

# Beleidskader VAB gemeente Dalfsen

(wijzigingen evaluatie en **amendementen** gemeenteraad 25 januari 2010 opgenomen)

## Samenvatting

Recent heeft de Raad het beleidskader Rood voor Rood behandeld. Het doel van het Rood voor Rood-beleid is in de eerste plaats het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van niet-karakteristieke vrijkomende agrarische bebouwing. Dit beleidskader VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) gaat over mogelijkheden voor werken en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing met in de eerste plaats een sociaal-economisch doel: benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies: werken en wonen (wonen alleen in karakteristieke bebouwing). Dit wel met gelijktijdige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: een blijvende landelijk uitstraling van de gebouwen en de omgeving is vereist.

Net als bij het Rood voor Rood beleid heeft de provincie Overijssel in een provinciaal uitvoeringskader VAB aangegeven wat mogelijk is en welke vrijheid gemeenten hebben om eigen keuzen te maken. In de plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen zijn al belangrijke aanzetten opgenomen voor het VAB-beleid in Dalfsen. Die aanzetten zijn overgenomen in dit beleidskader VAB.

De gemeente Dalfsen hanteert voor het VAB-beleid de volgende doelstelling en belangrijkste voorwaarden, die in dit beleidskader nader zijn uitgewerkt: VAB-beleid biedt veel kansen en mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken. Doelstelling is het leefbaar houden van het platteland. Daarin dient ook ruimte te zijn voor bedrijfsmatige activiteiten, mits kleinschalig en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Dit beleidskader is daarom uitgewerkt binnen de volgende voorwaarden/omgevingscriteria:

1. Een nadere omschrijving van wat is te verstaan onder “kleinschaligheid” zodat objectief kan worden vastgesteld waar de grens van kleinschaligheid ligt, op basis van met name de volgende criteria:
2. De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
3. De vervolgcactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
4. De verkeersaantrekking mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzwaaard worden. **De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen.**
5. De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

Hoofdstuk 4 bevat het uitgewerkte beleidskader VAB van de gemeente Dalfsen. De **basistekst** van hoofdstuk 4 is de complete tekst van het **provinciale** uitvoeringskader hergebruik VAB. In **cursieve tekst** zijn de uitwerkingen van de **gemeente Dalfsen** weergegeven. Onderstaand zijn de hoofdpunten uit het beleidskader weergegeven:

1. Ruimere mogelijkheden voor wonen en woningsplitsing in vrijkomende karakteristieke bebouwing (zie paragraaf 4.2). De gemeente Dalfsen heeft Het Oversticht advies gevraagd over het vaststellen van wat als karakteristiek is te beschouwen. Het Oversticht adviseert een lijst op te stellen van karakteristieke panden. De gemeente Dalfsen zal voor karakteristieke panden niet een limitatieve lijst opstellen waarop deze panden worden aangewezen. gaan, Op gebiedsniveau zal aan de hand van objectief vast te stellen criteria voor beeldkwaliteit worden bepaald of er wel of niet sprake is van een karakteristiek pand.
2. Of en in welke omvang (ook niet-karakteristieke) bebouwing hergebruikt mag worden voor welke vormen van bedrijvigheid zal, overeenkomstig het provinciale beleidskader van geval tot geval getoets worden op met name omgevingscriteria.
3. De gemeente Dalfsen zal overeenkomstig het provinciaal uitvoeringskader geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten hanteren. Wel zal de gemeente overeenkomstig de plattelandsvisie en de ontwikkelingsregeling van het bestemmingsplan buitengebied (zie

bijlage 1) blijven communiceren welke indicatieve aard van bedrijvigheid denkbaar is. Initiatieven zullen getoetst worden op omgevingscriteria. Met deze werkwijze wordt ruimte geboden voor maatwerk op basis van ontwikkelingsplanologie. “Indicatief” en “niet limitatief” betekenen dat genoemde typen activiteiten niet per definitie zijn toegestaan en dat niet genoemde activiteiten niet per definitie onmogelijk zijn. **De beoordeling van de effecten op en de inpasbaarheid in de omgeving bepaalt of een activiteit wel of niet is toe te staan** (zie paragraaf 4.3 en de zoneringskaarten -overeenkomstig de plattelandsvisie- in paragraaf 4.5).

4. De gemeente Dalfsen zal de beoordeling van nevenactiviteiten op agrarische bedrijven meer gaan baseren op de omgevingscriteria in dit beleidskader VAB. Dit in aanvulling op of in plaats van de in het bestemmingsplan genoemde nevenactiviteiten (zie paragraaf 4.2)
5. De gemeente Dalfsen zal de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit toetsen aan: landschapsbeleidsplannen, welstandsnota en nog vast te stellen landschapontwikkelingsplannen. Overeenkomstig de plattelandsvisie zal uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in beginsel voorgelegd aan de ervenconsulent.
6. Voor elke aanvraag wordt maatwerk geleverd, vast te leggen in een planologische maatregel (afstemming binnen de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, Milieu en Bouwen).
7. De gemeente Dalfsen zal bij herziening van het bestemmingsplan en andere plannen bezien welke verankering dit beleidskader in die plannen behoeft. Dit VAB beleidskader van de gemeente Dalfsen zal worden meegenomen in de toekomstige herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (plantoelichting). In beginsel zal per geval vrijstelling worden verleend op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Waar mogelijk zal in het Bestemmingsplan Buitengebied een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid worden gecreëerd (zie paragraaf 4.7).
8. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. De plattelandsvisie (punt 7 van paragraaf 4.1.2) stelt een beslissing over dit punt uit naar dit beleidskader VAB. Overeenkomstig het provinciaal criterium zal het ook in Dalfsen verplicht zijn om niet hergebruikte (niet karakteristieke) bebouwing te slopen.
9. De gemeente Dalfsen zal met iedere VAB aanvrager een realisatieovereenkomst sluiten over maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alvorens over te gaan tot planologische medewerking. In die overeenkomst zal ook een kettingsbeding/kwalitatieve verplichting zijn opgenomen om afspraken aan de locatie te koppelen zodat ze ook blijven gelden bij verkoop/overdracht van de locatie (zie paragraaf 4.4).
10. Over de organisatorische aspecten, personele middelen, het niveau van uitvoering, werkprocessen etcetera zullen na de vaststelling van dit beleidskader VAB nadere voorstellen worden gedaan aan het DT. Er wordt gedacht aan een ambtelijke werkgroep VAB: afstemming binnen de afdelingen Ontwikkeling en Grondzaken (ruimtelijke ordening, economische zaken en recreatie en toerisme), Onderhoud en beheer (landschap) en Milieu en Bouwen (ruimtelijke kwaliteit, welstand). Bijlage 2 bevat een checklist voor het aanvragen en afhandelen van aanvragen. De checklist is handig voor zowel de aanvrager als de gemeente (zie paragraaf 4.7).
11. De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig bijhouden in welke mate en onder welke voorwaarden functieverandering plaatsvindt. Tweejaarlijks zullen de resultaten gerapporteerd en geëvalueerd worden. De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig de gemaakte afspraken met de initiatiefnemers handhaven. Een stringente handhaving van de (in de overeenkomsten) gemaakte afspraken is cruciaal voor een (blijvend) succesvol VAB en Rood voor Rood beleid. Gedoogsituaties zijn niet alleen vanwege de omgevingskwaliteit ongewenst maar kunnen ook leiden tot het noodgedwongen legaliseren of tot schadeclaims bij terugdraaien (zie paragraaf 4.7).

12. De gemeente Dalfsen zal dit VAB- beleid actief communiceren. Vooraf goed communiceren van het functieveranderingsbeleid naar de bevolking zal leiden tot gerichte individuele (aan)vragen naar de gemeente. Dat maakt de uitvoering een stuk makkelijker en efficiënter voor zowel de bevolking als de gemeente.
13. Op 25 januari 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Evaluatie Rood voor rood en VAB beleid. Hierin zijn een aantal aanpassingen voorgesteld in het VAB-beleid en zijn tevens nog twee amendementen met aanvullende wijzigingen aangenomen. Al deze wijzigingen zijn nu in het beleidskader verwerkt.

# Inhoud

1	Inleiding .....	6
1.1	Waarom is dit beleidskader gemaakt?.....	6
1.2	Hoe is dit beleidskader tot stand gekomen, wat is de status?.....	7
1.3	Wat staat waar in dit rapport? .....	7
2	Hoeveel bebouwing komt er vrij, hoeveel vraag is er naar functieverandering?.....	8
2.1	Hoeveel landbouwbedrijven stoppen er in Dalfsen?.....	8
2.2	Hoeveel agrarische bebouwing komt er vrij?.....	8
2.3	Hoeveel vraag is er naar functieverandering? .....	9
3	Hoofdpijnen provinciaal uitvoeringskader hergebruik VAB .....	10
4	Uitwerking gemeentelijk beleidskader VAB .....	12
4.1	Inleiding .....	12
4.2	Afbakening .....	12
4.3	Aard en omvang bedrijvigheid in VAB .....	15
4.4	Kwalitatieve criteria .....	15
4.5	Zonering .....	17
4.6	Sloop, toekomstige nieuwbouw .....	24
4.7	Proces en uitvoering .....	25

Bijlage 1: Voor dit beleidskader belangrijke informatie uit de plattelandsvisie en het bestemmingsplan buitengebied.

Bijlage 2: Checklist aanvragen, afhandelen, handhaven en monitoren functieverandering.

# 1 INLEIDING

## 1.1 Waarom is dit beleidskader gemaakt?

Net als in heel Nederland zet in de gemeente Dalfsen de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Daarbij nemen groeiende bedrijven grond en productierechten over van stoppende bedrijven en komen erven en agrarische gebouwen van de stoppende bedrijven vrij.

De plattelandsvisie geeft een eerste aanzet voor een visie op mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar werken en wonen. In dit beleidskader is die eerste aanzet nader uitgewerkt in samenhang met het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB.

### **Het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB bevat de volgende van de doelstelling van het VAB-beleid:**

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

### **De plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen bevat de volgende doelen voor functieverandering van vrijkomende agrarisch bebouwing:**

*Vrijkomende Agrarische Bebouwing kan in beginsel ruimte bieden voor zeer diverse functies: wonen, bedrijvigheid, recreatie en zorg. Dit sluit aan bij de opgave die in de nota Economisch Beleid van de gemeente is geformuleerd, te weten dat de werkgelegenheid die verloren gaat in de landbouw zoveel mogelijk gecompenseerd moet worden om de leefbaarheid van het landelijk gebied te bewaren. Verruiming van mogelijkheden in VAB's kan tevens het toekomstperspectief van veel bestaande agrarische bedrijven verbeteren. Tevens kan door hergebruik verpaupering van leegstaande gebouwen worden tegengegaan.*

Bijlage 1 bevat een samenvatting van voor dit beleidskader belangrijke informatie uit de plattelandsvisie.

**De specifieke doelen van dit beleidskader VAB van de gemeente Dalfsen luiden als volgt:** Het VAB beleid biedt veel kansen en mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken. Doelstelling is het leefbaar houden van het platteland. Daarin dient ook ruimte te zijn voor bedrijfsmatige activiteiten, mits kleinschalig en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Dit beleidskader is daarom uitgewerkt binnen de volgende voorwaarden:

- Een nadere omschrijving van wat is te verstaan onder “kleinschaligheid” zodat objectief kan worden vastgesteld waar de grens van kleinschaligheid ligt, op basis van met name de volgende criteria:
  - ✓ De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
  - ✓ De vervolghostaatsactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
  - ✓ De verkeersaanreiking mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzwaard worden. **De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen.**
  - ✓ De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

## 1.2 Hoe is dit beleidskader tot stand gekomen, wat is de status?

De provincie vraagt aan de gemeenten om het VAB en Rood voor Rood beleid uit te werken in gemeentelijke uitvoeringskaders VAB en Rood voor Rood. In dat uitvoeringskader kunnen gemeenten eigen accenten leggen en keuzes maken binnen de provinciale beleidsruimte. Dit rapport is het gemeentelijke uitvoeringskader VAB voor Dalfsen.

Het beleidskader is voorbereid door een ambtelijke projectgroep met assistentie van Arcadis. Het is vastgesteld door de gemeenteraad op .. november 2007. Het beleidskader zal worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Overijssel. Vervolgens kan de provincie een Algemene Verklaring van geen bezwaar (art. 19 lid 2 WRO) geven of het bestemmingsplan goedkeuren waarin de gemeente haar eigen VAB en Rood voor Rood beleid heeft opgenomen. Daarmee kunnen de gemeenten zelf aan de slag met hun uitvoeringskader. Tot dit laatste het geval is zullen concrete initiatieven, die niet zonder meer mogelijk zijn op grond van het geldende planologische regime en welstandsbeleid, worden getoetst aan de vigerende beleidsregels.

Dit beleidskader voor functieverandering zal waar nodig doorwerken in andere gemeentelijke plannen, bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Na vaststelling, goedkeuring en doorwerking zal dit beleidskader bijdragen aan een doelmatige en efficiënte uitvoering van functieverandering.

Gemeenten kunnen het VAB-beleidskader mede gebruiken bij het beoordelen van aanvragen voor nevenfuncties op agrarische bedrijven. Dit voor zover het VAB-beleidskader een aanvullend beoordelingskader biedt ten opzichte van de overige regelingen voor nevenfuncties.

## 1.3 Wat staat waar in dit rapport?

In hoofdstuk 2 is ingeschat hoeveel vrijkomende agrarische bebouwing in Dalfsen te verwachten is en welke vraag naar vrijkomende bebouwing voor werken te verwachten is. In hoofdstuk 3 is een samenvatting opgenomen van de hoofdlijnen van het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB en van de samenhang met het Rood voor Rood beleid. Hoofdstuk 4 bevat het uitgewerkte gemeentelijke beleidskader VAB. Daarin is weergegeven welke keuzen de gemeente Dalfsen heeft gemaakt ten opzichte van het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB en hoe daarbij is aangesloten, uitgewerkt of afgeweken ten opzichte van de plattelandsvisie Dalfsen en het bestemmingsplan buitengebied. De **basistekst** van hoofdstuk 4 is de complete tekst van het **provinciale** uitvoeringskader hergebruik VAB. In *cursieve tekst* zijn de uitwerkingen van de *gemeente Dalfsen* weergegeven.

## **2 HOEVEEL BEBOUWING KOMT ER VRIJ, HOEVEEL VRAAG IS ER NAAR FUNCTIEVERANDERING?**

### **2.1 Hoeveel landbouwbedrijven stoppen er in Dalfsen?**

Het aantal landbouwbedrijven in de gemeente Dalfsen daalde tussen 2000 en 2005 met gemiddeld 25 tot 30 bedrijven per jaar wat neerkomt op een afname van het totale aantal bedrijven met 4 á 5% per jaar. In 2005 waren er nog 602 landbouwbedrijven: 468 graasdierbedrijven (met name melkveehouderijbedrijven), 71 hokdierbedrijven (met name varkens, kippen en vleeskalveren), 32 akker- en tuinbouwbedrijven en 31 bedrijven met een combinatie met meerdere takken (Bron: CBS, [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl), statline databank).

In hoeverre zal de dalende trend van het aantal landbouwbedrijven doorzetten?

In het rapport “Agrocluster Oost in beeld” (Landbouw Economisch Instituut, LEI, 2006) is gesteld dat het aandeel grote bedrijven in Oost Nederland relatief klein is in vergelijking met de rest van Nederland. Hier is volgens het rapport nog een flinke schaalvergrotingsslag te maken om voldoende groot te worden om de concurrentie op de wereldmarkt aan te kunnen. Het LEI verwacht dat het aantal melkveebedrijven in Nederland zal afnemen met 4% per jaar, welk percentage in Oost-Nederland nog hoger kan zijn. Dit door deze schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven, ondanks een goed perspectief voor de melkveehouderij als geheel. Een deel van de met melken stoppende bedrijven zal echter nog wel (tijdelijk) blijven bestaan met rundvee zonder melkvee of als akkerbouwbedrijf. De perspectieven voor de eier-, kalver- en varkenssector zijn volgens het LEI redelijk positief. Ook hier zal de schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven doorzetten. Het LEI verwacht daardoor een afname van het aantal varkensbedrijven met 5% per jaar en van het aantal pluimveebedrijven met 4% per jaar.

Als gevolg van de schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven daalt de totale landbouwproductie in Dalfsen minder hard dan het aantal landbouwbedrijven. De totale productie in Nederlandse Grootte Eenheid (NGE, een maat voor de economische omvang van de landbouwproductie van een bedrijf of gebied) groeide nog tot 2001 en daalde tussen 2004 en 2005 met maar 1%. Tussen 2001 en 2003 daalde de totale productieomvang circa 8%, wellicht vooral als gevolg van de nationale opkoopregeling ter verkleining van het mestoverschot.

### **2.2 Hoeveel agrarische bebouwing komt er vrij?**

Een stoppend melkveebedrijf van 50 koeien komt overeen met ongeveer 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen. Bij meer of minder koeien is dat ongeveer evenredig meer of minder vierkante meters. Bij stoppende hokdierbedrijven (varkens, kippen, vleeskalveren) kan de oppervlakte bedrijfsgebouwen nogal variëren met de omvang van het bedrijf, van enkele honderden m<sup>2</sup> bij een klein stoppend bedrijf tot duizenden m<sup>2</sup> bij een groot bedrijf. Uitgaande van een gemiddelde omvang van 1000 m<sup>2</sup> en 25 stoppende bedrijven per jaar komt er in Dalfsen in totaal per jaar circa 25.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen vrij.

Ook al eerder gestopte bedrijven kunnen gebruik maken van het functieveranderingsbeleid. De afgelopen jaren zal er jaarlijks ook ongeveer 25.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen zijn vrijgekomen, waarvan een (groot) deel wellicht nog niet gesloopt zal zijn. Hier ligt dus een voorraad van “lege” agrarische bedrijfsgebouwen.



Op basis van de in 2.1 genoemde LEI-gegevens is te verwachten dat het tempo van 4 tot 5% jaarlijkse afname van het aantal landbouwbedrijven zal doorzetten. In de toekomst zal 4 tot 5% van het aantal bedrijven een steeds kleiner absoluut aantal zijn, maar er zullen geleidelijk waarschijnlijk wel grotere bouwvolumes per bedrijf vrijkomen als bedrijven stoppen omdat er ook steeds grotere bedrijven zullen stoppen. Per saldo kan dan het vrijkomende jaarlijkse bouwvolume aardig constant zijn.

### **2.3 Hoeveel vraag is er naar functieverandering?**

Om de vraag naar functieverandering in beeld te brengen zijn enkele makelaars in Dalfsen geïnterviewd. Regelmatig krijgen de makelaars vragen over mogelijkheden voor wonen in VAB met meerdere huishoudens. Locaties nabij de dorpsranden zijn het meest in trek, vooral bij personen uit het westen van Nederland. De huidige regels voor wonen in VAB worden als een knelpunt ervaren, met name de maximummaat van 750 m<sup>3</sup>, die ook geldt voor twee huishoudens samen.

Daarnaast zouden er meer mogelijkheden moeten komen voor jongeren (appartementen) en ouderen (woningcomplex met zorgfunctie).

De geïnterviewde makelaars wijzen op de voor veel kandidaat-kopers (te) hoge sloop- en verbouwingskosten. Ze pleiten daarom voor maatwerk voor verschillende doelgroepen.

De uitwerking van de gemeente Dalfsen in dit beleidskader biedt voor bovenstaande wensen meer mogelijkheden dan het bestaande beleid.

### **3 HOOFDLIJNEN PROVINCIAAL UITVOERINGSKADER HERGEBRUIK VAB**

Deze paragraaf bevat een samenvatting van de hoofdpunten van het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB. Initiatiefnemers en gemeente zullen altijd het volledige beleidskader moeten raadplegen voor alle details en maatwerksuggesties, zoals uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Het uitvoeringskader geldt voor vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest), ook als die inmiddels een andere functie hebben. Het beleid is dus niet van toepassing op vrijkomende of vrijgekomen niet-agrarische bedrijfsbebouwing die nooit (eerder) in agrarisch gebruik is geweest.

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

Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden, ligging ten opzichte van een woonkern, invloed op de verkeersintensiteit. De omgevingskwaliteit wordt er niet slechter, liever wel beter van: verkeer, geluid, landschap: behoud van de landelijke uitstraling. De landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden mogen niet worden beperkt.

Het beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Wanneer gemeenten van deze laatste mogelijkheid gebruik willen maken, zullen zij in hun gemeentelijk beleidskader moeten aangeven welke bedrijfsgebouwen in hun buitengebied als karakteristiek worden aangemerkt en waarom dat zo is. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

De gemeenten hebben het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen. De gemeenten kunnen zelf bepalen of en waar zij eventueel gedetailleerdere regels willen geven dan de algemene kaders in dit het provinciale Uitvoeringskader. Hoofdstuk 4 van dit document is de uitwerking van de gemeente Dalfsen.

Figuur 3.1 geeft een overzicht van het onderscheid en de samenhang tussen de toepassing van het VAB- en Rood voor Rood beleid.

Figuur 3.1: Overzicht van het onderscheid en de samenhang tussen de toepassing van het VAB- en Rood voor Rood beleid van de provincie Overijssel.



## 4 UITWERKING GEMEENTELIJK BELEIDSKADER VAB

### 4.1 Inleiding

De **basistekst** van dit hoofdstuk is de complete tekst van het **provinciale** uitvoeringskader hergebruik VAB. In *cursieve tekst* zijn de uitwerkingen van de **gemeente Dalfsen** weergegeven.

Het provinciale uitvoeringskader hergebruik VAB maakt onderscheid tussen **criteria** en **handreikingen**. De **criteria** zijn hard en de provincie hecht er aan dat gemeenten die in haar beleidskaders overnemen. In de provinciale goedkeuring van het gemeentelijke beleid zullen Gedeputeerde Staten in de eerste plaats de juiste overname en verdere uitwerking van genoemde criteria nagaan. De **handreikingen** zijn belangrijk om in het beleid aan de orde te stellen. De wijze waarop dat gebeurt is ter keuze van de gemeenten.

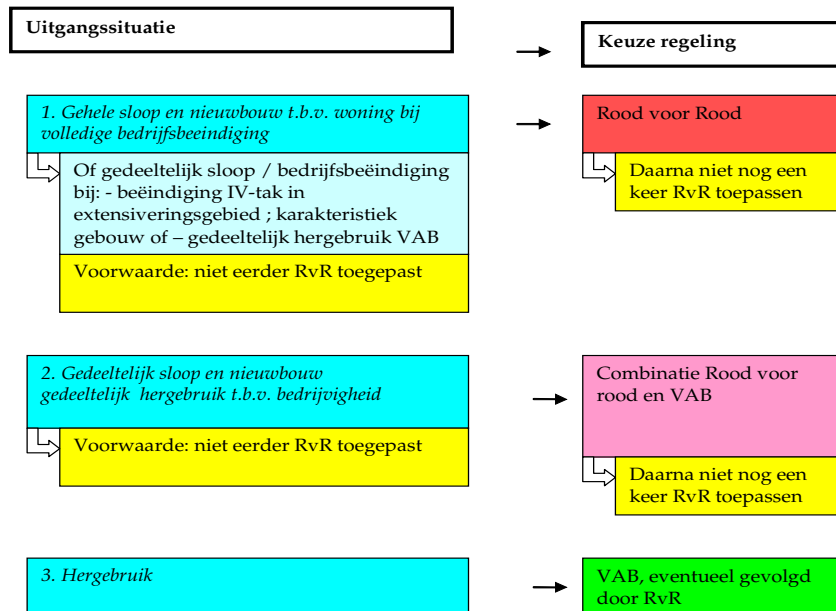
### 4.2 Afbakening

#### Criteria

1. Het VAB uitvoeringskader is bedoeld om nieuwe functies in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken.
2. Agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m<sup>3</sup> bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m<sup>3</sup> zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.
3. Het beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Wanneer gemeenten van deze laatste mogelijkheid gebruik willen maken, zullen zij in hun gemeentelijk beleidskader moeten aangeven welke bedrijfsgebouwen in hun buitengebied als karakteristiek worden aangemerkt en waarom dat zo is. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. *Gemeente Dalfsen wil onder voorwaarden meewerken aan initiatieven op professionele zorg voor specifieke doelgroepen in speciale centra mogelijk maken. Te denken valt aan doelgroepen als oudere agrariërs en gehandicapten. Indien een vrijkomend agrarisch bedrijf kan worden ingericht tot een dergelijk centrum kunnen eventueel aanwezige niet karakteristieke bijgebouwen in het woon- c.q. verzorgingsplan worden betrokken, mits een goede landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd.*
4. Het beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).
5. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. *De plattelandsvisie (punt 7 van paragraaf 4.1.2) stelt een beslissing over dit punt uit naar dit beleidskader VAB. Overeenkomstig het provinciaal criterium zal het ook in Dalfsen verplicht zijn om niet hergebruikte (niet karakteristieke) bebouwing te slopen. Indien het gewenst is volgens het advies van de ervenconsulent om meer bebouwing te behouden ten behoeve van het erf en eventuele uitbreidingsruimte voor de bedrijvigheid*

binnen deze bebouwing die dan ontstaat op termijn ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is kan deze bebouwing gehandhaafd blijven.

6. Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarische bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf. Er dient sprake te zijn van een nevenactiviteit bij het reeds bestaand agrarische bedrijf (geen afzonderlijk bedrijfje).
7. Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken als bij agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Deze blijft ook als (bedrijfs)woning bestemd en er moet ook minimaal één bedrijfswoning als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast (tenzij er nu geen bedrijfswoning aanwezig is). Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop).
8. Het beleid geldt voor gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een andere dan agrarische bestemming voor te verkrijgen.
9. Het beleid kan met Rood voor Rood met gesloten beurs gecombineerd toegepast worden (op één erf, zie ook figuur 4.1). *Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen). De eis van minimaal 850 m2 landschap ontsierende bedrijfsgebouwen te slopen blijft onveranderd. Een van de voorwaarden zal zijn dat er sprake blijft van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*
10. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.



Figuur 4.1: Samenhang toepassing Rood voor rood en VAB op hetzelfde erf.

## Handreikingen

1. Gemeenten kunnen een inventarisatie maken van karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen (zoals stallen en schuren) die in principe in aanmerking komen voor hergebruik als woonruimte. De gemeente Dalfsen kiest niet voor een limitatieve lijst waarin karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen zijn aangewezen, maar kiest er voor om aan de hand van nog nader op te stellen objectieve criteria per geval te bepalen of er wel of niet sprake is van een karakteristiek pand. Per geval wordt beoordeeld of er sprake is van waardevolle karakteristieke bebouwing. Het instandhouden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk als zodanig (architectuurhistorie, beeldbepalend element, kenmerkende bouwstijl, bouwkundige waarden, representatief voor een tijdbeeld etc.) of in relatie met de omgeving staat daarbij voorop. Het college van Burgemeester en Wethouders zal op basis van deze uitgangspunten objectieve criteria vaststellen om per geval te kunnen bepalen of er sprake is van een karakteristiek pand. Als niet duidelijk is of een bestaand pand/schuur voldoende karakteristiek is om in stand te worden gehouden wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent).
2. Gemeenten kunnen de bestemming van de woning in relatie tot het bedrijf van geval tot geval bezien (bedrijfswoning of niet) en hierover waar nodig aanvullende afspraken maken. Een businessplan en bankgaranties kunnen in dit kader helpen bij het beoordelen van aanvragen. In het kader van VAB beleid kan enerzijds de oorspronkelijk bedrijfswoning de status van reguliere woning krijgen. De VAB activiteiten kunnen dan als nevenactiviteit en ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend. Op die manier kan de kleinschaligheid worden geborgd. Anderzijds kan een dergelijke woonstatus (zonder bedrijfswoning) nadelige gevolgen hebben voor functies in de omgeving en kunnen derden die het bedrijf uitoefenen claimen om bij het bedrijf te wonen (als wonen en werken zijn gesplitst). Alles tegen elkaar afwegende is het beter de status van bedrijfswoning te handhaven.
3. In geval van combinatie van VAB en Rood voor Rood op dezelfde locatie, kunnen de gemeenten per situatie de afweging maken of de Rood voor Rood - woning op de locatie mag worden gebouwd of elders. Vanwege de aanwezige bedrijvigheid zal de keuze voor een woning elders voor de hand liggen, afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.
4. Gemeenten kunnen het VAB-beleidskader mede gebruiken bij het beoordelen van aanvragen voor nevenfuncties op agrarische bedrijven. Dit voor zover het VAB-beleidskader een aanvullend beoordelingskader biedt ten opzichte van de overige regelingen voor nevenfuncties. *De gemeente Dalfsen zal de beoordeling van nevenactiviteiten meer gaan baseren op de omgevingscriteria in dit beleidskader VAB. Dit in aanvulling op of in plaats van de in het bestemmingsplan genoemde nevenactiviteiten.*
5. Gemeenten kunnen actief beleid voeren om hergebruik VAB te stimuleren. Hiermee kan bijvoorbeeld ook worden bevorderd dat ondernemers van stoppende bedrijven met VAB-ambities in landbouwontwikkelingsgebieden verplaatsen naar een VAB locatie buiten landbouwontwikkelingsgebied. De voorgestelde actieve bemiddeling is in de gemeente Dalfsen niet aan de orde. Wel zal de gemeente Dalfsen dit VAB beleid actief communiceren ten behoeve van het realiseren van de doelen van dit beleid, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Vooraf goed communiceren van het functieveranderingsbeleid naar de bevolking zal leiden tot gerichte individuele (aan)vragen naar de gemeente. Dat maakt de uitvoering een stuk makkelijker en efficiënter voor zowel de bevolking als de gemeente.
6. Bij de beleidsuitvoering moet ook rekening worden gehouden met andere wettelijke kaders. Het kan daarbij gaan om Waterbeheer 21e eeuw, de beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn, de natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. De gemeente Dalfsen zal aanvragen toetsen op deze wettelijke kaders.

## 4.3 Aard en omvang bedrijvigheid in VAB

### Criteria

1. De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

### Handreikingen

1. Het beleid stelt geen beperkingen aan de aard en de omvang van de bedrijvigheid in bestaande VAB, anders dan door middel van door de gemeenten te formuleren kwalitatieve criteria met betrekking tot de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid. Deze kwalitatieve criteria zijn in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt. Dit Uitvoeringskader bevat dus ook geen lijst van gewenste of ongewenste bedrijvigheid in VAB (geen positieve of negatieve lijst). **De ervaring heeft geleerd dat dit soort lijsten schijnzekerheid wekt en bureaucratie in de hand werkt.** *De gemeente Dalfsen zal overeenkomstig het provinciaal uitvoeringskader geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten hanteren. Wel zal de gemeente overeenkomstig de plattelandsvisie en de ontwikkelingsregeling van het bestemmingsplan buitengebied (zie bijlage 3) blijven communiceren welke indicatieve aard van bedrijvigheid denkbaar is. Initiatieven zullen getoetst worden op omgevingscriteria. Met deze werkwijze wordt ruimte geboden voor maatwerk op basis van ontwikkelingsplanologie. “Indicatief” en “niet limitatief” betekenen dat genoemde typen activiteiten niet per definitie zijn toegestaan en dat niet genoemde activiteiten niet per definitie onmogelijk zijn. De beoordeling van de effecten op en de inpasbaarheid in de omgeving bepaalt of een activiteit wel of niet is toe te staan.*
2. De mogelijkheden die VAB's bieden zijn additioneel ten opzichte van het aanbod en de mogelijkheden voor wonen en werken. VAB's kunnen tevens bijdragen aan een wervend woon- en werkklimaat. Het VAB beleid kan ook bijdragen aan een zuinig gebruik van de ruimte en biedt tevens de mogelijkheid tot maatwerk per gemeente.

## 4.4 Kwalitatieve criteria

### Criteria

1. Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern.
2. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. De activiteiten worden binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling. *Voor reclame-uitingen gelden de regels overeenkomstig de welstandsnota van de gemeente Dalfsen.*
3. Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd.

4. Als bij toepassing van het VAB uitvoeringskader op een locatie sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt (als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit), mag die te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een Rood voor Rood overeenkomst ter plaatse of elders.
5. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag dient binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaats te vinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt. De inrichting en inpassing van het gehele perceel maakt onderdeel uit van de realisatieovereenkomst VAB.

## Handreikingen

1. Gemeenten bepalen van geval tot geval de omvang en aard van de bedrijvigheid die kan worden toegestaan in VAB, op grond van de volgende kwalitatieve criteria (niet limitatief) met als doelstelling per saldo sociaal-economische winst en winst voor de omgevingskwaliteit/ leefbaarheid:
  - *Er zal per aanvraag maatwerk worden geleverd, vast te leggen in een planologische maatregel (afstemming binnen de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, Milieu en Bouwen).*
  - De mate van belemmering voor veehouderijbedrijven (stankcirkels). Wel afweging van “wie het eerst komt, wie het eerst maalt” wat betreft de potentiële uitbreidingsruimte van naburige veehouderijbedrijven. Dit met uitzondering van de gebieden waar de landbouw zich kan ontwikkelen (zie ook onder zonerings). *De mogelijkheid om een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vast te stellen zal in 2008 worden verkend.*
  - De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, mede in het kader van de milieuvergunning. *De mogelijkheid om een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vast te stellen zal in 2008 worden verkend.*
  - Mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid. Al of niet toename van verkeer en verzwarende infrastructuur gewenst of mogelijk, capaciteit van de wegen in de omgeving. *De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen. Indien nodig zal uit verkeersonderzoek moeten blijken dat er geen toename is van verkeersbelasting.*
  - De vorm en omvang van de gebouwen in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving. *De gemeente Dalfsen zal de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit toetsen aan: landschapsbeleidsplannen, welstandsnota, nog vast te stellen landschapsonwikkelingsplannen. Overeenkomstig de plattelandsvisie (zie punt 7 van paragraaf 4.1.2) zal uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in beginsel voorgelegd aan de ervenconsulent.*
  - De investeringen in de omgevingskwaliteit waaronder de ruimtelijke kwaliteit in ruil voor de nieuwe bestemming. Bijvoorbeeld groenvoorziening, erfbepanting, sloop van overtollige oude gebouwen. Het is zinvol om afspraken die niet publiekrechtelijk zijn vast te leggen, vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit met een “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie. *De gemeente Dalfsen zal met iedere VAB aanvrager een realisatieovereenkomst sluiten over maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alvorens over te gaan tot planologische medewerking. In die overeenkomst zal ook een kettingbeding/kwalitatieve verplichting zijn opgenomen om afspraken aan de locatie te koppelen zodat ze ook blijven gelden bij verkoop/overdracht van de locatie.*
  - De inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen. Dit is te beoordelen op grond van bijvoorbeeld de welstandsnota.
  - De zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en Faunawet.



2. Gemeenten zullen bovenstaande toetsing, overeenkomstig art. 10 WRO zo goed mogelijk onderbouwen en verankeren in het bestemmingsplan buitengebied en andere instrumenten. Dit is van groot belang voor een goede handhaafbaarheid van de afspraken. *De gemeente Dalfsen zal bij herziening van het bestemmingsplan en andere plannen bezien welke verankering dit beleidskader in die plannen behoeft.*

## 4.5 Zonering

### Criteria

1. Het VAB- beleid geldt voor het hele buitengebied van Overijssel. Voor VAB-activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied geldt het ‘nee, tenzij’ principe zoals ook in het Uitvoeringskader RvR is aangegeven. Een uitzondering voor VAB activiteiten kan alleen worden gemaakt als goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van dat gebied. Uitgangspunt voor deze gebieden blijft dat de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden. *Landbouwontwikkelingsgebieden zoals bedoeld in de Reconstructiewet zijn in de gemeente Dalfsen niet van toepassing.*

### Handreikingen

1. Gemeenten kunnen er voor kiezen om, in samenhang met de kwalitatieve criteria, uit te gaan van een zonering van het buitengebied, mede ten behoeve van verschillen in mogelijkheden op basis van het VAB uitvoeringskader. Daarvoor zijn verschillende zoneringen te gebruiken: de reconstructiezonering, de streekplanzonering (bijvoorbeeld essen vrijhouden of vrijmaken van bebouwing) en eigen gemeentelijke zoneringen, bijvoorbeeld een ontwikkelingskaart bij het bestemmingsplan buitengebied. Een dergelijke kaart bij het bestemmingsplan is sterk aan te bevelen als samenhangende ontwikkelingskaart voor alle functies in het buitengebied.
2. Het is aan te bevelen dat gemeenten het ontwikkelen en toepassen van de zonering ten behoeve van het VAB uitvoeringskader en Rood voor Rood-regeling op elkaar afstemmen.

*De gemeente Dalfsen heeft in de plattelandsvisie (paragraaf 4.4) al een indicatie gegeven verschillende mogelijkheden voor hergebruik van VAB uitgewerkt per deelgebied. De onderstaande tabellen 4.1 en 4.2 en geven daarvan een overzicht ten behoeve van dit beleidskader VAB. De figuren 4.2 tot en met 4.6 geven een overzicht van de accenten uit tabel 4.2 naar deelgebied. Deze tabellen geven slechts een indicatie bij een concreet verzoek zal er altijd sprake zijn van maatwerk en toetsing van de specifieke locatie.*

*Ook het Rood voor rood beleid is afgestemd op de deelgebieden van de plattelandsvisie (zie bijlage 1 van de beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs Dalfsen) en daarmee op het VAB-beleid.*

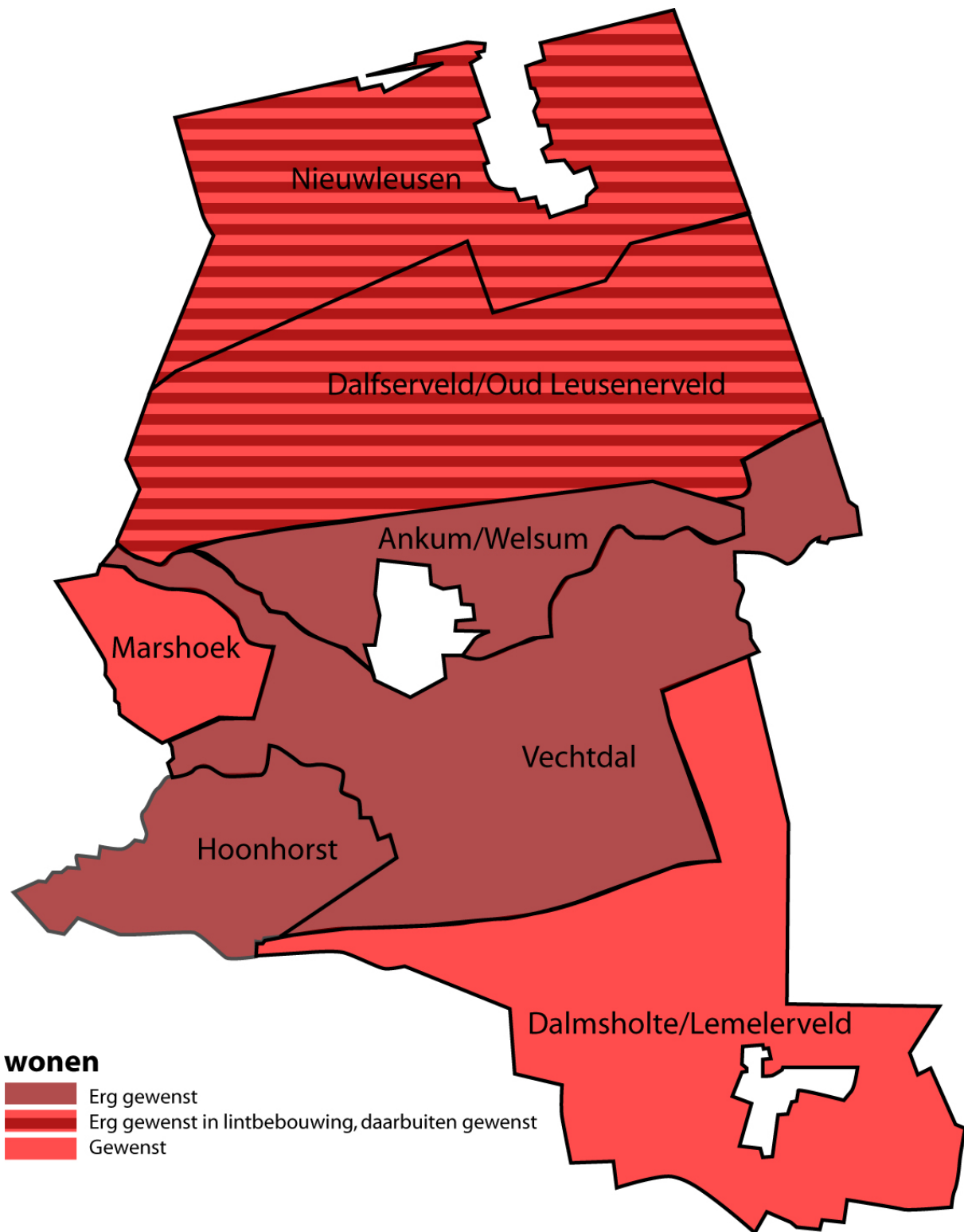
Tabel 4.1: Mogelijkheden voor hergebruik van VAB per deelgebied, overeenkomstig de plattelandsvisie.

<b>Deelgebied</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden VAB</b>
<i>Het Vechtdal</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voorkeur voor ontwikkeling van kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling.</li> <li>▪ Terughoudendheid bij het toestaan van bedrijfsfuncties en dienstverlening.</li> <li>▪ Recreatieve ontwikkelingen worden toegestaan voor zover deze passen binnen de kernkwaliteiten van dit deelgebied en bijdragen aan behoud en versterking. Nieuwe recreatieve functies worden alleen toegestaan in VAB's, om toename van de verstening te voorkomen.</li> </ul>
<i>Hoonhorst</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voorkeur voor ontwikkeling van kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling.</li> <li>▪ Terughoudendheid bij het toestaan van bedrijfsfuncties en dienstverlening.</li> <li>▪ Inzetten op kleinschalige recreatie bedrijven (bijvoorbeeld in VAB's) en agrotourisme.</li> </ul>
<i>Marshoek</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voorkeur voor hervestiging nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven in VAB's. Ook mogelijkheden voor functies die aan de landbouw gelieerd zijn. Daarnaast is er ruimte voor wonen en zorg en kleinschalige recreatie, mits de ontwikkeling van de bestaande landbouw niet wordt beperkt.</li> <li>▪ Geen voorkeur voor bedrijvigheid en dienstverlening omdat deze functies (meestal) niet aan de landbouw gelieerd zijn.</li> </ul>
<i>Ankum-Welsum</i>	Ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies. Met name liggen hier ook kansen voor zorgfuncties, gelet op de nabijheid van de kern Dalfsen.
<i>Dalmsholte/ Lemelerveld</i>	Ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies.
<i>Dalfserveld/ Oudleusenerveld/ Nieuwleusen</i>	Ruime ontwikkelingsmogelijkheden, alle functies zijn mogelijk.

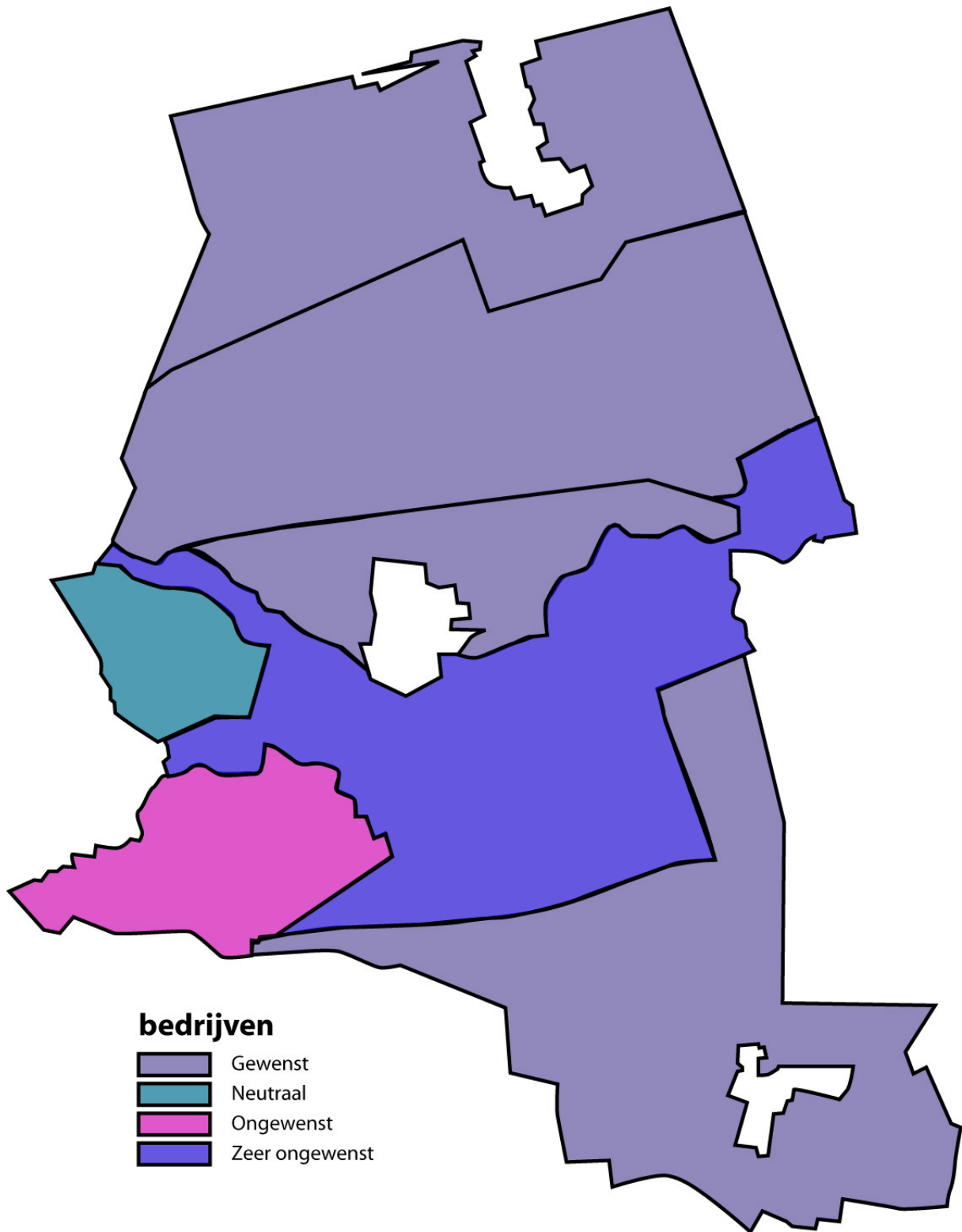
Tabel 4.2: Overzicht ontwikkelingsmogelijkheden in VAB per deelgebied, overeenkomstig de plattelandsvisie.

	<i>Vechtdal</i>	<i>Hoonhorst</i>	<i>Mars- hoek</i>	<i>Ankum- Welsum</i>	<i>Dalmsholte/ Lemelerveld</i>	<i>Dalfserveld/ Oudleusenerveld/ Nieuwleusen</i>	<i>Dalfserveld/ Oudleusenerveld/ Nieuwleusen</i>
						<i>Bebouwingslinten</i>	<i>Overig</i>
<i>wonen</i>	++	++	+	++	+	++	+
<i>bedrijven</i>	--	-	O	+	+	+	+
<i>recreatie</i>	++	+	O	+	+	+	O
<i>zorg</i>	++	+	+	++	+	+	O
<i>Dienstver- lening</i>	--	-	-	+	+	+	O

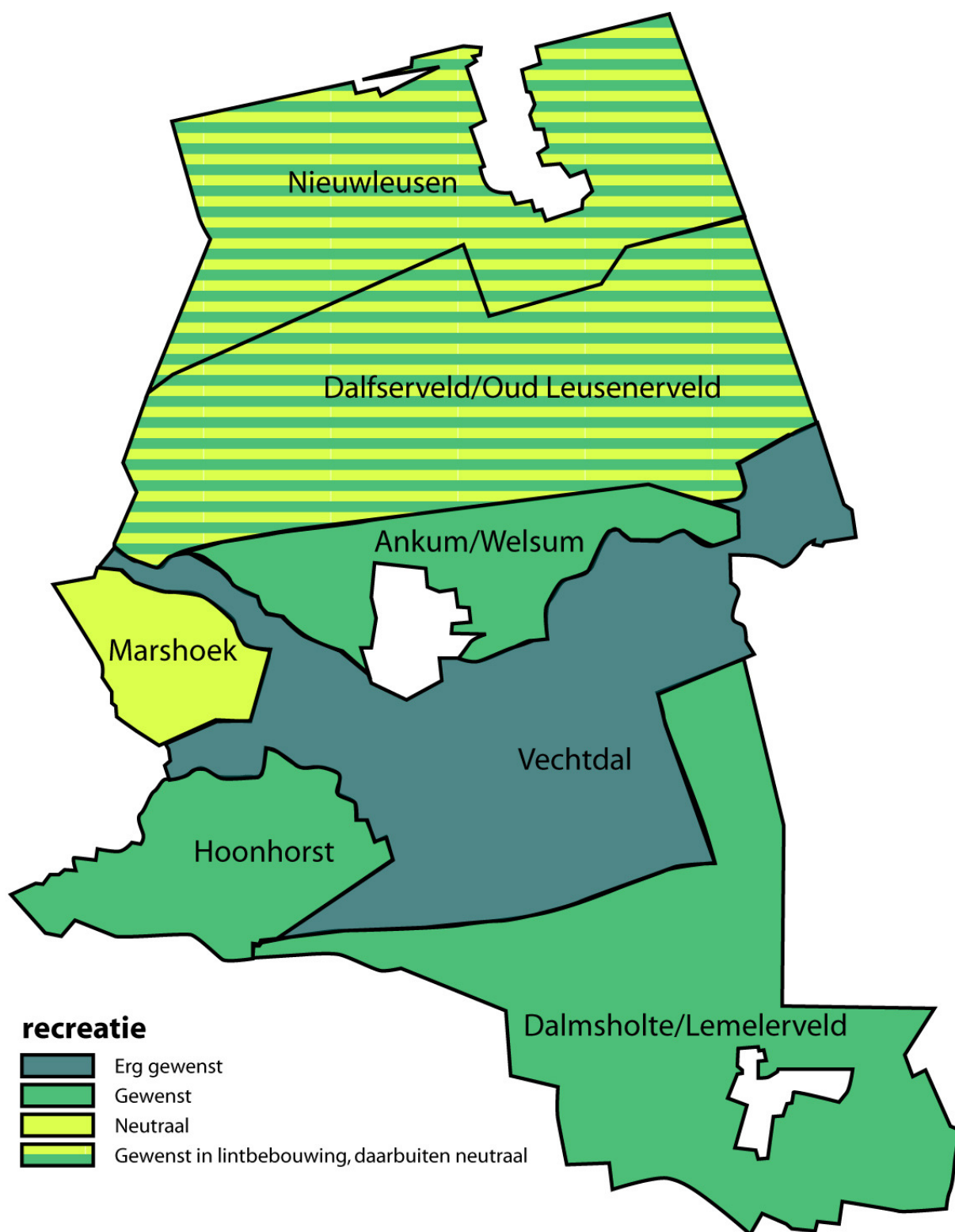
++ Erg gewenst + Gewenst O Neutraal - Ongewenst -- Zeer ongewenst



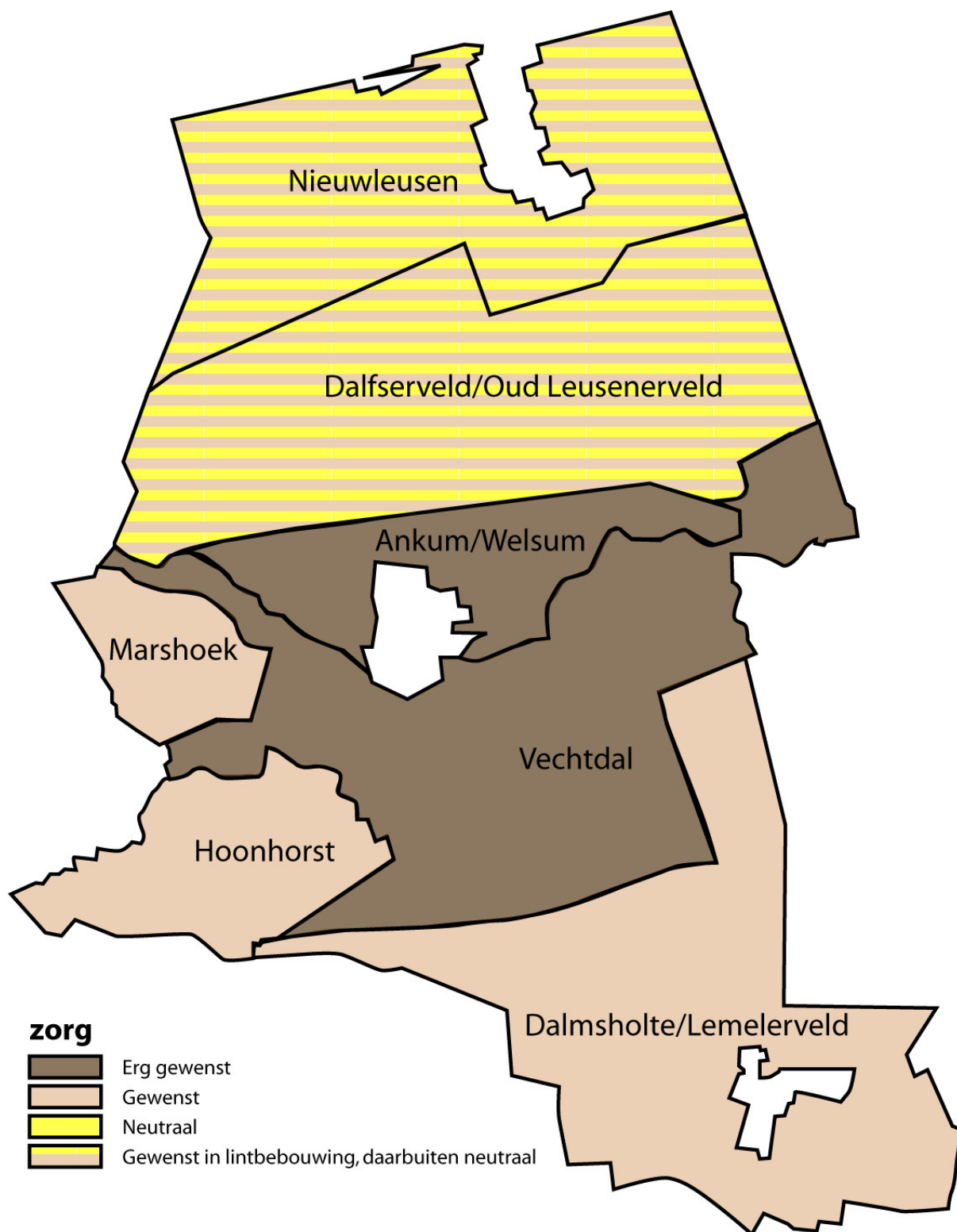
Figuur 4.2: Mogelijkheden voor wonen per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.



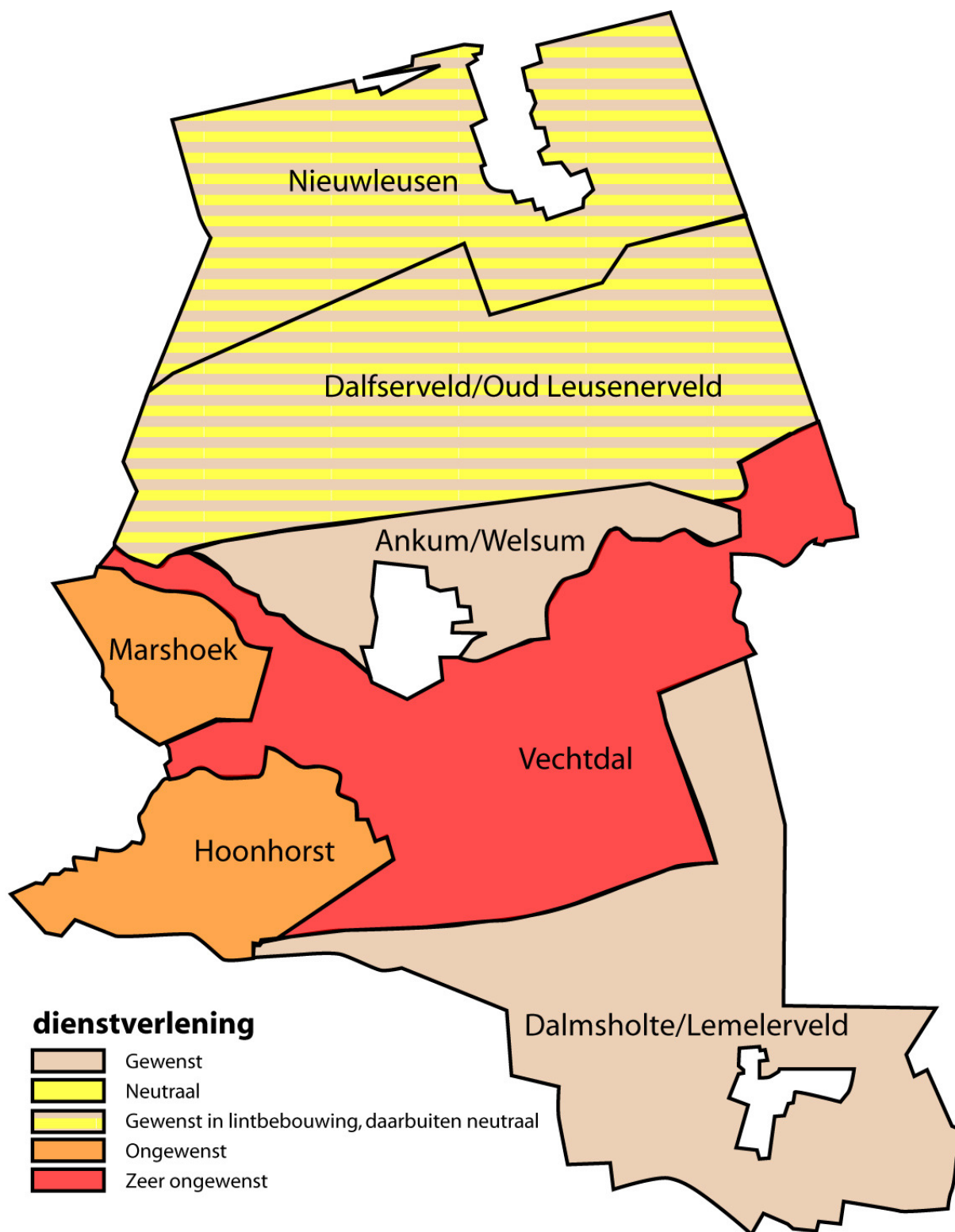
Figuur 4.3: Mogelijkheden voor bedrijven per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.



Figuur 4.4: Mogelijkheden voor recreatie per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.



Figuur 4.5: Mogelijkheden voor zorg per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.



Figuur 4.6: Mogelijkheden voor dienstverlening per deelgebied overeenkomstig de plattelandsvisie.

## 4.6 Sloop, toekomstige nieuwbouw

### Criteria

1. Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Gemeenten zullen dus per geval moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor rood toegepast worden voor het slopen van deze niet voor VAB-beleid geschikte of ontsierende gebouwen.
2. Het is het van groot belang om de maximale omvang en de inpassing in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen (o.a. overeenkomstig art. 10 WRO). Gemeenten begrenzen het bouwblok voor de nieuwe bedrijvenbestemming op de muur van de van geval tot geval toegestane omvang.
3. Het is denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is als onderdeel van het VAB-beleid:
  - Als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met slopen en herbouwen overeenkomstig kwalitatieve criteria;
  - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.
4. Sloop en nieuwbouw moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume. De oppervlakte van de bebouwing mag niet toenemen en er zal altijd sprake moeten zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarover een positief advies van de ervenconsulent is afgegeven.

### Handreikingen

1. Gemeenten kunnen een maximummaat verbinden aan nieuwbouw na sloop. Dit op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld betreffende de ruimtelijke kwaliteit in (delen van) de gemeente.
2. Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. Dus bijvoorbeeld geen “blokkendozen”, zoals die wel op bedrijventerreinen staan. Dit is op twee manieren te regelen:
  - Karakteristieke bebouwing (op te nemen in de inventarisatie van karakteristieke bebouwing) is te beschermen tegen sloop door een aanlegvergunning voor de sloop te eisen van de initiatiefnemer. Een en ander moet goed onderbouwd zijn in het bestemmingsplan. Dan zijn sloop en nieuwbouw niet mogelijk.
  - Bij vervanging van niet-karakteristieke bebouwing (de gangbare varkens-, kippen- en koeienstallen) door nieuwbouw is – bovenop de eerder geformuleerde kwalitatieve criteria - de vorm van de nieuwbouw te regelen met kwantitatieve bebouwingsbepalingen bij de onderhavige bestemming in het bestemmingsplan: bijvoorbeeld goothoogte, nokhoogte, dakhelling. Het gebruik van materialen (bijvoorbeeld geen damwandplaten op de buitenwanden) is te regelen met welstandseisen.
3. Om in het bestemmingsplan blijvend te markeren dat het gaat om (vroegere) VAB is het aan te bevelen om bij de eerste bestemmingswijziging van agrarisch naar andere bedrijvigheid, op het bestemmingsplan te markeren dat het om VAB gaat. Dat is ook handig in het geval later alsnog toepassing van Rood voor Rood wenselijk is. Ook een monitoringsysteem is hierbij vereist. In het bestemmingsplan is tevens vast te leggen dat geen (reguliere, 10-25%) uitbreidingsmogelijkheden van toepassing zijn.



4. Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden gezien.

## 4.7 Proces en uitvoering

### Criteria

1. **Gemeentelijke beleidskader VAB.** De gemeenten hebben het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen (in samenhang met Rood voor rood). In deze gemeentelijke beleidskaders wordt een duidelijke definitie en afbakening gegeven van wat de gemeente verstaat onder Vrijkomende Agrarische Bebouwing en wat het gemeentelijke beleid is ten aanzien van het buitengebied, woon- en werkfuncties. Tevens wordt aangegeven hoe de gemeenten dit instrumenteel (lees juridisch) en procedureel (lees toetsing en besluitvorming) organiseert. Gemeenten leggen hun gemeentelijke VAB beleidskader aan de provincie voor. Vervolgens kan de provincie een Algemene Verklaring van geen bezwaar (art. 19 lid 2 WRO) geven. Met deze verklaring kunnen de gemeenten zelf dit beleid uitvoeren. Tot dit laatste het geval is, zullen concrete initiatieven die niet zonder meer mogelijk zijn op grond van het geldende planologische regime en welstandsbeleid worden getoetst aan de vigerende beleidsregels.
2. **Milieuvergunning.** De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht.
3. **Maatwerk betekent goede handhaving.** De gedachte bij dit Uitvoeringskader is dat de gemeenten maatwerk kunnen leveren. Elke aanvraag die bij een gemeente binnenkomt, dient individueel beoordeeld te worden op basis van haar beleidskader. Dit betekent dat gemaakte afspraken met elke aanvrager goed vastgelegd moeten worden. Belangrijk daarbij is dat de gemaakte afspraken eerst moeten worden vastgelegd voordat de bestemming gewijzigd wordt en dat gecheckt moet worden of de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk worden nagekomen. Publiekrechtelijk zal moeten worden geregeld wat publiekrechtelijk kan. Privaatrechtelijk wat privaatrechtelijk moet. Voorwaarde is wel dat de toetsing en onderbouwing van geval tot geval goed uitgevoerd, vastgelegd en zeker ook consequent gehandhaafd wordt. Goede handhaving is noodzakelijk omdat gedoogsituaties kunnen leiden tot het noodgedwongen legaliseren daarvan of tot schadeclaims bij terugdraaien.
4. **Handhaving, monitoring en evaluatie.** Gemeenten monitoren binnengekomen en in behandeling zijnde VAB-aanvragen, nieuwe bestemmingen en gecompenseerde ruimtelijke kwaliteit in een digitaal bestand. Tevens kan m.b.v. die informatie na verloop van tijd evaluatie van het beleid plaatsvinden. *De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig bijhouden in welke mate en onder welke voorwaarden functieverandering plaatsvindt. Tweejaarlijks zullen de resultaten gerapporteerd en geëvalueerd worden. De gemeente Dalfsen zal nauwkeurig de gemaakte afspraken met de initiatiefnemers handhaven. Een stringente handhaving van de (in de overeenkomsten) gemaakte afspraken is cruciaal voor een (blijvend) succesvol VAB en Rood voor Rood beleid. Gedoogsituaties zijn niet alleen vanwege de omgevingskwaliteit ongewenst maar kunnen ook leiden tot het noodgedwongen legaliseren of tot schadeclaims bij terugdraaien.*

## Handreikingen

1. **Doorwerking in beleidsdocumenten en visies.** Het beleid kan doorwerking vinden in andere regionale en gemeentelijke beleidsplannen en –visies die betrekking hebben op het buitengebied in het algemeen of bepaalde functies in het bijzonder. Hierbij valt te denken aan het Landschapsonwikkelingsplan, woonvisie, bedrijvigheidsplannen, welstandnota, beeldkwaliteitsplan. De toetsingsregels zullen enerzijds voldoende flexibel moeten zijn om hergebruik redelijkerwijs mogelijk te maken, maar anderzijds voldoende strikt om de gewenste landelijke uitstraling van VAB te behouden.
2. **Bestemmingsplan buitengebied.** Om als gemeente op een adequate wijze om te gaan met aanvragen die betrekking hebben op VAB, is het aanbevelingswaardig om het VAB-beleid door te vertalen naar het bestemmingsplan buitengebied en andere bestemmingsplannen die betrekking hebben op het landelijke gebied. Het VAB-beleid kan worden vertaald in een goede bestemmingsregeling, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen functies die bij recht zijn toegestaan, functies die door middel van vrijstelling kunnen worden toegelaten en functies waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het is aanbevelingswaardig om hierbij een gebiedsdifferentiatie toe te passen, die wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart of een separate ontwikkelingskaart. *Dit VAB beleidskader van de gemeente Dalfsen zal worden meegenomen in de toekomstige herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (plantoelichting). In beginsel zal per geval vrijstelling worden verleend op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Waar mogelijk zal in het Bestemmingsplan Buitengebied een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid worden gecreëerd.*
3. **Privaatrechtelijke overeenkomst.** In een privaatrechtelijke overeenkomst (met “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie) zijn tegenprestaties af te spreken, zoals het slopen van een deel van de VAB, het aanbrengen van groen of de openstelling van een eigen weggetje, alsmede de termijn van uitvoering van dergelijke voorzieningen. Het is belangrijk deze overeenkomst af te sluiten voordat wordt overgegaan tot de bestemmingswijziging (na het toestaan van de bestemmingswijziging is zo’n overeenkomst niet meer af te dwingen) en om duidelijk aan te geven dat de afgesproken zaken overeenkomstig de voorstellen van de initiatiefnemer zijn. De kans dat iemand zich dan nog met succes kan beroepen op oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente (die zaken publiekrechtelijk zou moeten regelen) is klein.
4. **Toetsen en besluitvorming.** Allereerst dient per aanvraag volgens het eerder getoonde stroomschema een keuze te worden gemaakt wat onder het gemeentelijk beleidskader VAB en wat eventueel onder de Rood voor Rood regeling valt. Vervolgens kan de gemeente een procedureschema opstellen waarmee per aanvraag kan worden bekeken in hoeverre de aanvraag past binnen het gemeentelijke beleidskader. *Over de organisatorische aspecten, personele middelen, het niveau van uitvoering, werkprocessen etcetera zullen na de vaststelling van dit beleidskader VAB nadere voorstellen worden gedaan aan het DT. Er wordt gedacht aan een ambtelijke werkgroep VAB: afstemming binnen de afdelingen Ontwikkeling en Grondzaken (ruimtelijke ordening, economische zaken en recreatie en toerisme), Onderhoud en beheer (landschap) en Milieu en Bouwen (ruimtelijke kwaliteit, welstand). Bijlage 2 bevat een checklist voor het aanvragen en afhandelen van aanvragen. De checklist is handig voor zowel de aanvrager als de gemeente.*

# Bijlage 1: Voor dit beleidskader belangrijke informatie uit de plattelandsvisie en het bestemmingsplan buitengebied

## Opgave voor het VAB-beleid vanuit de plattelandsvisie

In paragraaf 3.3 van de plattelandsvisie is het volgende opgenomen als opgave voor het VAB-beleid:

*Vrijkomende Agrarische Bebouwing kan in beginsel ruimte bieden voor zeer diverse functies: wonen, bedrijvigheid, recreatie en zorg. Dit sluit aan bij de opgave die in de nota Economisch Beleid van de gemeente is geformuleerd, te weten dat de werkgelegenheid die verloren gaat in de landbouw zoveel mogelijk gecompenseerd moet worden om de leefbaarheid van het landelijk gebied te bewaren. Verruiming van mogelijkheden in VAB's kan tevens het toekomstperspectief van veel bestaande agrarische bedrijven verbeteren. Tevens kan door hergebruik verpaupering van leegstaande gebouwen worden tegengegaan. Er moet een keuze gemaakt worden of de gemeente een functionele lijst van gewenste economische functies vaststelt of kiest voor maatwerk. Een lijst biedt wel duidelijkheid maar staat haaks op de ontwikkelingsmogelijkheden van ontwikkelingsplanologie. Eén en ander wordt nader uitgewerkt in de gemeentelijke VAB-nota. In onderstaande tekst is daarbij gekozen voor een soort tussenweg: de aard van de nieuwe functies wordt wel omschreven, maar is niet limitatief, waardoor binnen een kader ruimte geboden wordt voor maatwerk.*

**Wonen:** Naast Rood voor Rood bestaan er mogelijkheden om vrijkomende karakteristieke gebouwen te verbouwen tot wooneenheden. Het op deze manier realiseren van wooneenheden kan wellicht mogelijkheden bieden om woningen te realiseren voor starters en/of senioren.

**Kleinschalige economische dragers: recreatie:** Gelet op de potenties van het landelijk gebied van Dalfsen voor recreatie en toerisme liggen er zeker ook kansen voor het vestigen van recreatieve functies in VAB's. Om het plattelandstoerisme en de belevingswaarde daarvan te versterken is er ruimte voor de ontwikkeling van aanvullende logiesvormen (Beleidsplan Recreatie en Toerisme). Te denken valt aan verbouw van een VAB tot meerdere appartementen (wonen of verblijfsrecreatie), een bed and breakfast of een dagrecreatieve voorziening (verhuur fietsen, boerengolf e.d.). Ook horeca ten dienste van extensieve recreatie (theehuis, kleinschalig restaurant) past binnen deze categorie.

**Zorg:** Door de toenemende vergrijzing kan VAB mogelijk een bijdrage leveren aan de toenemende vraag naar zorg. Discussies gaan over het al dan niet geschikt zijn van het buitengebied als opvang van de zorgvraag en of bepaalde voorzieningen toch beter in de kernen kunnen blijven. Er zijn drie mogelijke vormen van zorg in het buitengebied te onderscheiden:

- **Zorgboerderijen:** Hierbij gaat het om de toevoeging van een zorgtak op een bestaand, functionerend agrarische bedrijf.
- **Woonzorg-functies op een voormalig agrarisch complex:** Hierbij wordt de agrarische functie niet meer uitgeoefend.
- **Mantelzorg:** Hierbij gaat het om het laten inwonen van ouderen en/of zorgbehoevende personen. Het bieden van woonruimte in of bij de woning is hierbij een onderdeel. Dit is de zogenaamde "kangoeroe -woning".

**Dienstverlening:** Tenslotte kan nog gedacht worden aan gebruik van VAB's voor bepaalde vormen van dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, een dierenkliniek of een artspraktijk.

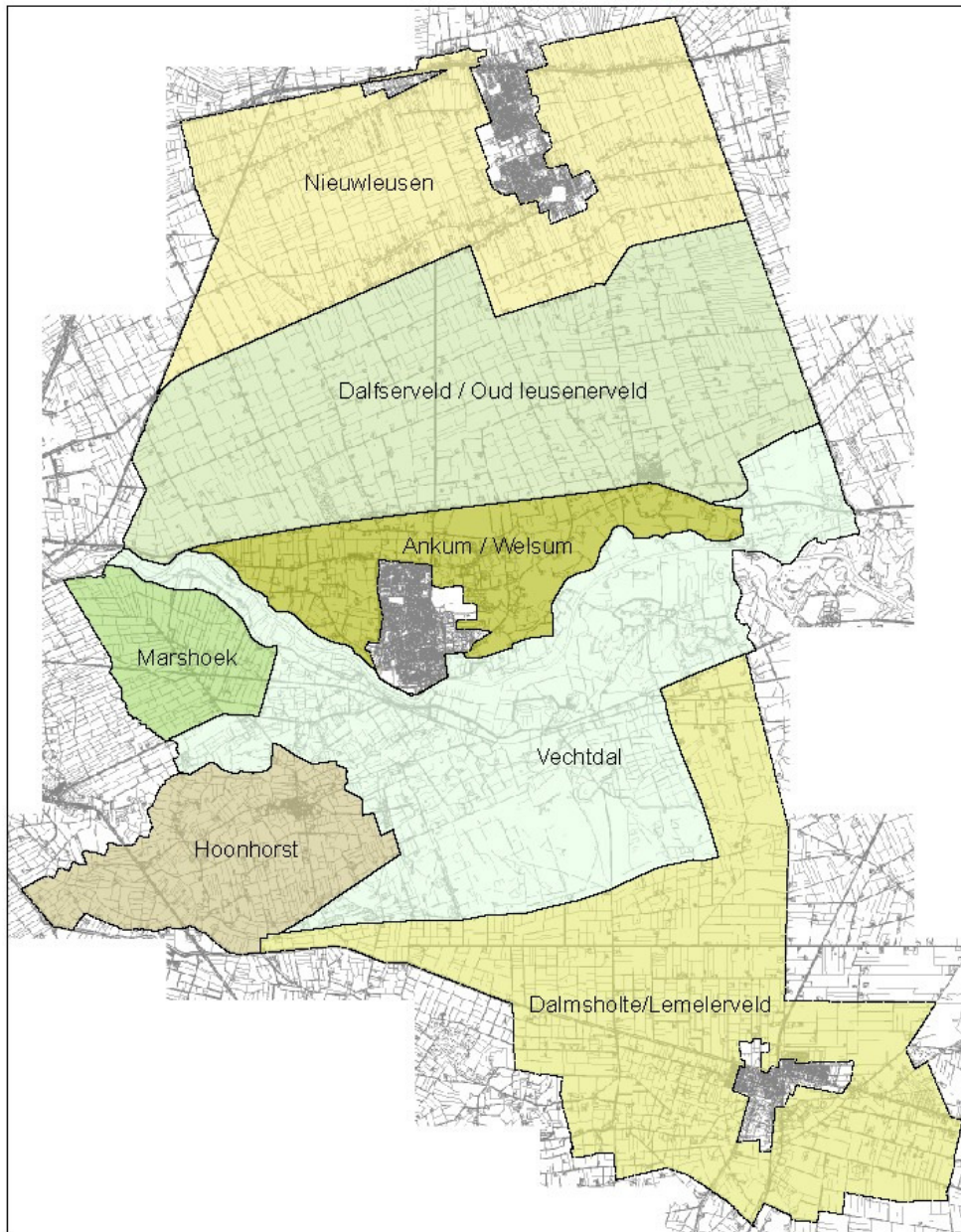
## Ontwikkelingsmogelijkheden voor VAB in de plattelandsvisie

In paragraaf 4.3 van de plattelandsvisie is het volgende opgenomen als visie op het VAB-beleid:

1. *Het VAB-beleid en het rood voor rood beleid wordt door de gemeente verder uitgewerkt in aanvullend beleid.*

2. *Er is in de gemeente ontwikkelingsruimte voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing die verbonden zijn aan randvoorwaarden. De mogelijkheden verschillen per deelgebied. Bij die mogelijkheden is de indeling gehanteerd, zoals in § 3.3 is uitgewerkt (wonen, bedrijven, recreatie, zorg en dienstverlening).*
3. *Voor rood voor rood geldt in de hele gemeente een ja mits beleid. Dit wordt in de gemeentelijke beleidsnota rood voor rood per deelgebied in aanvullende eisen uitgewerkt.*
4. *Daarnaast bestaan er mogelijkheden om vrijkomende karakteristieke gebouwen te verbouwen tot wooneenheden. Dit betreft met name voormalige boerderijen, te weten de bedrijfswoning en aangrenzende daaraan vastgebouwde deel. Indien de gezamenlijke inhoud van het gebouw tenminste 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt is één extra wooneenheid toegestaan. Bij tenminste 1.500 m<sup>3</sup> maximaal 3 wooneenheden (overeenkomstig het provinciale Uitvoeringskader). Voorwaarde is dat de uiterlijke verschijningsvorm van het karakteristieke gebouw behouden blijft.*
5. *Ook karakteristieke of monumentale bedrijfsgebouwen (niet zijnde de voormalige boerderij) kunnen op die manier worden verbouwd tot wooneenheden. Voor het overige wordt geen mogelijkheid geboden voor wooneenheden in bestaande bedrijfsgebouwen.*
6. *Voor wat betreft de aard van de toe te stane niet-agrarische bedrijven in VAB's wordt primair gedacht aan opslag en stalling, agrarische hulpbedrijven, paardenhouderijen, hoveniers, ambachtelijke bedrijven en zakelijke dienstverlening.*
7. *Algemene randvoorwaarden voor functieverandering volgens provinciaal beleid zijn (wordt verder uitgewerkt in het gemeentelijk VAB beleid):*
  - *Functieverandering vindt plaats binnen de bestaande gebouwen. Uitbreiding van de gebouwen is niet toegestaan. Ook als in de toekomst nogmaals functieverandering plaatsvindt, is uitbreiding van de bebouwing niet aan de orde.*
  - *Bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving mag niet worden belemmerd.*
  - *Door middel van een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het erf in het omringende landschap. Tevens wordt voorgesteld om een fonds Ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen, waarbij bij een functieverandering een bedrag moet worden gestort ten behoeve van de versterking van het landschap. Dit sluit aan bij het fonds Ruimtelijke kwaliteit in het kader van de rood voor rood regeling.*
  - *Voormalige bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt.*
  - *Geen opslag van goederen buiten gebouwen.*
  - *Functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting.*
  - *Detailhandel van ter plaatse voortgebrachte producten wordt alleen toegestaan als het een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft of kleinschalige detailhandel gelieerd aan het buitenleven.*
8. *Grootschalige (commerciële) horeca en verhuur van ruimten voor grootschalige (commerciële) activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing (de deel of andere opstallen) is niet toegestaan. Niet commerciële en paracommerciële activiteiten (Niet-commerciële activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard) zijn wel toegestaan.*

## Accenten voor functieverandering per deelgebied (zoning) uit de plattelandsvisie



deelgebieden

In paragraaf 4.4 van de plattelandsvisie is het volgende opgenomen over zonering van het VAB-beleid:

<b>Deelgebied</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden VAB</b>
<i>Het Vechtdal</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voorkeur voor ontwikkeling van kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling.</li> <li>▪ Terughoudendheid bij het toestaan van bedrijfsfuncties en dienstverlening.</li> <li>▪ Recreatieve ontwikkelingen worden toegestaan voor zover deze passen binnen de kernkwaliteiten van dit deelgebied en bijdragen aan behoud en versterking. Nieuwe recreatieve functies worden alleen toegestaan in VAB's, om toename van de verstening te voorkomen.</li> </ul>
<i>Hoonhorst</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voorkeur voor ontwikkeling van kleinschalige functies als wonen, zorg en recreatie in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling.</li> <li>▪ Terughoudendheid bij het toestaan van bedrijfsfuncties en dienstverlening.</li> <li>▪ Inzetten op kleinschalige recreatie bedrijven (bijvoorbeeld in VAB's) en agrotourisme.</li> </ul>
<i>Marshoek</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voorkeur voor hervestiging nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven in VAB's. Ook mogelijkheden voor functies die aan de landbouw gelieerd zijn. Daarnaast is er ruimte voor wonen en zorg en kleinschalige recreatie, mits de ontwikkeling van de bestaande landbouw niet wordt beperkt.</li> <li>▪ Geen voorkeur voor bedrijvigheid en dienstverlening omdat deze functies (meestal) niet aan de landbouw gelieerd zijn.</li> </ul>
<i>Ankum-Welsum</i>	<i>Ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies. Met name liggen hier ook kansen voor zorgfuncties, gelet op de nabijheid van de kern Dalfsen.</i>
<i>Dalmsholte/Lemelerveld</i>	<i>Ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies.</i>
<i>Dalfserveld/Oudleusenerveld/Nieuwleusen</i>	<i>Ruime ontwikkelingsmogelijkheden, alle functies zijn mogelijk.</i>

Tabel: Overzicht ontwikkelingsmogelijkheden in VAB per deelgebied, overeenkomstig de plattelandsvisie

	<i>Vechtdal</i>	<i>Hoonhorst</i>	<i>Marshoek</i>	<i>Ankum-Welsum</i>	<i>Dalmsholte/Lemelerveld</i>	<i>Dalfserveld/Oudleusenerveld / Nieuwleusen</i> <i>Bebouwingslinten</i>	<i>Dalfserveld/Oudleusenerveld / Nieuwleusen</i> <i>Overig</i>
<i>wonen</i>	++	++	+	++	+	++	+
<i>bedrijven</i>	--	-	O	+	+	+	+
<i>recreatie</i>	++	+	O	+	+	+	O
<i>zorg</i>	++	+	+	++	+	+	O
<i>Dienstverlening</i>	--	-	-	+	+	+	O

++ Erg gewenst + Gewenst O Neutraal - Ongewenst -- Zeer ongewenst

## Bestaande ontwikkelingsregeling bestemmingsplan buitengebied Dalfsen

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming –indien het agrarische bedrijf is beëindigd- i.c. de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:*

- 1. In de bestemming woondoeleinden.*
- 2. Ten behoeve van sociale culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten, al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis.*
- 3. Ten behoeve van milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven.*
- 4. Ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijhouderijen, dierenpensions/hondenkennels en dergelijke.*

*Met dien verstande dat:*

- 1. De cultuurhistorische waarde van de bebouwing, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid als “monument” en de complexiteit van het (voormalige boeren-)erf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) niet worden aangetast.*
- 2. De infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaard. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen.*
- 3. Een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven.*
- 4. De activiteiten als genoemd onder 2, 3 en 4 uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgevoerd binnen de bestaande gebouwen.*
- 5. Het aantal woningen niet toeneemt.*
- 6. De verkeersaantrekkendheid in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen.*

## Bijlage 2: Checklist aanvragen, afhandelen, handhaven en monitoren functieverandering

Over de organisatorische aspecten van de uitvoering van de VAB-regeling zullen nog nadere afspraken worden gemaakt.

Nr.	Aanvrager	Toetsing & Besluitvorming	Handhaving, Administratie & Communicatie
Vooraf			Communicatie
<b>Informatie &amp; Voorlichtingsfase</b>			
A1	1 <sup>e</sup> contact		
	Aanvrager komt met zijn plannen bij de gemeente mondeling, eventueel ondersteund met: <ul style="list-style-type: none"> <li>• globaal plan</li> <li>• globale schets</li> <li>• ten behoeve van een eerste haalbaarheidsplan</li> </ul>	Globale toets van het plan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestemmingsplan</li> <li>• zonering</li> <li>• bedrijvenhinder</li> <li>• planologisch</li> <li>• planning</li> </ul>	Vastleggen resultaten en afspraken
	Aanvrager maakt financiële toets van het plan (economische uitvoerbaarheid) <ul style="list-style-type: none"> <li>• investeringsraming</li> <li>• taxaties</li> <li>• fiscale consequenties</li> <li>• verbetering ruimtelijke kwaliteit</li> </ul>	Nazenden uit te zoeken zaken t.b.v. globale toets	
	Go / no go	Ambtelijk advies: Voldoet wel/ niet (eventueel door naar A2)	Vastleggen uitkomst 1 <sup>e</sup> contact
<b>Aanvraagformulier &amp; Intern behandelformulier</b>			
B		Verstrekken aanvraagformulier	
	Aanvrager vult aanvraagformulier in	Check op volledig ingevuld aanvraagformulier (evt. aanvullen)	Inboeken aanvraag, interne procedure opstellen
		Aanvraagformulier nader aanvullen, intern behandelformulier opstellen	Let op: Alleen legale/ vergunde omvang komt in aanmerking voor de regeling Houdt rekening met op cultuurhistorische & karakteristieke bebouwing (niet slopen) Check op daadwerkelijk te slopen gebouwen en overige verhardingen Inpassing in omgeving/ landschap
	Doorvoeren eventuele aanpassingen in aanvraag, inclusief een finale financiële check voor de haalbaarheid	Noodzakelijke aanpassingen communiceren en wederom toetsen, waarna ambtelijk advies	
		Principe-besluit College van B&W of ambtelijk advies op basis van aanvraagformulier	Afhankelijk van eigen procedure gemeente



		Opstellen brief met uitkomsten principebesluit College/ ambtelijk advies en (bij positief besluit/advies) nader te overleggen stukken/ eisen aan de aanvrager ten behoeve van nadere onderbouwing voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Opstellen overeenkomst</li> <li>▪ Bestemmingsplanwijziging</li> </ul>	Betreft gegevens die noodzakelijk zijn voor het kunnen vastleggen van het gewenste eindbeeld én de onderlinge procedure afspraken in een privaatrechtelijke overeenkomst.
		Overlegmoment over aan te leveren stukken	
	Aanleveren aanvullende stukken noodzakelijk voor het kunnen opstellen van de overeenkomst/ bestemmingsplanwijziging	Controle op aangeleverde stukken	Geadviseerd wordt in deze stap gelijktijdig de stukken voor de bestemmingsplanwijziging te laten opstellen (ruimtelijke onderbouwing), zodat deze stukken, indien gewenst, een integraal onderdeel kunnen uitmaken van de overeenkomst. (o.a. water, archeologie, flora&fauna, externe veiligheid, lucht, geluid, bodem)
<b>Privaatrechtelijke Overeenkomst</b>			
C	Aanvrager toetst overeenkomst	Opstellen privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en aanvrager, waarin o.a. wordt vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wat te slopen</li> <li>▪ wijziging bestemming</li> <li>▪ wijziging milieuvergunning</li> <li>▪ overige aanverwante zaken</li> </ul>	Standaard overeenkomst opstellen
	Aanvrager ondertekent overeenkomst	Overeenkomst in interne ondertekeningprocedure	
<b>Procedures &amp; Vergunningen</b>			
D	Aanvrager dient verzoek in tot wijziging bestemmingsplan	Procedure opstarten tot vrijstelling of wijziging bestemmingsplan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verzenden voorontwerp voor vooroverleg</li> <li>▪ ter inzage legging</li> <li>▪ vaststelling gemeenteraad</li> <li>▪ ter goedkeuring naar provincie</li> </ul>	Bezwaar en beroep mogelijk
	Indienen aanvraag bouwvergunning	Intrekken milieuvergunning / agrarische bestemming	
		Toetsen en verlenen bouwvergunning	
<b>Handhaving &amp; Evaluatie</b>			
E			Controle en handhaving na realisatie Registratie van alle aanvragen, besluiten en handhaving t.b.v. evaluatie.