnen de kaders gewoon wisselen ook al is de functie niet gelijk.

Duidelijkheid voor iedereen die iets wil weten over een bepaald perceel.

Vermindert de drempels van ingewikkelde regelgeving. Hierdoor zullen de inwoners van de gemeente eerder initiatieven ontwikkelen

Zwakke punten:

Kan een initiatiefnemer afschrikken als hij dit niet op de juiste manier interpreteert.

Vooraf niet te voorspellen wat er op een locatie kan komen. Zeer goed je kwaliteiten en randvoorwaarden in beeld hebben.

Door beleid op te nemen in een bestemmingplan is afwijken daarvan moeilijk (tenzij dat letterlijk is opgenomen). Als je werkt met een dynamische doorverwijzing naar beleid kan het college dit wekelijks aanpassen (als dat nodig is). en ook is het mogelijk om op grond van de Awb om gemotiveerd af te wijken van beleid ook in gevallen waarin het beleid daar zelf niet in voorziet. Het bestemmingsplan is daarentegen van beton. Je kunt eventueel ook met een combinatie van beide werken. Iets wat in ieder geval is toegestaan (gekoppeld aan regels in het bestemmingsplan) en iets wat via afwijking is toegestaan gekoppeld aan de dynamische beleidsregels (buiten het bestemmingsplan).

Het is een papieren maatregel, zonder echte uitvoering. Ik zie niet dat hiermee iets aan het probleem wordt gedaan, dus sloop en/of hergebruik.

Veelal worden regels op een andere manier gelezen (eigen inzicht) dan dat bedoeld wordt. Hierdoor kan er ruis ontstaan.

Overige opmerkingen:

Een hele interessant uitwerking!

Heeft u nog opmerkingen of aanvullingen? Zijn er bijvoorbeeld nog instrumenten die nog niet zijn meegenomen, maar wel bruikbaar kunnen zijn voor de gemeente Dalfsen?

meer multifunctioneel gebruik toestaan bij recht of bij afwijking, alleen uitbreiding van of nieuwe bebouwing toestaan in het buitengebied als in ruil daarvoor ook wordt gesloopt.

Bij veel maatregelen mis ik de directe meerwaarde om te slopen of te hergebruiken. Vanuit mijn vakgebied ontbreekt daarbij dan ook de koppeling met asbest.

Nee

Het bij Rood voor Rood op de slooplocatie terugbouwen van een compensatiewoning wordt door sommige agrariërs gezien als belemmering. De slooplocatie bevindt zich vaak dicht bij de huidige dienstwoning. Veel agrariërs willen geen vreemden zo dicht in buurt hebben wonen. Daarnaast gaan mensen niet in het buitengebied wonen om dicht bij andere mensen te wonen. Wees daarom bij het rvr beleid minder stringent in het er plekke terugbouwen van de compensatiewoning. Vanuit ruimelijke kwaliteit kan het ook goed passend zijn om andere locaties de woning te realiseren. Zelf op plekken waar nog niets staat (bijvoorbeeld in linten en nabij dorpen). Maak voorts bij RvR de bouw van andere typen woningen dan vrijstaande woningen mogelijk (bijvoorbeeld 2 onder 1 kap of seniorenwoningen in clusters

Bijlage 8 Minisamenvatting en trefwoordenlijst voor Post-it

Minisamenvatting

Door onder andere schaalvergroting en vergrijzing in de agrarische sector komen landelijk steeds meer agrarische gebouwen leeg te staan. Ook in de gemeente Dalfsen komt een groot gedeelte van de agrarische gebouwen leeg te staan. De gemeente Dalfsen heeft momenteel een aantal instrumenten voor vrijkomende agrarische bebouwing (Rood voor Rood, Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Maar om de verwachte leegstand in de gemeente Dalfsen op te kunnen vangen zal dit instrumentarium moeten worden aangepast en zullen ook nieuwe (flankerende) instrumenten moeten worden toegevoegd.

Trefwoordenlijst

- Vrijkomende Agrarische Bebouwing
- Gemeente Dalfsen
- Sloop
- Hergebruik
- Rood voor Rood
- Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
- Landelijk gebied
- Beleid