

Inventarisatie vestigingsmogelijkheden en locatiekeuze pluimveebedrijf Westerveldweg (ong.)

Mts. Huisman
Veldhoeveweg 1
7722 SM DALFSEN
0529-471509

T.b.v. de locatie
Westerveldweg (ong.)
te Dalfsen

2 april 2014 / 6 februari 2015

Verslag en onderbouwing locatiekeuze Westerveldweg (ong.) i.r.t. thuislocatie aan de
Veldhoeveweg met in achtneming van de Provinciale Omgevingsverordening van Overijssel (POV)

Samengesteld door: ing. W. (Wim) Hoeve



Inhoud

1. AANLEIDING	3
1.1 INITIATIEFNEMER.....	3
1.2 PRINCIPEVERZOEK.....	3
2. KENMERKEN	4
2.1 LOCATIE	4
2.2 RUIMTELIJK BESLAG	5
2.3 LEGKIPPEN IN VOLIÈREHUISVESTING	5
3. MOTIVATIE	6
3.1 NEVENVESTIGING	6
3.2 THUISLOCATIE VELDHOEVEWEG 1	7
4. ZOEKOPDRACHT.....	9
4.1 ZOEKPROFIEL	9
4.2 RESULTATEN	10
4.3 LOCATIEKEUZE.....	11
4.4 ONDERLINGE SAMENHANG	11
5. PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	13
5.1 INPASBAARHEID	13
5.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	13
5.3 ZUINIG EN ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK.....	13
5.4 SALDEREN AGRARISCHE BESTEMMING	15
5.5 SCHOOLWEG 10 TE DALFSEN.....	16
5.6 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING.....	17
BIJLAGEN	19

1. Aanleiding

Mts. Huisman is voornemens een pluimveebedrijf aan de Westerveldweg (ong.) op te richten, kadastraal sectie W 83, te Dalfsen. Het wordt een nevenvestiging van de thuislocatie aan de Veldhoeveweg en er komen 175.000 scharrelkippen in 2 stallen.

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het vestigen past in de gemeentelijke visie op de inrichting van het deelgebied Dalfserveld/Oudleusenerveld/Nieuwleusen.

De dichtstbijgelegen woning, een (rund)veehouderijbedrijf, ligt op een afstand van 415 m. De dichtstbijzijnde buurtschap Ruitenveen bevindt zich op ca. 900 m.

De maatschap heeft eerst de mogelijkheden onderzocht om de thuislocatie Veldhoeveweg te vergroten. De mogelijkheden zijn echter beperkt. Gelet op de omvang van het bouwblok is op locatie Veldhoeveweg 1 geen uitbreiding mogelijk.

Vervolgens heeft initiatiefnemer gezocht naar een nieuwbouwlocatie, waarbij de eigen kavel W 83 aan de Westerveldweg ideaal bleek. Het perceel is op dit moment in gebruik als maïsland. Ondertussen is wel gezocht naar een alternatief. Zou er een geschikte locatie in de buurt te koop komen dan zou dat een serieuze optie zijn. Er heeft zich de afgelopen jaren geen kans voorgedaan en ook de makelaar heeft niets kunnen vinden.

Uiteindelijk heeft de maatschap ter compensatie een agrarisch bouwvlak gesaldeerd van een varkenshouderij aan de Beemdweg 1a te Lemelerveld, om op die manier vorm te geven aan de verplichting van de Provinciale Omgevingsverordening vanwege zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel van de bepaling van de Omgevingsverordening is immers dat het leggen van een nieuw bouwblok per saldo niet leidt tot toename van het huidige aantallen bouwblokken.

1.1 Initiatiefnemer

Mts. Huisman
Veldhoeveweg 1
7722 SM DALFSEN
Tel. 0529-471509 of mobiel 06-44642367
E-mail bertenfroukehuisman@hotmail.com

De maatschap bestaat uit 3 maten: dhr. A. Huisman (Bert, 59), mevr. V. Huisman-Weis (Frouke, 58), dhr. J. Huisman (Jeroen, 36).

<u>Thuislocatie:</u>	<u>Locatie project:</u>
Veldhoeveweg 1	Westerveldweg (ong.)
7722 SM DALFSEN	DALFSEN

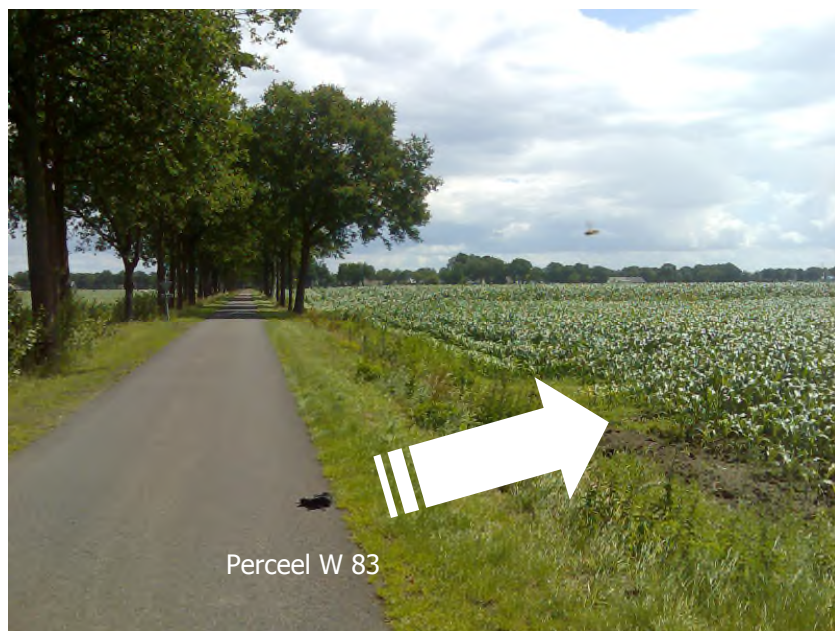
1.2 Principeverzoek

In juni 2007 heeft Mts. Huisman het voornemen aan de gemeente kenbaar gemaakt en is een eerste milieuverkenning uitgevoerd. Op 7 februari 2008 gaf de gemeente aan in principe mee te willen werken en binnen welke randvoorwaarden. Vervolgens zijn de benodigde milieuprocedures en planologische trajecten in gang gezet.

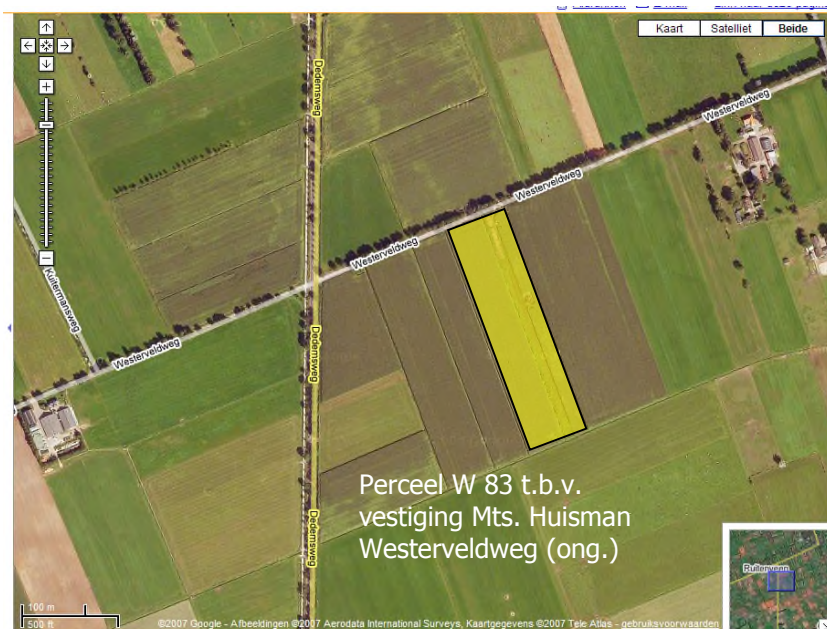
2. Kenmerken

2.1 Locatie

Het bedrijf wordt gevestigd op het perceel 'W 83' aan de Westerveldweg (ong.) in Dalfsen, eigendom van de heer Huisman en al meerdere jaren in gebruik voor de maïsteelt.



Op bovenstaande foto's het zicht op perceel W 83 aan de Westerveldweg.



Ruimtelijke omgeving van perceel W 83 en locatie van beoogde vestiging

2.2 Ruimtelijk beslag

Uitgaande van 2 stallen van 42 x 119 m met een tussenruimte van 10 m en aan weerszijden 3 m vanaf de erfgrans gepland, is een bouwblok van minimaal 1 ha nodig. De stallen komen zo'n 85 m van de weg af in het land te staan.

De stallen staan gespiegeld op de kavel. Een deel van de hennen heeft de beschikking over een inpandige overdekte scharrelruimte (wintergarten).

Het pad tussen de stallen wordt gebruikt om de pluimveemest van het bedrijf af te voeren. De mest wordt wekelijks met mestbanden afgedraaid in containers, en vandaaruit naar de biogasinstallatie aan de Veldhoeveweg gebracht, waar ze wordt omgezet in groene energie.

2.3 Legkippen in volièrehuisvesting

Mts. Huisman gaat op de nieuwe locatie legkippen huisvesten. Dat sluit het best aan bij de thuislocatie (ook legkippen volièrehuisvesting). Deze huisvesting heeft geteeld op dierwelzijn ook maatschappelijk gezien de voorkeur.

De kippen zijn gehuisvest op een emissiearm volièresysteem (de dieren kunnen zich vrij door de stal bewegen). De mest wordt aangewend in de biogasinstallatie aan de Veldhoeveweg. Beide stallen zijn voorzien van een chemische luchtwasser waardoor een aanzienlijke hoeveelheid emissie wordt vermeden (geur, ammoniak, fijnstof).



Foto volièresysteem

3. Motivatie

3.1 Nevenvestiging

Wil het bedrijf voldoende perspectief houden dan moet het aantal kippen omhoog. Omdat dit op de huidige locatie niet meer kan, is een nieuwe locatie gezocht.

De reden dat juist deze locatie geschikt is, zit in de ligging opgesloten: ver van kwetsbare gebieden, ver van nabijgelegen woningen, in een gebied geschikt voor moderne landbouw.

Huidige locatie geen groei mogelijk

Gelet op de omvang van het huidige bouwblok op locatie Veldhoeveweg 1 is geen uitbreiding in pluimvee mogelijk. Ook is er gelet op de maximale loopafstand van de kippen niet meer grond beschikbaar dan nu al voor de freilandkippen thuis in gebruik is.

Een uitbreiding is wél gewenst. Het aantal dieren op dit moment is acceptabel, maar op termijn te klein. Bedrijven groeien en Huisman moet daarin mee. Dat kan op deze locatie niet, daarom is gezocht naar een nevenlocatie, welke gevonden is aan de Westerveldweg.

Inkomensbehoud / continuïteit bedrijf

Gelet op de maatschap die bestaat uit 3 personen c.q. 2 gezinnen is meer inkomen gewenst. Dit is op de huidige locatie niet mogelijk, vandaar de nevenlocatie.

De opzet van de nevenlocatie is erop gericht zo goed mogelijk gebruik te maken van de automatisering (klimaat, eiverzamelen, mest uit de stallen) waardoor het aantal kippen omhoog kan.

Financiële haalbaarheid

De investering bedraagt ca. € 26,- per henplaats excl. BTW. De financieringslasten aan rente (stel 4%) en aflossing (in 18 jaar, 5,5%) bedragen ca. 9,5% ofwel € 2,47 per hen per jaar. Het netto saldo van scharrelkippen is € 2,88 per hen per jaar excl. BTW (bron: Kwin Veehouderij 2014-2015).

Met 175.000 scharrelkippen is de financiële ruimte $\text{€ } 2,88 - \text{€ } 2,47 = \text{€ } 0,41$ per hen ofwel ca. € 71.750,- in het eerste jaar van investeren voor een bedrijf met 175.000 henplaatsen. Uit deze prognose blijkt dat het aantal kippen ingeval van nieuwvestiging groot moet zijn en dat men met minder niet toe kan. Gaandeweg zal de financiering afnemen en er meer ruimte ontstaan, aangezien met het aflossen het vreemd vermogen afneemt.

Geschikt gebied voor uitbreiding

Het buitengebied nabij de locatie Westerveldweg leent zich buitengewoon goed voor de vestiging van een pluimveebedrijf. Het is een gebied waar zich qua bestemmingsplan een intensieve veehouderij mag vestigen, en ligt bovendien ver van omliggende bewoning en bedrijvigheid af. Ook de afstanden tot kwetsbare gebieden en Natura-2000 gebieden zijn fors.

Dichtbij thuislocatie

Het te vestigen bedrijf aan de Westerveldweg zit dicht bij het thuisbedrijf aan de Veldhoeveweg. De onderlinge afstand is ca. 2,1 km. Wat aan- en afrijtijden etc. betreft zijn beide locaties dus goed vanuit de thuissituatie te bearbeiten.

Het betreft een lokale onderneming die gevoerd wordt door lokale ondernemers.

Nevenvestiging vanuit blanco situatie

Door een bedrijf vanuit een blanco situatie te starten, is van meet af aan rekening te houden met de laatste ontwikkelingen, de best beschikbare technieken, voortschrijdend inzicht. Op een bestaande locatie zou men altijd rekening moeten houden met de bestaande verouderde stallen en stalinrichting. Nu kan men kiezen voor een moderne opzet en daarbij zoveel mogelijk rekening houden met milieu, dierwelzijn, arbeidsbehoefte, ergonomie, looplijnen, stallenbouw, stalinrichting, enz. enz. en ook kiezen voor een bedrijfsopzet die kans van slagen heeft en voldoende omvang heeft (perspectief).

Bedrijfsomvang

Een bedrijf met 175.000 legkippen biedt plaats aan 2 à 3 arbeidskrachten. Naast vader en zoon Huisman is er dus nog plaats voor een werknemer en eventueel wat extra hulp bij het rapen van de eieren of de diercontrole. Realisatie van de nevenvestiging biedt niet alleen werkgelegenheid, maar ook bedrijfszekerheid. Op een 2-mansbedrijf kan men op elkaar terugvallen en de arbeid verdelen, zodat de hedendaagse ondernemer ook tijd voor het gezin heeft in het weekend.

Een familiebedrijf met legkippen in de vorm van scharrel- of freilandhennen richt zich vandaag de dag op een eenheid van ca. 60.000 – 80.000 kippen. Om een werknemer te kunnen bekostigen is minstens een dubbel zo grote eenheid nodig.

Een eenheid van meer dan 100.000 kippen geniet vanuit afnemers (pakstations) en toeleveranciers (voerleveranciers) de voorkeur boven de kleinere bedrijven met een neventak pluimvee. Pluimveehouders bedingen hogere opbrengstprijzen en lagere voerprijzen (c.q. kostprijzen), waardoor het saldo hoger is dan op kleinere bedrijven.

Dierwelzijn

Ten aanzien van de door de ondernemer gewenste uitbreiding, wil Mts. Huisman aansluiten bij de maatschappelijk gewenste ontwikkeling om kippen te houden in verantwoorde welzijnsvriendelijke houderijsystemen. Volièrehuisvesting voldoet aan dit beeld.

Locatie geschikt voor vrije uitloop

De locatie aan de Westerveldweg is geschikt voor het houden van hennen met vrije uitloop. Dit omdat de locatie rondom in de weilanden ligt.

De Kontrollierte Alternative Tierhaltung (KAT), het controlerend orgaan voor de Duitse en Nederlandse retail-organisaties welke eieren vermarkt onder strikte voorwaarden, stelt dat grond (weiland) rondom het bedrijf als uitloop mee mag tellen tot een maximale loopafstand van 350 m vanaf de stal en dat er 4 m² per kip aan uitloop beschikbaar moet zijn.

De kippen krijgen echter geen vrije uitloop omdat er geen weiland beschikbaar is.

3.2 Thuislocatie Veldhoeveweg 1

Het bedrijf van Mts. Huisman aan de Veldhoeveweg 1 was oorspronkelijk een gemengd bedrijf (melkvee en varkens). In de jaren '90 zijn de varkens en de koeien omgeuild voor kippen. De pluimveetak is geleidelijk aan uitgebreid en de grens is qua ontwikkeling bereikt. Er is geen ruimte (bouwblok) meer beschikbaar om méér kippen te houden. In de loop van dit jaar wordt een biogasinstallatie in gebruik genomen.

Historie

In 1994 is het melkvee afgestoten en werd de ligboxenstal omgebouwd voor

7.000 scharrelkippen met vrije uitloop. Anderhalf jaar later werd een 2^e stal gerealiseerd voor nog eens 7.000 scharrelkippen, eveneens met vrije uitloop (freiland).

In 2003 is een deel van de grondhuisvesting in de oorspronkelijke stal vervangen door een voliëresysteem, waardoor er 26.000 legkippen in deze stal en 7.000 in de andere stal gehouden konden worden: 33.000 freilandhennen in totaal.

In 2006 is de stal volledig omgebouwd voor voliëre voor 42.000 legkippen. De schuur met 7.000 kippen in grondhuisvesting is in dat jaar gesloopt. Daarna is er nog een stelling bij in de stal gezet, waardoor er 53.011 kippen in de stal zitten.

In 2006 trad ook Jeroen toe tot de maatschap, die sindsdien uit 3 personen bestaat.

Perspectief

De milieuvergunning, die het houden van 53.011 legkippen in voliërehuisvesting met vrije uitloop (freiland) toestaat, is volledig benut. Meer kippen op deze locatie is niet haalbaar.

De bestaande legkippenstal is 100 m lang, en gelet op de lengte en de huidige installatie in de stal is verlengen van de stal geen optie. Vooralsnog is een uitbreiding in kippen op deze locatie daarmee van de baan en blijft het aantal kippen steken op 53.011 stuks. Ook is hier niet meer grond beschikbaar voor het houden van freilandhennen.

In de sector geldt op dit moment een bedrijf van ca. 50.000 legkippen als ondergrens voor 1 arbeidskracht. Gelet op het feit dat de maatschap uit 3 personen bestaat en

2 gezinsinkomens dient op te leveren, is de huidige situatie op termijn niet houdbaar. Het aantal stuks pluimvee moet omhoog. Vandaar het plan om een nevenvestiging te starten.



Bouwblok aanduiding Veldhoeveweg 1 en recente luchtfoto bedrijf thuislocatie (bron: Bing Maps)

4. Zoekopdracht

4.1 Zoekprofiel

Op de huidige locatie aan de Veldhoeveweg is verdere groei niet mogelijk. Er worden legkippen met vrije uitloop gehouden, er wordt een vergistingsinstallatie gerealiseerd en er worden algenvijvers aangelegd.

- Het bouwblok is vol en er is geen ruimte meer voor nog een kippenstal met vrije uitloop. Het bouwblok zou met ca. 1,5 ha moeten worden vergroot wat de gemeente niet wenselijk acht en het bestemmingsplan niet toelaat.
- Een deel van de vrije uitloop vervalt als de installatie in gebruik wordt genomen omdat een deel van de weide of de loop er naar toe niet meer beschikbaar is. Ook daarom dient een andere locatie voor kippen in gebruik te worden genomen.
- Het thuisperceel biedt geen ruimte voor méér freilandhennen (onvoldoende grond). De uitloopweide mag niet verder dan 300 m van de stal af liggen (max. loopafstand) en alle weiland binnen die straal wordt al gebruikt door de bestaande veestapel aan de Veldhoeveweg.

De maatschap zoekt continuïteit en wil uitbreiden om ook in de toekomst het bedrijf rendabel te houden. In een poging een locatie in de buurt te vinden die geschikt is voor het houden van voldoende kippen, is het volgende zoekprofiel opgesteld:

- Vanwege de binding met de thuislocatie (de mest van de nieuwe locatie komt in de vergister aan de Veldhoeveweg) dient de afstand niet te groot te zijn: liefst binnen een straal van 4 à 5 km van de thuislocatie.
- Op de nieuwe locatie worden bij voorkeur ook legkippen gehouden en de omvang dient dusdanig groot te zijn dat er een duurzaam bedrijf staat waarbij het financieel verantwoord is om emissiearme maatregelen toe te passen, want die zullen in de toekomst ongetwijfeld aan de orde zijn.
- Voor het houden van legkippen met vrije uitloop worden voorwaarden gesteld door overheid en bedrijfsleven, waaronder een maximale loopafstand van 350 m. Als er ooit freilandkippen gehouden worden, moet de nieuwe locatie weerszijden minimaal 350 à 400 m afstand houden tot andere veehouderijlocaties om voldoende uitloop te hebben.
- Om voldoende voorzorg t.a.v. omwonenden in acht te nemen, houden we 400 m aan als minimaal te hanteren afstand om geuroverlast of stofhinder en ergernis te voorkomen, niet alleen ten opzichte van geurgevoelige objecten maar ook t.o.v. bedrijfswoningen van veehouderijen waartoe feitelijk een minimale afstand van slechts 50 m geldt (Wgv).
- Bovendien moet de afstand van een eventuele uitloopweide tot belendende woning van derden minimaal 50 m zijn (Wgv). Dit maakt met de gewenste 350 m aan uitlooptepte samen 400 m.
- Niet wetende hoe de stikstofwetgeving zich zal ontwikkelen, want op het moment van beslissen is/was er geen beleidskader t.a.v. Natura of depositiegevoelige habitat,

formuleren we uit voorzorg een minimale afstand tot Natura 2000-gebieden van ca. 7,5 km. Toentertijd (in 2007) werd verondersteld dat bedrijven binnen 3 km van een Natura terrein wezenlijke invloed had op het gebied en daarbuiten niet.

- Alhoewel de wetgever een buffer van 250 m t.o.v. Wav-gebieden aanhoudt waarbinnen zich geen nieuwe veehouderij mag vestigen (behalve biologisch of ten behoeve van natuurontwikkeling) hanteren we een afstandscriterium van 5 km.

4.2 Resultaten

Dit straffe zoekprofiel met bovengemiddelde voorzorg t.a.v. milieu en maatschappelijke omgeving leidt tot een select aantal locaties. Niet elke vrijkomende locatie, zo die al voor Huisman beschikbaar mocht komen – er liggen meer kapers op de kust – is geschikt. In de voorliggende jaren en op/vanaf het moment dat het traject in gang is gezet is er geen geschikte locatie die aan deze criteria voldeed voorbij gekomen.

De familie Huisman is sociaal gebonden aan Dalfsen. Het zoekgebied betreft daarom het nabije buitengebied. De maatschap heeft makelaardij Schiphorst gevraagd te zoeken naar een geschikte locatie. Deze is goed geïnformeerd en kent de regio op haar duimpje. Als er iets is te vinden zullen zij het weten of erin kunnen bemiddelen.

De makelaar heeft tot nog toe geen bestaande locatie of nieuw te ontwikkelen locatie die voldoet aan het zoekprofiel kunnen vinden. De makelaar verwacht ook niet dat dat binnenkort wel het geval is, omdat in de Dalfser omgeving weinig te koop komt en als er al iets verkocht wordt dat vaak binnen de familie wordt gehouden.

De maatschap heeft ook zelf in de afgelopen tijd geen alternatief kunnen vinden, behalve de door hen ingebrachte eigen locatie aan de Westerveldweg (ong.).

Nadat de provinciale omgevingsverordening in juli 2009 de voorwaarde stelt dat vanwege zorgvuldig ruimtegebruik het stappenmodel moet worden doorlopen, is intensief gezocht naar een geschikte locatie van derden om over te nemen:

- In 2009-2010 is in kaart gebracht welke agrarische bedrijven zijn gestopt of op het punt staan te stoppen (zie bijlage, tabel d.d. 2 augustus 2010, lijst van 49 potentiële locaties). Hier zat geen kandidaat bij.
- Daarna is de bestemmingsplanwijziging ter inzage gelegd, waarbij t.b.v. de POV afspraken zijn gemaakt over een Kwaliteitsimpuls Groene omgeving bij wijze van compensatie voor het te vormen bouwblok
- Nadat de Raad van State aangaf dat de Omgevingsvisie van Overijssel onvoldoende is gevolgd, is opnieuw een inventarisatie gedaan en is doorlopend opgelet of er zich een kans in de buurt voor deed voor overname van een locatie
- In de bijlage een overzicht t/m 25 juni 2013 met een lijst van 16 potentiële locaties, welke alle fysiek afvallen om de locatie zelf. De potentiële locatie blijkt bij nader inzien niet te koop, geen of onvoldoende grond of gelegenheid te hebben voor het houden van freilandhennen, te kort op bebouwing van derden te liggen, te dichtbij andere pluimveebedrijven te liggen waardoor de vereiste hygiënestatus niet is te waarborgen, of onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheid te hebben.
- Waarna met de eigenaar van Schoolweg 10 te Dalfsen een akkoord is bereikt tot overname van de agrarische bestemming, om op die manier te voldoen aan de voorwaarde van de POV dat het aantal bouwblokken niet toe neemt (salderen).

Kortom, er is gedurende het proces voortdurend gekeken en gezocht naar een andere locatie of kavel in de nabije omgeving die voor het plan vrij komt of beschikbaar is, maar dat is niet het geval. Ook makelaars geven aan niets te kunnen vinden wat aan het zoekprofiel past. Stoppende veehouders in de omgeving blijven op hun plaats wonen, of hun familie neemt bezit van de (woon)boerderij. Daarom blijft de optie van het vestigen van de stallen aan de Westerveldweg als enige staan, ook omdat de kavel reeds in eigendom is.

4.3 Locatiekeuze

De kavel aan de Westerveldweg is daarmee nog steeds de beste optie. Juist ook vanwege de opmerkingen in de visies op de bestemmingsplanwijziging. Men spreekt o.a. de zorg uit t.a.v. eventuele zoönosen en veterinaire risico's. Juist de forse afstanden die Mts. Huisman in acht neemt (dichtstbijzijnde woning op meer dan 400 m) en de grote afstand van de stallen tot aan de weg beperken dit soort risico's zoveel mogelijk – naast de sanitaire en hygiënemaatregelen die sowieso in acht worden genomen.



Beoogde locatie en thuislocatie Maatschap Huisman

4.4 Onderlinge samenhang

De locatie, die op ca. 2 km van de thuislocatie Veldhoeveweg 1 is gelegen, is vanwege de goede infrastructuur en bebouwing op voldoende afstand zeer geschikt. Deze mening wordt ook gedeeld door cultuur- en landschapsdeskundigen.

De heer Huisman is eigenaar van het perceel aan de Westerveldweg.

De pluimveemest die bij het nieuwe bedrijf wordt geproduceerd dient als input voor de mest-/co-vergister aan de Veldhoeveweg. We hebben het dan over ten minste 4 mesttransporten per week over een afstand van ca. 2 km. Indien Huisman niet zou beschikken over een vergister dan zou de pluimveemest over zeer grote afstanden moeten worden vervoerd, naar Lelystad, Moerdijk of zelfs naar Duitsland (enkele honderden kilometers).

De algenkwekerij aan de Veldhoeveweg is bedoeld voor het verwerken van de vrijkomende digestaat na vergisting. De algenkwekerij is een uitgelezen alternatief voor het transport van digestaat naar toepassing elders over aanzienlijke afstanden.

Met de mest/co-vergister en algenkwekerij beschikt de heer Huisman over een unieke kans om de gehele mestverwerking duurzaam aan te pakken, CO₂-neutraal en de vervoerskilometers tot een minimum terug te brengen.

5. Provinciale omgevingsverordening

5.1 Inpasbaarheid

De beoogde locatie komt op een plek die ruimtelijk gezien geen beperkingen geeft. De milieuraandvoorwaarden (geur, stof, ammoniak, geluid) vormen geen belemmering. De vestiging wordt landschappelijk goed ingepast en ligt in een gebied wat bedoeld is voor moderne landbouw. Voor het plan is een Natuurbeschermingswetvergunning verleend.

5.2 Provinciale omgevingsverordening

De systematiek van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Overijssel is gericht op een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De afgelopen jaren is het aantal landbouwbedrijven afgenomen. De provincie verwacht dat die trend zich doorzet. Hierdoor komen veel agrarische bedrijfslocaties vrij. Conform het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden bij de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in eerste instantie bestaande vrijkomende agrarische locaties of andere bebouwde locaties (bijv. burgererven) benut.

Is er geen geschikte bestaande locatie dan is vestiging van een nieuw agrarisch bouwperceel mogelijk in de volgende gevallen:

- Als een ondernemer een landbouwbedrijf verplaatst voor publieke belangen
- Als een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft

In beide gevallen is de opheffing van de bestemming agrarisch bouwperceel op de uitplaatsingslocatie in Overijssel een voorwaarde. Dit principe wordt 'saldering' genoemd. Dit kan ook de resultante zijn van een 'meerhoeksruil'. Het salderen mag ook plaatsvinden door te salderen met de agrarische bestemming van derden.

Ook worden er ruimtelijke en landschappelijke eisen gesteld conform de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

5.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De systematiek van de Omgevingsvisie:

Stap 1: Op grond van het provinciale beleid moet eerst worden gekeken naar de mogelijkheden op het bestaande perceel.

In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is allereerst gekeken naar de mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijf op de locatie Veldhoeveweg 1. Realisering van de nieuwe stal aan de Veldhoeveweg 1 is niet mogelijk. Het bouwblok is geheel vol gebouwd met een pluimveestal voor circa 53.000 leghennen en een co-vergistingsinstallatie (biogas) en bijbehorende voorzieningen voor verwerking van 51.000 ton mest en co-producten per jaar.

Op en op de rondom het bedrijf liggende landbouwpercelen ten noorden van de Veldhoeveweg is geen ruimte voor nog eens twee grote pluimveestallen voor 175.000 leghennen (benodigd bouwblok ca. 1,2 à 1,5 hectare).

De omliggende landbouwpercelen zijn bestemd voor de vrije uitloop van de freilandkippen in de bestaande legkippenstal aan de Veldhoeveweg 1. Alle landbouwgrond binnen een straal

van 350 m (de maximale loopafstand voor freilandhennen) wordt al gebruikt door deze kippen. Alle grond is dus al 'bezet' door de bestaande kippenstal.

Bouw van een nieuwe pluimveestal op de landerijen ten zuiden van de Veldhoeveweg 1 is eveneens niet mogelijk. Op deze gronden is een algenkwekerij gepland, gevoed met digestaat uit de biogasinstallatie, met een benodigd oppervlak van 4 à 5 hectare. Bovendien zijn deze gronden ook nog eens ruimtelijk gescheiden van het hoofdbedrijf door de Veldhoeveweg. In dat geval is er sprake van een geheel nieuw bedrijf.

Kortom vestiging van de nieuwe pluimveestal op de huidige locatie is niet mogelijk.

Stap 2: Als dit echt onmogelijk lijkt te zijn, moet gekeken worden of samen kan worden gewerkt met een andere agrariër.

Er is geen veehouder die bereid is de kippenstallen van Huisman bij zijn eigen bedrijf te laten plaatsen. Bovendien krijgt men dan 2 inrichtingen op 1 bouwperceel, iets wat heel vreemd is.

Bovendien is het vanuit het oogpunt van het voorkomen van dierziekten en besmettingsgevaar niet wenselijk of zelfs niet toegestaan samen te gaan met een andere veehouderij.

Stap 3: Als dit echt onmogelijk lijkt te zijn, moet gekeken worden of er een bestaand perceel is met agrarisch bouwblok.

Er is gezocht naar agrarische bedrijfslocaties binnen een straal van circa 4 à 5 kilometer van de hoofdvestiging (Veldhoeveweg 1). Er is geen locatie beschikbaar, en ook niet in de afgelopen 4 à 5 jaar aangeboden, die net als het perceel aan de Westerveldweg meer dan 400 meter van een woning van derden, meer dan 5 kilometer van een kwetsbaar Wav-gebied en meer dan 7,5 kilometer van een Natura 2000 gebied af ligt. Deze afstanden vormen een randvoorwaarde omdat vooral (burger)woningen van derden en Natura 2000 gebieden een bedreiging vormen voor grotere veehouderijbedrijven.

Er hebben zich evenmin bedrijven binnen een straal van 10 kilometer gemeld of bereid verklaard om op de een of andere manier naar vormen van samenwerking te zoeken of (een deel van) het agrarisch perceel beschikbaar te stellen voor een pluimveebedrijf als van Mts. Huisman. Een grotere afstand dan 4 à 5 kilometer tussen de nevenvestiging en de hoofdvestiging is logistiek en organisatorisch niet acceptabel.

Bij vergelijkbare situaties elders in Nederland is gebleken dat het managen van de bedrijfsvoering op grotere afstanden moeilijk tot onmogelijk is. De afstand tussen de thuislocatie Veldhoeveweg 1 en de beoogde locatie aan de Westerveldweg is ca. 2 km. Derhalve is toch gekozen voor het vestigen van een nieuw agrarisch bouwperceel aan de Westerveldweg.

Stap 4: Als uiterste mogelijkheid kan een nieuw agrarisch bouwperceel toegekend worden. Dit kan uitsluitend als een bestaand agrarisch bedrijf stopt of een agrarisch bouwblok wordt opgeheven (salderen).

De enige optie is de uitruil van een agrarisch bouwblok met iemand die stopt, om te voldoen aan de Omgevingsverordening.

Het beëindigen van de pluimveetak aan de Veldhoeveweg en deze bestemming verplaatsen naar de Westerveldweg is niet wenselijk omdat de pluimveestapel aan de Veldhoeveweg de

biogasinstallatie bedient (mestaanvoer) en de ontmanteling van het pluimveebedrijf veel kosten en kapitaalsvernietiging met zich meebrengt.

5.4 Salderen agrarische bestemming

Nadere informatie van de provincie Overijssel over het salderen van agrarisch bestemmingen van Trijnie Drint, beleidsmedewerker RO, afdeling Ruimte en Bereikbaarheid:

“De onderbouwing van een nieuw agrarisch bouwblok begint dus bij een afweging of er geen bestaande agrarische bouwblokken zijn die geschikt of geschikt te maken zijn voor het nieuwe bedrijf. Als geconstateerd moet worden dat er geen geschikte bestaande bouwblokken te vinden zijn, kan gezocht worden naar een geschikte nieuwe locatie. Uiteraard leg je alleen een nieuw agrarisch bouwblok voor een volwaardig bedrijf. Vervolgens is de vraag of de KGO wordt toegepast conform de eisen van artikel 2.1.6 lid 1, dan wel of er gekozen wordt voor saldering conform de eisen van artikel 2.16 lid 2.”

Saldering betekent dat er elders een agrarisch bouwperceel wordt opgeheven, in principe het bouwblok van het bedrijf dat verplaatst wordt. Opheffen van een agrarisch bouwperceel houdt in dat de bestemming van het bouwblok wordt gehaald en daarmee de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor agrarische doeleinden. Uiteraard ziet de provincie het liefst - vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit - dat de bebouwing die niet meer benut wordt voor agrarische doeleinden zoveel mogelijk gesloopt wordt zodat er een keurig afgerond erf overblijft. Het leggen van een nieuw agrarische bouwblok leidt dankzij deze saldering niet tot een toename van agrarische bouwblokken in het buitengebied in een tijd dat er feitelijk sprake is van een overcapaciteit aan agrarische bouwpercelen.

“In saldering moet dan wel een zeker evenwicht zijn: er moet ook echt iets opgeheven worden zodat per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt. Ook als gekozen wordt voor een soort driehoeksrui, waarbij het agrarisch bouwblok dat achterblijft na verplaatsing naar een nieuw bouwblok benut wordt door een ander agrarisch bedrijf, moet er per saldo wel aan het eind iets opgeruimd worden dat dan ook wat voorstelt. Daarbij is bepalend wat er op het op te ruimen bouwblok mogelijk is, niet wat er nu nog feitelijk functioneert. Als er aan het eind van de keten een afbouwend agrarisch bedrijf zit, dat zo klem zit dat er naar de huidige eisen geen volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen is, dan past dat in de opzet van deze regeling. Het is iets anders als er een paar ingezakte oude schuren worden ingebracht als tegenhanger voor het leggen van een nieuw bouwblok.”

De provincie acht het in de geest van de Omgevingsverordening als het agrarisch bouwblok dat gesaneerd wordt als ‘compensatie’ voor het leggen van een nieuw agrarisch bouwblok niet de oude locatie van het te hervestigen bedrijf is, maar een locatie die daartoe wordt ‘aangekocht’. Het doel van de bepaling van de Omgevingsverordening is immers dat het leggen van een nieuw bouwblok per saldo niet leidt tot toename van het huidige aantal bouwblokken. Men gaat er daarbij wel vanuit dat niet alleen de agrarische bestemming van de uitruillocatie wordt gehaald en de milieuvergunning wordt ingetrokken, maar dat de overbodige bebouwing wordt gesloopt en het erf opnieuw wordt ingericht met respect voor de aanwezige gebiedskwaliteiten. Sanering van de bebouwing op de locatie Beemdweg 1a is dus wel een “must” en moet dus ook geregeld worden.

5.5 Schoolweg 10 te Dalfsen

De afgelopen maanden is gezocht naar een te salderen agrarische bestemming om te voldoen aan de Omgevingsverordening van Overijssel, conform het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarbij heeft Huisman expliciet gezocht naar een uitruil met een intensieve veehouderij van behoorlijke omvang in de gemeente Dalfsen, om een daad te stellen. Naar de voorwaarden van de Omgevingsverordening had hij ook een uitruil kunnen maken met een willekeurig agrarisch bedrijf zonder intensieve bestemming elders uit de provincie.

Uit de selectie is gekozen voor een uitruil met de vleeskalverenhouderij aan de Schoolweg 10 te Dalfsen. Deze locatie overbelast de directe omgeving en ligt dicht op een zeer kwetsbaar Wav-gebied. De geurbelasting op Schoolweg 8 is $28,2 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ terwijl het niet meer dan $8,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ mag zijn. Met het saneren van deze locatie wordt een knelpunt opgelost. De piekbelasting verdwijnt, en ook de bijdrage aan de cumulatie met het vleeskalverenbedrijf Schoolweg 11.



Op deze locatie zijn 481 vleeskalveren A.4.100 vergund met een gezamenlijke emissie van $1.202,5 \text{ kg NH}_3$. De ammoniak vervalt, wat een (extra) positieve impact oplevert t.a.v. de Natura doelstellingen in de Provincie en het nabijgelegen kwetsbare Wav-gebied ontlast. Er is een overeenkomst opgesteld en getekend, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde van de Omgevingsverordening dat de agrarisch bestemming aan de Schoolweg 10 verdwijnt t.b.v. de te verlenen agrarische bestemming aan de Westerveldweg.

Er is een overeenkomst opgesteld en getekend, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde van de Omgevingsverordening dat de agrarisch bestemming aan de Schoolweg 10 te Dalfsen verdwijnt t.b.v. de te verlenen agrarische bestemming aan de Westerveldweg. Het vleeskalverenbedrijf wordt beëindigd en de milieuvergunning ingetrokken. Het merendeel van de stallen wordt gesloopt en een ander deel krijgt een andere functie (opslag en berging). De inrichting krijgt een nieuwe bestemming (wonen). Op advies van Het Oversticht wordt het erf verfraaid en opgeknapt (landschappelijke inpassing) nadat de

stallen gesloopt zijn. Middels een salderingsovereenkomst is het salderen van de bestemming en het saneren (slopen van stallen) vastgelegd.

Op deze locatie is het niet mogelijk 175.000 legkippen te houden, laat staan van eventuele uitloop te voorzien. De door Huisman te bouwen stallen passen niet op het bouwblok van Schoolweg 10 en alle grond rondom de inrichting is eigendom van of in gebruik van derden.



Bouwblok Schoolweg 10 Dalfsen en recente luchtfoto bedrijf en omgeving (bron: Bing Maps)

5.6 Kwaliteitsimpuls groene omgeving

In die gevallen waarbij sprake is van een nieuw agrarisch bouwperceel waarbij *niet* aan de verplichting van saldering kan worden voldaan, is de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) van toepassing.

In de vorige bestemmingsplanprocedure zijn afspraken gemaakt t.a.v. de KGO voor een goede ruimtelijke inpassing volgens de gebiedskenmerken, zodat er een kwaliteitsinvestering in de omgeving plaatsvindt om een goede balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties te bereiken.

- Kennisverspreiding over innovatieve (duurzame) technieken, alsmede investering in de versterking van de gebiedskenmerken bij de ontwikkeling van het bestaande bedrijf aan de Veldhoeveweg 1 (biogasinstallatie en algenkwekerij)
- Versterking gebiedskarakteristieken met nieuwe aanplant rondom de biomassavergistingsinstallatie en de algenkweekvijvers aan de Veldhoeveweg, conform het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht.

Deze afspraken zijn nu 'ingehaald' en niet meer van toepassing omdat er gesaldeerd wordt met Schoolweg 10. Bij het uitruilen van agrarische bestemming en saneren van de locatie is geen KGO meer nodig. Zowel Schoolweg 10 als Westerveldweg ong. worden landschappelijk goed worden ingepast. Het saneren en inpassen is een kwaliteitsimpuls an sich.

De Omgevingsverordening over saldering van agrarische bouwpercelen:

"Een extra investering in ruimtelijke kwaliteit wordt ook niet nodig geacht in die gevallen waarin op de uitplaatsingslocatie het agrarische bouwperceel wordt opgeheven. Het opheffen van dat agrarische bouwperceel wordt gezien als voldoende tegenprestatie voor het leggen van een nieuw agrarisch bouwblok. Het verplaatsen van een (volwaardig)

agrarisches bedrijf van een locatie waar geen ontwikkelingsmogelijkheden meer zijn naar een locatie waar het bedrijf wel ruimte voor ontwikkeling heeft, draagt bij aan de structuurversterking van de landbouw. Ook wordt er daarbij vanuit gegaan dat door verplaatsing van het agrarische bedrijf situaties van milieuoverlast voor de omgeving worden opgelost. Het bij verplaatsing opheffen van het agrarische bouwperceel op de uitplaatsingslocatie draagt bij aan de doelstelling om per saldo het aantal agrarische bouwpercelen niet (onnodig) te laten toenemen. "

Op basis van deze tekst is het salderen met de Schoolweg 10 met saneren en herinrichten en goede landschappelijke inpassing voldoende om te voldoen aan de Omgevingsverordening. De inspanningen aan de Veldhoeveweg kunnen daarmee vervallen.

Sanering Schoolweg 10

De overeenkomst tussen Huisman en Bremmer (Schoolweg 10) leidt tot het salderen (verplaatsen) van de agrarische bestemming en de sloop van een aanmerkelijk deel van de kalverstallen. Andere stallen krijgen een andere functie (als opslag en berging) en het perceel Schoolweg 10 gaat als bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen'.



Herinrichting erf Schoolweg 10

Het Oversticht heeft een plan/advies opgesteld om het nieuwe erf op een landschappelijk verantwoorde manier nieuw in te richten. Dit advies wordt gevolgd en uitgevoerd zodra de sloop heeft plaatsgevonden.

Bijlagen

1. Inventarisatie stoppers en potentiële stoppers augustus 2010
2. Verklaring makelaardij Schiphorst 2011
3. Inventarisatie stoppers en potentiële stoppers juni 2013
4. Kaart met overzicht van geïnventariseerde alternatieve locaties
5. Salderings- en saneringsovereenkomst agrarisch bouwblok Schoolweg 10
6. Overzicht aantal dieren en emissie Schoolweg 10
7. Milieuvergunning en milieutekening Schoolweg 10
8. Kaart locatie Schoolweg 10 t.o.v. zeer kwetsbaar Wav-gebied
9. Ervenconsulentenadvies Het Oversticht
10. Beplantingsplan fam. Bremmer Schoolweg 10
11. V-Stacks berekening geurbelasting
12. Kaart met XY-coördinaten EP bronnen bedrijf
13. Kaart met XY-coördinaten GGO geurgevoelige objecten

Provinciaal beleid nieuwe agrarische bouwpercelen en salderingsregeling

Project: Nieuwvestiging legghennenbedrijf Westerveldweg ong. Dalfsen
 Initiatiefnemer: Mts. Huisman Veldhoeveweg 1 Dalfsen
 Opnamedatum: 2 augustus 2010

Onderstaande lijst betreft agrarische bedrijven in de omgeving Dalfsen/Nieuwleusen/Oudleusen (binnen straal van 5 km) die of

- A. in de periode 2006 - 2010 (gedeeltelijk) zijn gestopt met boeren of
- B. overwegen met de agrarische activiteiten (veehouderijtak) te stoppen.

Naam inrichting	Locatie	Aantallen 'ingeleverde' of nog aanwezige dieren		Status vergunning StramIs gemeente	Milieuvergunning Ingetrokken?	Bouwvlak ingeleverd? of sloop plaatsgevonden?	Bijzonderheden
		koeien	jongvee				
Holsappel	Dedensweg 12-14	ca. 60 st.	incl. jongvee	historisch	ingetrokken		Inmiddels woont Tammeling er
Roeberts	Oosterkampen 3	?	?	obs. ged.intr.540 v.v.	gedeelt. ingetrokken		obs op 5-7-2010 ter visie gelegd
Compagner	Slagweg 21	?	?	historisch	ingetrokken		StramIs niet geraadpleegd
Wassink (vh. Schuurman)	Slagweg 15	46 stuks	10 stuks	niet actief	?	bouwvlak ingeleverd voor 2 woningen	Woont Wassink er nog ?
Gem. Dalfsen(vh. G.Dikken)	Hoendenweg 16			historisch	ingetrokken		
Brinkhuis	Vlierhoekweg 4			wil intrekken	nog niet ingetrokken	wil verkopen(rood voor rood regeling) en bouwblok mogelijk inleveren!	
Dekker	Aalshorsterpad 4	ca. 80 st.	incl. jongvee	historisch	?	is samengevoegd met Aalshorsterpad 6	heeft geen vee meer
Smit	Brandweg 1	?	?	historisch	?		heeft geen vee meer
Woudsma	Brandweg 7	25 stuks	?	actief	?		heeft geen rundvee meer
Wijnhoud	Dedensweg 2	?	?	niet actief	?		al jaren geen vee meer
Lindeboom	Dedensweg 5	56 stuks	39 stuks	actief	(is thans eigendom van de gemeente; al jaren geen vee meer op het bedrijf).		
Mrs.Weideman-Willems	Dedensweg 16-18	50 stuks	40 stuks	actief	?		al jaren geen vee meer aanwezig
Nijentap	De Hooigraven 7	95 stuks	97 stuks	actief	?		veehouderij (gedeeltelijk) opgeheven
Hilgenkamp = Vroom	Gerner Slag 1	ca. 80 st.	incl. jongvee	actief	?	rundveehouderij (gedeeltelijk) opgeheven; thans paardenhouderij	
van Leussen	Gerner Slag 3	99 stuks	62 stuks	actief	?		omvang dierbezetting verminderd
H. Boerdijk	Haersolteweg 7	28 stuks	20 stuks	actief	?		heeft geen vee meer
Velthuis	Hessenweg 18A	?	?	historisch	?		
Diepman	Hessenweg 40	?	70 stuks	actief	?		?
Holsappel	Hessenweg 83	?	?	historisch	?		heeft geen vee meer
G.J. Keles	Hessenweg 71	?	?	actief	?		veestapel ingekrompen
Visser	Hessenweg 93	ca. 30 st.	30 stuks	actief	nog niet		varkens opgeruimd
van Dam	Hoendenweg 10	34 stuks	22 stuks	actief	?		het rundvee is opgeruimd
Schaasberg	Hoevendwarsweg 10	38 stuks	22 stuks	actief	?		de varkens zijn opgeruimd
Kodden	Hoevenweg 12	110 st.	76 stuks	actief	?		aantal v.v. verminderd i.o.v. vergund
Hoving (voorh. Westerman)	Hoevenweg 18	31 stuks	21 stuks	actief			de varkens zijn opgeruimd
Reuver	Hoevenweg 15B	133 stuks	25 stuks	niet actief	?		geen vee meer
van Berkum	Hoevenweg 26	?	✓	niet actief	?		
Agteres	Kampendwarsweg 1	24 stuks	12 stuks	actief	?		de varkens zijn opgeruimd
Schutte	Kampendwarsweg 3	?	?	niet actief	?		
Huzen	Kampendwarsweg 11			actief	?		heeft de varkens deels opgeruimd

van Leusen	Kampendvansweg 13	?	?	?	niet actief	?
Noordman	Kampmansweg 22	?	?	?	historisch	?
J. Lindeboom	Koesteg 17	ca. 30 st.	incl. jongvee	?	historisch	heeft geen vee meer
Noordman	Markweg 4	200 stuks	140 stuks	ca. 300 zeugen + biggen	actief	samengevoegd met Markweg 6 (rood voor rood regeling en de varkens zijn verplaatst naar de Haarweg, qua NH3 depositie veel gunstiger, Markweg 4/6 gelegen in het Vechtdal.
Mts. G. Schutte-Bonte	Mennistensteeg 4	49 stuks	11 stuks	10 vleesstieren	actief	geen vee meer aanwezig
van Leussen	Rietmansweg 2	23 stuks	45 stuks	?	niet actief	geen vee meer aanwezig
Goos (?)	Rietmansweg 6	ca. 40 st.	incl. jongvee	?	?	naam huidige bewoner n.b.
R. Bonte	Slagweg 7	59 stuks	37 stuks	8 geiten en 30 kippen	actief	?
Dekker	Slagweg 12	?	?	?	historisch	?
Pienik	Veerweg 7			280 vleesvarkens + 7 paarden	historisch	geen varkens meer
Koerhuis	Veldhoeveweg 2	75 stuks		97 paarden	actief	jongvee en paarden aanwezig
Schuurman	Veldweg 20	ca. 40 st.	incl. jongvee	21 paarden en 15 geiten	actief	gestopt met het rundvee
Timmerman	Veldweg ?	?	?	?	niet actief	gedeeltelijk gestopt als veeboer
Weydenan	Welsummerveldweg 3	28 stuks	8 stuks	14 vleesstieren	actief	geen vee meer
Mts. Holsappel-Dunnewind	Welsummerweg 16	27 stuks	44 stuks	?	actief	?
Aalvanger	Welsummerweg 26			ca. 200 meststieren	actief	vee gedeeltelijk ingeleverd
Huzen	Westerveldweg 1	68 stuks	40 stuks	10 vleesstieren	actief	geen vee meer
Kragt	Westerveldweg 2	?	?	?	actief	geen vee meer
Vink = thans Wind	Westerveldweg 5	?	?	?	actief	geen vee meer
						?

Mts.Huisman
Veldhoeveweg 1
7722 SM Dalfsen

Dalfsen, 29 augustus 2011.

Betreft: Verklaring i.v.m. geschikte locatie voor nevenvestiging met legkippen met vrije uitloop.

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw verzoek om na te gaan of er bestaande, vrijkomende locaties geschikt zijn voor het vestigen van een pluimveebedrijf kan ik u het volgende meedelen:

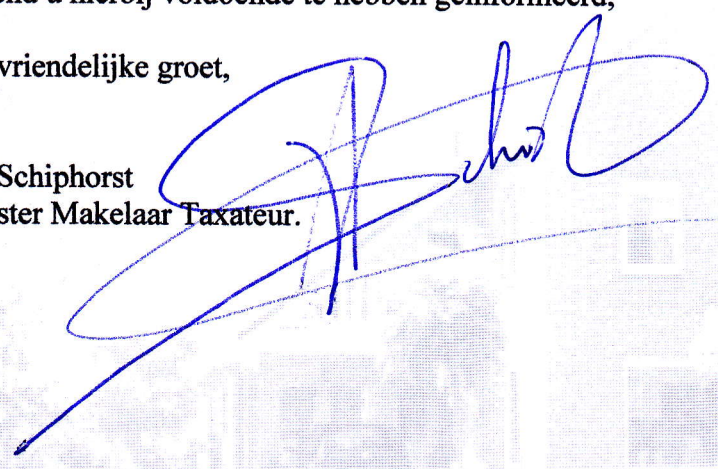
- een bestaande locatie ten behoeve van het houden van legkippen met vrije uitloop, waarbij de afstand van belendende woning 400 meter dient te zijn, is momenteel **niet** aanwezig in het zoekgebied.
- Het zoekgebied is binnen een afstand van ca. 4 a 5 km van huidige locatie, dit ten noorden van de Hessenweg.
- Locaties met agrarische bestemming staan er momenteel wel te koop, maar voldoen niet aan de gestelde criteria.

Conclusie: Bestaande bruikbare locaties zijn niet beschikbaar.

Hopend u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

A.J. Schiphorst
Register Makelaar Taxateur.



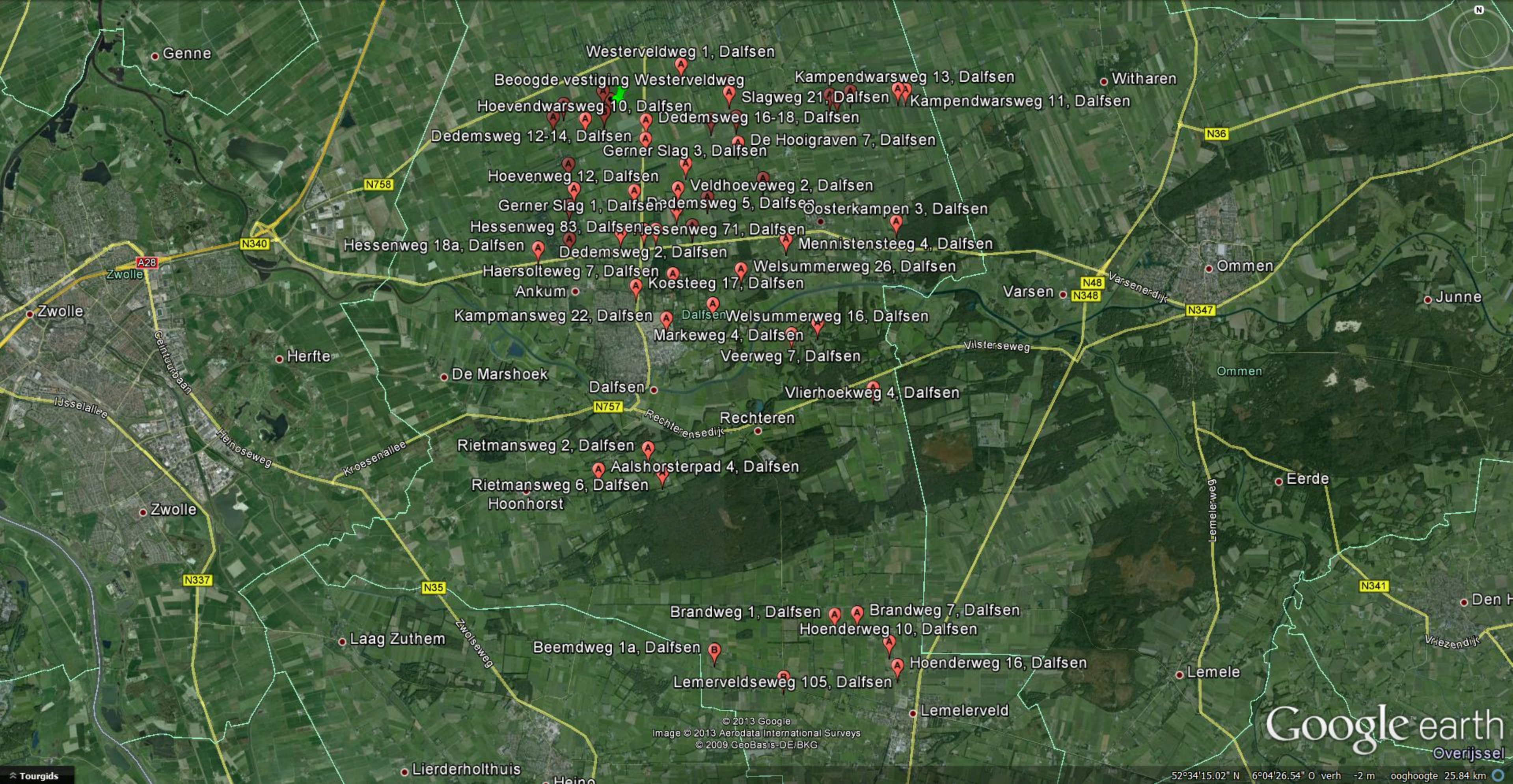
Inventarisatie potentiële aankoop agrarisch bedrijf omgeving Dalfsen

Project: Nieuwvestiging leghennenbedrijf Westerveldweg ong. Dalfsen
Initiatiefnemer: Mts. Huisman Veldhoeveweg 1 Dalfsen
Opnamedatum: Stand van zaken t/m 25 juni 2013

	Locatie	Naam	Uitkomst verkenning
1	Dedemsweg 14-16	Holsappel	Gekocht door familie en veehouderij beëindigd
2	Vlierhoekweg 4	Brinkhuis	Wil niet meer verkopen
3	Dedemsweg 16-18	Weideman-Willems	Niet te koop
4	Kampendwarsweg 1	Agteres	Niet te koop en te dichtbij vermeerderingsbedrijf Kuipers*
5	Kampendwarsweg 3	Schutte	Niet te koop en te dichtbij vermeerderingsbedrijf Kuipers*
6	Kampendwarsweg 11	Huzen	Niet te koop en te dichtbij vermeerderingsbedrijf Kuipers*
7	Kampendwarsweg 13	Van Leussen	Niet te koop en te dichtbij vermeerderingsbedrijf Kuipers*
8	Mennistensteeg 4	Schutte-Bonte	Is van gemeente of Ulkeman, wil niet ruilen
9	Welsummerveldweg 3	Weydeman	Is van gemeente, goede plek maar wil niet ruilen
10	Westerveldweg 1	Huzen	Niet te koop, mooie plek
11	Westerveldweg 2	Kragt	Niet te koop, mooie plek
12	Westerveldweg 5	Vink, thans Wind	Niet te koop, mooie plek
13	Nieuwe Kreuleweg 2	Stoeten	Niet te koop
14	Lemelerveldseweg 105	Kiekebosch	Te kort op bebouwing, locatie niet geschikt
15	Kampendwarsweg 2	Broek	Te dichtbij vermeerderingsbedrijf Kuipers*
16	Beemdweg 1a**	Scholten	Weerszijden ingeklemd door bebouwing, geen ruimte ontwikkeling

*Vermeerderingsbedrijf Kuipers is een pluimveebedrijf met vleeskuikenouderdieren t.b.v. broedei-productie. De wederzijdse afstand tussen het op te richten legpluimveebedrijf en het vermeerderingsbedrijf dient vanwege de vereiste hygiënestatus minimaal ca. 1 km te zijn (dit wordt verlangd t.b.v. vermeerderingsbedrijven). Op deze locaties kan hier niet aan worden voldaan.

**De agr. (IV) bestemming van deze locatie wordt ingetrokken t.b.v. het vestigen van het bouwblok Westerveldweg ong. van Mts. Huisman conform de Provinciale Omgevingsverordening (salderen van bestemming/uitruil). Hier ligt een salderingsovereenkomst aan ten grondslag.



Genne

Westerveldweg 1, Dalfsen

Beoogde vestiging Westerveldweg

Kampendarsweg 13, Dalfsen

Witharen

Hoeverdarsweg 10, Dalfsen

Slagweg 21, Dalfsen

Kampendarsweg 11, Dalfsen

Dedemsweg 16-18, Dalfsen

Dedemsweg 12-14, Dalfsen

De Hooigraven 7, Dalfsen

Gerner Slag 3, Dalfsen

Hoevenweg 12, Dalfsen

Veldhoeveweg 2, Dalfsen

Gerner Slag 1, Dalfsen

Dedemsweg 5, Dalfsen

Oosterkampen 3, Dalfsen

Hessenweg 83, Dalfsen

Hessenweg 71, Dalfsen

Hessenweg 18a, Dalfsen

Dedemsweg 2, Dalfsen

Mennistensteeg 4, Dalfsen

Haersolteweg 7, Dalfsen

Welsummerweg 26, Dalfsen

Ankum

Koesteeeg 17, Dalfsen

Kampmansweg 22, Dalfsen

Welsummerweg 16, Dalfsen

Markeweg 4, Dalfsen

Veerweg 7, Dalfsen

Herfte

De Marshoek

Dalfsen

Vlierhoekweg 4, Dalfsen

Rechteren

Rietmansweg 2, Dalfsen

Aalshorsterpad 4, Dalfsen

Rietmansweg 6, Dalfsen

Hoonhorst

Zwolle

Laag Zuthem

Brandweg 1, Dalfsen

Brandweg 7, Dalfsen

Hoenderweg 10, Dalfsen

Beemdweg 1a, Dalfsen

Lemerveldseweg 105, Dalfsen

Hoenderweg 16, Dalfsen

Lemelerveld

Lemele

Lierderholthuis

Heino

Den H

Vriesendijk

Google earth
Overijssel

© 2013 Google
Image © 2013 Aerodata International Surveys
© 2009 GeoBasis-DE/BKG

52°34'15.02" N 6°04'26.54" O verh -2 m ooghoogte 25.84 km

Tourgids

Overeenkomst

De ondergetekenden:

Naam en voorletters : Mts. Bremmer
Adres : Schoolweg 10
Postcode en Woonplaats : 7722 VW Dalfsen
Telefoonnummer : 0529-471251

Hierna te noemen **verkoper**, en

Naam en voorletters : Mts. Huisman
Adres : Veldhoeveweg 1
Postcode en Woonplaats : 7722 SM Dalfsen
Telefoonnummer : 0529-471509

Hierna te noemen **koper**

Verkoper en koper verklaren overeen te zijn gekomen en overwegende dat:

- 1) Verkoper eigenaar is van een vleeskalverenbedrijf met een agrarische bestemming en de daarop rustende ammoniakrechten aan de Schoolweg 10 te Dalfsen;
- 2) Koper voornemens is een nieuw agrarisch bouwblok te realiseren voor een pluimveebedrijf op een perceel landbouwgrond gelegen aan de Westerveldweg (ongenummerd) te Dalfsen;
- 3) Het een voorwaarde van de provincie Overijssel/gemeente Dalfsen is dat er ter compensatie van een nieuw agrarisch bouwblok elders binnen de provincie een agrarisch bouwblok verdwijnt door het intrekken van de agrarische bestemming;
- 4) De saldering plaats vindt in het kader van de Omgevingsverordening Overijssel conform het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- 5) De gemeente Dalfsen aanvullende eisen stelt aan de saldering van de agrarische bouwblok bestemming ten aanzien van de te salderen en te saneren locatie. Sanering van een groot deel van de gebouwen en een passende erfinrichting zijn de belangrijkste onderdelen hiervan.
- 6) Verkoper en koper zijn overeen gekomen dat verkoper instemt met het verzoek van koper aan de gemeente Dalfsen om de agrarische bestemming van zijn perceel aan de Schoolweg 10 te Dalfsen in te trekken ten behoeve van de realisatie van het nieuwe bouwblok van koper aan de Westerveldweg te Dalfsen. Alle kosten welke betrekking hebben op de bestemmingswijziging zijn voor koper, waaronder de legeskosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan;
- 7) Koper voor zijn rekening en risico en gerechtigd is om de aanwezige ammoniakrechten op de locatie van verkoper te verkopen. Verkoper zal voor zover redelijkerwijs van hem verwacht mag worden medewerking verlenen aan alle mogelijke rechtshandelingen die een dergelijke verplaatsing van rechten bewerkstelligen;

Pakkaaf verkoper

Mts. Bremmer

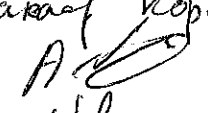
Pakkaaf koper

Mts. Huisman

- 8) Alle mogelijke bijkomende kosten voor de gewenste verplaatsing van de ammoniakrechten zijn voor rekening van koper;
- 9) Mede invulling wordt gegeven aan artikel 5 door de onderstaande punten;
- De op de bijlage aangegeven bedrijfsgebouwen worden gesloopt, niet eerder dan dat de bestemming van het perceel Schoolweg 10 gewijzigd is in de bestemming wonen en de bestemming aan de Westerveldweg gewijzigd is in agrarisch, maar niet later dan 1 februari 2017;
 - Koper voor zijn kosten uitvoering geeft aan de sloop, dit inclusief de benodigde vergunningen en onderzoeken;
 - Koper de sloop verantwoord en conform de algemeen gangbare norm en werkwijze uitvoert, dit inclusief de sanering van de aanwezige asbesthoudende materialen;
 - Koper de sloop uitvoert in overleg met de verkoper;
 - Koper na de sloop de ontstane gaten opvult/laat opvullen met grond aangevoerd met een schone grond verklaring indien dit noodzakelijk/verplicht is. De bovenste laag van minimaal 30 cm. van de aangevoerde grond zal bestaan uit zwarte grond;
 - Verkoper gerechtigd en verplicht is vooraf de aanwezige hokinrichting, ventilatoren, verlichtingsarmaturen en stroomleidingen te verwijderen;
 - Na de verwijdering van het asbesthoudende materiaal is verkoper verplicht en gerechtigd het aanwezige hout te verwijderen;
 - Koper opdracht geeft via de gemeente Dalfsen aan het Oversticht voor het opstellen van een advies voor de erfinrichting;
 - Indien vereist door het bevoegd gezag koper aan de hand van bovengenoemd advies voor zijn kosten in overleg met verkoper een erfinrichtingsplan laat opstellen. De uitvoeringskosten van dit plan zijn voor verkoper;
 - Ingebrekestelling, ontbinding
 - a. Indien één der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende dertig dagen nalatig blijft in de nakoming van diens uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechtelijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
 - b. Bij ontbinding van deze overeenkomst zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een terstond opeisbare boete van € 50.000,-- verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 10) Deze overeenkomst wordt ontbonden zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de wijziging van de bestemmingsregeling ten behoeve van het beoogde bouwblok buiten toedoen van de partijen niet in werking zal treden;
- 11) Bij ziekte of overlijden van (één van de) partijen zijn de directe familieleden/nabestaanden verantwoordelijk voor de uitvoering van deze overeenkomst;
- 12) Partijen komen overeen dat de gemaakte kosten evenals de eventueel uit de ontbinding voortvloeiende schade, voor elke partij geheel voor eigen rekening zijn;
- 13) Overdracht rechten en verplichtingen
Het is de rechthebbenden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden;
- 14) Geschillenregeling.

Paraaf verkoper

A. Bremmer Beumer

Paraaf koper

A. VHL

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen;

15) Bekendheid inhoud overeenkomst:

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopakte ondertekenden, zorgvuldig kennis hebben genomen van alle bepalingen en voldoende informatie hebben ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Datum 18 maart 2014 te

Delfsen

Handtekening verkoper

Baumer
G. Baumer Baumer

Datum 18 maart 2014 te

A. Huisman

Handtekening koper

Huisman

Overzicht emissie geur ammoniak fijnstof

d.d. 2 april 2014

Mts. Bremmer
Schoolweg 10
7722 VW Dalfsen

Vigerende vergunning (beschikking 4 maart 1997)

Stal	Rav cat.	Diersoort	Aantal dieren	geur emissie OU _E /d/s	Totaal geur emissie	ammoniak emissie kg NH ₃ /d/j	Totaal kg ammoniak emissie	fijnstof PM ₁₀ g/d/j	Totaal kg fijnstof emissie
	A.4.100	Vleeskalveren*	481	35,6	17.123,6	2,50	1.202,50	33	15,9
Totaal					17.123,6		1.202,50		15,9

*) Op 4 maart 1997 werd als emissiefactor voor vleeskalveren 1,5 kg NH₃ p.d.p.j. gehanteerd, inmiddels is deze bijgesteld op 2,5 kg NH₃ p.d.p.j. (Rav A.4.100)



WET MILIEUBEHEER Beschikking

Burgemeester en Wethouders van Dalfsen,

I De aanvraag

Op 10 november 1995 hebben wij een aanvraag ontvangen van W. Bremmer, Schoolweg 10 te Oudleusen om een nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning als bedoeld in de Wet milieubeheer voor een vleeskalverenbedrijf op deze locatie. De belangrijkste activiteiten die binnen de inrichting zullen plaatsvinden zijn het houden van vleeskalveren met de daaraan verbonden opslag van mest.

II De procedure

De procedure is gevoerd zoals omschreven in afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag en de tegelijkertijd in procedure gebrachte ontwerp-beschikking hebben met ingang van 25 april 1996 gedurende 4 weken ter inzage gelegen.

III De adviezen en bedenkingen

De aanvraag en ontwerp-beschikking zijn toegezonden aan de Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor de milieuhygiëne in Overijssel. De Inspectie kan zich hiermee verenigen.

Tijdens de terinzagelegging zijn bij brief van 17 mei 1996, ingekomen op 21 mei 1996 onder nummer 41254, bedenkingen binnengekomen van de aanvrager de heer W. Bremmer, Schoolweg 10 te Dalfsen. De bedenkingen zijn tijdig ingekomen. Bezwaarmaker is derhalve ontvankelijk.

De bedenkingen richten zich tegen het aantal stuks vleeskalveren waarvoor in ontwerp vergunning is verleend.

De aanvraag is ingediend voor 481 stuks vleeskalveren. Nadien is met de heer Bremmer afgesproken dat het op de aanvraag vermelde aantal stuks vleeskalveren als aangegeven onder punt 23 van de aanvraag zou worden teruggebracht van 545 naar 504 stuks vleeskalveren. Eén en ander is in een aantekening vastgelegd d.d. 15 januari 1996. Abusievelijk is echter bij de

afweging in de ontwerp-beschikking niet uitgegaan van 504 stuks vleeskalveren maar van de 545 vleeskalveren.

Voorts heeft de heer Bremmer kunnen aangeven dat er een recht op zijn inrichting ligt voor het houden van 481 vleeskalveren in plaats van 470 vleeskalveren zoals aangegeven in de ontwerp-beschikking.

IV De overwegingen

Ten aanzien van de bedenkingen

De stalruimte biedt de mogelijkheid voor 504 dierplaatsen. Rekeninghoudende met een uitval van 5% tot 6% in de eerste weken komt daarmee het aantal daadwerkelijk te houden dieren op circa 481 vleeskalveren. De heer Bremmer heeft één en ander nader kunnen verduidelijken met diverse tellingen en boekhoudgegevens waaruit blijkt dat er daadwerkelijk 481 vleeskalveren zijn gehouden. Voorts is de opmerking van de heer Bremmer correct dat het aantal stuks vleeskalveren vermeld onder punt 23 van de aanvraag teruggebracht zou worden naar 504.

Gelet op het hiervoor gestelde achten wij de bedenkingen van de heer W. Bremmer gegrond. Dat er ruimte blijft voor 504 ligplaatsen is vanzelfsprekend omdat er in de eerste weken een uitval is van circa 5% tot 6%.

Brochure Veehouderij en Milieubeheer/Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996

Om de stankemissie op een aanvaardbaar niveau te houden is de aanvraag getoetst aan de brochure Veehouderij en Milieubeheer. De aanvraag heeft betrekking op het houden van 481 vleeskalveren. De afstand ten opzichte van agrarische bedrijfswoningen van derden (object categorie IV) moet minimaal 50 meter bedragen. Op 35 meter afstand van de inrichting ligt een andere agrarische woning bij welke afstand geen mestvarkenseenheden gehouden mogen worden. De aanvraag voldoet derhalve niet aan de brochure Veehouderij en Milieubeheer.

Echter hier is sprake van een bestaande situatie waar op grond van de d.d. 11 november 1980 verleende vergunning 620 mestvarkenseenheden gehouden mogen worden.

Met toepassing van artikel 27 van de Hinderwet is bepaald dat er in werkelijkheid slechts gebruik is gemaakt van een deel van deze vergunning, namelijk door het houden van 481 vleeskalveren.

Na de terinzagelegging van de ontwerp-beschikking is de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 van kracht geworden. De aanvraag is tevens getoetst aan deze Richtlijn. Geconcludeerd kan worden dat er geen wijzigingen zijn opgetreden ten opzichte van vorenstaande beoordeling.

(Interimwet) Ammoniak en Veehouderij

Op 26 augustus 1994 is de Interimwet Ammoniak en Veehouderij van kracht geworden. Deze wet heeft tot doel de emissie van ammoniak te stabiliseren en zo mogelijk te reduceren.

Op 11 november 1980 hebben wij aanvrager vergunning verleend voor:

320 vleesvarkens	x	3,0	=	960,00 kg NH3
300 vleeskalveren	x	1,5	=	450,00 kg NH3

		Totaal	=	1410,00 kg NH3

De 320 vleesvarkens zijn niet gehouden. Vanaf het tijdstip van vergunningverlening zijn er uitsluitend vleeskalveren gehouden. Uit de tellingen blijkt dat op basis van het veebestand van de voorgaande jaren vergunning kan worden verleend voor maximaal 481 vleeskalveren.

Dit betekent dat op grond van artikel 5 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij op de inrichting een maximaal emissierecht ligt van:

$$481 \text{ vleeskalveren} \quad x \quad 1,5 \quad = \quad 721,50 \text{ kg NH}_3$$

De in de aanvraag vermelde dieren zorgen voor een ammoniak-emissie van:

$$481 \text{ vleeskalveren} \quad x \quad 1,5 \quad = \quad 721,50 \text{ kg NH}_3.$$

De inrichting is gelegen op een afstand van circa 150 meter van een voor verzuring gevoelig gebied behorende bij de overige gebieden. De daarbij behorende omrekeningsfactor ingevolge bijlage 5 Uitvoeringsregeling Interimwet Ammoniak en Veehouderij is 0,19.

De depositie op basis van het emissierecht bedraagt derhalve:

$$721,50 \text{ kg NH}_3 \times 0,19 = 137,09 \text{ mol potentieel zuur/ha/jaar.}$$

De aanvraag is derhalve in overeenstemming met artikel 5 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij.

V Resumé

Op grond van artikel 5 van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij ligt op de inrichting een maximaal emissierecht van:

$$481 \text{ vleeskalveren} \quad x \quad 1,5 \quad = \quad 721,50 \text{ kg NH}_3.$$

Gevraagd wordt vergunning te verlenen voor 481 vleeskalveren.

VI De beschikking

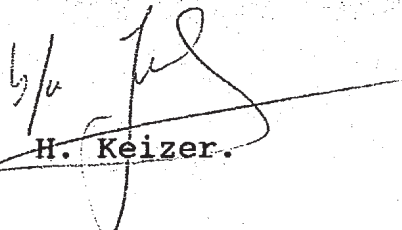
De artikelen 8.8. en 8.10. van de Wet milieubeheer verzetten zich niet tegen het verlenen van de gevraagde vergunning

B E S L U I T

- I. de ingebrachte bedenkingen van de heer W. Bremmer gegrond te verklaren;
- II. de door W. Bremmer gevraagde vergunning te verlenen voor het houden van maximaal 481 vleeskalveren overeenkomstig de bij dit besluit behorende voorschriften (hoofdstuk 1 t/m 9).

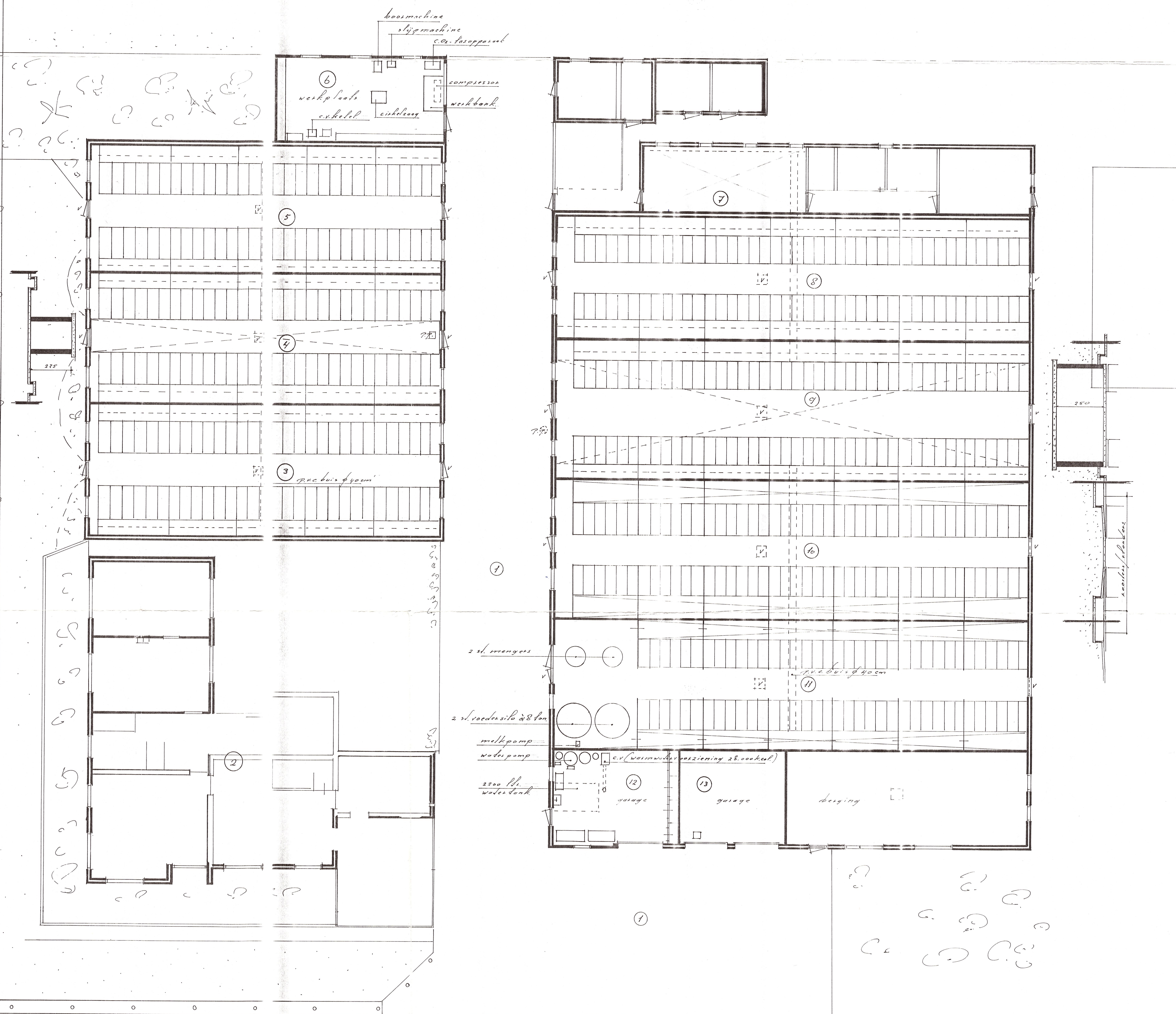
Dalfsen, 4 maart 1997.

Burgemeester en Wethouders van Dalfsen,
Namens hen,
Hoofd sector Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu,


H. Keizer.

nr.	ruimte omschrijving, wanden	vloeren	dakbedekking	imp. doorls. diversen.
1.	open terrein	betonklinkers	-	
2.	woning(en)	metse/wer	dakpannen	
3.	kalversstal	metse/wer	a.b.c. golfplaten 2,20 m'	
4.	kalversstal	metse/wer	a.b.c. golfplaten	(ged. onder helder)
5.	kalversstal	metse/wer	a.b.c. golfplaten 2,20 m'	
6.	werkplaats	metse/wer	a.b.c. golfplaten 2,35 m'	
7.	kalversstal	metse/wer	a.b.c. golfplaten 2,10 m'	
8.	kalversstal	metse/wer	a.b.c. golfplaten	
9.	kalversstal	metse/wer	a.b.c. golfplaten	(onder helder)
10.	kalversstal	metse/wer	a.b.c. golfplaten	groepshuisvesting
11.	kalversstal	metse/wer	a.b.c. golfplaten	groepshuisvesting
12.	garage/berging	metse/wer	dakpannen 2,20 m'	
13.	garage	metse/wer	a.b.c. golfplaten 2,20 m'	

aantal deuren	inhoud helders
3 2 x 30 = 60 st.	3,445 : 3 st ÷ 40 kw = 120 kw
4 2 x 30 = 60 st.	849 : " " 4 st ÷ 31 = 15 m³
5 2 x 30 = 60 st.	10411 : " " 4 st. 53 m³
7 - st.	4 : helder 64 m³
8 2 x 42 = 84 st.	9 : helder 300 m³
9 2 x 42 = 84 st.	450 m³
10 2 x 42 = 84 st.	
11 36 x 36 = 72 st.	
detaal: 504 st. vleeschalven	8,9,10,11 : 4 st ÷ 50 kw = 200 kw
	7 st. 320 kw



Beoordeling van
Drukkerij en Verhuurders
van L. J. F. B. A. van
Hout VRCM

Handtekening: *B. J. J.*

tekening b.h.b. aanvraag i.z. vergunning
wel milieu beheer (agrarische sector)
voor: th. w. bremmer
schoolweg 10 oudheus
7722 v.w. dalfsen
tel. 0529-471251

getekend: th. hogenkamp
schoolweg 7 oudheus
7722 v.w. dalfsen
tel. 0529-471254 fax. 471823

school: t. 100, t. 2000 d.d. okt. '95 88 x 92 cm

Locatie Schoolweg 10 t.o.v. Zeer kwetsbare gebieden (Wav)

Afstand tot kwetsbaar gebied is ca. 300 m.



Bron: http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1



Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw L. van Dam
Postbus 35
7720 AA Dalfsen



Zwolle, 28 april 2014
Kenmerk: 014 2083 DS

Betreft: Schoolweg 10, Oudleusen, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw Van Dam,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over Schoolweg 10 te Oudleusen.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouw aanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie

Voor deze opgave zien wij verschillende opties van sloop. Het is ruimtelijk gezien wenselijk de boerderij (woning) vrij te plaatsen. In dit geval adviseren wij de sloop van minimaal één gedeelte van de stal die grenst aan de zijde van het huis. Bij voorkeur sloop van de kop van twee of drie de stallen aan de zijde van het huis. Bij sloop van ook het achterste gedeelte van de schuur aan de zuidzijde zouden meer m² schuren naast de woning behouden kunnen blijven.

Voor inpassing adviseren wij de singel aan de zijde te vervangen met streekeigen soorten. Na sloop kan de moestuin verplaatst worden en kunnen enkele bomen als kers en walnoot worden ingeplant. Op de plaats van de moestuin is een weide passend.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. B.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulentadvies 2083 DS: Schoolweg 10, Oudleusen

Datum: 17 april 2014
Kader: sloop stallen, compensatie agrarische bestemming
Fase: initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de opgave van sloop van kalverstallen op het voormalig agrarisch bedrijf aan de Schoolweg 10. Formeel mag er vanuit de regeling per woning 150 m² bijgebouw blijven staan. Omdat het erf bestaat uit twee woningen komt dit neer op een totaal van 300 m². Meer m² behouden is alleen mogelijk wanneer er een extra toevoeging plaatsvindt aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit dient dan ook expliciet onderbouwd te worden.

De familie wil voor hobby en opslag meerdere stallen laten staan. De schuren aan de zijde van de woning zijn het meest recent zijn gebouwd, het meest geschikt zijn voor hergebruik en daarmee ook zeer wenselijk om te behouden. Het behoud van alle schuren aan de oostzijde van de woning komt uit op een behoud van 450 m². Dit is al ruim boven de maat van 300 m². Daarbij wil de familie ook de schuur met de garage/ketel behouden (125m²) wat in totaal neerkomt op een kleine 600 m².

Voor dit advies heeft op 19 maart een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig de heer en mevrouw Bremmer, de heer Huisman mevrouw L. van Dam (gemeente) en mevrouw I. Nij Bijvank van Herel (ervenconsulent).

Beleid Provincie

Provinciale omgevingsvisie catalogus gebiedskenmerken (laag van het cultuurlandschap)

De locatie is gelegen in het landschap van het jonge heide- en broekontginningslandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginninglandschappen dragen die bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren en de kenmerkende ruimtematen.

Gemeente

Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het landschap: de doorzichten naar het open ontginningslandschap, de erven aan de weg (vaak in een groen kader). De erven zijn eenvoudig ingericht met een bescheiden siertuin en een inrichting met nutsgedeelte van fruitgaard, weide of moestuin.

Advies

Landschap

Oorspronkelijke en huidige situatie

Van oorsprong was het gebied een open heide ontginning die in het begin van de 20^e eeuw ontgonnen is ten behoeve van de landbouw en bosbouw. De erven werden omgeven met singels. Ook werden perceelranden aangeplant met bomenrijen en singels.

Het erf is relatief jong en bestaat uit twee woningen (aaneen geschakeld) en een complex met kalverstallen. De stallen staan aan de zijde en achterzijde van de woning. In de loop der tijd is de woning ingebouwd aan de oostzijde. De stallen aan de zijde van de woning zijn het meest recent gebouwd.

Het erf is van de weg afgelegen. De toegang is aan één zijde beplant met een rij bomen. Het voorerf bestaat uit een verzorgde grote siertuin, parkachtig ingericht. De tuin wordt aan de oostzijde begrensd met een singel van conifeer.

Op het achtererf ligt een moestuin, omzoomd met een struiklaag en bomen (deels streekeigen soorten). Aan de oostzijde staat een rij met sparren. Het erf is omgeven met weides. Aan de oostzijde



grenst aan de weide een bossage. Deze bossage is verbonden met het erf door een rij met inlandse eiken.

Direct naast het erf aan de westzijde grenst een ander erf met eigendom. De toegangsweg is in gezamenlijk gebruik.

Advies

Landschap en erfensemble

Wij adviseren als randvoorwaarden op te nemen:

- Sloop van stallen waardoor het meer transparante karakter van het erf wordt hersteld. De gemeente heeft hiervoor een richtlijn van maximaal 300 m² (2 woningen maximaal 150 m² per woning). De wens van de familie is het behoud van 600 m². Vanuit de regeling is dit in verhouding te veel aan behoud van rood op het erf. Dit komt de kwaliteit van het erf en landschap niet voldoende ten goede. Het is wenselijk te zoeken naar de sloop van m² die meer richting het aantal van de 300 m² gaat. Ruimtelijk gezien is het bij herstel van de erfstructuur en het erfensemble (boerderij met opstallen) wenselijk de (boerderij)woning los te plaatsen van de opstallen:
 - sloop van minimaal één, bij voorkeur meerdere schuren nabij de woning. Ook kan er voor worden gekozen de voorste gedeelten van deze schuren te slopen. Voor sloop zijn verschillende uitwerkingen geschetst (bijlage 1). In de woning zou aan de oostzijde een raam geplaatst kunnen worden. Ook kan aan de oostzijde een opening in de singel gemaakt worden om zicht op de bossage te herstellen.
 - Bij behoud van ook de voorste gedeelten van enkele schuren aan de zijde van de woning wordt het aantal m² van behoud snel overschreden. Aanvullend kan het achterste gedeelte van de zuidelijke schuur (garage) gesloopt worden.
- Herstel en aanplant van een streekeigen 'groen kader' aan de randen van het erf. Met name aan de oostzijde en zuidzijde is er ruimte op het erf. De brochure 'Streekeigen Huis en Erf', uitgebracht door de gemeente biedt hiervoor aanknopingspunten. De streekeigen aanplant aan de rand van het erf zorgt voor de inpassing, de versterking van het 'groene kader' en het past bij het behoud en versterken van de kenmerken van de inrichting met een nutskarakter, een ambitie beschreven in het beleid.
 - Ook voor de landschappelijke inpassing aan de voorzijde is het wenselijk op termijn wanneer de coniferen zijn uitgegroeid de singel te vervangen door streekeigen soorten. De familie geeft aan dat vanwege bladval gekozen is voor deze soorten. Vervanging is daarom nu niet wenselijk.
- De moestuin op het erf is passend in de kenmerken van deze erven. Het is wenselijk deze te behouden. Na sloop van opstallen kan deze moestuin verplaatst worden naar een locatie meer nabij de woning. Op de plaats van de moestuin ontstaat ruimte voor een weide voor kleinvee of fruit. Een walnoot en kers kunnen worden aangeplant.

In de bijlage is een schets met de verschillende opties van sloop (bijlage 1) en de landschappelijke inpassing opgenomen (bijlage 2).

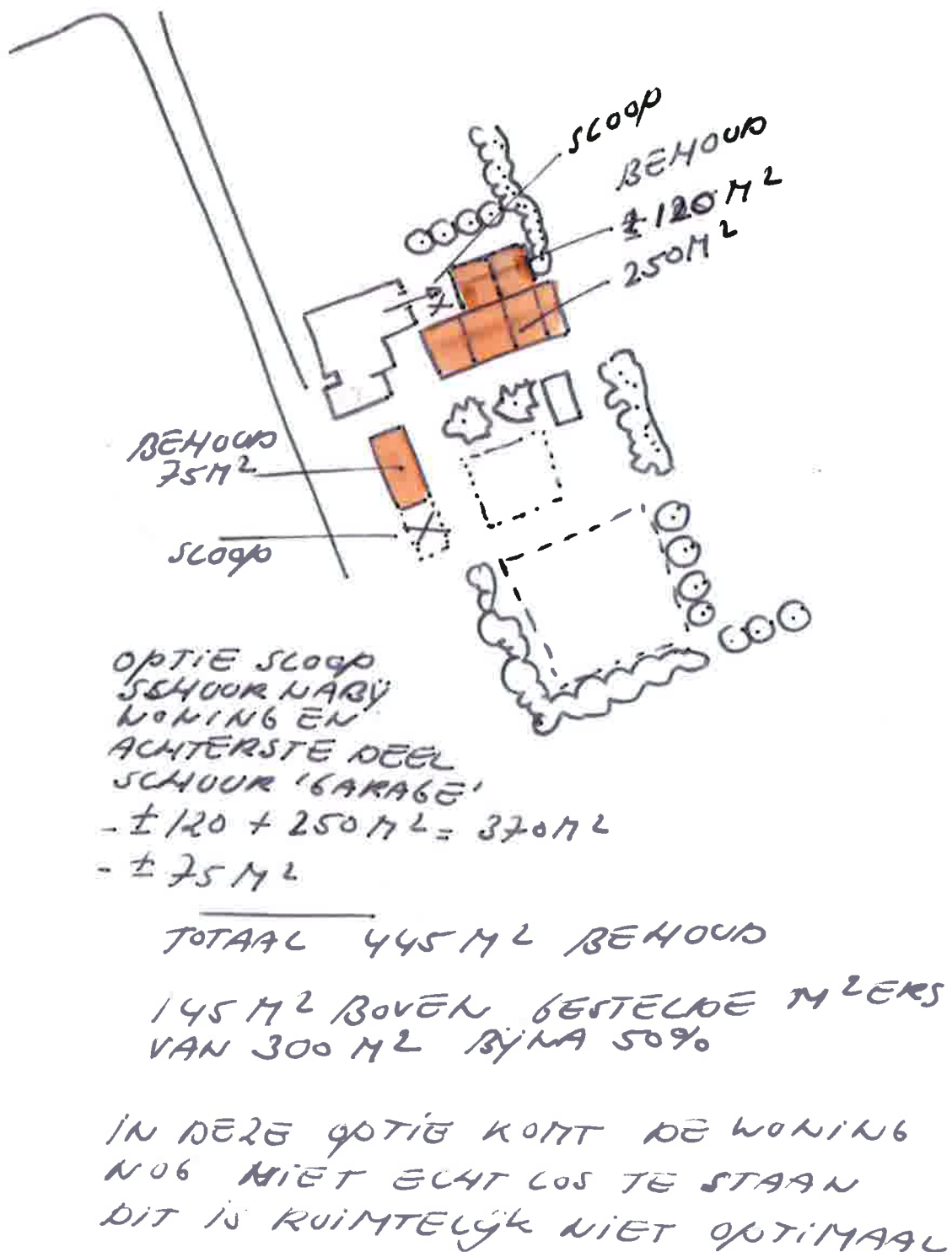
Conclusie

Voor deze opgave zien wij verschillende opties van sloop. Het is ruimtelijk gezien wenselijk de boerderij (woning) vrij te plaatsen. In dit geval adviseren wij de sloop van minimaal één gedeelte van de stal die grenst aan de zijde van het huis. Bij voorkeur sloop van de kop van twee of drie de stallen aan de zijde van het huis. Bij sloop van ook het achterste gedeelte van de schuur aan de zuidzijde zouden meer m² schuren naast de woning behouden kunnen blijven.

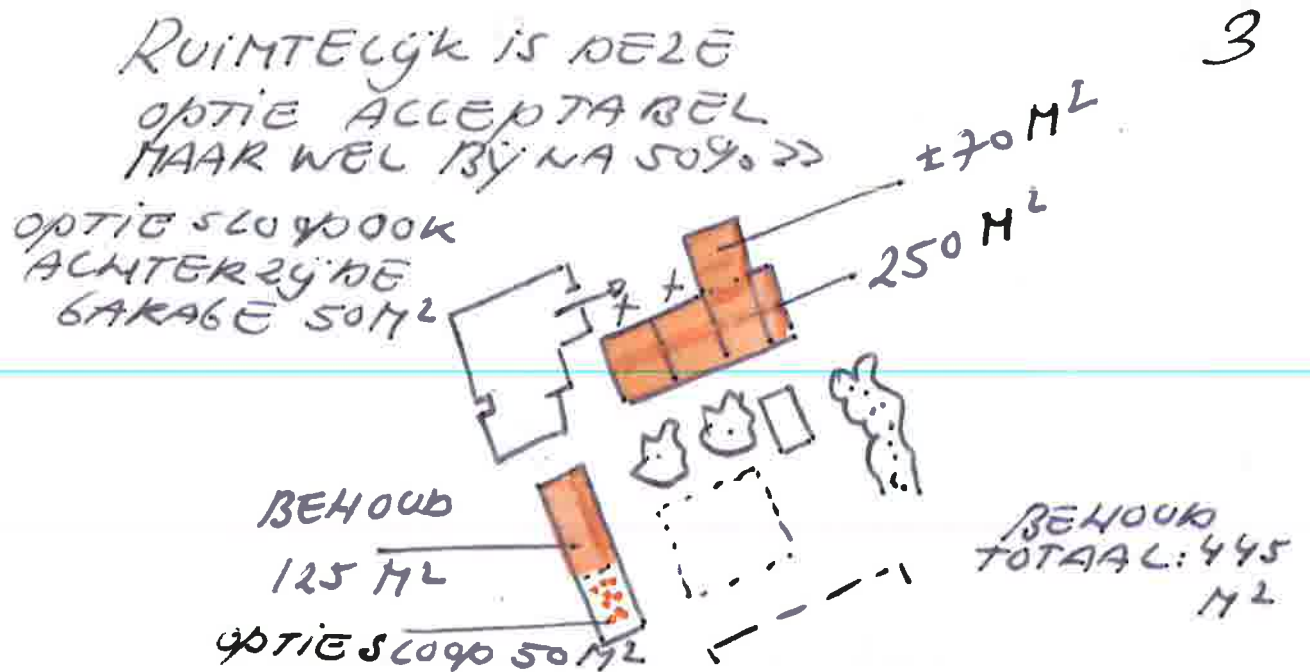
Voor inpassing adviseren wij de singel aan de zijde te vervangen met streekeigen soorten. Na sloop kan de moestuin verplaatst worden en kunnen enkele bomen als kers en walnoot worden ingeplant. Op de plaats van de moestuin is een weide passend.



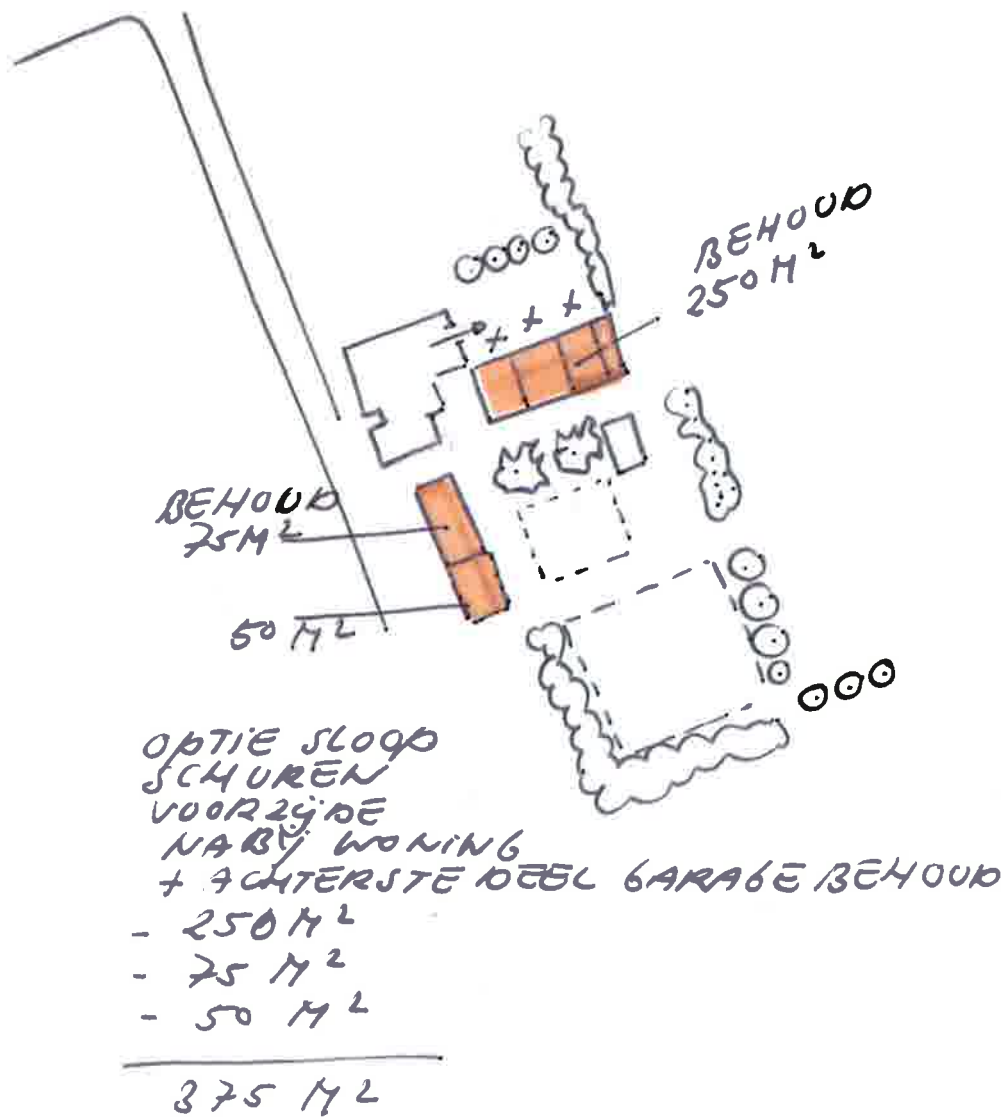
Bijlage 1: schetsen opties sloop en behoud



Ruimtelijk is deze optie niet wenselijk omdat de woning niet voldoende los komt te staan, ook wordt er weinig gesloopt aan m2.



Bovenstaande optie is ruimtelijk acceptabel, maar er wordt weinig gesloopt aan m².



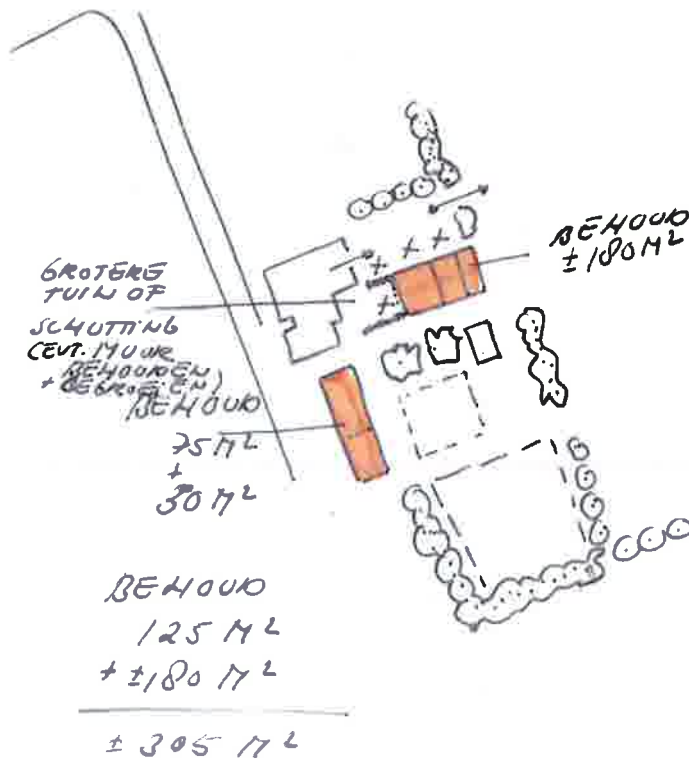
Ruimtelijk is deze optie
ACCEPTABEL

Bovenstaande optie is ruimtelijk passend en er wordt meer gesloopt aan m².

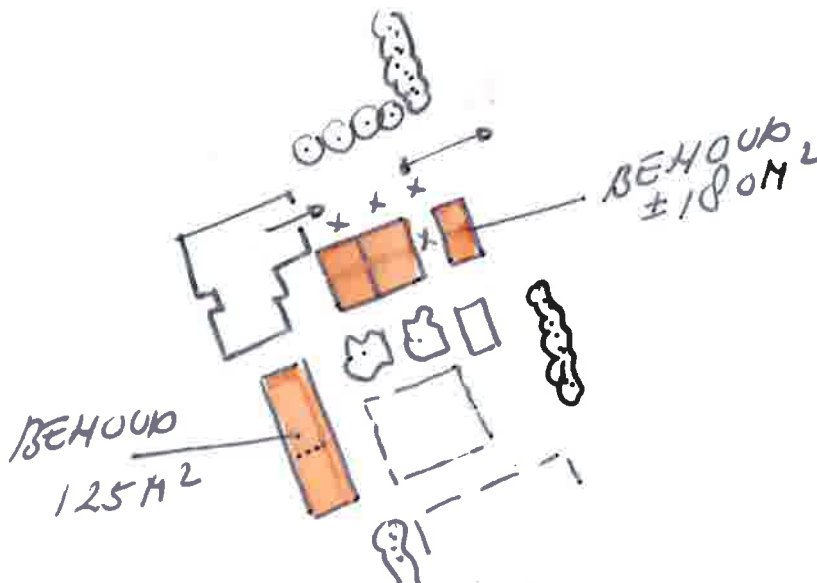


Onderstaande opties zijn ruimtelijk het meest passend en er wordt meer gesloopt aan m2.

5

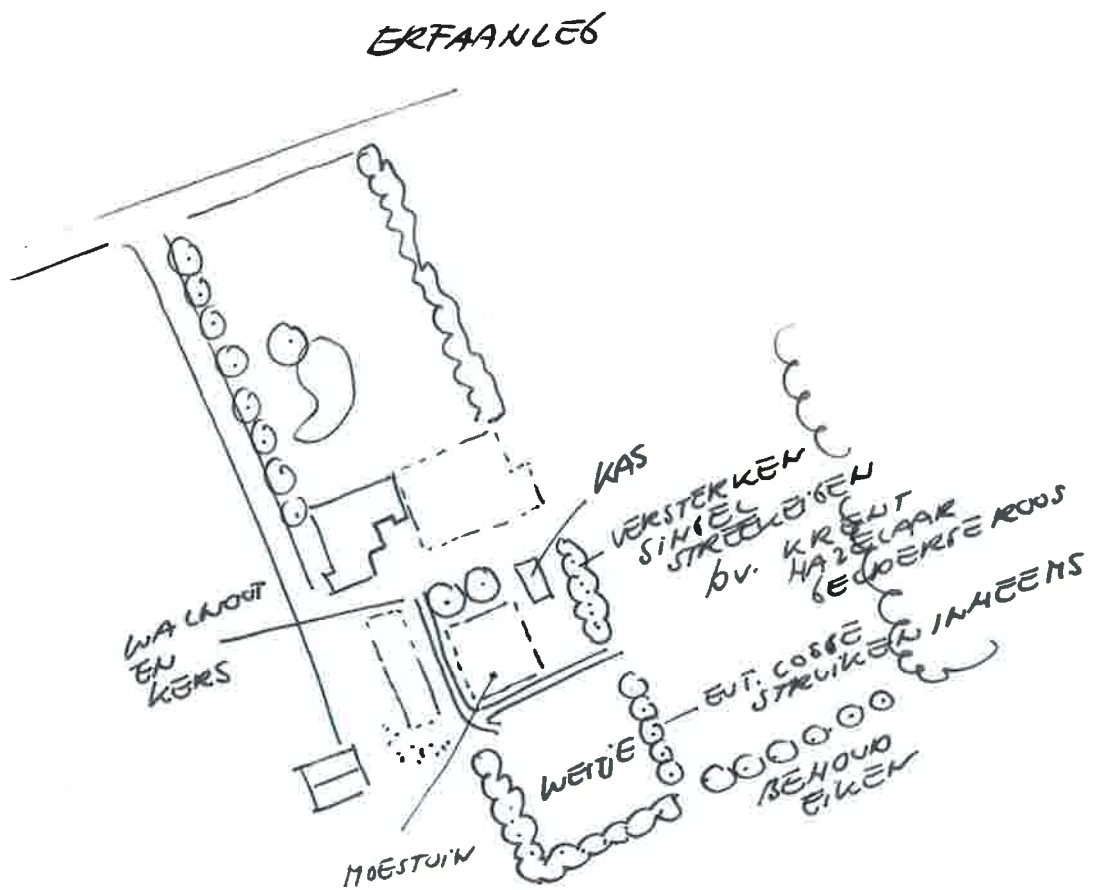


6



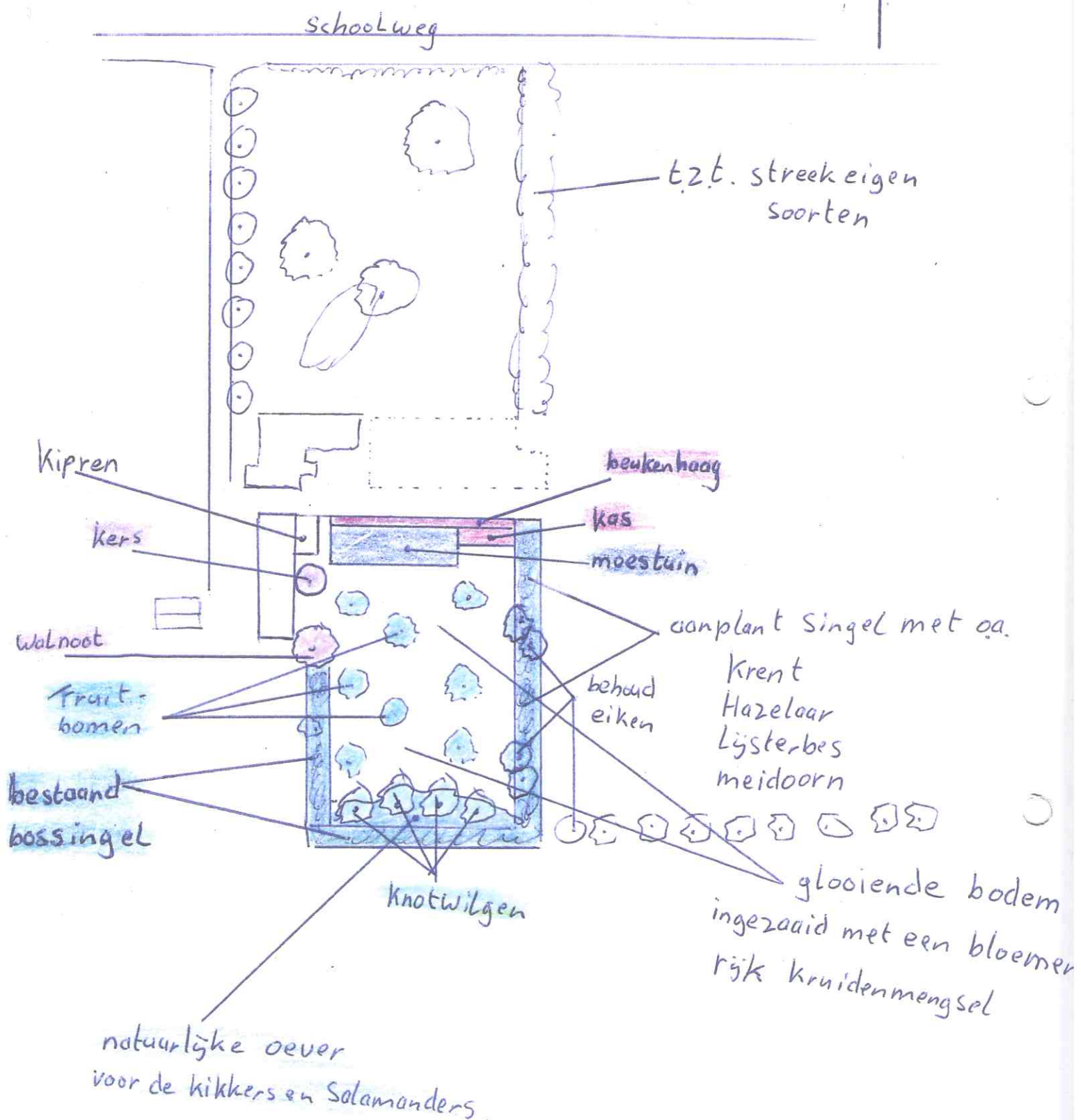


Bijlage 2: schets landschappelijke inpassing



Beplantingsplan Schoolweg 10

Fam. Bremmer
Schoolweg 10
Oudleusen (Dalfsen)



Naam van de berekening: Vergunde situatie 481 vleeskalveren

Gemaakt op: 6-02-2015 16:41:38

Rekentijd: 0:00:16

Naam van het bedrijf: Bremmer - Schoolweg 10

Berekende ruwheid: 0,21 m

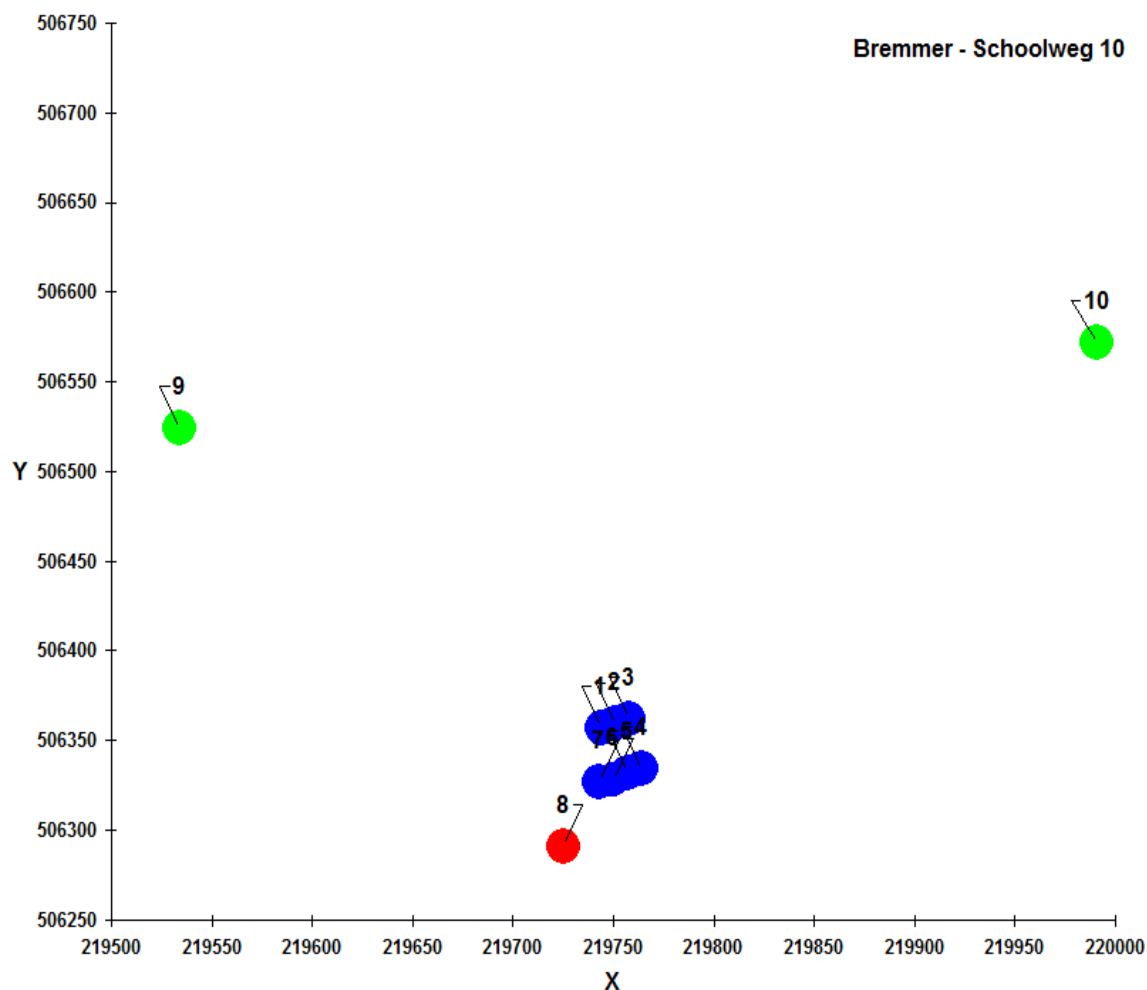
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Afdeling 3	219 744	506 357	4,0	3,0	0,50	4,00	2 029
2	Afdeling 4	219 751	506 359	4,0	3,0	0,50	4,00	2 029
3	Afdeling 5	219 758	506 362	4,0	3,0	0,50	4,00	2 029
4	Afdeling 8	219 764	506 334	4,0	3,0	0,50	4,00	2 848
5	Afdeling 9	219 757	506 332	4,0	3,0	0,50	4,00	2 848
6	Afdeling 10	219 750	506 328	4,0	3,0	0,50	4,00	2 848
7	Afdeling 11	219 743	506 327	4,0	3,0	0,50	4,00	2 492

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
8	Schoolweg 8	219 725	506 291	8,0	28,2
9	Peezeweg 11	219 534	506 524	8,0	3,2
10	Schoolweg 13	219 991	506 572	8,0	2,4




Overijssel



29744
506.357

(7275)

219751
506.35g

219.750
506.362
(5706)

219.750 (1000)
506.320

219.757
506.332
(Post)

219. 764
566. 334

219.743
5-06.327
(7026)

+

401 H. skesheloren
Alle Natten kaker nokventilkar
Ø 500 EP 4000 + P

Wenthaus Schoolweg 8 — 219725
506.291

29.725
506.291

Omgeving Schoolweg 10

Schoolweg 11 251.534
506.524



Schoolweg 13
219.991
506.572

Schoolweg 8
219.725
506.291