

## Raadscommissievoorstel

**Status: Opiniërend**

Agendapunt:

Onderwerp: Haalbaarheid aanvragen 3<sup>e</sup> verzamelplan, KGO en Boerenerfwonen

Datum: 23 augustus 2016

Portefeuillehouder: N.L. Agricola

Decosnummer:

Informant: Leonie van Dam  
l.vandam@dalfsen.nl  
(0529) 488 234

**Doel:**

U wordt gevraagd om uw opinie te geven over de haalbaarheid van drie aanvragen met toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor het 3e verzamelplan Buitengebied en de uitwerking van Boerenerfwonen.

**Inleiding:**

In mei 2016 is gestart met de derde ronde voor het verzamelplan buitengebied 12 van de 15 initiatieven hebben na de eerste beoordeling een kans van slagen. Onder deze 12 zijn drie aanvragen waarover wij op voorhand in het kader van de haalbaarheid graag uw opinie krijgen. Dit omdat zij net niet binnen de VAB en rood voor rood beleidsregels vallen, maar volgens ons wel onder de voorwaarden van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De regeling KGO gaat om een balans tussen een ontwikkeling en een investering in het landschap. Omdat dit maatwerk is willen wij u op voorhand vragen of er in deze gevallen volgens uw raad inderdaad sprake is van deze balans. Dit zodat aanvragers met meer zekerheid hun plannen verder uit kunnen werken voor de vaststelling van het 3<sup>e</sup> verzamelplan.

**Vergelijking mogelijkheden:**

De drie ontwikkelingen waar het om gaat zijn in de bijlagen bij dit voorstel toegelicht. Hieronder staan de punten waarop het afwijkt van het beleid VAB en Rood voor rood beleid genoemd en de motivatie waarom er naar onze mening toch sprake is van een balans in de ruimtelijke ontwikkeling en de investering in het landschap.

**1. Boerenerfwonen**

Aan de randen van de kern Dalfsen zijn al twee projecten waar "Boerenerfwonen" wordt toegepast. In de dorpsrand worden hier bijzondere woonerven gerealiseerd. Voorstel is om dit door te zetten en als onderdeel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen". Het gaat om de percelen Ankummer Es 30, Gerner Es 3-5 in Dalfsen en Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld. Voor de Ankummer Es 30 is een aanvraag voor deelname aan het 3<sup>e</sup> verzamelplan gedaan. De andere twee percelen kunnen los van het 3<sup>e</sup> verzamelplan verder ontwikkeld worden, bijvoorbeeld voor het 4<sup>e</sup> verzamelplan. In bijlage 1 bij dit voorstel is een overzicht opgenomen.

Op basis van de kwaliteitsimpuls Groene omgeving moeten de plannen voor deze percelen aan de volgende voorwaarden gaan voldoen:

1. Erf met (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen of waar aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats kan vinden aan de rand van een kern.
2. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf heeft een positief effect op het aanzicht van de kern.
3. Wonen moet een logische en haalbare vervolgfunctie zijn.
4. Waardevolle bebouwing op het erf handhaven en hergebruiken
5. Handhaven van de compositie van bestaande bebouwing bij nieuwbouw (behoud erfstructuur)
6. Het aantal m<sup>2</sup> bebouwing in het buitengebied neemt per saldo niet toe.
7. De nieuwe bouwmassa is passend voor het betreffende erf
8. Er moet sprake zijn van kleinschalig wonen (de ruimtelijke uitstraling moet kleinschalig blijven/ passen bij de opzet van het erf/de locatie)
9. Het aantal woningen en evt. specifieke doelgroep moet in overeenstemming zijn met de Woonvisie/ het woningbouwprogramma van de gemeente.

De gemeenteraad kan nog suggesties geven voor extra of wijziging van de genoemde voorwaarden. Ook is het mogelijk eventuele nieuwe locaties op basis van een ruimtelijke motivering aan te geven, of locaties te schrappen. Ook als de raad de voorgestelde toepassing van Boerenerfwonen niet wenst kan dit aan worden gegeven.

**2. De Weidemars 2/2a – Hessenweg 66**

Voor het 3<sup>e</sup> verzamelplan is de aanvraag gedaan om de woning De Weidemars 2/2a tot een dubbele woning te bestemmen. Als tegenprestatie wordt ruim 1600 m<sup>2</sup> schuren aan de Hessenweg 66 gesloopt. In *bijlage 2* is het verder toegelicht. Naar onze mening is dit voldoende in balans volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ook financieel is de ontwikkeling in balans. De gemeenteraad wordt gevraagd of, in afwijking van de regels rood voor rood (geen sloop van 300 m<sup>2</sup> op de locatie van de extra woning), deze ontwikkeling toch in principe haalbaar is, zodat deze verder uitgewerkt kan worden binnen het 3<sup>e</sup> verzamelplan

### **3. Statumweg 1-4 - Blikman Kikkertweg 17a**

De gemeenteraad wordt hier gevraagd of de alternatieve locatie voor de herbouw van woningen zoals aangegeven in *Bijlage 3* na verdere uitwerking eventueel haalbaar kan zijn. De aanvraag om de woningen niet op de slooplocatie maar elders in het lint te herbouwen is tot stand gekomen na overleg van de initiatiefnemer met de omgeving van de betreffende percelen. Overigens is verder uitwerking van dit plan op diverse punten (inrichting, geen toename erfoppervlak e.d.) nog wel noodzakelijk voordat het plan in het 3<sup>e</sup> verzamelplan ter vaststelling aan u voorgelegd kan worden.

Zoals al is genoemd is elk verzoek in het kader van de KGO maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in deze gevallen omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft.

Ook als u nu aangeeft dat u met de aanvragen in principe wat betreft de toepassing van KGO kunt instemmen kunt u op basis van nieuwe standpunten of gewijzigde inzichten of uitwerking van het plan bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog anders besluiten. Uw opinie is geen besluit.

#### **Duurzaamheid**

Door mee te werken aan de voorgestelde ontwikkelingen worden landschapsontsierende gebouwen gesloopt en krijgen andere locaties juist weer een sociaal economische impuls. Hierdoor wordt zowel de economische als de sociale duurzaamheid van het buitengebied van de gemeente Dalfsen versterkt.

#### **Communicatie:**

Mede op basis van uw opinie beoordelen wij eind september over de haalbaarheid van alle aanvragen van het 3<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied. Aanvragers worden van uw opinie en de gevolgen voor hun plan op de hoogte gesteld.

In het geval van de Statumweg/Blikman Kikkertweg is al overleg met de omgeving geweest. In het geval van De Weidemars vinden er geen noemenswaardige wijzigingen op het perceel plaats en is sloop aan de Hessenweg een kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

#### **Vervolg:**

Als de plannen haalbaar zijn, mede op basis van deze opinie van de gemeenteraad, moeten de aanvragers de plannen verder uitwerken volgens de stappen van het 3<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied. Het 3<sup>e</sup> verzamelplan wordt in juni 2017 ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

#### **Bijlagen:**

1. Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving - Boerenerfwonen
2. Toelichting De Weidemars 2/2a en Hessenweg 66
3. Toelichting Statumweg 1-4 - Blikman Kikkertweg 17a

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,  
drs. J.H.J. Berends