

Inhoudsopgave

080101 Fuvabeleid 2008	2
121023 Aanvulling fuvabeleid 2008 (2012)	34
160101 Fuvabeleid 2016	59
171107 Gebiedsvisie fuvawoningen (2017)	95
240703 Afwegingskader fuvabeleid 2024	125
241023 Lokale aanvulling fuvabeleid Barneveld ...	177
Excel-bestand sloopmeters	199

Regio De Vallei

**Regionale beleidsinvulling
functieverandering en nevenactiviteiten**

4 april 2008

Regio De Vallei

Inhoud:
Regionale beleidsinvulling
functieverandering en nevenactiviteiten

BügelHajema
ADVISEURS


ADVISEURS BV
RUIMTELIJKE ORDENING

Provincie Gelderland/Amersfoort
4 april 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Samenwerking gemeenten	3
1.3	Doelen	3
1.4	Afbakening	4
1.5	Status en procedure	5
1.6	Gemeentelijke doorwerking	8
1.7	Opbouw van de tekst	8
2	Beleidskader	9
3	Bijzondere karakteristiek Regio De Vallei	13
3.1	Ligging en verstedelijkingsdruk	13
3.2	Landschappelijke kwaliteiten	13
3.3	Veel gestopte en stoppende agrarische bedrijven	14
3.4	Ondernemersmentaliteit	15
3.5	Bebouwing	15
4	Algemene voorwaarden functieverandering en nevenactiviteiten	19
5	Mogelijkheden functieveranderingen in Regio De Vallei	21
5.1	Functieverandering naar wonen	21
5.1.1	Tekst Streekplan Gelderland	21
5.1.2	Waarom afwijking van het Streekplan?	21
5.1.3	Regionale beleidsinvulling functieverandering naar wonen	23
5.2	Functieverandering naar werken of woonwerk combinaties	25
5.2.1	Tekst Streekplan Gelderland	25
5.2.2	Waarom afwijking van het Streekplan?	25
5.2.3	Regionale beleidsinvulling functieverandering naar bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies	26
5.3	Nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven	29
5.4	Regionale beleidsinvulling uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven	30
5.4.1	Tekst Streekplan Gelderland	30
5.4.2	Waarom afwijking van het Streekplan?	30
5.4.3	Regionale beleidsinvulling uitbreiding bestaande niet agrarische bedrijven	30
	Bijlage 1	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 juni 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Hoofdstuk 2.3 beschrijft het beleid met betrekking tot functieverandering van gebouwen in het buitengebied.

In hoofdstuk 2.1 van het Streekplan is het beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied beschreven.

De mogelijkheid wordt geboden om van het functieveranderingsbeleid in regionaal verband af te wijken, mits passend in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde beleidsinvulling voor functieverandering. Hierbij kan ook de uitbreidingsmogelijkheid van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied worden betrokken.

1.2 Samenwerking gemeenten

De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel hebben in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband Regio De Vallei, voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. De gemeenten zijn van mening dat de karakteristiek van hun buitengebied dermate specifiek is, dat een eigen beleidsinvulling wenselijk is.

De gemeenten Putten en Ermelo zijn lid van het gemeentelijke samenwerkingsverband Regio Noord-West Veluwe. Zij zijn geen lid van, maar hebben wel deel genomen aan het overleg met Regio De Vallei, omdat grote delen van hun gemeente onderdeel uitmaken van het Reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht Oost, waar de problematiek ten aanzien van functieverandering vergelijkbaar is met die in Regio De Vallei. Door het gemeentelijk samenwerkingsverband Noord-West Veluwe, wordt eveneens een regionale beleidsinvulling voorbereid. De uitkomsten van de beleidsinvulling van Regio De Vallei worden hierin geïntegreerd.

Alle betrokken gemeenten vinden het wenselijk om binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht Oost tot afstemming te komen ten aanzien van het beleid voor functieverandering. De gemeenten Barneveld en Ede betrekken daarbij ook de delen die liggen in het reconstructiegebied Veluwe, zodat met name de agrarische enclaves op eenzelfde manier beoordeeld kunnen worden als de agrarische gebieden in het reconstructiegebied Gelderse Vallei. Op basis van het specifieke karakter van deze gemeenten is de voorliggende regionale beleidsinvulling voorbereid.

1.3 Doelen

De doelen voor functieverandering zoals verwoord in § 2.3.1. van het Streekplan zijn in het hiernavolgende aangegeven.

Tekst Streekplan Gelderland

- land- en tuinbouw de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van het buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt, de resterende bebouwing te slopen.

Voor de gemeenten zijn tevens de volgende doelen van belang:

- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt naast sloop van bebouwing tevens plaats door middel van verbetering van publieke functies zoals ontwikkeling van landschap en natuur door versterking van de kenmerken van het oorspronkelijke landschap, bijdragen aan recreatieve routes, bijdrage aan waterberging en dergelijke op plaatsen waar dit wenselijk is. Functieverandering is dus geen doel op zich, maar moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied;
- voorkeur is hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Het gebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd. Als de bestaande bebouwing van een te slechte (beeld)kwaliteit is om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden, is vervangende nieuwbouw, die goed is ingepast in z'n omgeving, mogelijk;
- versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied door onder voorwaarden niet aan het buitengebied gebonden functies toe te staan als nieuwe economische dragers en onder voorwaarden ook ruimte te bieden voor uitbreiding van deze functies;
- aansluiting van het beleid voor functieverandering bij de specifieke kenmerken en behoeften in de regio.

1.4 Afbakening

De regionale beleidsinvulling beperkt zich tot het landelijk gebied van de samenwerkende gemeenten. Voor Putten en Ermelo betreft dit uitsluitend het gedeelte van het landelijk gebied dat onderdeel uitmaakt van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost. Voor de gemeenten Barneveld en Ede heeft deze regionale beleidsinvulling ook betrekking op de agrarische enclaves en verspreid liggende agrarische en niet agrarische bebouwing in de natuurgebieden op de Veluwe. Voor deze gebieden is het Reconstructieplan Veluwe van toepassing. De begrenzing is weergegeven in de kaart van figuur 1.

De regionale beleidsinvulling is gericht op functieverandering van de bebouwde percelen van agrarische en niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied van de betrokken gemeenten. In de praktijk zal het erop neerkomen dat ten behoeve van de functieverandering de bestemming van het bebouwde perceel moet worden gewijzigd.

Daarnaast heeft de regionale beleidsinvulling betrekking op:

- het toestaan van nevenactiviteiten bij bestaande agrarische bedrijven, en
- uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

De regionale beleidsinvulling is gespecificeerd naar de gebiedsindeling die in het Streekplan wordt gehanteerd. In figuur 2 is de gebiedsindeling opgenomen in een tabel. In figuur 3 zijn de gebieden zichtbaar gemaakt op een kaart.

De regionale beleidsinvulling richt zich **niet** op functieverandering van gebouwen op meer grootschalige terreinen, zoals van zorginstellingen en defensieterreinen, niet op functieverandering van niet-agrarische bedrijven en niet op uitbreiding van niet-agrarische bedrijven die groter zijn dan 1,000 m².

Hiervoor is namelijk maatwerk vereist. Ook de vestiging van nieuwe landgoederen vergt meer maatwerk en is om die reden buiten het kader van deze regionale beleidsinvulling gehouden.

Basis voor de regionale beleidsinvulling zijn het Streekplan Gelderland 2005, het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, het Reconstructieplan Veluwe en de regionale karakteristiek.

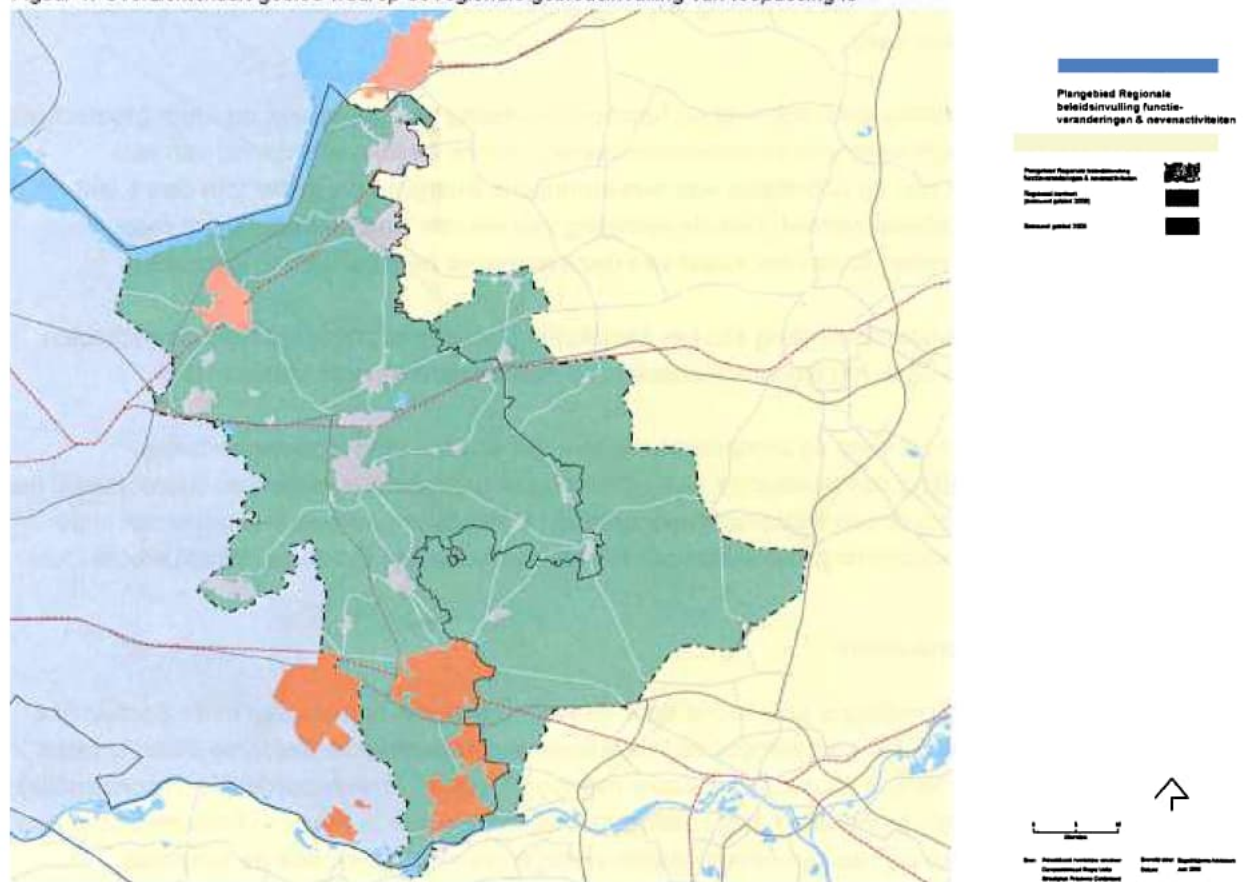
De regionale visie gaat niet in op de procedures die gevolgd worden om functieverandering, nevenfuncties of uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid te realiseren (bijvoorbeeld met behulp van een vrijstelling of een wijzigingsbevoegdheid). Deze zaken worden meegenomen in de 'Handreiking vertaling bestemmingsplannen' voor het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost.

1.5 Status en procedure

Deze Regionale beleidsinvulling is geïnitieerd door de wethouders die participeren in de Bestuurlijke BegeleidingsCommissie (BBC gemeenten) van de Reconstructiecommissie Gelderse Vallei/Utrecht Oost. Het voorliggende stuk is voorbereid in nauw overleg met deze verantwoordelijke (reconstructie) wethouders van de zeven gemeenten. Het overleg met de wethouders is telkens voorbereid door een ambtelijke werkgroep, waarin de gemeenten waren vertegenwoordigd, alsmede de provincie Gelderland, de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei en de bureaus die hierbij zijn ingeschakeld (Amer Adviseurs en BügelHajema Adviseurs).

De regionale beleidsinvulling wordt voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Gelderland. Bij de provincie volgt het de wijzigingsprocedure van het Streekplan. Na accorderen door Gedeputeerde Staten treedt het, voor de 7 gemeenten, in de plaats van het generieke beleid voor functieverandering uit het Streekplan.

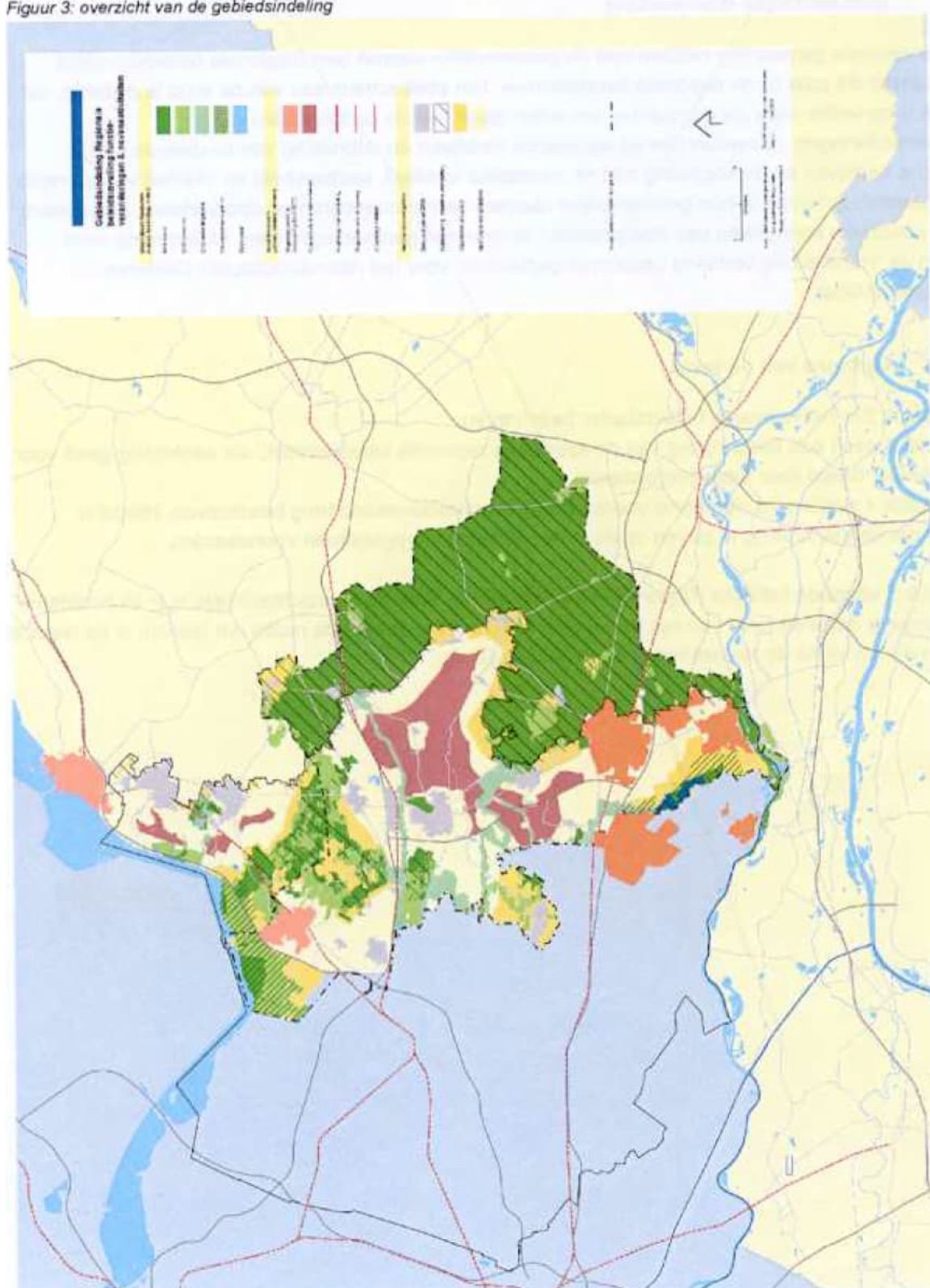
Figuur 1: Overzichtskaart gebied waarop de regionale gebiedsinvulling van toepassing is



Figuur 2: Gebiedsindeling voor de regionale visie (bron: streekplan Gelderland 2005)

Ruimtelijke hoofdstructuur (volgens Beleidskaart ruimtelijke structuur streekplan Gld)	Gebiedsindeling
	EHS-natuur
Groen Blauw Raamwerk	EHS-verweving
	Extensivering intensieve veehouderij
	Concentratie intensieve teelten
Multifunctioneel gebied	Waardevol landschap
	Multifunctioneel platteland
	Extensivering intensieve veehouderij

Figuur 3: overzicht van de gebiedsindeling



1.6 Gemeentelijke doorwerking

De deelnemende gemeenten hebben met de gezamenlijke aanpak een Regionale beleidsinvulling geformuleerd die past bij de regionale karakteristiek. Het abstractieniveau van de tekst is zodanig, dat duidelijk is op welke wijze de gemeenten om willen gaan met de problematiek van functieveranderingen, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van bestaande nietagrarische bedrijven en de koppeling met de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de regio. De gemeenten zullen dit in hun gemeentelijke plannen verder nuanceren en doorvertalen, gerelateerd aan de specifieke kenmerken van deelgebieden binnen hun gemeentegrenzen. Afstemming vindt plaats in de 'Handreiking vertaling bestemmingsplannen' voor het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost.

1.7 Opbouw van de tekst

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de specifieke regionale karakteristiek, die aanleiding geeft voor een afwijkend beleid voor functieverandering.

In hoofdstuk 4 worden de algemene voorwaarden voor functieverandering beschreven. Hierbij is getracht om een aanvulling te geven op de in het Streekplan opgenomen voorwaarden.

Hoofdstuk 5 vormt de feitelijke Regionale beleidsinvulling. Voor de overzichtelijkheid is in dit hoofdstuk per onderwerp eerst de tekst van het Streekplan beschreven, daarna de reden om hiervan in de regio af te wijken en ten slotte de nieuwe regionale beleidsinvulling.

2 Beleidskader

Behalve het Streekplan Gelderland zijn er enkele andere beleidsstukken die invloed uitoefenen op de regionale beleidsinvulling van de gemeenten. Tekstgedeelten uit deze stukken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. Onderdelen uit het streekplan worden aangehaald in hoofdstuk 4 en 5 van deze beleidsinvulling, omdat op die manier direct kan worden ingespeeld op de betreffende tekst.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte biedt mogelijkheden om hergebruik en (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied te verruimen.

Tekst Nota Ruimte (§ 3.1.7 Ruimte voor hergebruik en bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied)

Het economische draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om deze te vergroten, wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het Reconstructieplan is aangegeven (blz. 112) dat het beleid voor functieverandering, zoals dat door de provincie Utrecht is overgenomen, 'als gedragen gebiedsstandpunt zwaar in de afweging zal worden meegenomen'.

Functieverandering in concentratiegebieden intensieve teelten is mogelijk mits de nieuwe functie de (potentiële) uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven niet belemmert.

In de extensiveringsgebieden geeft het functieveranderingsbeleid de gewenste afwaartse beweging van de vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen vorm.

Het beleid in de verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen.

Tekst Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Voor beide opties gelden voor het gehele reconstructiegebied onder meer de volgende voorwaarden:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw,
- natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt;
- de nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, een beeldkwaliteitsrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
- er vindt geen buitenopslag plaats;
- er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingskern;
- de nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan.

Functieverandering kan zich ook voordoen bij al aanwezige niet-agrarische bebouwing, mits de nieuwe bestemming geen zwaardere belasting voor het gebied met zich meebrengt.

Voormalige vrijstaande bedrijfsgebouwen met monumentale waarde worden in stand gehouden en bij voorkeur gebruikt voor woondoeleinden. Als alle (overige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de ruimtelijke situatie het toelaat, kan worden gekozen voor het realiseren van (nog) een woonfunctie op het bouwperceel. Allereerst wordt bezien of daarvoor een (ander) bestaand gebouw gebruikt kan worden, waarbij een cultuurhistorisch waardevol en/of beeldbepalend gebouw de voorkeur verdient. Biedt hergebruik geen geschikte mogelijkheden, dan kan bouw van een woning nabij de bestaande bebouwing en ter plaatse van gesloopte bedrijfsgebouwen mogelijk zijn. Om in aanmerking te komen voor een extra woonfunctie geldt er een ondergrens voor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, die ten minste gesloopt moeten worden. Bij nadere invulling geven aan functieverandering zal maatwerk worden geleverd afhankelijk van de specifieke gebiedsdoelen. Als bouw op het bouwperceel ruimtelijk ongewenst is of om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is, kan de extra woning eventueel aan de rand van een woonkern of buurtschap worden gerealiseerd. Ruimtelijke ongewenstheid kan aan de orde zijn in gebieden, waarvoor – op grond van grote kwaliteiten (landschappelijke openheid, cultuurhistorie) - wordt gestreefd naar maximale ontstening. Dit dient nader te worden afgewogen door de betreffende gemeente.

Bij de compensatie van sloop met een niet-agrarische bedrijfsfunctie, wordt gedacht aan ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel/dienstverlening en recreatie van beperkte omvang. Ook hierbij is een forse reductie van de bebouwing het vertrekpunt. Bij voorkeur komt de nieuwe bedrijfsfunctie binnen bestaande gebouwen. Zowel de toegestane omvang van de nieuwe bedrijfsfunctie als de vereiste sloopomvang zullen nader worden uitgewerkt.

Hierbij wordt gedacht aan het zo mogelijk combineren van verschillende opties, het toestaan van een grotere, extra woning of het toestaan van meerdere wooneenheden in het woongebouw. Bij dit laatste wordt gezocht naar mogelijkheden van woningdifferentiatie.

In situaties, waarbij minder kan worden gesloopt dan is vereist, kan eveneens via maatwerk worden bezien of niet toch een extra woonfunctie of bedrijfsfunctie kan worden toegestaan. Hierbij valt te denken aan saldering met andere stoppende bedrijven of extra tegenprestatie in de vorm van natuur- en landschapsontwikkeling en/of behoud van cultuurhistorisch waardevol/beeldbepalende bebouwing. Dit geldt niet voor gronden, waarvoor al een subsidietitel bestaat.

Op pagina 120 van het reconstructieplan is de volgende tekst van belang:

Indien alle (niet waardevolle) voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van tenminste 1.000 m² wordt gesloopt, kan maximaal één extra woonfunctie worden toegestaan. Het verdient de voorkeur deze onder te brengen in een - eventueel aanwezig - karakteristiek bedrijfsgebouw;

- de inhoud van een nieuw te bouwen woning hangt af van de te slopen oppervlakte;
- in extensiveringsgebied kan ook één extra woonfunctie worden toegestaan wanneer tenminste 800 m² voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt;

Reconstructieplan Veluwe

In het Reconstructieplan zijn generieke uitgangspunten voor functieverandering van gebouwen aangegeven (blz. 134). Deze zijn hierna aangegeven (voor zover relevant).

Tekst Reconstructieplan Veluwe

1. Ruimere mogelijkheden voor hergebruik van bestaande gebouwen in het buitengebied met name voor landelijk wonen: Vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen kunnen ook los van aan het buitengebied gebonden functies worden hergebruikt. Daarbij gelden voorwaarden die per deelgebied kunnen verschillen, afhankelijk van de gebiedskwaliteiten. De benadering van hergebruik moet kwaliteitswinst opleveren en verrommeling tegengaan. Wij willen de mogelijkheden van functieverandering van vrijkomende gebouwen met prioriteit inzetten in de extensiveringsgebieden voor intensieve veehouderij, om de beëindiging en/of verplaatsing van deze bedrijven te stimuleren.
2. Geen nieuwe losliggende locaties met steen (behalve nieuwe landgoederen of buitens): Dit is een centrale opgave op de Veluwe. Er mag nog steeds in principe in het buitengebied niet gebouwd worden voor wonen, niet-agrarische doelen en niet-recreatieve doelen. Voor niet-agrarisch wonen en werken in het landelijk gebied zijn of komen er voldoende locaties beschikbaar op de plaatsen waar al gebouwen staan. Nieuwe landgoederen en buitens moeten bijdragen aan gebiedsprocessen en de ruimtelijke kwaliteit van het deelgebied. Ze zouden dan ook moeten aansluiten op de EHS of op stedelijke uitlooptgebieden.
3. Veranderingen van gebouwen en omgeving dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en botsen niet met milieudoelstellingen: Alle veranderingen in het buitengebied komen overeen met de gewenste activiteiten en kwaliteiten. Dit vraagt per deelgebied om afstemming van functieverandering op de (beoogde) ruimtelijke kwaliteit naar aard en schaal van de activiteiten. Verder moet een redelijk deel van de investeringen ten goede komen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Via landschappelijke inpassingsmaatregelen en sloop van stallen in kwetsbare gebieden als beekdalen en Groene Wiggen, kan de omgevingskwaliteit verbeterd worden. Verevening speelt een belangrijke rol bij het rond krijgen van de financiering voor sloop van stallen. Bij verevening worden de kosten van de sloop gedekt door winsten uit andere projecten, zoals nieuwbouw in minder kwetsbare gebieden. Bij verevening wordt aansluiting gezocht bij reguliere instrumenten als het gemeentelijk grondbeleid, maar ook de onroerendgoedbank kan hier een rol in spelen.
4. Ruimte voor kwaliteit: wonen of werken naar gelang de gebiedskwaliteit: Per situatie moet worden bekeken of wonen of werken de voorkeur geniet als vorm van hergebruik. Dit is per situatie verschillend. De keuze is afhankelijk van de bijdrage die de functie levert aan de aanwezige of gewenste kwaliteiten. Op het CVN is alleen wonen of aan huis gebonden beroepen mogelijk in vrijkomende gebouwen.
5. Geen sloop van karakteristieke boerderijen en andere karakteristieke gebouwen. Dat betekent voortzetting van het bestaande beleid. Bij vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gaat het vaak om losstaande stallen die geen aanleiding geven voor behoud als monument. Bij het gebouw waarin de agrarische bedrijfswoning zich bevindt, kan die aanleiding er wel zijn.
6. Sloop stimuleren in waardevolle gebieden: We willen op de Veluwe de sloop van vrijkomende gebouwen stimuleren in waardevolle gebieden zoals groene wiggen, beekdalen en de Ecologische Hoofdstructuur. Deze sloop kan gefinancierd worden door ruimte te bieden aan nieuwe woonfuncties in het landelijk gebied (verevening).

3 Bijzondere karakteristiek Regio De Vallei

In deze paragraaf worden de specifieke kenmerken van de regio aangehaald. Per kenmerk is de visie van de gemeenten weergegeven. Hierin is beschreven hoe kan worden ingespeeld op of kan worden omgegaan met die specifieke kenmerken.

3.1 Ligging en verstedelijkingsdruk

Kenmerken ligging en verstedelijkingsdruk

Het Streekplan beschrijft de volgende ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken:

- de strategische ligging op de overgang van west naar oost;
- veluwemassief als blauwe motor en groene ruimte;
- grote landschappelijke verschillen;
- specialisatie en concentratie van intensieve veeteelten;

De ligging van het gebied ten opzichte van de Randstad en de autosnelwegen leidt tot een enorme verstedelijkingsdruk. Voor het buitengebied heeft dat onder andere geleid tot een sterke verweving van allerlei functies naast de traditionele functies zoals landbouw en natuur. Aan de andere kant geeft de ligging kansen om de leefbaarheid en de economische vitaliteit te versterken.

Visie ligging en verstedelijkingsdruk

De stedelijke druk op het buitengebied is hoog. Hierop moet geanticipeerd worden. Enerzijds door de ontwikkelingen richting niet-agrarische bedrijvigheid en wonen in goede banen te leiden, anderzijds door deze ontwikkeling aan te grijpen om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken. Dit kan door de mogelijkheden voor functieverandering anders toe te passen dan het generieke beleid in het Streekplan toestaat, onder voorwaarde dat de doelstellingen van § 1.3 van deze Regionale beleidsinvulling dichterbij komen.

3.2 Landschappelijke kwaliteiten

Kenmerken landschappelijke kwaliteiten

In deze paragraaf wordt het begrip landschap breed benaderd. Dat wil zeggen dat daaronder naast landschappelijke kenmerken als openheid, beslotenheid, hoogteverschillen en dergelijke, ook wordt gerekend met cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten (zie ook figuur 4).

De grote landschappelijke verschillen maken het gebied zeer bijzonder voor het natuurlijk milieu. Het gebied kenmerkt zich tevens door de afwisseling met landgoederen, intieme buurtschappen, beken en heidevelden.

De kwaliteit van het landschap in de regio loopt sterk uiteen. In sommige gebieden zijn de landschappelijke kenmerken aanwezig. In grote delen van de Vallei zijn de kenmerken minder sterk aanwezig. Opvallend is de sterke versterking van het buitengebied.

Visie op landschappelijke kwaliteit

In de regio wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Het is daarom van belang dat bij het beleid voor functieverandering rekening wordt gehouden met het feit dat onderdelen van het gebied deel uitmaken van het Groen Blauw Raamwerk of als waardevol landschap in Multifunctioneel gebied.

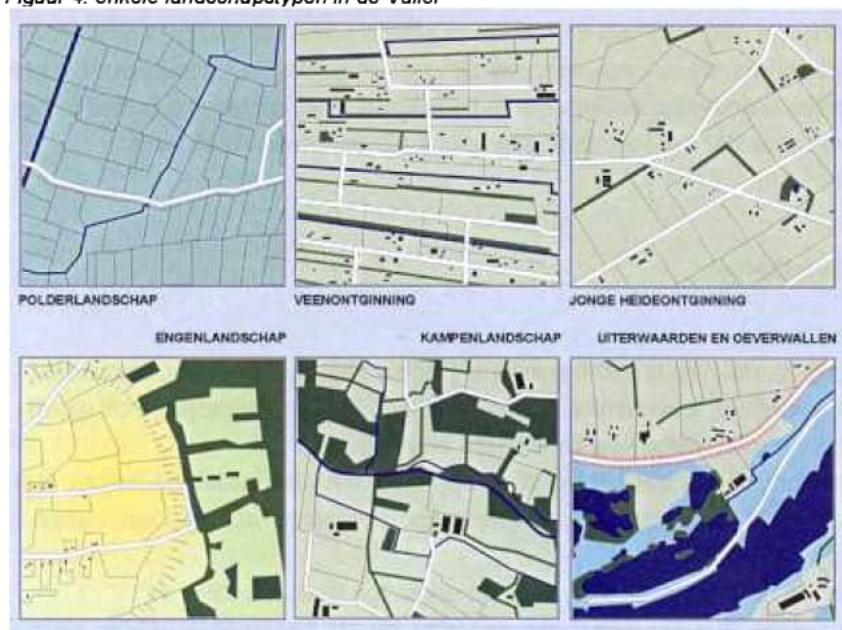
Verder is het voor de regio van belang dat de functieveranderingen een impuls geven aan de versterking van natuur en landschap, in de gebieden waar dat wordt nagestreefd.

Met name in gebieden die onderdeel uitmaken van het Groen Blauw Raamwerk kan een functieverandering ook bijdragen aan de gebiedsdoelen door bijvoorbeeld aanleg en herstel van landschapselementen, herstel van cultuurhistorische elementen, aanleg van nieuwe natuur en maatregelen voor opvang en buffering van water. Deze aanvullende investeringen in de omgevingskwaliteit worden verevening genoemd. Ook het bijdragen aan de ontwikkeling van recreatieve routestructuren kan als vorm van verevening worden gezien.

In dit kader wensen de gemeenten in te spelen op mogelijkheden die de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening zal bieden. Deze geeft meer mogelijkheden om (private) bijdragen te regelen voor kwaliteitsimpulsen in de omgeving. Deze nieuwe wet is gericht op (juridisch-technisch) eenvoudiger regelen van bijdragen van private partijen aan investeringen van de overheid in de kwaliteit van de 'wijdere' omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan het opzetten van een soort omgevingsontwikkelingsfonds, waar in het kader van de verevening gelden in gestort kunnen worden. Dit fonds benut de gemeente om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied vorm te geven, bijvoorbeeld de aanleg van een houtwal of een recreatieve route.

In het kader van de invoering van de nieuwe grondexploitatiewet zal nader onderzocht worden of het mogelijk is om bij een functieverandering te eisen dat een bedrag wordt gestort in het omgevingsontwikkelingsfonds, net zoals in de stedelijke exploitaties wordt gewerkt met een fonds bovenwijkse voorzieningen.

Figuur 4: enkele landschapstypen in de Vallei



3.3 Veel gestopte en stoppende agrarische bedrijven

Kenmerken gestopte en stoppende agrarische bedrijven

De agrarische sector is zeer bepalend voor het aanzien van het landelijk gebied in de regio. Er heeft zich vanuit de sociaal historische structuur van de Vallei en de historie van de zandgebieden een grote dichtheid aan (intensieve) veeteeltbedrijven ontwikkeld. In bedrijfseconomische zin zijn het in veel gevallen kleine bedrijven. Daarnaast is er sprake van een zeer groot aantal nevenberoepsbedrijven. Het aantal gespecialiseerde bedrijven is laag. Door de milieuregelgeving en de grote dichtheid van bebouwing in het buitengebied hebben veel bedrijven in de Vallei en op de Veluwe nauwelijks of geen ontwikkelingsmogelijkheden. Een groot percentage van de bedrijven heeft ook geen bedrijfsopvolger. Veel agrarische bedrijven in het gebied zijn al beëindigd of zullen de komende jaren beëindigen: naar schatting 40% ten opzichte van 2002. Dat zijn circa 1.720 bedrijven, bovenop de al beëindigde bedrijven.

Visie op de vele gestopte en stoppende agrarische bedrijven

Het beëindigen van grote aantallen landbouwbedrijven leidt tot enorme vraagstukken met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid van het gebied. De regio zal dit proces van beëindigingen in goede banen moeten leiden om de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit te waarborgen en waar nodig te verbeteren. Functieveranderingen kunnen een rol spelen om voldoende alternatieve inkomstenbronnen te genereren.

Ten behoeve van de economische en sociale vitaliteit van het landelijk gebied is het van belang dat er via functieveranderingen ook voldoende alternatieve inkomstenbronnen gerealiseerd kunnen worden (nieuwe economische dragers). Dit wordt ook bevestigd door het Alterra rapport 'Transitie naar niet-agrarisch gebruik van het buitengebied' (Alterra rapport 809, 2004), waarin van heel Nederland de gemeente Ede op nummer 1 staat als het gaat om de meest bedreigde agrarische banen en daarmee ook het vinden van een alternatieve inkomensbron. Gekoppeld aan de ondernemersmentaliteit van het gebied (zie 3.4) liggen hier kansen indien het beleid voor functieverandering in deze regio anders wordt benaderd.

3.4 Ondernemersmentaliteit

Kenmerken ondernemersmentaliteit

De regio onderscheidt zich door veel kleine agrarische (intensieve veehouderij)bedrijven. De praktijk leert dat deze ondernemers blijven boeren, ondanks slechte bedrijfsresultaten of uitzicht op betere resultaten. Hierdoor is er ook weinig beweging in de grond. Inwoners in het gebied opereren vaak het liefst als zelfstandig ondernemer. De grote hoeveelheid leegstaande en vrijkomende agrarische bebouwing maakt het voor hen mogelijk alternatieve werkzaamheden te ontwikkelen en uit te (laten) oefenen.

Visie op ondernemersmentaliteit

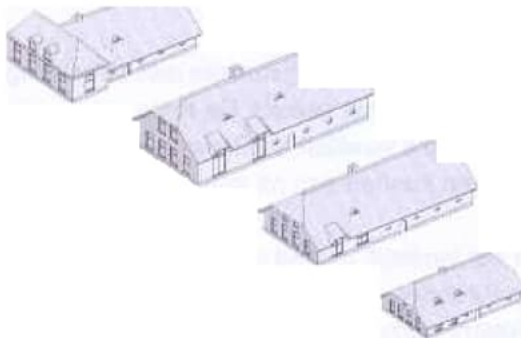
Andere, niet-agrarische activiteiten, kunnen een welkom alternatief zijn voor de agrarische ondernemers. Door gebruik te maken van de ondernemerslust van de agrarische ondernemers, kunnen de leefbaarheid en de economische vitaliteit behouden worden of worden versterkt. Er moeten dan echter voldoende mogelijkheden zijn om niet-agrarische bedrijven op te zetten met voldoende ruimte, afhankelijk van het gebied.

3.5 Bebouwing

Kenmerken bebouwing

Het gebied wordt gekenmerkt door aan de ene kant karakteristieke, historische bebouwing (zie figuur 5 en 6). Aan de andere kant bestaat de bebouwing over het algemeen uit meerdere opstallen met in totaal een groot bebouwd oppervlak. De bebouwing is eenvormig en laag. Een voorbeeld is de woning die in de jaren '60, '70 en '80 is gebouwd, met daarachter de bedrijfsgebouwen (zie figuur 7). De beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen laat in veel gevallen te wensen over, evenals de bouwkundige staat (zie figuur 8). Bovendien bevatten veel gebouwen asbest met de daarmee samenhangende problematiek. Kortom, er is sprake van onaantrekkelijke bebouwing die in veel gevallen niet zo geschikt is voor hergebruik door een andere functie.

Figuur 5: traditionele boerderijvormen



1. T- BOERDERIJ
2. GROOT HALLENHUIS
3. MIDDELGROOT HALLENHUIS
4. KLEIN HALLENHUIS

Figuur 6: traditionele bebouwing



Figuur 7: boerderij met woning



Visie op bebouwing

Om voldoende ruimtelijke winst te boeken, is het wenselijk dat zoveel mogelijk van de bebouwing wordt gesloopt. Dit kan gestimuleerd worden door een beleid voor functieverandering of uitbreiding van niet-agrarische

activiteiten te koppelen aan hoge eisen ten aanzien van sloop van gebouwen.

Het primaat is om nieuwe functies in bestaande bebouwing te laten plaatsvinden. In veel gevallen is de bestaande bebouwing slecht of onaantrekkelijk. In het geval van functieverandering verdient het de voorkeur om dan vervangende nieuwbouw te realiseren.

Bestaande bebouwing is vaker geschikt voor functieverandering naar niet-agrarische activiteiten. Pas als de bebouwing slecht is of onaantrekkelijk, is vervangende nieuwbouw aan de orde.

Door hoge eisen te stellen aan de (beeld-)kwaliteit van die bebouwing en de landschappelijke inpassing daarvan, kan de beeldkwaliteit van het gebied flink verbeterd worden.

Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de gemeentelijke welstandsnota's die voldoende handvatten bieden om de beeldkwaliteit te waarborgen. Facultatief kan een gemeente gebruikmaken van een beeldkwaliteitsplan.

Figuur 8: eenvormig, grootschalige bebouwing van intensieve veehouderijen



Stal intensieve veehouderij



Oude stallen intensieve veehouderij

4 Algemene voorwaarden functieverandering en nevenactiviteiten

Functieverandering, nevenactiviteiten en uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen niet zondermeer worden toegestaan. De gemeenten hebben een aantal criteria die meeweegt bij de beoordeling van de specifieke situatie.

De algemene voorwaarden voor functieverandering zoals vermeld in het Streekplan (§ 2.3.3) worden in acht genomen:

Tekst Streekplan Gelderland

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen, die
- gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel
- en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven
- in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich
- voordoen, dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieverandering afgestemd op de
- omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

De gemeenten zullen daarnaast nog de volgende criteria meenemen bij de beoordeling van functieveranderingsmogelijkheden:

- de functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen. Daarbij moet aansluiting gezocht worden bij bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals het Reconstructieplan en Landschapsontwikkelingsplannen. De initiatiefnemer zal daartoe een erfinrichtingsplan dienen te overleggen;
- de functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit door middel van sloop van bebouwing al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging en dergelijke op plaatsen waar dit wenselijk is;
- ingeval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieveranderingen wordt ingediend. Voor deze methode met verschuivende datum is aan de ene kant gekozen om daarmee te voorkomen dat nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd worden, met als doel deze in te zetten voor het bereiken van sloopnormen in het kader van functieverandering. Aan de andere kant maakt het mogelijk dat ook relatief jonge gebouwen ingezet kunnen worden voor functieverandering, wat in de huidige economische tijd met snelle veranderingen gevraagd zal gaan worden;
- opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan;
- detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het betreft detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten;
- de functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving;
- in geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken;
- indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader gelden;
- nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

5 Mogelijkheden functieveranderingen in Regio De Vallei

In dit hoofdstuk is de feitelijke afwijking van het Streekplan voor het beleid voor functieverandering, nevenactiviteiten en uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven voor de regio West Veluwe/Vallei uitgewerkt. Daarbij is de volgende indeling gehanteerd:

- functieverandering naar wonen (5.1);
- functieverandering naar (niet-agrarische) bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies (5.2) ;
- nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven (5.3), en;
- uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven (5.4).

Per paragraaf is telkens de volgende opbouw gehanteerd: eerst is de letterlijke tekst uit het Streekplan Gelderland vermeld. Vervolgens is aangegeven waarom het wenselijk is om in deze regio van dit beleid uit het Streekplan af te wijken. Tenslotte is beschreven hoe de regio met dit onderwerp wenst om te gaan. Dit laatste gedeelte vormt dus feitelijk de tekst voor de regionale beleidsinvulling, die in de plaats komt van de tekst uit het Streekplan.

5.1 Functieverandering naar wonen

5.1.1 Tekst Streekplan Gelderland

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte.

Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden van § 2.3.3. Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen', zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

5.1.2 Waarom afwijking van het Streekplan?

In het beleid voor functieverandering naar Wonen staat voor Regio De Vallei voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt het Wonen gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in geval van stoppende of gestopte agrarische bedrijven. Het Streekplan zet daarbij in op het hergebruik van vrijkomende voormalige agrarische gebouwen.

De regio opteert, evenals de provincie, voor hergebruik van de vrijkomende bebouwing, maar is van mening dat de bebouwingskarakteristiek van vrijgekomen bedrijfsgebouwen in deze regio in veel gevallen zodanig is, dat hergebruik vanuit bouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is. De lage en kwalitatief slechte bebouwing van (voormalige) kalver-, varkens- of pluimveestallen is vaak ongeschikt om er nieuwe wooneenheden van te maken. In veel gevallen is slopen van deze opstallen en de nieuwbouw van een of meerdere wooneenheden de enige optie om een, qua beeldkwaliteit, welstand en bouweisen, geschikte woning te maken. Waar het sloop betreft, wil de Regio het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost als vertrekpunt nemen.

De Regio staat een gelijkwaardige behandeling bij functiewijziging naar wonen en werken toe bij hergebruik van de bestaande gebouwen. Bij nieuwbouw houdt de Regio vast aan het uitgangspunt wonen vóór werken. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken mits dit goed is gemotiveerd (bijvoorbeeld dat in het landbouwontwikkelingsgebied de voorkeur wordt gegeven aan werken vóór wonen om het ontstaan van burgerwoningen te ontmoedigen).

Vanuit de reconstructie is functieverandering tevens gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst. De Regio maakt op korte termijn hiervoor een beeldkwaliteitsplan, en maakt tussentijds gebruik van bestaande kwaliteitsnota's om de kwaliteit te toetsen.

Daarnaast willen de gemeenten dat functieverandering naar wonen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid ondersteunt, zoals omschreven in het Regionaal Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP). Dit wordt gemonitord.

In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat een gevarieerd woningbouwprogramma, ook voor het buitengebied, wenselijk is. Onder meer wordt gestreefd naar meer goedkope woningen in het buitengebied, bijvoorbeeld voor starters en senioren, of huurwoningen ¹.

Het bepalen van het aantal te realiseren woongebouwen en wooneenheden in bestaande bebouwing is maatwerk.

Bij nieuwbouw geldt het uitgangspunt het tot stand brengen van meerdere wooneenheden in een woongebouw of in ten hoogste twee (geclusterde) woongebouwen. Van dat uitgangspunt kan worden afgeweken indien een bouwplan in overeenstemming is met het KWP en de realisatie van meerdere wooneenheden op overwegende bezwaren stuit. Die bezwaren kunnen van landschappelijke, cultuurhistorische, sociaal-maatschappelijke en of financiële aard zijn. Genoemde belangen dienen afgewogen te worden tegen het belang dat is gediend met de beëindiging van een (agrarisch) bedrijf en de daarmee gepaard gaande sanering van stallen en overige bebouwing en afname van de milieubelasting in het betreffende gebied. Stimulering van de uitvoering van het reconstructiebeleid speelt daarbij een belangrijke rol. Verzoeken om medewerking voor vrijstaande woningen (zijnde een woongebouw met één wooneenheid) zullen voorafgaand aan besluitvorming door de gemeente aan de betreffende provinciale dienst ter advisering worden voorgelegd. Zolang een en ander nog niet precies is geformaliseerd middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (die ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten zal worden voorgelegd), zal voor de tussenliggende periode voor zover nodig gewerkt worden met een artikel 19, lid 1 procedure. In alle overige gevallen kan door de gemeente met toepassing van de vrijstellingsbepaling ex artikel 19 lid 2 van de WRO medewerking worden verleend."

¹ De terminologie voor goedkope of huurwoningen zal per gemeente aangepast moeten worden naar de terminologie die in het volkshuisvestingsplan wordt gebruikt.

5.1.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering naar wonen

De verfijnde regionale beleidsinvulling is een verdere uitwerking van de huidige regionale beleidsinvulling en past derhalve binnen de kaders van het Streekplan. De afwijkingen van de huidige regionale beleidsinvulling zijn *cursief* weergegeven.

Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen, verloopt via een stappenplan, waarbij in de eerste plaats hergebruik van bestaande bebouwing aan de orde is. Als dit niet mogelijk is, worden de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw van een woongebouw met *soms* meerdere wooneenheden verkend. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing, *behalve in het landbouwontwikkelingsgebied maar wel in het verweingsgebied indien dit voor een goede ruimtelijke ordening wenselijk is*. In de volgende tekst wordt de werkwijze beschreven.

Stap 1: hergebruik

- a. Bestaande bedrijfswoning.
Hergebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is zonder meer mogelijk.
- b. Bestaande gebouwen.
Indien hergebruik van de bestaande bebouwing al mogelijk is gelden de minimale sloopoppervlaktes en de te situeren wooneenheden als hierna bepaald bij de vervangende nieuwbouw.

Stap 2: vervangende nieuwbouw

- c. Op locatie of elders.
Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk *volgens de volgende staffeling*:

<i>minimaal te slopen bebouwing</i>	<i>maximale inhoud te bouwen woongebouw</i>
$\geq 1.000 \text{ m}^2$	600 m^3
$\geq 2.000 \text{ m}^2$	800 m^3
$\geq 3.000 \text{ m}^2$	$2 \text{ maal } 600 \text{ m}^3$

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- *De maximale inhoud per wooneenheid is 600 m^3 .*
- *Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m^2 .*
- *Bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 70 m^2 bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd.*
- *Het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m^2 .*
- Bij de beoordeling worden de voorwaarden gehanteerd zoals ze zijn benoemd in hoofdstuk 4 van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Indien het wenselijk is, bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied of gebieden waar een woonfunctie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies, kunnen bouwvolumes ook naar zoekzones stedelijke functies, zoekzones landschapsversterking en/of gebieden waarvoor een door GS goedgekeurd gebiedsplan ligt.

Salderen

Het samenvoegen of salderen van de sloopoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de vereiste oppervlakte te komen, *dit samenvoegen of salderen is slechts toegestaan in één-op-één situaties, waarbij geldt dat op de locatie waar de aanvullende oppervlakte wordt "gehaald", alle (voormalige)bedrijfsgebouwen tegelijkertijd worden gesloopt, de agrarische bestemming wordt geamoveerd en de bestemming op de andere locatie tegelijkertijd in één procedure wordt gewijzigd. Voor de "gehaalde" locatie geldt dat er slechts aan één ontvangende locatie geleverd kan worden.*

Kwaliteitsverbetering

Functiewijziging dient mede te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan een in te stellen ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt in die gevallen € 10,- per m3 op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Als een gemeente een dergelijk fonds onwenselijk vindt dient volledig te worden verevend.

Landbouwontwikkelingsgebied

Om het aantal stankgehinderden niet te laten toenemen (elke woning is een stankgehinderde extra terwijl volgens het landelijk beleid het aantal gehinderden dwingend moet afnemen) worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan. Bestaande (bedrijfs)woningen mogen blijven staan. Eventuele nieuw te bouwen woongebouwen mogen wel aaneengesloten aan de bebouwde kom of op een nader door de gemeente aan te wijzen locatie worden gebouwd.

Extensiveringsgebied

In de gebieden Extensivering intensieve veehouderij weegt het bereiken van milieuwinst zwaar. Een stimulans om over te gaan tot sloop is hier extra gewenst. Het minimaal te slopen bebouwd oppervlak wordt hier verlaagd met 20%

Schil rond de kern

Rondom kernen kan maatwerk worden geleverd waarbij het Streekplan als uitgangspunt heeft te gelden.

Figuur 9: voorbeeld functieverandering naar wonen op locatie, waarbij sprake is van een boerderijenensemble als ontwerpaedachte (Landstraat Wisch, hier overigens met 3 woongebouwen)



Oude situatie



Nieuwe situatie

Functieverandering naar werken of woon-werkcombinaties

Tekst Streekplan Gelderland

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt. Bij deze functieverandering gelden de algemene randvoorwaarden van § 2.3.3. Daarnaast geldt dat er geen detailhandel mogelijk is (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten), dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan.

Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk bij functieverandering naar werken.

Niet-agrarische bedrijvigheid kan effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving. Daarom staat in het groenblauwe raamwerk functieverandering naar gebiedsgebonden functies voorop. Gebiedsgebonden functies in het groenblauwe raamwerk zijn onder meer natuurbeheer en extensieve (verblijfs)recreatie. Ook kleinschalige woonwerk combinaties, bijvoorbeeld in de vorm van kantoor aan huis, kunnen inpasbaar zijn in het groenblauwe raamwerk.

In het multifunctioneel gebied zijn meer functies mogelijk voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid. Gemeenten kunnen de mogelijkheden – mede in relatie tot hun beleid voor lokale bedrijventerreinen – voor aard en type van bedrijvigheid in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied uitwerken.

Waarom afwijking van het Streekplan?

In de Gelderse Vallei zijn veel agrarische bedrijven gestopt en er zullen nog zeer veel agrarische bedrijven stoppen. Leegstaande bebouwing houdt het risico in van verloedering van het landschap en illegaal gebruik. Sanering en het toekennen van een woonfunctie dan wel een verantwoorde bedrijfsfunctie is daartegen een goede remedie. Daarbij kan tevens worden voorzien in alternatieve inkomensbronnen voor de (voormalige) agrariërs en dus naar nieuwe economische dragers. Ook in het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost is deze problematiek onderkend en zijn daartoe oplossingsvoorstellen gedaan, die door de Regio Vallei worden onderschreven.

Tegelijkertijd moet met een regionale regeling, wil deze recht doen aan de intenties van zowel het Streekplan als het Reconstructieplan, worden voorkomen dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied uitgroeien tot (concurrentie-vervalsende) bedrijven die naar hun aard (omvang in combinatie met hinder en vervoersbewegingen) op een lokaal of regionaal bedrijventerrein thuishoren.

Strikt genomen horen niet-agrarische bedrijven zonder functionele binding aan het buitengebied niet thuis in het landelijk gebied. Het toelatingsbeleid voor dergelijke bedrijven behoort daarom gekoppeld te zijn aan stringente voorwaarden. In aanvulling op de in het Streekplan genoemde voorwaarden zal de regio bij de beoordeling van verzoeken om functiewijziging ook de in hoofdstuk 4 van deze nota genoemde criteria betrekken. Daarbij is het streven gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Die kwaliteitswinst is zowel te bereiken via de weg van ontstening (sloop) als via de weg van versterking van de landschappelijke kwaliteit (verevening) als een combinatie daarvan.

Een onvoorwaardelijke beperking van de omvang van een niet-agrarisch bedrijf tot de in het streekplan gehanteerde 500 m² kan een belemmering opleveren voor functiewijziging/sanering van leeg komende agrarische bedrijven van grote omvang. Zo zou, bij een beschikbaar staloppervlak van bijvoorbeeld 4.000 m², een "offer" van 3.500 m², ofwel het zevenvoudige van het oppervlak van een niet-agrarisch bedrijf moeten worden gebracht. Bedrijfseconomisch is een dergelijke omvangrijke kapitaalvernietiging bij een "opbrengst" van een niet-agrarisch bedrijf van maximaal 500 m² redelijkerwijs niet te verantwoorden.

De regio opteert voor een meer gedifferentieerde regeling met een reëlere verhouding tussen functiewijziging en sanering. De regeling in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Barneveld voorziet daar in. Het betreft een door de provincie goedgekeurde en inmiddels vigerende regeling.

De regio is met de provincie van mening dat hergebruik van bestaande bebouwing de meest wenselijke optie is.

5.2.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering naar bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies

De afwijkingen van het streekplan zijn *cursief* weergegeven

Ten aanzien van bedrijvigheid onderscheidt de Regio drie schaalniveaus:

bedrijven op losse kavels: <1.000 m²

bedrijven op lokale bedrijventerreinen: 1.000 m² - < 2.500 m²

bedrijven op regionale bedrijventerreinen: > 2.500 m²

Functiewijziging heeft per definitie betrekking op losse kavels, waarvoor een plafond van 1.000 m² geldt. Bij verdere expansie is verplaatsing naar een bedrijventerrein noodzakelijk. In zijn algemeenheid is de behoefte/noodzaak tot uitbreiding bij laag-dynamische bedrijven (waaronder zorg, recreatie en streek-eigen producten) lager dan bij hoog-dynamische bedrijven zoals transport- en productiebedrijven. Functiewijziging naar laag-dynamische niet-agrarische bedrijven heeft alleen al om die reden de voorkeur.

Sloop

Omdat de verstorende invloed van niet-agrarische bedrijven op de omgeving meer dan evenredig toeneemt

met de omvang ervan, opteert de regio voor een *gestaffelde sloopregeling* voor de vrijkomende agrarische bebouwing, zoals die in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 van de gemeente Barneveld is opgenomen:

<i>Hergebruik of terugbouw</i>	<i>Te slopen bij hergebruik</i>	<i>Te slopen bij nieuwbouw</i>
<i>Tot 500 m²</i>	<i>Zelfde oppervlak</i>	<i>Tweemaal zoveel</i>
<i>501 – 750 m²</i>	<i>Tweemaal zoveel</i>	<i>Driemaal zoveel</i>
<i>751 – 1000 m²</i>	<i>Driemaal zoveel</i>	<i>Viermaal zoveel</i>

Voorwaarden

De in het Streekplan (§ 2.3.3.) genoemde voorwaarden alsmede de in hoofdstuk 4 van deze nota genoemde algemene voorwaarden zijn van toepassing. Daarnaast gelden de volgende criteria:

1. Bij de hierboven aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
2. De hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden; deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
3. Het door sloop vrijkomende deel van het (voormalige agrarische) bouwperceel dient op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving te worden ingepast;
4. De omvang van de niet-agrarische bedrijvigheid wordt mede gerelateerd aan de kosten die de sloop en de inrichting van het perceel met zich meebrengen. De Regio overweegt hiervoor een eigen berekeningsmodel te ontwikkelen.

5. Kwaliteitsverbetering

Functiewijziging dient mede te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan een in te stellen ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt in die gevallen € 10,- per m² positief bestemde niet agrarische bestemming. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Als een gemeente een dergelijk fonds onwenselijk vindt dient volledig te worden verevend.

Gebiedsdifferentiatie

Gebaseerd op de gebiedsindeling van het streekplan geeft de regio aan welke maximale omvang de niet agrarische bedrijven mogen hebben na functiewisseling. De gemeenten zullen in hun bestemmingsplannen de maximale omvang van niet-agrarische bedrijven na functieverandering nader nuanceren naar de gebieden binnen hun gemeente. Bijvoorbeeld zullen de landschappelijke en ecologische waarden van een gebied in ogenschouw genomen worden om tot een afgewogen maximale omvang te komen.

Een maximale omvang van 1.000 m² voor niet-agrarische bedrijven kan alleen worden bereikt in Concentratiegebieden intensieve teelten en in Multifunctioneel Gebied.

In de kwetsbare gebieden Ecologische Hoofdstructuur, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe ligt het plafond op 750 m². In deze gebieden worden hoge eisen aan landschappelijke inpassing gesteld.

De concentratiegebieden intensieve teelten zijn gericht op economische ontwikkeling. Het Multifunctioneel Platteland richt zich op een mengeling van economische en andere functies. De regio is van mening dat de functiewisseling naar niet-agrarische bedrijvigheid hier in bepaalde gevallen prioriteit kan krijgen, mits voldoende gemotiveerd, boven functiewijziging naar wonen. In de andere gebieden die meer op behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn gericht, is functiewijziging naar niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid alleen aan de orde als wijziging naar een woonfunctie redelijkerwijs niet mogelijk of onwenselijk is.

Infrastructuur

Bij de beoordeling van verzoeken om functiewijziging zal de ligging ten opzichte van de beschikbare infrastructuur een belangrijke rol spelen. Vrachtverkeer van en naar slecht ontsloten locaties (zand- en halfverharde, smalle wegen) zijn ongewenst.

Saldering

Het samenvoegen of salderen van de sloopoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de vereiste oppervlakte te komen. Op de locaties waar de te slopen bebouwing wordt 'gehaald', wordt de bestemming zodanig aangepast dat de gesloopte oppervlaktebebauwing niet herbouwd kan worden.

Verevening

Behalve door ontstening kan kwaliteitsverbetering ook worden bereikt door de aanleg van passende landschapselementen als bos, houtwallen en poelen of door de verbetering van de bereikbaarheid/toegankelijkheid daarvan met wandel-, fiets- of ruiterspaden.

Concrete eisen met betrekking tot verevening kunnen niet in zijn algemeenheid worden geformuleerd, omdat deze afhankelijk zijn van de ligging van het van functie wijzigende bedrijf ten opzichte van landschappelijk waardevol gebied en van de financiële middelen die uit de overwinst³ van de functiewijziging voortvloeien.

Voor het aspect verevening zal de regio zich conformeren aan de Algemene Maatregel van Bestuur die in het kader van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening te zijner tijd zal worden uitgebracht.

³ Zie hetgeen bij "Voorwaarden", punt 4 van is genoemd ten aanzien van het beoogde rekenmodel en ontwikkelingsfonds

Bedrijvenlijst

Het wordt aan de verschillende gemeenten overgelaten om eigen keuzes te maken in functies die toegestaan worden per gebiedstype. Voorkomen moet worden dat zich in het groenblauwe raamwerk bedrijven vestigen die in onevenredige mate afbreuk kunnen doen aan de actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden van het gebied. In die kwetsbare gebieden zal daarom in de betreffende bestemmingsplannen geen ruimte worden geboden voor bedrijven die zijn gericht op transport, industriële productie en (landbouw)mechanisatie. Voor het overige wordt het aan de verschillende gemeenten overgelaten om eigen keuzes te maken. Een indicatieve lijst voor mogelijke functieveranderingen is opgenomen in bijlage 1. Deze is gebaseerd op het proces ten behoeve van de Handreiking bestemmingsplannen Buitengebied Gelderse Vallei.

Vervangende nieuwbouw

Voorop staat het streven naar behoud en hergebruik van de bestaande opstallen. In het multifunctionele gebied alsmede het multifunctionele gebied met waardevol landschap is vervangende nieuwbouw naar werken mogelijk voor agrarische opstallen met een laagwaardige kwaliteit (bijvoorbeeld asbestplaten, lage goot- en/of nokhoogte, en dergelijke), waarbij zodanige beeldkwaliteitseisen worden gesteld, dat inpassing in de omgeving gegarandeerd is. Voor initiatieven binnen het groenblauwe raamwerk is vervangende nieuwbouw naar werken niet zondermeer toegestaan. Hier blijft het principe “nee-tenzij” gelden.

Bestaande niet-agrarische bedrijven

Wanneer een als zodanig bestemd niet-agrarisch bedrijf wordt opgevolgd door een ander niet-agrarisch bedrijf, wordt dit niet als functiewijziging aangemerkt. De bestemming blijft immers ongewijzigd, slechts de bedrijfscategorie verandert. In dergelijke gevallen zijn sloop- of vereveningseisen niet aan de orde.

Volstaan kan worden met een vrijstellingsregeling ter wijziging van de categorie. Daarbij kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de toe te laten milieucategorie.

Aan vergroting van als zodanig bestemde bedrijven kunnen wel soortgelijke eisen worden gesteld als bij functiewijziging zijn vermeld. In plaats van sloop van ter plaatse aanwezige gebouwen kan in dergelijke gevallen de salderingsmethode uitkomst bieden.

De Regio gaat er van uit dat verzoeken die passen binnen de aldus aangepaste regionale visie, kunnen worden behandeld met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO.

Nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven

Tekst Streekplan Gelderland

Het is mogelijk om voor agrarische bedrijven in bestemmingsplannen te regelen dat bij recht maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet agrarische nevenfuncties. Randvoorwaarde is dat de nevenfunctie qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie. Verevening hoeft niet te worden toegepast bij bedrijfsmatige nevenfuncties op agrarische bedrijven. Wel gelden als voorwaarden dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat er geen detailhandel plaatsvindt anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten. Ook voor nevenfuncties is buitenopslag niet toegestaan.

Waarom afwijking van het Streekplan?

De regio wenst is te zetten op een zodanige omvang van nevenactiviteiten dat deze ook economisch rendabel zijn te maken. De toe te stane oppervlakte is afhankelijk van de aard van de nevenfunctie. De regio wenst voor nevenfuncties op het gebied van recreatie en zorg meer ruimte te bieden dan voor een nevenfunctie in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf. Immers, recreatieve- en zorgnevenfuncties kunnen het gebied nieuwe impulsen geven, zonder de kwaliteiten van het gebied aan te tasten. Tevens is bij dergelijke nevenfuncties de kans groter dat het gaat om gezinsbedrijven. Bij niet-agrarische bedrijvigheid als nevenfunctie is de kans groter dat een buitenstaander de functie uitoefent. Bij een nevenfunctie dient het naar de mening van de regio te gaan om een aanvullende functie of inkomstenbron voor dezelfde ondernemer. Daarom kunnen nevenfuncties in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf meer terughoudend worden benaderd.

De verdere invulling van nevenfuncties, gerelateerd aan gebieden, wordt overgelaten aan het gemeentelijke beleid.

Regionale beleidsinvulling functieverandering naar nevenfuncties

De regionale beleidsinvulling sluit op zoveel mogelijk punten aan bij het Streekplan. De afwijkingen van het streekplan zijn *cursief* weergegeven.

Voor niet agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven mag maximaal 25% van het bebouwd oppervlak worden gebruikt:

- tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en van zorg;
- tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenfuncties.

Nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is toegestaan.

5.4 Regionale beleidsinvulling uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven

5.4.1 Tekst Streekplan Gelderland

Voor uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied geldt een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m².

Waarom afwijking van het Streekplan?

De bestaande niet-agrarische bedrijven spelen een rol in het vitaal en leefbaar houden van het gebied. De regio onderkent de noodzaak om ook voor deze bedrijven onder stringente voorwaarden ontwikkelingsruimte op de huidige locatie te bieden, zodat het economisch gezien perspectiefvolle bedrijven blijven, indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. Het streekplan geeft aan dat er een uitbreiding mogelijk is van 20% waarbij het maximale oppervlak van het niet-agrarische bedrijf 375 m² mag bedragen. Dit sluit niet aan bij de huidige praktijk in de Vallei waar veel niet-agrarische bedrijven al een grotere omvang hebben.

Daarbij komt dat een agrarisch bedrijf dat van functie verandert, een grotere omvang kan krijgen dan het reeds aanwezige niet-agrarische bedrijf.

Om een consequent beleid te voeren wil de regio aansluiten bij de beleidsinvulling, zoals beschreven bij functieverandering naar een niet-agrarisch bedrijf

Regionale beleidsinvulling uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven

De regionale beleidsinvulling sluit op zoveel mogelijk punten aan bij het Streekplan. De afwijkingen van het streekplan zijn *cursief* weergegeven:

- a) In Concentratiegebieden intensieve teelten en in Multifunctioneel Gebied mag maximaal 20% uitbreiding van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een omvang van maximaal 1000 m².
- b) In de EHS, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe mag maximaal 20% uitbreiding van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een maximum omvang van 750 m²

In bijzondere gevallen kan meer uitbreiding van de bebouwing worden toegestaan. In dat geval dient het bedrijf door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan aan te tonen, dat het bedrijf meer uitbreidingsmogelijkheid nodig heeft voor een normale en rendabele bedrijfsvoering en verplaatsing naar een bedrijventerrein aantoonbaar niet te realiseren is. Tevens worden in zo'n geval ook eisen gesteld aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, door de uitbreiding te combineren met het leveren van een bijdrage aan de gebiedsdoelen (door zelf natuur en landschap te versterken of door het storten van een bedrag in bijvoorbeeld een omgevingsontwikkelingsfonds). Dit vergt aldus een beoordeling per geval.

Bijlage 1

Lijst met eventuele mogelijkheden voor functieverandering naar werken, (bron: 'Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. handreiking vertaling in bestemmingsplannen. 2e deelnotitie thema's', concept 29 juni 2006).

Bedrijven

- a) opslag- en stallingsbedrijven
- b) agrarische hulpbedrijven, zoals agrarisch loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- c) aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- d) ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- e) ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- f) zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;

Recreatie

- a) recreatieappartementen
- b) kampeerboerderij
- c) dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speelboerderij, short golf en verhuur van fietsen

Sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord;
Zorgboerderij (landbouw en zorg)

atelier, museum, galerie en kunsthandel

(voorheen) Regio de Vallei

Nadere Invulling

**Regionale beleidsinvulling
functieverandering en nevenactiviteiten.**

20 juni 2012

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 oktober 2012 (Barneveld)

Inhoud

1.	Achtergrond en doel van de nadere invulling	3
1.1.	Centrale doel van het nadere invullingsrapport	3
1.2	Achtergrond en aanleiding - Probleemstelling	3
1.3.	Uitwerking vraagstelling t.a.v. functieverandering	3
1.3.1.	Ontwikkelingen	3
1.3.2.	Doelstelling	4
1.4.	Uitwerking vraagstelling t.z.v. uitbreiding niet-agrarische bedrijven	4
1.5.	Aanvulling op geldende beleidskader	4
1.6.	Leeswijzer	4
2.	inhoud en uitgangspunten nadere invulling	5
2.1.	Basis: flexibele saldering door opknippen slooplocaties	5
2.2.	Sturingsmiddel: centrale sloopregistratie	5
2.3.	Maatwerkmogelijkheden voor de inzet van sloopmeters	5
2.4.	Gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden	5
2.5.	Gehanteerde uitgangspunten verbrede inzet	6
2.6	Uitgangspunten vergroten bestaande niet-agrarische bedrijven	6
3.	Rekenmethode voor inzet sloopmeters	7
3.1.	Huidige staffeling voor wonen niet geschikt voor opknippen	7
3.2.	Uitgangspunten rekenmethode opknippen	7
3.3.	Rekenmethode afoming te verhandelen sloopmeters	8
3.3.1.	Essentie van de rekenmethode	8
3.3.2.	Afoming	8
3.3.3.	Toepassing lagere sloopeis 80%	8
3.3.4.	Rekenvoorbeelden	8
3.3.5	Overgangsregeling	9
4.	Sloopregistratie door de gemeenten	9
4.1	Uitgangspunten sloopregistratie	9
4.2	Faciliteren marktwerking benutten sloopmeters	9
4.3	Intergemeentelijke sloopregistratie	9
4.4	Registratie inkomende sloopmeters	10
4.4.1	Vier sporen voor registratie	10
4.4.2.	Geldigheidsduur geregistreerde sloopmeters en beëindiging beleid	10
4.4.3	Werkwijze registratie	11
4.5	Registratie uitgaande sloopmeters (uitgifte)	11
5.	mogelijkheden voor verbrede inzet sloopmeters	13
5.1.	gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden	13
5.2.	Bredere inzet sloopmeters voor woonfuncties	13
5.2.1.	Ad 1) een grotere woninginhoud dan regulier is toegestaan	13
5.2.2.	Ad 2) een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan	13
5.2.3.	Ad 3) realiseren 2 ^e wooneenheid binnen een woning	14
5.2.4.	Ad 4) legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw	14
5.3.	Inzet sloopmeters uit het opheffen van woonbestemmingen	14
5.4.	Bredere inzet sloopmeters voor werkfuncties	15
5.4.1.	Ad 1) vergroten van bestaande niet-agrarische bedrijven	15
5.4.2.	Ad 2) toestaan niet-agrarisch bedrijf bij een burgerwoning	15
5.4.3.	Ad 3) het toestaan van buitenopslag	15
5.4.4.	Ad 4) voorwaarde voor uitzonderingen	16
5.5.	Flexibilisering door aanvullend maatwerk voor woningen in LOG	16
6.	staffeling sloopeis voor verbrede inzet	17
6.1.	Staffeling voor wonen	17
6.2.	staffeling bijgebouwen	17
6.3.	Staffeling werkfuncties	17
6.3.1.	Huidige staffeling functieverandering naar werken	17
6.3.2.	Aanpassing staffeling gebiedsgebonden ('landelijke') bedrijven	17
6.3.3.	Aanvulling met staffeling voor bestaande niet-agrarische bedrijven	17
6.3.4.	Staffeling voor buitenopslag	17

BIJLAGE1: notitie uitbreiding niet-agrarische bedrijven, 1 november 2010.

1. ACHTERGROND EN DOEL VAN DE NADERE INVULLING

1.1. Centrale doel van het nadere invullingsrapport

Het voorliggende rapport voorziet in een invulling en verbreding van onze werkwijze en het toepassen van maatwerk. Daarmee beogen wij in de nabije toekomst op een eenduidige en flexibele wijze de ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen sturen om zo een belangrijke bijdrage te kunnen blijven leveren aan het behoud en de ontwikkeling van een goede ruimtelijke kwaliteit van voorheen de Regio Vallei, nu FoodValley.

1.2 Achtergrond en aanleiding - Probleemstelling

De “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” van 4 april 2008 werpt in de praktijk binnen de regio zijn vruchten af. Een (helaas nog toenemend) aantal agrarische bedrijven wordt met toepassing van dit beleid in staat gesteld om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied, door de sloopverplichting van overtollige bebouwing bij hergebruik / nieuwbouw ten behoeve van wonen of niet-agrarische bedrijvigheid. Ons regionale beleid is met een afwijkingsbesluit van GS geaccordeerd en in de plaats gekomen van het (stringente) reguliere provinciale functieveranderingsbeleid, van het Streekplan 2005 (thans Structuurvisie).

Vanuit de ervaringen in de coördinatiegroep functieverandering komt nu evenwel de behoefte naar voren voor een nadere invulling van onze werkwijze en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen verantwoorden in het verlengde van het huidige beleid. Wij zien daarvoor 3 belangrijke redenen:

1. *Een toename van het aantal m² aan vrijkomende agrarisch (op)stallen*
Naar verwachting zullen de komende jaren veel agrarische bedrijven beëindigd worden, onder meer door het in werking treden van strengere huisvestingseisen. Grote oppervlaktes aan schuren/stallen zullen hun functie verliezen. Oppervlaktes die per bedrijf gemiddeld groter zijn dan de afgelopen jaren het geval is geweest. De verwachting is dat de hoeveelheid leegkomende stallen aanzienlijk sterker toeneemt dan de afgelopen jaren het geval is geweest.
2. *Minder vraag naar woningen in het segment van functieveranderingswoningen*
De werking van het instrument functieverandering is ook afhankelijk van de markt, met name de markt voor de kavels met vrijstaande woningen en voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De markt voor dergelijke woningen is momenteel niet gunstig. Bovendien is het goed om, vooruitlopend op de herijking van het functieveranderingsbeleid, nu al andere mogelijkheden voor de inzet van sloopteams te verkennen.
3. *Moeilijk verdedigbare beperkingen inzake uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven*
Voor de uitbreiding van bestaande (en als zodanig bestemde) niet-agrarische bedrijven die in het landelijk gebied zijn gevestigd, voorziet de Regionale beleidsinvulling in beperkte mate in verruiming van de planologische mogelijkheden. Ten aanzien van dit beleid worden we in de Vallei geconfronteerd met beperkingen die maatschappelijk, economisch en planologisch moeilijk zijn te verdedigen.

1.3. Uitwerking vraagstelling t.a.v. functieverandering

1.3.1. Ontwikkelingen

Naar verwachting zullen ook de komende jaren veel agrarische bedrijven beëindigd worden, onder meer door het in werking treden van strengere huisvestingseisen voor leghennen op 1 januari 2012 en met name ook voor varkens op 1 januari 2013. Grote oppervlaktes aan schuren/stallen zullen hun functie verliezen. Oppervlaktes die vermoedelijk per bedrijf gemiddeld groter zijn dan de afgelopen jaren het geval is geweest. De verwachting is dat de hoeveelheid leegkomende stallen aanzienlijk sterker toeneemt dan de afgelopen jaren het geval is geweest. Functieverandering is een belangrijk instrument om aan de problematiek die daardoor ontstaat tegemoet te komen.

Overigens verwachten wij dat het functieveranderingsbeleid, in ieder geval in haar huidige opzet, gezien de omvang van de vrijkomende bebouwing, niet de enige oplossing kan blijven. Er zullen ook andere instrumenten moeten worden gevonden. Een dergelijke meer ingrijpende herijking valt buiten de reikwijdte van deze nadere invulling. Zie daarvoor paragraaf 1.5.

De werking van het instrument functieverandering is ook afhankelijk van de markt, met name de markt voor de kavels met vrijstaande woningen en voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De markt voor dergelijke woningen is momenteel niet gunstig. Bovendien bestaat het risico dat een toenemend aantal functieveranderingswoningen tot een knelpunt leidt in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarnaast kan het vraagstuk ontstaan in welke mate de toename van woningen in het buitengebied nog acceptabel is.

1.3.2. Doelstelling

Het toenemend aantal leegkomende stallen en de hier geschetste knelpunten voor de woningbouw, leiden tot de wens en noodzaak om de mogelijkheden van het instrument functieverandering de komende jaren optimaal te benutten.

Daarom is het gewenst om dit instrument binnen de geldende beleidskaders zo goed mogelijk uit te bouwen, zodat voor een zo groot mogelijke oppervlakte aan sloopmeters een zinvolle inzet gevonden kan worden. De nadere invulling benoemt de mogelijkheden die we daarvoor zien en legt regionale afspraken daarover vast.

1.4. Uitwerking vraagstelling t.z.v. uitbreiding niet-agrarische bedrijven

Het geldende functieveranderingsbeleid reguleert ook de uitbreiding van bestaande (en als zodanig bestemde) niet-agrarische bedrijven die in het landelijk gebied zijn gevestigd. Voor de uitbreiding van bestaande (en als zodanig bestemde) niet-agrarische bedrijven die in het landelijk gebied zijn gevestigd voorziet de Regionale beleidsinvulling in voorwaarden voor de planologische uitbreidingsmogelijkheden. Die mogelijkheden zijn beperkt.

Vanuit de ervaringen in de coördinatiegroep functieverandering komt ook voor de niet-agrarische bedrijven, de behoefte naar voren aan een nadere invulling om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen verantwoorden in het verlengde van het huidige beleid.

Deze nadere invulling is overigens in 2010 al opgesteld en afgestemd met de provincie Gelderland. De provincie Gelderland heeft ambtelijk ingestemd met die notitie inzake niet-agrarische bedrijven. Die notitie is nu verwerkt in deze algehele nadere invulling en is tevens integraal opgenomen in bijlage 1.

1.5. Aanvulling op geldende beleidskader

Uitgangspunt is dat het vastgestelde Regionaal beleidskader functieverandering" in stand blijft. Het onderhavige document is dus geen vervanging van dat beleid. Alle principes uit het beleid blijven in stand alsook alle waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit, zoals de landschappelijke inpassing en de verevening. Het al dan niet meewerken aan bestemmingsplanherzieningen of –wijzigingen voor functieverandering blijft in alle gevallen een bevoegdheid van de betreffende gemeente(n) en is geen recht waarop men aanspraak kan maken. Het voorliggende document is geen nieuw of heroverwogen beleid, maar een verfijning, een aanvulling en een invulling van het beleid. Kernprincipes zijn: aanvullende inzetmogelijkheden voor sloopmeters, registratie van sloopmeters en een invulling van maatwerk voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.

Geen integrale herijking

De voorliggende nadere invulling is niet een volledige herijking van het functieveranderingsbeleid. Het geldende beleid blijft in stand. Een herijking op basis van een integraal toekomstperspectief komt aan de orde in het kader van de door de provincie op te stellen provinciale structuurvisie in 2012-2013. Die kan aansluitend in 2013 door de betrokken gemeenten in het gemeentelijk beleid doorvertaald worden. De voorliggende nadere invulling gaat om praktische instrumenten om direct te kunnen inzetten, wat ons betreft vanaf het voorjaar van 2012.

1.6. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de kernpunten van de nadere invulling beschreven en de uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het nieuwe systeem van de sloopstaffeling voor woonfuncties. De werking van de registratie en uitgifte van sloopmeters wordt uitgelegd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 geven we aan voor welke doelen sloopmeters ingezet mogen worden op grond van deze nadere invulling. In aansluiting daarop beschrijft hoofdstuk welke sloopvragen en welke staffeling voor die verbrede inzet van sloopmeters van toepassing is.

2. INHOUD EN UITGANGSPUNTEN NADERE INVULLING

2.1. Basis: flexibele saldering door opknippen slooplocaties

Voor een flexibele inzet van sloopmeters, zal er vaak behoefte zijn aan kleinere 'sloopporties', terwijl er vermoedelijk juist meer grotere bedrijven gaan stoppen. Dat sluit niet op elkaar aan. Daarnaast lijkt het erop dat de kleine hoeveelheden sloopmeters in de markt zijn 'afgegraasd', waardoor het voor initiatiefnemers van functieverandering lastiger wordt om tot een optimale inzet van sloopmeters en van salderingsmogelijkheden te komen. De regio acht het voor een goede benutting van de regeling ook wenselijk dat de markt voor sloopmeters transparanter wordt en dat de mogelijkheden om sloopmeters in te zetten flexibeler worden.

De basis van de nadere invulling is daarom de mogelijkheid om de sloopmeters van één slooplocatie op te knippen voor de inzet van die sloopmeters elders.

Momenteel is saldering van sloopmeters van een slooplocatie alleen mogelijk in één keer. De sloopmeters van één perceel mogen alleen in zijn geheel worden toegevoegd aan een functieveranderingslocatie elders.

Op grond van de in hoofdstuk 1 beschreven ontwikkelingen is het wenselijk dat dit flexibeler wordt. Daarom wordt de mogelijkheid geïntroduceerd om de sloopmeters van één slooplocatie op te knippen in porties en te salderen naar meerdere locaties waar die sloopmeters worden ingezet voor woon- en/of werkfuncties.

De wijze waarop de berekening van sloopmeters naar te bouwen woon- en/of werkfuncties wordt berekend, is beschreven in de hoofdstukken 3 "Rekenmethode" en 5 "verbrede inzet".

2.2. Sturingsmiddel: centrale sloopregistratie

Wanneer het opknippen van de sloopmeters van één slooplocatie mogelijk is, is het van belang dat goed wordt bewaakt dat iedere sloopmeter maar 1 keer elders wordt ingezet.

Daarom wordt een registratie van sloopmeters ingevoerd. In die registratie wordt vastgelegd hoeveel m² van een locatie wordt gesloopt. Vervolgens wordt steeds bijgehouden hoeveel m² daarvan worden gesaldeerd naar locaties elders voor woon- en/of werkfuncties. De registratie wordt gekoppeld aan gerealiseerde sloop.

Een belangrijk bijkomend voordeel van sloopregistratie is dat verwacht wordt dat dit (een deel van) de markt voor sloopmeters transparanter maakt, wat de handel, en dus de inzet van sloopmeters ten goede komt.

De uitwerking van deze registratie is beschreven in hoofdstuk 4 "Registratie".

2.3. Maatwerkmogelijkheden voor de inzet van sloopmeters

Met de nadere invulling streven we naar een verbrede en flexibele inzet van sloopmeters, binnen het principe van functieverandering naar wonen en naar werken. Inherent hieraan is dat het niet alleen meer hoeft te gaan om functieverandering in enge zin (locatiegebonden), maar om een verbreding naar vormen van 'rood voor rood'. Functieverandering in ruime zin: sloop van stallen kan worden ingezet voor uitbreiding van een andere functie elders.

2.4. Gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden

De mate waarin en de wijze waarop gemeenten de verbrede inzet willen toepassen, kan verschillen als gevolg van diverse factoren, zoals de historie van lokaal ruimtelijk beleid of lokale beleidskeuzes die al dan niet al eerder zijn gemaakt. Er kan daarom verschil zijn tussen gemeenten en/of deelgebieden in de mate waarin uitbreiding van woon- en werkfuncties worden toegestaan.

De mogelijkheden die in deze nadere invulling worden beschreven zijn regionale afspraken over de werkwijze en of de maximale benutting. Binnen de afgesproken werkwijze hebben de individuele gemeenten de vrijheid om een lagere maximale maatvoering te hanteren (dus strenger te zijn), maar niet om minder of lagere eisen te stellen.

De mogelijkheden voor een verbrede en flexibelere inzet van sloopmeters die regionaal zijn afgesproken, zijn dus een optielijst. Het zijn mogelijkheden die benut kunnen worden voor lokaal maatwerk.

De registratie van sloopmeters en de bijbehorende staffeling zijn binnen deze nadere invulling wel een vast gegeven voor alle betrokken gemeenten. Dat is een gezamenlijk keuze, die geen optie is die achterwege kan worden gelaten.

2.5. Gehanteerde uitgangspunten verbrede inzet

Een belangrijk uitgangspunt bij de verbrede inzet is dat het voortkomt uit de in hoofdstuk 1 beschreven ontwikkelingen. De beleidsinzet is daarom nadrukkelijk het oplossen van het probleem van vrijkomende stallen. De aanleiding ligt niet in de wensen van bewoners en andere gebruikers van het buitengebied om hun woningen en/of werkfuncties uit te breiden. Dat neemt niet weg dat de verbrede inzet die wensen uiteraard wel kan faciliteren.

Bij het ontwikkelen van nieuwe inzetmogelijkheden, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ❖ Het moet gaan om een tegenprestatie voor ontwikkelingen die we tot nu toe niet of alleen onder voorwaarden toestaan. Anders gezegd: omdat er voldoende gesloopt wordt maken we iets mogelijk wat volgens het bestaande beleid niet of alleen onder voorwaarden kan;
- ❖ Nieuwe inzetmogelijkheden moeten duidelijk bijdragen aan de ontstening; de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is leidend;
- ❖ Het kan worden benut als een oplossing voor knelpunten (zoals het inwoningsvraagstuk);
- ❖ Het mag niet leiden tot een moeilijk werkbare regeling met ingewikkelde berekeningen.

2.6 Uitgangspunten vergroten bestaande niet-agrarische bedrijven

De nadere invulling geeft een antwoord op de vraag hoe we als samenwerkende gemeenten in de Regio de Vallei omgaan met de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven. De 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' kent een gestaffelde sloopregeling bij de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf.

Het vertrekpunt bij de nadere invulling is dat de huidige ongelijkheid tussen bestaande niet-agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven die via functieverandering ontstaan, opgeheven wordt. Die ongelijkheid betreft de beperktere groeimogelijkheden voor bestaande bedrijven. Wij achten het redelijk dat een bestaand niet-agrarisch bedrijf, kan groeien tot een omvang die ook mogelijk is voor een nieuw niet-agrarisch bedrijf dat via functieverandering in één keer gerealiseerd kan worden.

Het uitgangspunt is daarom om te komen tot een gestaffelde sloopregeling voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven en de omvorming van bestaande landelijke bedrijven.

Daarnaast heeft de nadere invulling tot doel een werkwijze aan te geven voor het behandelen van verzoeken van niet-agrarische bedrijven die hun bedrijfsbebouwing willen uitbreiden tot meer dan de nu volgens het (functieveranderings)beleid toegestane oppervlakte.

3. REKENMETHODE VOOR INZET SLOOPMETERS

3.1. Huidige staffeling voor wonen niet geschikt voor opknippen

In onderstaande is de huidige staffeling aangegeven. Daaruit blijkt een fors oplopende sloopeis. Voor 1 woning moet 1.000 m² worden gesloopt, maar voor 2 woningen moet 3.000 m² gesloopt worden. Een oplopende sloopeis voor meer woningen is vanuit de doelstelling van ontstening gerechtvaardigd.

Minimale sloop	Maximale inhoud woongebouw	Overige voorwaarden (alle gevallen)
≥ 1.000 m ²	1 woning 600 m ³	bijgebouw voormalige agrarische bedrijfswoning max. 150 m ² bijgebouw nieuwe woongebouw max. 70 of 80 m ² per woning woonperceel maximaal 1.500 m ² in extensiveringsgebied geldt een 20% lagere sloopeis
≥ 2.000 m ²	1 woongebouw (2 won.) 800 m ³	
≥ 3.000 m ²	2 woningen à 600 m ³	

Een eigenaar die 3.000 m² sloopt kan in de huidige staffeling 2 woningen terugbouwen. Wanneer hij die sloopmeters opknipt en in 3 delen van 1.000 m² verkoopt, zouden er (elders) 3 woningen gebouwd kunnen worden. Dat is niet wenselijk. Daarom is de huidige staffeling niet geschikt voor het opknippen in kleinere porties in combinatie met registratie van sloopmeters.

Om vergelijkbare reden is het niet wenselijk dat iemand die sloopmeters over heeft, deze 1:1 kan verkopen t.b.v. bouwmogelijkheden elders. Als een initiatiefnemer 1.800 m² te slopen heeft en zelf 1 woning bouwt, heeft hij 800 m² over om te verkopen. Daar hoeft een koper dan maar 200 m² bij te kopen om een woning te mogen bouwen. Er ontstaan dan 2 vrijstaande woningen uit in totaal 2.000 m², terwijl de huidige staffeling dan een woongebouw toestaat en pas bij 3.000 m² 2 vrijstaande woningen.

3.2. Uitgangspunten rekenmethode opknippen

Er zijn een aantal belangrijke uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van een aanvullende rekenmethode, namelijk:

- Bij het ontwikkelen van een nieuwe rekenmethode voor het opknippen van een slooplocatie, staat voorop dat de wijziging niet tot doel heeft dat er meer woningen en/of niet-agrarische bedrijven kunnen komen. Het gaat primair om de sloop van stallen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De huidige staffeling voor zowel wonen als werken blijft geheel in tact;
- Er komt een aanvullende rekenmethode voor het verhandelen van sloopmeters;
- Het verhandelen van sloopmeters kan rechtstreeks of via registratie, waarbij er geen verschil moet zijn in de rekenmethode voor de bepaling van de (terugbouw)waarde van die sloopmeters.

Dat heeft geleid tot de volgende principes:

- Sloopmeters die verhandeld worden, worden gestaffeld afgeroomd voordat het terugbouwrecht wordt bepaald;
- Die afoming is gelijk, ongeacht of de sloopmeters rechtstreeks worden verhandeld of via registratie en ongeacht of ze worden ingezet voor wonen of werken;
- Bij de afomingspercentages wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - 'restmeters' van locaties waar ook wonen of werken wordt gerealiseerd
 - Sloopmeters van locaties waarvan alles verhandeld wordt en waar dus niet ter plekke wonen of werken wordt gerealiseerd.

Aandachtspunt hierbij is dat de rekenmethode zo moet worden ingevuld dat bij sloop op een locatie in het extensiveringsgebied een 20% lagere sloopeis geldt.

3.3. Rekenmethode afroming te verhandelen sloopmeters

3.3.1. Essentie van de rekenmethode

De essentie van de rekenmethode kan als volgt worden weergegeven:

- Óf men zet sloopmeters in voor functieverandering op de slooplocatie, en in dat geval geldt ten volle het bestaande beleid; toevoeging aan dat bestaande beleid is, dat je de eventuele restmeters voor 50% op de markt kunt zetten;
- Óf men kiest ervoor om alle sloopmeters op de markt te zetten; in dat geval geldt van 1.500 tot 2.500 m² een afroming van 25% en boven de 2.500 m² een afroming van 50%; als je kiest voor het op de markt zetten maakt het niet uit of je al dan niet gebruik maakt van de mogelijkheid van registratie.

3.3.2. Afroming

Sloopmeters die verhandeld worden, moeten worden afgeroomd om te voorkomen dat het verhandelen leidt tot relatief meer woningen of bedrijfsbebouwing. Daarbij maken we onderscheid tussen:

1. rest-sloopmeters van functieverandering waar wonen of werken wordt gerealiseerd
2. sloopmeters van locaties waar niet wordt teruggebouwd (geen functieverandering aldaar).

Die afroming is als volgt:

Ad 1. Restmeters: 50% afroming

Ad 2. Sloopmeters van volledige slooplocatie(s):

- o 0 – 1.500 m²: 0% (dus geen afroming)
- o 1.500 – 2.500 m²: 25% afroming (dus 75% naar registratie)
- o > 2.500: 50% afroming (dus 50% naar registratie)

De afroming geldt zowel bij het rechtstreeks verhandelen van sloopmeters tussen verkoper en koper als bij het verhandelen van sloopmeters via de registratie.

3.3.3. Toepassing lagere sloopeis 80%

Bij de bovenstaande nieuwe rekenmethode blijft gelden dat bij de sloop van locaties in alle extensiveringsgebieden uit de reconstructieplannen Gelderse Vallei-Utrecht Oost en Veluwe een lagere sloopeis geldt, namelijk 80% van de eis die elders geldt. Dit moet verrekend worden in de rekenmethode voor het verhandelen van sloopmeters. Daarom wordt, vóórdat de afroming van de sloopmeters plaatsvindt, het aantal gesloopte meters verhoogd met 25%.

Aan de hand van een rekenvoorbeeld kan dit worden uitgelegd. Als iemand 800 m² sloopt, ontstaat daarmee een verhandelbaar recht van 1.000 m², namelijk de 'prijs' voor 1 vrijstaande woning. De verhandel-waarde van 800 sloopmeters is in dat geval dus feitelijk 1.000 m². Dat is 25% meer.

Die 25% wordt eerst bij het aantal gesloopte meters opgeteld, waarna de afroming plaatsvindt over dat gecorrigeerde totaal.

3.3.4. Rekenvoorbeelden

Hieronder staan ter toelichting enkele rekenvoorbeelden.

Reken voorbeelden ad 1), afroming restmeters:

- 1.400 m² > 1 woning bouwen en 400 m² naar registratie > afroming 50% = 200 m² naar registratie;
- 1.800 m² > 1 woning bouwen en 800 m² naar registratie > afroming 50% = 400 m² naar registratie;
- 2.700 m² > 1 woongebouw bouwen en 700 m² naar registratie > afroming 50% = 350 m² naar registratie;

Rekenvoorbeelden ad 2), afroming volledig te verhandelen sloopmeters:

- 1.400 m² > 0% over 1.400 > 1.400 naar registratie;
- 2.300 m² > 0% over 1.500 + 25% over 800 > 2.100 m² naar registratie;
- 2.700 m² > 0% over 1.500 + 25% over 1.000 + 50% over 200 > 2.350 naar registratie;

3.3.5 Overgangsregeling

Het is wenselijk dat de betreffende gemeenten een heldere overgangsregeling toevoegen. Daarin moet duidelijk worden in welk stadium van lopende procedures nog de oude systematiek blijft gelden. Een goed moment daarvoor is mogelijk de principetoezegging tot medewerking van het College van B&W.

4. SLOOPREGISTRATIE DOOR DE GEMEENTEN

4.1 Uitgangspunten sloopregistratie

Een belangrijk uitgangspunt voor sloopregistratie is dat transacties altijd moeten plaatsvinden tussen particulieren. Gemeenten gaan geen aankopen doen en zijn ook geen marktpartij.

Meer inhoudelijk gelden de volgende voorwaarden:

- ❖ Alle sloopmeters die geregistreerd worden, moeten dezelfde waarde hebben voor omzetting naar wonen dan wel werken, omdat anders ongelijkheid ontstaat. Dit vergt een rekenmethode die afwijkt van de bestaande regeling. De rekenmethode zoals beschreven in hoofdstuk 3 voorziet hierin.
- ❖ Sloopmeters worden alleen geregistreerd als op de slooplocatie alle overtollige opstallen worden gesloopt;
- ❖ De feitelijke sloop van de geregistreerde sloopmeters moet gegarandeerd zijn;
- ❖ Tegelijk moet de terugbouw van de sloopmeters planologisch zijn uitgesloten;
- ❖ De inzet van geregistreerde sloopmeters voor wonen en/of werken moet geborgd plaatsvinden, zodat sloopmeters niet dubbel worden ingezet.

4.2 Faciliteren marktwerving benutten sloopmeters

De gezamenlijke gemeenten zien graag een goed functionerende transparante markt van vraag en aanbod van sloopmeters. Tegelijk willen wij geen marktpartij zijn en geen invloed uitoefenen op de prijsvorming.

De registratie van sloopmeters is vanwege dat laatste punt alleen een administratieve handeling om de sloop en de inzet van sloopmeters formeel goed af te handelen.

Om toch bij te dragen aan meer transparantie hebben de gemeenten voorgenomen een gezamenlijke website voor functieverandering te introduceren. Dit is een sobere website met de functie van een prikbord. Er loopt geen actieve communicatie via de site (geen “marktplaats”). We hebben een digitale vorm van het klassieke advertentiebord van de supermarkt, voor ogen.

4.3 Intergemeentelijke sloopregistratie

De inzet van sloopmeters kan naar verwachting worden bevorderd door regionale inzet. Dat wil zeggen door de mogelijkheid om salderingslocaties te benutten die in een andere regiogemeente liggen dan de locatie waar de meters worden ingezet voor (nieuwe) woon- en/of werkfuncties. De markt voor aankoop en/of verkoop van sloopmeters door marktpartijen wordt daarmee immers groter. Het in 2008 vastgestelde beleid voorziet in die mogelijkheid. Tot op heden is dit echter om praktische redenen slechts bij uitzondering gebeurd.

Door in regioverband afspraken te maken over registratie van sloopmeters, ontstaat een goede basis om eenvoudiger de sloopmeters te kunnen inzetten over de gemeentegrenzen heen. Dit vergt goede afspraken over de wijze van registratie van beschikbare en ingezette sloopmeters. Dat geldt ook voor de manier waarop de sloopverplichtingen worden vastgelegd en hoe de registratie van sloopmeters van een slooplocatie zich verhoudt tot de bestemmingsplanwijziging voor die locatie. In de volgende paragraaf zijn die afspraken opgenomen.

Voor de intergemeentelijke inzet gelden de volgende afspraken:

- ❖ Sloopmeters kunnen over de gemeentegrenzen heen worden ingezet, mits het gaat om gemeentes waar de regionale beleidsinvulling wordt gehanteerd
- ❖ Iedere gemeente houdt zelf de registratie bij van de sloopmeters binnen de eigen gemeente (“excellijst”);
- ❖ Iedere gemeente heeft daarvoor een contactpersoon, die ook bij de andere gemeenten als zodanig bekend is;
- ❖ De registratie wordt door de gemeente bijhouden per adres. De sloopmeters komen dus niet ‘op een grote hoop’.

4.4 Registratie inkomende sloopmeters

4.4.1 Vier sporen voor registratie

Er zijn 3 regionaal vastgelegde sporen waarlangs sloopmeters uiteindelijk geregistreerd kunnen worden:

1. Resterende sloopmeters na functieverandering geheel op het eigen perceel; er zijn meer sloopmeters op de locatie dan nodig is voor de gewenste nieuwe functie. Het restant wordt door de gemeente(n) geregistreerd voor inzet elders;
2. Resterende sloopmeters na functieverandering met de inzet van 1 of meer salderingslocaties; er zijn meer sloopmeters op de slooplocatie(s) dan nodig is voor de gewenste nieuwe functie. Het restant wordt door de gemeente(n) geregistreerd voor inzet elders;
3. Alle sloopmeters omdat de eigenaar de meters niet zelf inzet voor functieverandering. Omdat de sloopmeters niet door de eigenaar zelf voor functieverandering wordt ingezet, worden alle sloopmeters door de gemeente(n) geregistreerd.

Daarnaast is er een 4^e spoor:

4. Dat is een optie voor gemeenten die dat mogelijk willen maken. Namelijk de in § 5.2 beschreven registratie van sloopmeters die kunnen worden berekend voor het inleveren van een woonbestemming.

4.4.2. Geldigheidsduur geregistreeerde sloopmeters en beëindiging beleid

Geen beperking geldigheidsduur

De registratie is voor onze gemeenten een middel voor verbrede en flexibele inzet van sloopmeters met als doel een extra bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van overvloedige agrarische gebouwen. Op het moment dat de sloopmeters geregistreerd worden, de intergemeentelijke registratie-uitwisseling draait en het eerder beschreven digitale prikbord in werking is, is dat doel vanuit het perspectief van de gemeente bereikt c.q. gefaciliteerd. De overvloedige opstallen zijn immers gesloopt en breed en flexibel, intergemeentelijk inzetbaar, waarbij het prikbord een transparante markt faciliteert.

Om die redenen is het niet nodig om een geldigheidsduur te verbinden aan de inzetbaarheid van de sloopmeters. Het ontsteningsdoel is immers bereikt. De gemeenten hebben feitelijk geen belang bij een zo snel mogelijke inzet van sloopmeters voor nieuwe functies.

De eigenaren van de sloopmeters hebben dat belang uiteraard wel. Zij hebben immers kosten gemaakt om te slopen, waardoor een spoedige inzet van de sloopmeters voor hen interessant is. Pas dan verdienen zij hun sloopinvestering immers terug.

Die verdeling van belangen maakt dat het niet nodig is een geldigheidsduur op te leggen. Het niet opleggen van een dergelijke beperking voorkomt ook extra boekhoudkundige inspanningen voor de gemeenten. Een geldigheidsduur zal om diverse redenen ook een optie tot verlening moeten kennen, onder voorwaarden. Dergelijke meer complexe administratieve zaken worden ook voorkomen door geen geldigheidsduur op te leggen.

Onverhoopte beëindiging functieveranderingsbeleid

De geldigheidsduur voor de inzet van sloopmeters wordt wel bepaald door een eventuele onverhoopte beëindiging van het functieveranderingsbeleid. Bij het bevestigen van een registratie moet dit worden gemeld aan de eigenaar van de sloopmeters.

De beëindiging van de inzetbaarheid kan echter niet samenvallen met het moment van het vervallen van het beleid. Het kan immers niet zo zijn dat iemand die zijn opstallen heeft gesloopt, en daarvoor kosten heeft gemaakt, vervolgens die investering volledig kwijt is, omdat de overheid de regeling heeft afgeschaft. In dat geval wordt een redelijke overgangsregeling geboden aan de eigenaren van sloopmeters.

Er moet daarbij een mogelijkheid zijn tot eenmalige verlenging. Dat is voor situaties waarin ruimtelijke- of bouwplannen, die gebaseerd zijn op de inzet van sloopmeters, uiteindelijk niet worden vastgesteld of verleend dan wel in beroep worden vernietigd. Op dat moment komen de sloopmeters immers terug in de registratie. De geldigheidstermijn moet dan vanaf dat moment met 2 jaar verlengd worden.

4.4.3 Werkwijze registratie

De werkwijze voor het registreren van de sloopmeters is als volgt:

- ❖ Afhandeling van een functieveranderingsverzoek (spoor 1 en 2 als beschreven in paragraaf 4.4.1) op de gebruikelijke wijze (inclusief nameting sloopmeters etc.). Voor spoor 3 en 4 geldt feitelijk hetzelfde, ook al wordt er niet een nieuwe functie gerealiseerd;
- ❖ Procedure bestemmingsplanwijziging (bij spoor 3 niet altijd noodzakelijk), verlenen sloopvergunning en feitelijke sloop;
- ❖ Als het bestemmingsplan onherroepelijk is en de opstallen zijn gesloopt, worden de (resterende) sloopmeters geregistreerd door de gemeente waarin de slooplocatie ligt (NB: als er meerdere slooplocaties zijn, kiest de eigenaar aan welke slooplocatie de resterende sloopmeters toegekend moeten worden in de registratie);
- ❖ Er zijn 2 tussenstappen:
 - om de sloopmeters geregistreerd te krijgen, moet de eigenaar de gemeente dus op de hoogte stellen van de feitelijke sloop;
 - de gemeente moet de feitelijke sloop ter plaatse controleren;
- ❖ De gemeente stuurt de eigenaar van de sloopmeters een brief waarin de registratie wordt bevestigd, inclusief het aantal m². In die brief moeten ook de voorwaarden voor de inzet van die meters worden genoemd. Dat betreft:
 - Inzet binnen de regiogemeenten;
 - Inzet binnen het geactualiseerde functieveranderingsbeleid;
 - Inzet binnen de mogelijkheden die de gemeente waar de inzet plaatsvindt biedt (niet alle gemeenten zullen bijvoorbeeld woningvergroting toestaan, dan wel niet tot dezelfde maat);
 - Inzet moet plaatsvinden conform de regels voor de uitgifte van sloopmeters, dus transactie melden bij de gemeentelijke registratie (BP/omgevingsvergunning). pas als per brief toegekend aan verzoeker en eigenaar sloopmeters per brief geïnformeerd over daling van het 'tegoed';
 - Dat er bij onverhoopte beëindiging van het functieveranderingsbeleid vanaf dat moment een einddatum (redelijke overgangstermijn) gesteld zal worden aan de inzetbaarheid van de geregistreerde sloopmeters.

4.5 Registratie uitgaande sloopmeters (uitgifte)

De basisvoorwaarde voor de uitgifte van sloopmeters, is dat de sloopmeters feitelijk geregistreerd moeten zijn. Dat betekent dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de vorige paragraaf en de eigenaar van de (gesloopte) opstallen daarvan schriftelijk bericht heeft gehad.

Voor de uitgifte van de geregistreerde sloopmeters geldt de volgende werkwijze:

- ❖ De eigenaar/verkoper van de sloopmeters dient bij de betreffende gemeente een verzoek in tot uitgifte (op basis van afspraken die hij zelf maakt met een koper). Dat verzoek moet vermelden:
 - om hoeveel m² het gaat, van welke eigenaar, van welk adres;

- op welk adres de m² worden ingezet;
- met welk doel de m² worden ingezet (wat wordt er gebouwd in welke omvang);
- ❖ De betreffende gemeente verstuurt een brief aan de eigenaar/verkoper, met daarin:
 - bevestiging van de uitgifte van het aantal m² en van welke slooplocatie (mits de sloopmeters daadwerkelijk geregistreerd staan uiteraard);
 - bevestiging dat deze sloopmeters zijn geormerkt voor het betreffende project (functie, adres);
 Als de locatie waarop de sloopmeters worden ingezet in een andere gemeente ligt, wordt een afschrift verstuurd aan die betreffende gemeente;
- ❖ Op basis van de uitgiftebrief behandelt de gemeente waar de meters worden ingezet het betreffende verzoek (functieverandering of andere inzet) op reguliere wijze (toetsing beleid etc.);
- ❖ Als blijkt dat het plan voor de inzet geen doorgang kan vinden, dan worden de uitgegeven sloopmeters weer opgenomen in de registratie:
 - De gemeente waar de inzet zou plaatsvinden bevestigt dit per brief aan de initiatiefnemer, de eigenaar/eigenaren van de sloopmeters en de gemeente(n) waar de sloopmeters geregistreerd waren en dus opnieuw geregistreerd moeten worden;
 - De gemeente waar de sloopmeters geregistreerd zijn, bevestigt het opnieuw opnemen van de betreffende sloopmeters in de registratie, aan de eigenaar van de sloopmeters.

5. MOGELIJKHEDEN VOOR VERBREDE INZET SLOOPMETERS

Bij de inzet van sloop als tegenprestatie, maken we onderscheid in de uitbreiding van woonfuncties en werkfuncties, zoals dit ook binnen het huidige functieveranderingsbeleid is geregeld. In deze paragraaf beschrijven we de principes van de toepassingen die we met de nadere invulling willen faciliteren, alsmede de te hanteren werkwijze en de maximale maatvoering ('plafonds').

5.1. gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden

Zoals in paragraaf 2.4 al beschreven, zijn de mogelijkheden die in dit hoofdstuk zijn vastgesteld een optielijst. Het zijn mogelijkheden die benut *kunnen* worden voor lokaal maatwerk.

De mogelijkheden die in deze nadere invulling worden beschreven zijn regionale afspraken over de werkwijze en of de maximale benutting. Binnen de afgesproken werkwijze hebben de individuele gemeenten de vrijheid om een lagere maximale maatvoering te hanteren (dus strenger te zijn). De mate waarin en de wijze waarop gemeenten de verbrede inzet willen toepassen, kan immers verschillen als gevolg van diverse factoren, zoals de historie van lokaal ruimtelijk beleid of lokale beleidskeuzes.

5.2. Bredere inzet sloopmeters voor woonfuncties

Bij de inzet van sloopmeters als tegenprestatie voor uitbreiding van woonfuncties bestaan de volgende mogelijkheden, die hierna worden toegelicht:

1. een grotere woninginhoud dan regulier is toegestaan;
2. een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan;
3. realiseren 2^e wooneenheid binnen een woning;
4. legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw.

5.2.1. Ad 1) een grotere woninginhoud dan regulier is toegestaan

Binnen de betrokken gemeenten bestaan verschillende maximale inhoudsmaten voor woningen, globaal tussen 600 m³ en 750 m³ voor een reguliere woning. Bij functieverandering geldt voor een vrijstaande woning nu een maximum van 600 m³. Sloopmeters kunnen worden benut om een grotere inhoudsmaat toe te staan. Een belangrijk argument hiervoor is dat het vergroten van een (bestaande) woning aanzienlijk minder ruimtebeslag geeft, dan wanneer met de betreffende sloopmeters een nieuwe (extra) woning mogelijk wordt gemaakt. Een argumenten vanuit een breder perspectief is de marktvraag naar grotere woningen, met name via uitbreiding van een bestaande woning. Daarnaast bestaat de wens een gunstig vestigingsklimaat te realiseren voor topbedrijven, door een passend aanbod van luxere woningen voor het (hogere) management van topbedrijven.

Als hoofdlijn voor deze vergroting hanteren wij een maximale inhoud van 1.500 m³ voor alle typen woningen. Deze maximale inhoud is geen algemeen geldend recht. Het is aan iedere gemeente afzonderlijk voorbehouden om deze of een lagere grens aan te houden en/of daarbij onderscheid te maken naar type woning.

Voorbeelden van (andere) grenzen en onderverdeling naar type kunnen zijn:

-  vergroten functieveranderingswoning van 600 m³ naar 750 m³;
-  bestaande woningen vergroten tot 1.500 m³, inclusief beroep aan huis;
-  vergroten van 'kleine woningen' (inhoudsmaat 350 m³) naar de reguliere inhoudsmaat.

NB: het bovenstaande onderscheid is niet echt noodzakelijk, maar kan als driedelige gereedschapsset worden gezien. Een gemeente kan bijvoorbeeld kiezen voor alleen de 1^e optie of ook de 3^e, of de 2^e optie voor alle woningen of een combinatie.

Voor deze toepassing is een passende omrekenfactor gevonden, in aansluiting op het bestaande beleid. Zie hiervoor het onderdeel "staffeling woonfuncties".

5.2.2. Ad 2) een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan

De meeste gemeenten hebben momenteel een regeling voor vergroting van bijgebouwen, in ruil voor sloop van opstallen op het betreffende perceel. In situaties waar geen of (te) weinig te slopen

opstallen staan, wordt voorgesteld vergroting mogelijk te maken door de inzet van sloopmeters van functieveranderingslocaties. Voor dit principe geldt net als bij de vergroting van woningen, dat er kwaliteitswinst wordt geboekt. Er wordt meer gesloopt dan er wordt teruggebouwd.

De volgende regels hanteren wij daarbij:

-  Inzet van sloopmeters van elders wordt niet mogelijk gemaakt als er op het betreffende perceel voldoende opstallen staan. Die beperking is nodig om te vermijden dat de inzet van sloopmeters onvoldoende bijdraagt aan de ontstening. Uitgangspunt van het beleid is dat eerst de overbodige opstallen op het eigen perceel worden opgeruimd; pas wanneer die zijn ingeruild voor vergroting van het bijgebouw, is saldering van sloopmeters van elders mogelijk;
-  Diezelfde reden van de gewenste ruimtelijke kwaliteit leidt er toe dat wij uitgaan van een maximale oppervlaktemaat voor vergrote bijgebouwen van 400 m² (dit is de bovengrens die de gemeente Nijkerk al hanteert). Met die beperking wordt ook zoveel mogelijk voorkomen dat er ongewenst gebruik ontstaat. Het is aan de gemeenten om al dan niet aanvullende voorwaarden te stellen voor deze vergroting.

Ook voor deze toepassing is een passende omrekenfactor gevonden, in aansluiting op het bestaande beleid. Zie hiervoor het onderdeel “staffeling woonfuncties”.

5.2.3. Ad 3) realiseren 2^e wooneenheid binnen een woning

Door een tegenprestatie te vragen in de vorm van sloopmeters, kan het in sommige gevallen verdedigbaar zijn mee te werken aan het realiseren van een 2^e wooneenheid binnen een woning. Het extra woonrecht is dan ‘verdiend’ via de sloop van stallen. Dit kan onder meer worden toegepast in situaties ten behoeve van (latente) mantelzorg. In dat geval kan met de sloop-tegenprestatie een woonrecht verdiend worden, waardoor een praktische oplossing ontstaat voor het moment dat de mantelzorg beëindigd is.

Ook voor deze toepassing is een passende omrekenfactor gevonden voor een ‘woningrecht’, in aansluiting op het bestaande beleid. Zie hiervoor het onderdeel “staffeling woonfuncties”.

5.2.4. Ad 4) legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw

In het verleden is wel medewerking verleend aan het geschikt maken van een woning voor inwoning op een wijze die naar de inzichten van nu gezien zou worden als medewerking aan het realiseren van een tweede woning (woongebouw). Doorgaans werd wel een tussendeur geëist, maar die kan al lang zijn verdwenen. In meerdere van deze gevallen heeft ook kadastrale splitsing van het perceel plaatsgevonden. Handhavend optreden is in dergelijke situaties niet opportuun. Wel wordt consequent de lijn gehanteerd hier één woning te blijven bestemmen.

Het is gewenst de mogelijkheid te bieden om een dergelijke onduidelijke situatie te doorbreken en een weg te vinden om de feitelijke en min of meer onomkeerbare situatie van een woongebouw positief te bestemmen. Dit kan door de inzet van sloopmeters gerealiseerd worden. Dit heeft dan zowel betrekking op het verwerven van een extra ‘woningrecht’, als op het ‘verdiene’ van de woninginhoud die behoort bij een woongebouw. Zie hiervoor het onderdeel “staffeling woonfuncties”.

5.3. Inzet sloopmeters uit het opheffen van woonbestemmingen

In aanvulling op de verbrede inzet van sloopmeters, willen wij ook een verbrede levering van sloopmeters mogelijk maken, namelijk vanuit het opheffen van woonfuncties. De directe aanleiding hiervoor is de vraag om de bestemming “kleine woning” te kunnen inleveren en te benutten als saldering voor functieverandering.

Dit willen wij faciliteren omdat het opheffen van een woonbestemming een belangrijke bijdrage kan leveren aan een duurzame toekomst voor veehouderijen. Om die reden wordt deze mogelijkheid niet beperkt tot de genoemde “kleine woningen”, maar ook overige woningen in het buitengebied.

Omdat het veelal zal leiden tot het verplaatsen van een woning, levert dit geen bijdrage aan de ontstening van het buitengebied. Om die reden stellen wij als voorwaarde dat de inzet van de woning als zijnde sloopmeters, alleen kan wanneer onderbouwd wordt dat dit een positief effect heeft voor de milieuruimte van het agrarisch perceel waar de woning op of nabij ligt.

De hoeveelheid slooppeters die het vervallen van de woonbestemming oplevert, wordt bepaald aan de hand van:

- De reguliere staffeling; wat betekent dat een woning die op grond van het bestemmingsplan 600m³ inhoud mag hebben, gelijk staat aan 1.000 m² slooppeters. Een woning die op basis van het bestemmingsplan een kleinere of grotere inhoudsmaat heeft, wordt naar rato berekend;
- De rekenmethode voor afoming; in voorkomende gevallen waar het slopen van woningen van één locatie meer dan 1.500 sloppeters oplevert, geldt de nieuwe rekenmethode voor afoming.

De slooppeters kunnen worden geregistreerd als de bestemming is gewijzigd en de woning daadwerkelijk is gesloopt.

5.4. Bredere inzet slooppeters voor werkfuncties

Het functieveranderingsbeleid biedt de mogelijkheid een niet-agrarisch bedrijf te realiseren. De onderstaande aanvullende mogelijkheden beogen onder meer evenwicht te brengen in de mogelijkheden voor bestaande niet-agrarische bedrijven. Dat betreft enerzijds dat een vergelijkbare tegenprestatie wordt gevraagd (sloopeis) en anderzijds dat vergelijkbare mogelijkheden worden geboden (groei). Wij zien de volgende mogelijkheden voor de inzet van extra slooppeters, die hierna worden toegelicht:

1. Het vergroten van bestaande niet-agrarische bedrijven;
2. Het toestaan van een niet-agrarisch bedrijf bij een burgerwoning;
3. het toestaan van buitenopslag;
4. als voorwaarde voor ontwikkeling die in beleidsstukken als uitzondering gelden

Basisvoorwaarde

Als basisvoorwaarde voor het realiseren van niet-agrarische functies met de inzet van slooppeters, geldt dat het toelaatbare oppervlak in m², wordt bepaald door het vloeroppervlak, niet door de 'footprint'. Dit heeft tot doel te voorkomen dat in ruil voor de sloop van stallen een functie met te intensief gebruik kan ontstaan, wat ruimtelijk van belang is met het oog op de milieu- en verkeersaspecten.

5.4.1. Ad 1) vergroten van bestaande niet-agrarische bedrijven

Voor wat betreft de beleidsmatige mogelijkheden voor het vergroten van niet-agrarische bedrijven is eind 2010 een notitie opgesteld, waarmee de provincie Gelderland heeft ingestemd. Die notitie is opgenomen in bijlage 1.

5.4.2. Ad 2) toestaan niet-agrarisch bedrijf bij een burgerwoning

De praktijk leert dat er bij bewoners van het buitengebied behoefte bestaat aan ruimte voor een niet-agrarisch bedrijf bij de burgerwoning. Beleidsmatig wordt dit tot nu toe niet toegestaan. Op grond van het huidige functieveranderingsbeleid ontstaan echter burgerwoningen (voormalige agrarische woningen) met een niet-agrarisch bedrijf. Binnen het functieveranderingsbeleid bestaat ook de mogelijkheid dat deze functie ontstaat bij een woning (bestemd als wonen) waar nog oude agrarische opstallen onder het overgangsrecht staan.

Het is daarom verdedigbaar om de mogelijkheid voor een niet-agrarisch bedrijf dat ontstaat uit functieverandering, te verplaatsen naar een (burger)woning elders. Het is echter niet wenselijk bij een woonbestemming waar nu geen of weinig opstallen staan, duidelijk grotere nieuwbouw van bedrijfsruimte toe te staan. Dat is nadelig voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarom beperken wij deze mogelijkheid tot kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid die met een (gebruiks)vrijstelling mogelijk is, bijvoorbeeld maximaal 300 m².

5.4.3. Ad 3) het toestaan van buitenopslag

Het huidige functieveranderingsbeleid staat bij de functieverandering naar werken geen buitenopslag toe. Toch zijn acceptabele werkfuncties denkbaar waarbij een zekere mate van buitenopslag nodig is. De gemeenten hebben de buitenopslag momenteel in hun bestemmingsplannen op verschillende manieren geregeld.

Omdat buitenopslag niet wenselijk is, maar in sommige gevallen wel acceptabel is, wordt in de nadere invulling buitenopslag mogelijk gemaakt, onder de voorwaarden dat:

- De buitenopslag goed landschappelijk wordt ingepast;

- Er een maximale maat aan wordt verbonden ter grootte van wat voor de functie noodzakelijk is;
- Als tegenprestatie een sloopeis geldt, waarbij die sloopeis lager is dan de sloopeis voor niet-agrarische bedrijfsoppervlakte.

Ook voor deze toepassing is een passende omrekenfactor gevonden, in aansluiting op het bestaande beleid. Zie hiervoor het onderdeel “staffeling werkfuncties”.

5.4.4. Ad 4) voorwaarde voor uitzonderingen

In beleidsstukken, zoals structuurvisies, wordt soms melding gemaakt van ontwikkelingen die alleen bij (hoge) uitzondering mogelijk zijn. De voorwaarden daarvoor worden soms genoemd, maar het kan ook zijn dat die pas per geval worden bepaald. In gevallen waarbij zo'n uitzondering tot verstening van het buitengebied leidt, is een sloopeis een passende (aanvullende) voorwaarde.

Dit betreft maatwerk, zodat wij in de nadere invulling geen staffeling of andere regeling hebben opgenomen om de te vragen sloopeis mee te berekenen. Voor deze toepassing van een extra inzet van sloopmeters kan gedacht worden aan:

- De omschakeling in verwevingsgebied, van de bestemming Wonen naar Intensieve veehouderij, in gevallen waarin er geen sprake is van verplaatsing en de aankoop, sloop en bestemmingswijziging van een bestaand agrarisch perceel (in verwevings- of intensiveringsgebied) niet haalbaar is;
- De nieuwvestiging van een melkveehouderij in verwevings- of landbouwontwikkelingsgebied, als er geen vrijkomende agrarische locatie wordt benut;
- De vestiging van een tweede bedrijfswoning (naast de overige voorwaarden);
- Het toestaan van een binnenrijbaan bij een paardenhouderij.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief.

5.5. Flexibilisering door aanvullend maatwerk voor woningen in LOG

In het functieveranderingsbeleid is binnen het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) de functieverandering naar wonen uitgesloten. De praktijk heeft echter geleerd dat er situaties denkbaar zijn, waarin functieverandering naar wonen in het LOG mogelijk is zonder belemmeringen voor de landbouw.

Wij willen hiervoor de mogelijkheid bieden, binnen een zeer strikt “nee, tenzij regime”. Dit regime houdt in dat hier sprake moet zijn van maatwerk, waarbij overtuigend moet worden aangetoond dat de nieuwe woning geen enkele belemmering oplevert voor de omliggende landbouwbedrijven.

6. STAFFELING SLOOPEIS VOOR VERBREDE INZET

6.1. Staffeling voor wonen

De staffeling voor de inzet van sloopmeters voor wonen zoals bedoeld in paragraaf 5.1, gaat uit van de rekenmethode zoals beschreven in hoofdstuk 3. Daarbij gaan we uit van een zwaardere eis voor situaties waarin de woninginhoud boven 1.000 m³ komt.

In aanvulling geldt voor de beschreven verbrede inzet voor wonen het volgende:

 voor het realiseren van bijvoorbeeld een mantelzorgwoning, binnen de reguliere maximale inhoud van de woning, de sloopreis geldt voor 1 woningrecht, namelijk 300 m².

 Voor het vergroten van een woning (uit functieverandering of bestaand, ook voor mantelzorg) boven de regulier norm, een sloopreis geldt van:

- 2 m² per m³ woninginhoud tot en met 1.000 m³.
- 4 m² per m³ woninginhoud boven 1.000 m³

Rekenvoorbeeld: voor het vergroten van een woning van 600 m³ (regulier maximum) naar 1.200 m³, geldt een sloopreis van 2 m² voor de eerste 400 m³ en 4 m² voor de volgende 200 m³:
400 x 2 + 200 x 4 = 1.600 m² te slopen stallen.

6.2. staffeling bijgebouwen

Voor bijgebouwen wordt dezelfde staffeling ingevoerd als voor woningen, alleen dan te meten in oppervlak van het bijgebouw (niet in m³) en uiteraard met een andere bovengrens. Dat leidt tot de volgende regeling:

 voor het vergroten van een bijgebouw, boven de in het bestemmingsplan toegestane standaardmaat, geldt een sloopreis van 2 m² per m² bijgebouw tot een maximum grote van het bijgebouw van 400 m².

6.3. Staffeling werkfuncties

6.3.1. Huidige staffeling functieverandering naar werken

Die bestaande gestaffelde sloopregeling ziet er als volgt uit, met een fors oplopende sloopreis:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
501-750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751-1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

Deze staffeling wordt alleen voor de zogeheten gebiedsgebonden bedrijven aangepast.

6.3.2. Aanpassing staffeling gebiedsgebonden ('landelijke') bedrijven

In lijn met hetgeen is weergegeven in de bijlage over bestaande niet-agrarische bedrijven, is het wenselijk de staffeling voor gebiedsgebonden bedrijven aan te passen. Het is immers wenselijk dat de mate waarin een bedrijf past in het buitengebied, vertaald wordt in de zwaarte van de sloopreis. Bovendien moet de sloopreis bij functieverandering aansluiten bij de sloopreis voor uitbreiding van bestaande bedrijven. Voor gebiedsgebonden bedrijven geldt daarom in afwijking van de tabel in 6.3.1., de volgende staffeling:

- bij hergebruik: zelfde oppervlak slopen (dus 1 m² sloop voor 1 m² hergebruik);
- bij nieuwbouw: 2 x zoveel als het nieuwe oppervlak slopen (dus 2 m² sloop voor 1 m² bvo)

6.3.3. Aanvulling met staffeling voor bestaande niet-agrarische bedrijven

Voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven, al dan niet ontstaan via functieverandering, gelden de sloopreizen zoals beschreven in de eerder genoemde notitie van 2010, zoals integraal opgenomen in bijlage 1.

6.3.4. Staffeling voor buitenopslag

Voor het toestaan van buitenopslag geldt een sloopreis van 1 m² voor iedere m² buitenopslag. De maximale maat is zo specifiek dat deze niet generiek in deze regeling vastgelegd kan worden.

BIJLAGE 1: Notitie Uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven

**Coördinatiegroep functieverandering en nevenactiviteiten
1 november 2010, aangepast 8 maart 2012.**

1. Doel van deze notitie

In deze notitie staat de vraag centraal hoe we als samenwerkende gemeenten in de Regio de Vallei omgaan met de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven. De 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' kent de beleidslijn met de gestaffelde sloopregeling bij de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf.

Het voorstel is de gestaffelde sloopregeling ook te gebruiken voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven en de omvorming van bestaande landelijke bedrijven. Immers, het is redelijk dat een niet-agrarisch bedrijf dat via functieverandering in één keer gerealiseerd kan worden, via dezelfde systematiek ook in twee (of meer) stappen bereikt kan worden.

Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de gevallen van niet-agrarische bedrijven die hun bedrijfsbebouwing willen uitbreiden tot meer dan de nu volgens het beleid toegestane oppervlakte.

2. Leeswijzer

In de derde paragraaf wordt het vigerend beleid opgesomd zoals het nu verwoord is in de regionale beleidsinvulling. In de vierde paragraaf wordt beschreven wat de oorzaken waren om een verduidelijking en/of uitbreiding van de regionale beleidsinvulling te maken en de keuze op welke wijze de gestaffelde sloopregeling gehanteerd dient te worden bij uitbreidingsvraagstukken voor niet-agrarische bedrijven. In paragraaf vijf wordt beschreven hoe we bedrijvigheid indelen in verschillende categorieën en hoe we willen omgaan met de uitbreiding van die bestaande bedrijvigheden. Vervolgens wordt in paragraaf zes beschreven dat we als regio in vraagstukken over uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven stevig willen inzetten op beeldkwaliteit. In paragraaf zeven wordt beschreven hoe de regio om wil gaan met uitbreidingen van niet-agrarische functies die boven de vastgestelde grens willen uitbreiden en onder welke voorwaarden dit dient te geschieden. Tot slot wordt in paragraaf acht beschreven hoe er bij uitbreiding wordt omgegaan met de goot- en bouwhoogten.

3. Bestaand beleid

Streekplan Gelderland

In juni 2005 is het Streekplan Gelderland vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciale beleid ten aanzien van functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied beschreven. De provinciale regel is dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied uit mag breiden met een maximum van 20 % van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m². Binnen het Streekplan is echter ook de mogelijkheid geboden om binnen regionaal verband af te wijken van het beleid, mits dit past in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde beleidsinvulling.

Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Drie jaar later heeft de Regio de Vallei een Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten gerealiseerd die door de Provincie is geaccordeerd. Naast de onderwerpen van functieverandering en nevenactiviteiten wordt in deze regiovisie ook het onderwerp uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geregeld.

In de Regionale beleidsinvulling wordt een afwijking geregeld van het provinciale beleid voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid. De afwijking is dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied uit mag breiden met een maximum. De regio heeft geconcludeerd dat het provinciale beleid van 20 % tot maximaal 375 m² niet aansluit bij de praktijk in de regio omdat veel niet-agrarische

bedrijven al een grotere omvang hebben. Daarnaast bestaat er een noodzaak om ontwikkelingsruimte op de huidige locatie van een bedrijf te bieden zodat het economisch gezien perspectiefvolle bedrijven blijven (indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is).

Het uiteindelijke beleid van de regio is als volgt geformuleerd:

- a) In concentratiegebieden intensieve teelten en in Multifunctioneel gebied mag maximaal 20% uitbreiding van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een omvang van maximaal 1000 m².
- b) In de EHS, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe mag maximaal 20% uitbreiding van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een maximum omvang van 750 m².

Daarbij geldt een gestaffelde sloopregeling die er als volgt uit ziet:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
501-750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751-1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

In bijzondere gevallen kan meer uitbreiding van de bebouwing worden toegestaan. In dat geval dient het bedrijf door middel van een bedrijfsplan aan te tonen dat het de uitbreiding nodig heeft en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet te realiseren is.

Bij een dergelijk geval worden er ook eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit, door het leveren van een bijdrage aan de gebiedsdoelen (door zelf natuur en landschap te versterken en/of door het storten van een bedrag in bijvoorbeeld een omgevingsontwikkelingsfonds).

De ervaring leert dat er zich gevallen aandienen waarin het gewenst is om gebruik te maken van deze bepaling voor bijzondere gevallen. Het gaat hier dan dus om een niet-agrarisch bedrijf dat wil uitbreiden boven de totale omvang van de bedrijfsbebouwing van 1000 m² respectievelijk 750 m².

Om een consequent beleid te voeren wil de regio, bij dergelijke kwesties ook een sloopreis stellen en daarvoor aansluiten bij de hierboven genoemde gestaffelde sloopregeling voor functieveranderingen van agrarische - naar niet-agrarische bedrijven.

4. Interpretatie problemen

In de praktijk werd voor het uitbreiden van niet-agrarische bedrijven door de betrokken gemeenten de gestaffelde sloopregeling (zoals hierboven weergegeven) verschillend geïnterpreteerd. Er zijn twee verschillende interpretaties mogelijk. Om de verschillen in interpretaties te duiden werken we met een voorbeeld van een bedrijf met 400 m² aanwezige bedrijfsbebouwing dat een uitbreiding wil realiseren van 300 m².

A: De gestaffelde sloopregeling zou dan enerzijds zo geïnterpreteerd kunnen worden dat ten eerste men 20% uitbreiding zonder meer zou kunnen realiseren. Dit betekent voor het bedrijf met 400 m² aanwezige bedrijfsbebouwing dat men een uitbreiding van 80 m² zonder meer kan realiseren. Om tot de 700 m² aan bedrijfsbebouwing te komen moet het bedrijf nog 220 m² 'verdienen' volgens de gestaffelde sloopregeling. Het gat van 220 m² (van 480 m² naar 700 m²) valt in de eerste categorie (het hergebruiken of terugbouwen tot 500 m²). Zodoende moet voor de nieuwbouw van 220 m² tweemaal zoveel gesloopt worden (440 m²). In deze visie moet het bedrijf van het eerdergenoemde voorbeeld voor de uitbreiding een compenserende slooppoppervlakte leveren van 440 m².

Interpretatie A: staffeling over uitbreiding	
bestaand:	400 m ²
vrijgesteld 20% van 400 =	80 m ²
vrijgesteld van sloopeis:	480 m ²
te compenseren m ² 700 – 480 =	220 m ²
staffeling: 220 m ² binnen categorie tot 500m ² :	2 x
sloopeis:	440 m ²

B: Anderzijds zou de sloopregeling geïnterpreteerd kunnen worden dat het (naast de 'vrijgestelde' 20%) voor het berekenen van de sloopcompensatie, leidend is hoeveel vierkante meter er uiteindelijk op het perceel gerealiseerd wordt. Vanuit deze interpretatie dient het bedrijf voor het uiteindelijke totaal aan bedrijfsoppervlakte voor de eerste bestaande meters bedrijfsoppervlakte tot 500 m² een sloopoppervlakte van 40 m² te leveren ($500 - 480 = 20 \times 2 = 40 \text{ m}^2$). De oppervlakte van de bedrijfsvoering die valt in de categorie van 501 tot 750 m² dient driemaal gecompenseerd te worden ($700 - 500 = 200 \times 3 = 600 \text{ m}^2$). Voor het bedrijf dat wil uitbreiden naar een oppervlakte van 700 m² betekent dit dat er een compensatie aan sloopoppervlakte gerealiseerd moet worden van in totaal 640 m². Voor alle duidelijkheid gaat deze interpretatie niet zover dat er ook compenserende sloop geleverd dient te worden voor het aantal vierkante meters dat al aanwezig is. Het zou ook onlogisch zijn om een sloopprestatie te eisen voor aanwezige bedrijfsbebouwing die middels legale weg gerealiseerd is.

Interpretatie B: staffeling over totale oppervlakte	
bestaand:	400 m ²
vrijgesteld 20% van 400 =	80 m ²
vrijgesteld van sloopeis:	480 m ²
te compenseren m ² 700 - 480 =	220 m ²
staffeling: 480 tot 500m ² = $20 \times 2 =$	40 m ²
staffeling: 501 tot 700m ² = $200 \times 3 =$	600 m ²
sloopeis:	640 m ²

Keuze voor gezamenlijk interpretatie gestaffelde sloopregeling

De regio kiest voor de interpretatie van de gestaffelde sloopregeling zoals beschreven onder B, omdat zij de interpretatie onder A in strijd acht met de regiovisie.

5 Bedrijvigheid indelen in verschillende categorieën

Om de regionale beleidsinvulling voor wat betreft de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven binnen de gegeven kaders verder uit te werken en om meer aansluiting te zoeken bij het nieuwe provinciale beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven opteert de regio om drie categorieën van niet-agrarische bedrijven te onderscheiden. Hierbij wil de regio aansluiten bij de categorisering die de provincie gehanteerd heeft in de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties. Daarin hanteert de provincie Gelderland twee categorieën van niet-agrarische bedrijven: gebiedspassende bedrijven en gebiedgebonden bedrijven.

5.1 Categorisering niet-agrarische bedrijven

De regio wil een categorie toevoegen die aangeduid zal worden als 'autonome ontwikkelingen'. Hieronder wordt aangegeven wat wordt verstaan onder de betreffende categorieën:

1) Gebiedspassende bedrijven.

Gebiedspassende bedrijven zijn kleinschalige bedrijven die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in de (delen van) het buitengebied.

2) Gebiedsgebonden bedrijven.

Gebiedsgebonden bedrijven zijn bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering in beginsel geplaatst kunnen worden in (bepaalde delen van) het buitengebied, dan wel die vanouds aan het buitengebied gerelateerd worden. Deze bedrijven hebben naar hun aard een zekere relatie met het buitengebied en/of vanuit de historie een plek gevonden heeft in het buitengebied. Onder deze categorie schaaft de regio ook agrarische verwante bedrijven (ook wel landelijke bedrijven genoemd).

Deze bedrijven kunnen ingepast worden vanuit het landelijk gebied maar kunnen ook op een bedrijventerrein gevestigd worden. Ter nadere oriëntatie is een bijlage bij deze notitie gevoegd waarin voorbeelden van gebiedsgebonden bedrijven opgesomd zijn.

3) Autonome ontwikkelingen.

Als regio vinden we dat als bepaalde bedrijfsmatige functies willen uitbreiden deze zich in hun uitbreiding autonoom mogen ontwikkelen. Dit gaat om bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering maar ook vanuit de bedrijfsuitstraling gebonden zijn aan het buitengebied. Tevens gaat het om gevallen waarbij de ontwikkelingsvraag moeilijk in te passen is binnen de beleidsvisie over bestaande niet-agrarische bedrijven. Dit kan gaan om bijvoorbeeld een recreatiepark. Andere voorbeelden kunnen zijn een dierenpension, een hondenkennel en een kalvergierinstallatie. Dergelijke bedrijven vallen buiten het bereik van de onderhavige regiovisie.

5.2 Beleid gekoppeld aan de categorisering

Al eerder in deze notitie is het algemene uitgangspunt beschreven voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Echter leidt de categorisering er ook toe om in bepaalde gevallen het algemene uitgangspunt anders te hanteren.

a) Categorie 1 (Gebiedspassende bedrijven)

Voor deze categorie bedrijven blijft onverkort het vastgestelde beleid van kracht. Met dien verstande dat we de 20% uitbreiding waarvoor geen sloopeis geldt, verlagen naar 10% uitbreiding. De reden hiervoor is dat een tien procent uitbreiding bijna in ieder gemeentelijk bestemmingsplan was opgenomen. Een logisch voortvloeisel uit gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid. Het streekplan heeft deze tien procent opgerekt naar twintig procent. Om de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven enerzijds te flexibiliseren en weer terug te dringen in een logisch gemeentelijk beleidskader, wil de regio de twintig procent uitbreiding van de regiovisie verlagen naar tien procent. Als een bedrijf meer dan tien procent wil uitbreiden dan dient het compensatie te leveren.

Voor het gebruik van de staffeling dient in het kader van het berekenen van de te slopen meters gerekend te worden vanaf de bestaande oppervlakte met de tien procentregeling daarbij. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.

b) Categorie 2 (gebiedsgebonden bedrijven)

Bij het beleid voor deze categorie bedrijven hanteren we de beleidsmatige grens van 1000 m² in de concentratiegebieden intensieve teelten en in multifunctioneel gebied en 750 m² voor de EHS, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe. Dit geldt overigens ook voor bedrijven in categorie 1!

Gelet op de aanvaardbaarheid van dergelijke bedrijven hanteren we voor deze bedrijven een sloopeis van 1 op 2 (bij hergebruik tot de 500 m² is dat 1 op 1). De motivering voor deze afwijkende sloopeis is de grotere ruimtelijke aanvaardbaarheid van dergelijke bedrijven ten opzichte van de gebiedspassende bedrijven. Het gaat immers om bedrijven die in beginsel geplaatst kunnen worden in het buitengebied en om bedrijven die gerelateerd kunnen worden aan het buitengebied. Voor alle duidelijkheid betekent de sloopeis van 1 op 2 dat als een dergelijk bedrijf wil uitbreiden 1 m² bedrijfsuitbreiding (vloeroppervlak) gecompenseerd dient te worden met 2 m² sloop.

c) Categorie 3 (autonome ontwikkelingen)

Uitbreidingen van bedrijvigheden in deze categorie gaan de reikwijdte van de regiovisie te buiten. De regio wil dat gemeenten zelf de afweging maken om in dergelijke gevallen de toets van een goede ruimtelijke ordening te laten maken zonder dat dit gehinderd wordt door beleidsregels die een grote afbreuk kunnen doen aan het onderhandelingsproces dat veelal gepaard gaat met een autonome ontwikkeling. Het eventueel opstellen van beleid voor deze bedrijven valt buiten het bereik van de regiovisie.

5.3 Omzetting gebiedsgebonden bedrijf (landelijk bedrijf) naar gebiedspassend bedrijf (algemeen niet-agrarisch bedrijf).

Volgens de regionale beleidsvisie functieverandering (blz. 28) wordt omzetting van niet-agrarische bedrijven niet gezien als functieverandering. Het gaat dan over situaties waarbij vrijstelling kan worden verleend ter wijziging van de categorie en waarbij de bestemming dus ongewijzigd blijft.

Op basis van wat in de vorige paragraaf van deze notitie is voorgesteld, geldt voor uitbreiding van gebiedsgebonden bedrijven een andere (lichtere) sloopeis dan voor gebiedspassende bedrijven. Ook gelden voor deze categorieën van bedrijven verschillende bestemmingen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Omzetting van een gebiedsgebonden (landelijk) bedrijf naar een algemeen niet-agrarisch bedrijf vereist dus een bestemmingsplanherziening.

Conclusie uit het vorenstaande is, dat het redelijk is om bij de omzetting van een gebiedsgebonden (landelijk) bedrijf naar een algemeen niet-agrarisch bedrijf een sloopeis te stellen.

Gelet op de lijn in deze notitie, is het gerechtvaardigd om te kiezen voor een lichtere sloopeis dan bij functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een algemeen niet-agrarisch bedrijf. Een evenwichtige en bij het beleid aansluitende keuze is, om er van uit te gaan dat bij een positief bestemd gebiedsgebonden (landelijk) bedrijf als het ware immers al eenmaal de vereiste oppervlakte is gesloopt. Dat levert de volgende sloopeis op:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m ²	Geen sloopeis	Zelfde oppervlak
501-750 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
751-1000 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel

Voor het geval een landelijk bedrijf wordt ingezet om een algemeen niet-agrarisch bedrijf te vergroten tot een oppervlakte boven de 1000 m², geldt boven die grens dezelfde sloopeis als in de laatste regel van de hiervoor aangegeven staffeling.

6 Beeldkwaliteit

Het uitgewerkte beleid qua uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven en functies in het buitengebied, zoals hierboven beschreven, is voor de regio ook aanleiding om sterker dan voorheen te sturen op ruimtelijke kwaliteitswinst. In gevallen waarin uitbreiding van niet-agrarische functies aan de orde is willen de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke ontwikkeling streng toetsen op de eisen van beeldkwaliteit zoals die verwoord zijn in het regionale beeldkwaliteitsplan functieverandering Gelderse Vallei. Tevens wil de regio zich inzetten om bij kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen sterker in te zetten op het versterken van aanwezige landschapskenmerken en plaatselijke natuur- en landschapswaarden. Daarbij is het Streekplan en het Natuurbeheerplan van de provincie leidraad.

7 Grote gebiedspassende en gebiedsgebonden bedrijven

Naast hetgeen hierboven besproken is blijft de vraag nog liggen hoe de uitbreidingsvraagstukken van niet-agrarische bedrijven behandeld dienen te worden die nu al groter zijn dan de toegestane 750 of 1000 m² of boven die grens willen uitgroeien. In lijn met hetgeen gesteld is onder het beleid voor

gebiedspassende en gebiedsgebonden bedrijven (paragraaf 5.2, onder b) kiezen we als regio voor de lijn dat deze bedrijven in beginsel ook meer kunnen uitbreiden dan de bestaande oppervlakte.

Hierbij dient wel bedacht worden dat het hierbij gaat om bijzondere situaties en dat slechts uitzonderlijke gevallen hiervoor in aanmerking komen. Ten eerste wordt bij een dergelijke situatie een zware bijdrage vereist aan de versterking van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Tevens dienen waardevolle landschapskenmerken waar mogelijk versterkt te worden. Ook wordt ingestoken op een ruimtelijke kwaliteitswinst door een dergelijk uitbreidingsvraagstuk uitgebreid te laten toetsen op eisen van beeldkwaliteit. Hierbij wordt altijd uitgegaan van hoge eisen van welstand. Een bedrijfsplan om de noodzaak aan te tonen van de uitbreiding mag ook niet ontbreken in een dergelijke maatwerkoplossing van een uitbreiding van een niet-agrarische functie.

Een uitbreiding van een niet-agrarische functie die voor een maatwerkoplossing in aanmerking wil komen dient ook een bepaalde 'locatiegebondenheid' te hebben. Duidelijk moet zijn dat als de functie op een andere plaats zou komen dat op die manier het karakter van deze functie wezenlijk anders zou worden.

Uiteraard dient een uitbreiding boven de toegestane beleidsmatige grens gepaard gaan met compenserende sloop. Daarbij geldt eveneens de eis van een compenserende sloop van 1 op 4 (gebiedspassend bedrijf) of 1 op 2 (gebiedsgebonden bedrijf).

Dit betekent dat als een dergelijk bedrijf wil uitbreiden 1 m² meter bedrijfsuitbreiding gecompenseerd dient te worden met 4 m² resp. 2 m² sloop. Dit geldt alleen voor bedrijven die liggen in de Concentratiegebieden Intensieve Teelten en in Multifunctioneel Gebied. Om ongebreidelde groei van deze bedrijven tegen te gaan kiest de regio voor een totale maximale uitbreiding van niet meer dan 25 procent. Overigens dient het uitbreidingsvraagstuk altijd een ondergeschikt karakter te hebben ten opzichte van de bestaande functie.

Tevens wordt een maatwerkoplossing altijd in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van de Bro) voorgelegd aan de provincie.

8 Goot- en bouwhoogten

Bij een aanscherping van de regionale beleidsinvulling kunnen niet-agrarische bedrijven ook hun toevlucht gaan zoeken in hogere goot- en bouwhoogten. Als regio kiezen we voor het uitgangspunt dat bedrijfsbebouwing in één bouwlaag wordt uitgevoerd met een kap.

De afwijking van dit uitgangspunt kan gevonden worden in het feit dat meerdere bouwlagen (of een hogere goot- en bouwhoogte) noodzakelijk zijn vanuit technisch-functionele normeringen bedrijfsbelangen. Daarnaast kunnen er ook andere bijzondere motieven zijn die kunnen leiden tot een hogere goot- of bouwhoogte. Als een dergelijke verhoging leidt tot een substantiële uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlakte (door middel van de realisatie van een verdiepingsvloer) dan wordt dit aangemerkt als uitbreiding en dient het betreffende aantal vierkante meters gecompenseerd te worden middels de gestaffelde sloopregeling. Los daarvan en in zijn algemeenheid blijft het toestaan van hogere goot- en nokhoogtes een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening onverminderd van kracht.

Bijlage:

Voorbeelden Gebiedsgebonden bedrijven (landelijke bedrijven), zoals die in de verschillende bestemmingsplannen voorkomen

Agrarisch loonwerkersbedrijf
Bosbeheerbedrijf
Dierenpension* (annex dierenbegraafplaats)
Eierhandel
Fouragehandel
Handel en verwerking van agrarische producten m.u.v vee
Handel in landbouwgewassen
Handel in tuinturf/bladaarde
Handelsbedrijf in agrarische producten
Handelsbedrijf in vee
Hondenkennel*
Houthandel, -zagerij, -verwerkingsbedrijf
Hoveniersbedrijf, tuinvormgeving en tuininrichting
Huisslachterij
Kalvergierinstallatie*
Kuikenbroederij
Landbouwhulpbedrijf
Landbouwmechanisatiebedrijf (en garagebedrijf)
Loonbedrijf
Loonwerkbedrijf
Pluimveeverzorgingsbedrijf
Rietdekkersbedrijf
Rondhouthandel
Veehandel
Veetransportbedrijf
Veewaag

* deze worden ook wel als autonome ontwikkeling aangemerkt

Nr: 12-68

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 12-68;

met inachtneming van het aangenomen amendement genummerd 2 van de ChristenUnie, PRO'98 en Burger Initiatief om:

te besluiten dat onder beslispunt 3 wordt toegevoegd: als uitzonderen op de flexibiliteitsbepalingen, paragraaf 5.4.3.

Beslispunt 3 wordt dan als volgt:, uitgezonderd paragraaf 5.3., 5.4.3. en 5.4.4.,

met inachtneming van het aangenomen gewijzigde amendement genummerd 3 van de ChristenUnie en Burger Initiatief om:

te besluiten dat beslispunt 3a gewijzigd wordt in:

3a. vergroten van een woning (paragraaf 5.2.1.) tot maximaal 1000 kuub;

b e s l u i t :

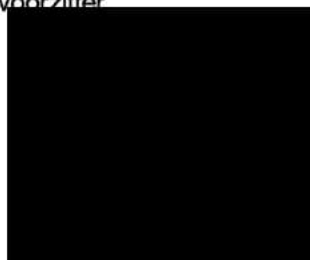
1. de nadere invulling functieverandering van 20 juni 2012 vast te stellen als beleidskader.
2. ter uitvoering daarvan in te stemmen met:
 - a) het in delen verkopen van sloopmeters van één locatie via de in hoofdstuk 3 beschreven rekenmethode;
 - b) de mogelijkheden voor de inzet van sloopmeters zoals beschreven in hoofdstuk 5;
 - c) de staffeling voor wonen en werken zoals besproken in hoofdstuk 6.
3. in te stemmen met het opnemen van die mogelijkheden in de flexibiliteitsbepalingen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, uitgezonderd paragraaf 5.3., **5.4.3.** en 5.4.4., maar inclusief de daar genoemde optie van een binnenrijbaan bij een paardenhouderij, en inclusief paragraaf 5.5. en met de onderstaande maxima:
 - a) vergroten van een woning (paragraaf 5.2.1.) tot maximaal 1.500 **1.000** m³;
 - b) vergroten van een bijgebouw (paragraaf 5.2.2.) tot maximaal 400 m²;
 - c) realiseren van een binnenrijhal (paragraaf 5.4.4.) tot maximaal 2.000 m².

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 oktober 2012.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter



Functieveranderingsbeleid

Regio Food Valley

2016





Functieveranderingsbeleid

Regio Food Valley

2016

Deelnemende gemeenten Regio Food Valley



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Samenwerkende gemeenten	5
1.3 Opgave.....	6
1.4 Doelstelling.....	7
1.5 Gemeentelijke doorwerking.....	8
1.6 Leeswijzer	8
2. Beleidskader	9
2.1 Omgevingsvisie/-verordening provincie Gelderland.....	9
3. Landschappelijke kwaliteiten regio	11
4. Algemene voorwaarden functieveranderingen	14
5. Sloopmeters en (inter)gemeentelijke sloopregistratie	17
5.1 Van 'sloopmeters' naar 'inzetbare sloopmeters'	17
5.2 Registratie van sloopmeters.....	18
5.2.1 Werkwijze registratie van sloopmeters	19
5.2.2 Werkwijze voor het inzetten van sloopmeters	19
5.3 Intergemeentelijke inzet sloopmeters en registratie.....	20
5.4 Geldigheidsduur geregistreerde sloopmeters en beëindiging beleid	21
6. Mogelijkheden functieveranderingen	22
6.1 Functieverandering naar Wonen.....	22
6.1.1 Mogelijkheden functieverandering naar wonen.....	22
6.1.2 Bredere inzet sloopmeters voor woonfuncties.....	24
6.2 Functieverandering naar Werken.....	28
6.2.1 Functieverandering naar werken	28
6.2.2 Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf	32
6.2.3 Omzetting gebiedsgebonden bedrijf naar gebiedspassend bedrijf	33
6.2.4 Brede inzet sloopmeters voor werkfuncties	33
7 Overgangsregeling	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

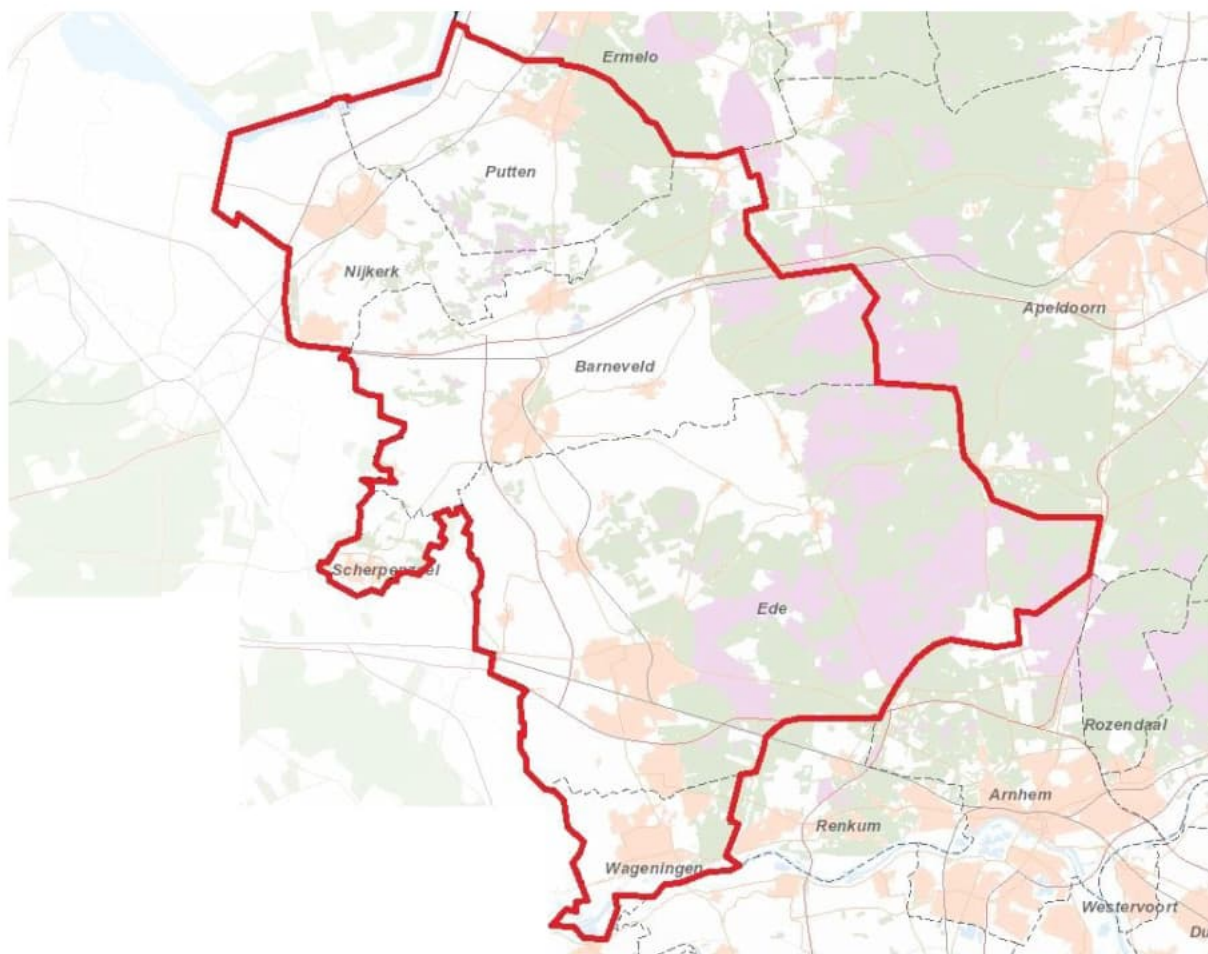
In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik / nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet- agrarische bedrijfsfuncties. Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een “Nadere invulling” van de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders.

Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Het voorliggende beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening. De hoofdlijnen van de aanpassingen in dit beleidsdocument zijn als volgt.

- *Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;*
- *Vereenvoudiging van de systematiek voor afroeping/korting van sloopmeters;*
- *Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het ‘woningrecht’ en het ‘bedrijfsrecht’ als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;*
- *(Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt;*

1.2 Samenwerkende gemeenten

Het regionale beleid voor functieverandering en nevenactiviteiten is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de regio Food Valley en de gemeente Putten. Het gebied waarop het regionale beleid van toepassing is wordt begrensd door de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen.

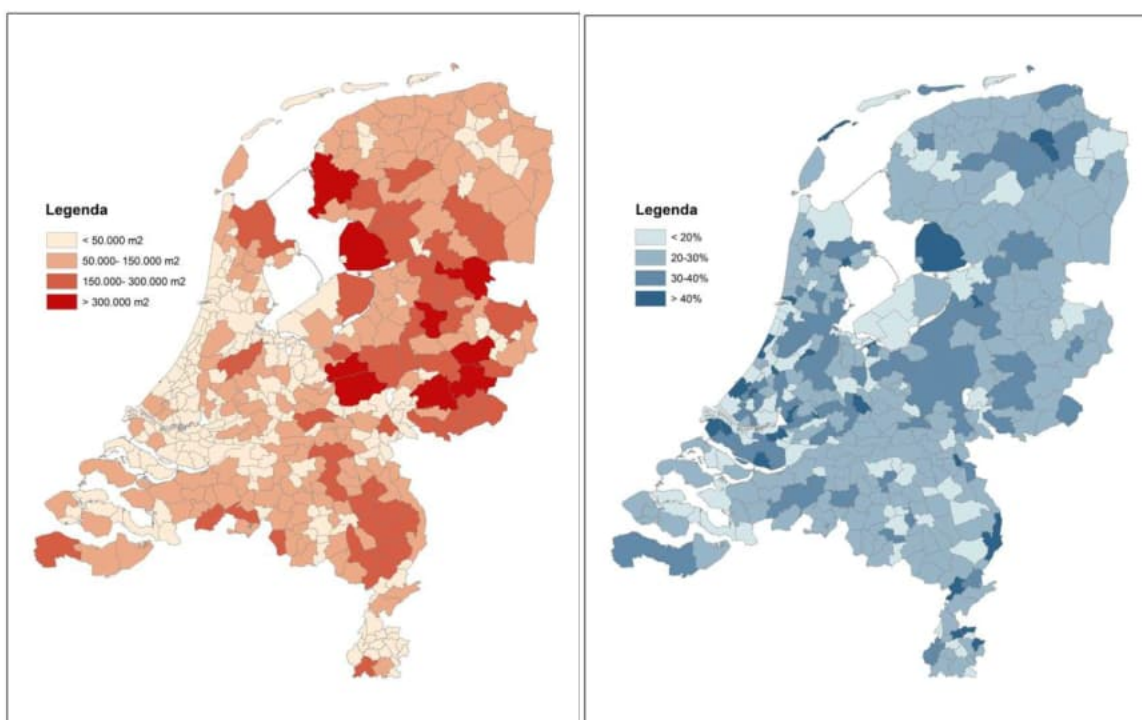


Gebiedsafbakening van de regiogemeenten waarbinnen het regionale beleid van toepassing is.

1.3 Opgave

Het functieveranderingsbeleid heeft het sinds 2008 bijgedragen aan de op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze van beëindiging van vele agrarische bedrijven. Van deze bedrijven is de bedrijfsbebouwing is gesloopt of hergebruikt. Ook bij reeds gestopte agrarische bedrijven heeft het functieveranderingsbeleid gezorgd voor mogelijkheden om de overtollige bebouwing te kunnen slopen of te hergebruiken. Daarvoor in de plaats zijn met deze gesloopte bebouwing als zijnde 'sloopmeters', onder meer nieuwe woningen gebouwd en niet-agrarische werkfuncties gerealiseerd en zijn deze voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn de 'sloopmeters' via het regionale sloopmeterregistratiesysteem intergemeentelijk uitwisselbaar, waarbij de markt is vergroot voor de inzetbaarheid van sloopmeters. Hierdoor heeft het beleid al gezorgd voor een kwaliteitsverbetering in de buitengebieden van de gemeenten.

Toch staat de regio nog voor een enorme opgave als het gaat om het behouden van de kwaliteit van het landelijk gebied. Zoals te zien op de kaart 'Vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030' behoren de gemeenten in de regio Food Valley tot een van de regio's waar een hoge prognose geldt voor agrarische bebouwing die vrijkomt in de komende 15 jaar. Globaal verliest in de regiogemeenten zo'n 30 – 40% van de agrarische bebouwing haar functie.



Prognose vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 in m² en als percentage (bron: Alterra rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing, 2014')

Functieverandering is een belangrijk instrument om aan de problematiek die daardoor ontstaat tegemoet te komen, maar kan niet de enige oplossing blijven. Voortzetting van het huidige functieveranderingsbeleid in combinatie met het zoeken naar nieuwe mogelijkheden zal daar een antwoord op moeten geven. Het voorliggende beleidsdocument ziet alleen op de mogelijkheden voor functieverandering. De nieuwe mogelijkheden zullen via een apart proces worden onderzocht en vallen buiten dit beleidskader.

1.4 Doelstelling

Het toenemende aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen leidt tot de wens en noodzaak om de mogelijkheden van het instrumentarium van functieverandering optimaal te benutten, zodat voor een zo groot mogelijke oppervlakte aan sloopmeters een ruimtelijk verantwoorde inzet gevonden wordt en een kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaatsvindt. Uitgangspunten daarbij zijn een goede ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam economisch perspectief, met behoud van een sterke agrarische structuur.

De voorliggende actualisering van de voorgaande beleidsdocumenten voor functieverandering en nevenactiviteiten uit 2008 en 2012 biedt een actualisering van de mogelijkheden die de regiogemeenten daarvoor zien.

Naast deze hoofddoelstelling zijn hierbij ook de volgende doelen van belang:

- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt naast de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing tevens plaats door middel van verbetering van publieke functies zoals

ontwikkeling van landschap en natuur. Dit kan door versterking van de kenmerken van het oorspronkelijke landschap, bijdragen aan recreatieve routes, bijdrage aan waterberging en dergelijke op plaatsen waar dit wenselijk is.

Functieverandering is dus geen doel op zich, maar moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied;

- Hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies indien dit mogelijk is. Het gebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd. Als de bestaande bebouwing van een te slechte (beeld)kwaliteit is om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden, is vervangende nieuwbouw, die goed landschappelijk is ingepast in zijn omgeving, mogelijk;
- versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied door onder voorwaarden niet aan het buitengebied gebonden functies toe te staan als nieuwe economische dragers en onder voorwaarden ook ruimte te bieden voor uitbreiding van deze functies.

1.5 Gemeentelijke doorwerking

De mate waarin en de wijze waarop gemeenten de mogelijkheden voor functieverandering uit dit beleidsdocument willen toepassen, kan verschillen als gevolg van diverse factoren, zoals de historie van lokaal ruimtelijk beleid of lokale beleidskeuzes die mogelijk zijn of worden gemaakt. Er kan daarom verschil zijn tussen gemeenten en/of deelgebieden in de mate waarin toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden. De basisregelingen voor functieveranderingen die worden aangegeven zijn regionale afspraken over de werkwijze en/of de maximale benutting. De verdere mogelijkheden die worden aangegeven en waarover regionaal afspraken zijn gemaakt, is een optielijst, waarbij de gemeenten afzonderlijk kunnen aangeven of zij deze opties wel of niet willen gebruiken en in welke mate.

Het functieveranderingsbeleid richt zich op (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en voorziet niet in het slopen en inzetten van gebouwen vanuit (voormalige) andersoortige functies. Voor die situaties waar het functieveranderingsbeleid niet op toeziet, kunnen gemeenten wel volgens de gedachte van het functieveranderingsbeleid maatwerk mogelijk maken.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in gegaan op het provinciale beleidskader van de provincie Gelderland. In hoofdstuk 3 wordt een korte analyse weergegeven van de landschappelijke kenmerken van de regiogemeenten en de visie op de landschappelijke inpassing voor functieveranderingen. In hoofdstuk 4 wordt weergegeven wat de algemene voorwaarden zijn voor de functieveranderingen. Hoofdstuk 5 geeft weer hoe sloopmeters worden omgezet naar inzetbare sloopmeters, wat de voorwaarden en afspraken zijn voor de sloopregistratie en hoe de registratie en het inzetten van sloopmeters werkt. Vervolgens worden in hoofdstuk 6 de functieveranderingsmogelijkheden voor nieuwe woon- of werkfuncties en de voorwaarden daarbij uiteengezet. Tot slot geeft hoofdstuk 7 de overgangsregeling van het voorgaande beleid op dit geactualiseerde beleid weer.

2. Beleidskader

2.1 Omgevingsvisie/-verordening provincie Gelderland

In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland geeft de provincie haar visie, ambitie en rol weer met betrekking tot de onderwerpen 'Wonen en werken in het 'buitengebied' en de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking' met betrekking tot functieverandering.

"De Gelderse regio's kregen met het Streekplan 2005 de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt. De provincie draagt graag bij aan de evaluatie van dit beleid."

Hieronder zijn de betreffende passages uit de Omgevingsvisie weergegeven, die als het nieuwe kader geldt voor het regionale beleid voor functieverandering.

Paragraaf 3.1.3.2 'Wonen en werken in het 'buitengebied'

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- *met behoud van levendigheid;*
- *met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;*
- *rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.*

Provinciale ambitie en rol

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- *initiatieven koesteren als kans;*
- *niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;*
- *mogelijkheden zoeken.*

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- *kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;*
- *ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;*
- *daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.*

Daarnaast geeft de provincie in haar Omgevingsvisie aan dat voor nieuw 'rood' in het buitengebied geldt dat afgewogen moet worden of dit qua aard en schaal passend is in het buitengebied. Ook wordt aangegeven wat onder 'functieverandering' wordt verstaan.

Paragraaf 1.3 Rood in het buitengebied en de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. D.w.z. dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen.

Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde. De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Steeds grotere agrarische bedrijven zullen hun functie verliezen waardoor functieverandering effect kan gaan hebben op de vitaliteit van de bestaande kernen. Voorkomen moet worden dat er zoveel woningen en bedrijven via functieverandering worden gerealiseerd dat dit op gespannen voet komt te staan met de vitaliteit van de kernen en bedrijventerreinen.

Functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

De provincie verstaat onder functieverandering: het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt, ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit, de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak, de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Specifiek voor functieverandering naar werken geldt dat hergebruik van vrijkomende gebouwen het uitgangspunt moet zijn. Bij vervangende nieuwbouw zal altijd de vraag beantwoord moeten worden waarom het nieuwe bedrijfspand niet op een lokaal bedrijventerrein kan worden opgericht.

Relatie met woningbouwprogrammering

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Dat geldt ook voor woningen die gebouwd worden in het kader van functieverandering of nieuwe landgoederen. Deze woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. Dit betekent dat: alle nieuwe woningen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda moeten passen, er een aangetoonde (regionale) behoefte moet zijn en dat er in de binnen-regionale programmering de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen.

Het functieveranderingsbeleid is een voortzetting van het beleid dat in 2008 is opgesteld als regionale uitwerking van de functieveranderingsregeling van het Streekplan 2005. Het betreft dan ook over het algemeen kleinschalige ontwikkelingen die qua aard en schaal passend worden bevonden in het buitengebied. De definiëring van functieverandering zoals de provincie die geeft in de Omgevingsvisie is de leidraad voor de regionale invulling van het functieveranderingsbeleid. Deze definiëring was in de voorgaande beleidsdocumenten en is in het voorliggende beleidsdocument dan ook overgenomen als basis.

3. Landschappelijke kwaliteiten regio

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied staat bij het beleid voor functieverandering voorop. Het slopen van de overtollige (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen is daar een goede invulling van. Het realiseren van nieuwe functies in het buitengebied, zoals een woning of een niet-agrarisch bedrijf, voegt nieuwe bebouwing toe, indien hergebruik niet mogelijk is. De meeste ontwikkelingen vinden plaats op concrete locaties in het kader van functieverandering, waarbij gebouwen een nieuwe functie krijgen, of waarbij gebouwen worden gesloopt en er nieuwbouw plaatsvindt (al dan niet op de slooplocatie of elders) ten behoeve van een nieuwe functie. Juist in zo'n situatie liggen er kansen om de kenmerkende kwaliteiten van het landschap van de regio Food Valley te versterken. Daarbij stellen we voorop dat de nieuwe functie(s) de gebiedskwaliteiten moet versterken en op een zorgvuldige wijze landschappelijk moet worden ingepast.

De regio FoodValley bevat delen van twee stuwwallen – de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug – en de tussenliggende vallei, de Gelderse Vallei. Met als resultaat een landschap met veel gradiënten van hoog naar laag, van droog naar nat, doorsneden door een flink aantal beken, dat van oost naar west loopt. Het zuidelijk deel van de regio is rivierengebied en het noordelijk deel een oude Zuiderzeepolder. Dit alles vormt een divers en afwisselend landschap. De stuwwallen zijn ontstaan in de IJstijd toen grote hoeveelheden landijs de grond opstuwden en tot de huidige hoogteverschillen in landschap hebben geleid. De beide stuwwallen zijn hooggelegen gebieden, die nu nog vooral bestaan uit bos, heide en plaatselijk enkele zandverstuivingen. Verspreid door het gebied heen liggen agrarische percelen.

Het gebied van de regio Food Valley kent dan ook verschillende typen landschappen zoals; kampenlandschap, heide- en broekontginningen, esdorp- en brinkenlandschap, slagenlandschap, polderlandschap, boslandschap en beekdalen. Daarin komen zeer diverse landschappelijke kenmerken voor zoals openheid, beslotenheid, hoogteverschillen en verschillende cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten. De



kwaliteit van het landschap in de regio loopt sterk uiteen. In sommige gebieden zijn de landschappelijke kenmerken duidelijk aanwezig. In grote delen van de regio zijn de kenmerken minder sterk aanwezig. Opvallend is de sterke versterking van het buitengebied.

Visie op landschappelijke inpassing

In de regio wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Het buitengebied is continu in ontwikkeling door schaalvergroting en functieverandering van agrarische bedrijven, nieuwbouw in de dorpsranden, aanleg van infrastructuur, het verbeteren van de waterhuishouding en nieuwe natuuraanleg. Deze ontwikkelingen hebben hun impact op het landschap: vervlakking dreigt, landschappelijke variatie verdwijnt en de verstening neemt toe. Kortom, de eigenheid en herkenbaarheid van het landschap neemt af. Dat raakt de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee de vitaliteit van onze mooie regio.

De noodzaak om de herkenbaarheid en de (streek)eigenheid van het landschap onze regio te versterken wordt steeds groter. Bouwinitiatieven vormen de katalysator voor landschapsverbetering: minder planmatig, maar meer op organische wijze en met een wervend toekomstperspectief (een 'koers') als leidraad. De individuele initiatiefnemer realiseert eigen plannen, maar verbetert ook het landschap. Dit leidt tot verbetering van de eigen leefomgeving.

Om bij de verschillende ontwikkelingen richting te kunnen geven hoe er in een bepaald landschapstype aan het landschap kan worden gebouwd zijn in de regio beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Het gaat onder meer om het Beeldkwaliteitsplan Gelderse Vallei (2008) en het Beeldkwaliteitsplan Agrarische Enclave (2008). Verschillende gemeenten hebben deze nota's verwerkt in eigen toetsingskaders, zoals bijvoorbeeld de nota 'Bouwen aan het landschap op de tussenschaal (2013)'.

De functie van het beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij onder meer functieveranderingen weer te geven (erfbeplanting, oriëntatie en plaatsing bebouwing op het erf, architectuur, materiaalgebruik e.d.).

Het is de bedoeling dat initiatiefnemers aan de hand van het beeldkwaliteitsplan hun plannen voor functieverandering verder vorm geven. Uitgangspunt is dat per geval zorgvuldig wordt gekeken naar het erf en het omliggende landschap. Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen in het beeld van het buitengebied een onlosmakelijk geheel. De inrichting van het erf en de vormgeving van het landschap in de omgeving dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van de bebouwing in het landschap. Het is daarom zaak dat bij veranderingen op een erf in het kader van functieverandering als eerste zorgvuldig wordt gekeken naar de waarden van het landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur.

Vanuit een analyse van deze landschappelijke context moet een nieuwe situatie worden ontworpen, die goed aansluit op de specifieke kenmerken van het ter plaatse karakteristieke landschap. In bijzondere situaties kan er ook voor worden gekozen om een contrasterend element te maken in het landschap. Daarbij streeft de regio er naar dat waardevolle kenmerken behouden blijven, maar ook dat er ruimte ontstaat voor nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten.



4. Algemene voorwaarden functieveranderingen

Voor de toepassingsmogelijkheden voor functieverandering hebben de gemeenten in de regio een aantal meer algemene voorwaarden geformuleerd die meewegen bij de beoordeling van elke specifieke situatie. Ook de voorwaarden vanuit de Omgevingsvisie van de provincie zijn daarbij meegenomen.

De algemene voorwaarden die worden gesteld voor de mogelijkheden voor functieveranderingen zijn als volgt.

Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- Functieverandering vindt in eerste instantie plaats als hergebruik van bestaande bebouwing, indien de bestaande bebouwing ongeschikt is voor hergebruik is vervangende nieuwbouw mogelijk;
- de functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg van natuur- en landschapselementen. Daarbij moet aansluiting worden gezocht bij de bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals ook in hoofdstuk 3 is aangegeven. De initiatiefnemer levert hiervoor een landschappelijk inrichtingsplan aan;
- de functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit door middel van sloop van bebouwing al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging en dergelijke op plaatsen waar dit wenselijk is;
- vanwege de ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteit kan het wenselijk zijn dat realisering van functieverandering naar wonen of werken niet op de slooplocatie plaatsvindt, maar op een daarvoor meer passende locatie;
- er moet sprake zijn van clustering van gebouwen volgens het één-erf principe, waarbij de vorm van de nieuwe bouwvlakken is afgestemd op zowel het omringende landschap, als op de belangen van derden;
- indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke welstandsnota als toetsingskader gelden;
- de functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- functieverandering mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing;
- opslag van materieel/materiaal buiten gebouwen is niet toegestaan, tenzij onder zeer strenge voorwaarden en met inzet van sloopmeters;
- detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij sprake is van verkoop van zelf geteelde of geproduceerde agrarische producten en op beperkte schaal aanverwante artikelen, eventueel aangevuld met agrarische producten afkomstig van bedrijven uit de directe omgeving ;

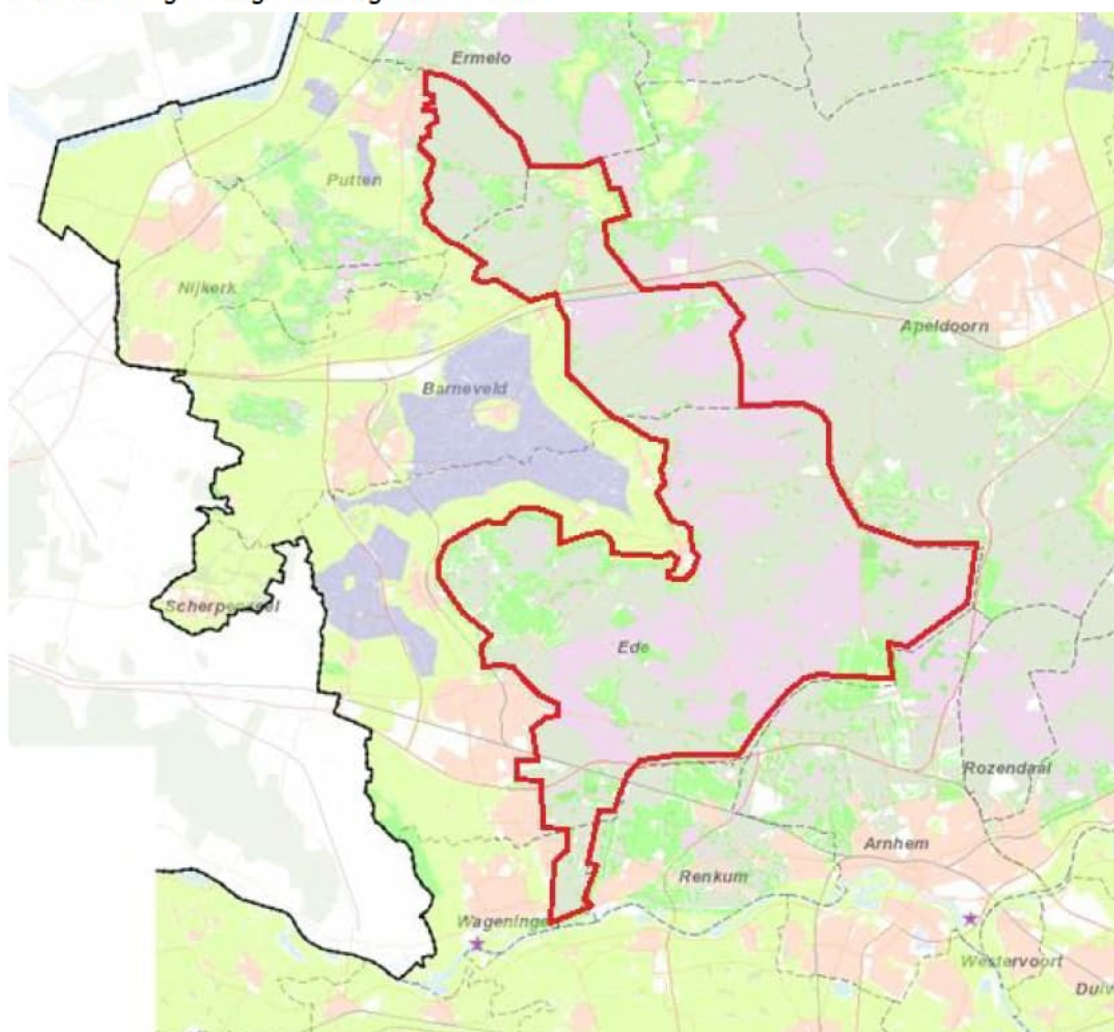
Sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen

- Functieverandering is van toepassing op fysiek bestaande, vrijgekomen en vrijkomende, legale (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied;
- een (voormalig)bedrijfsgebouw is inzetbaar het voldoet aan de eisen die gelden voor een gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; indien een gebouw in een zodanige staat verkeerd dat het door gedeeltelijke vernieuwing als bedoeld in het overgangsrecht nog in stand kan worden gehouden als gebouw, telt het nog mee als inzetbaar gebouw;
- onder fysiek bestaande, vrijgekomen en vrijkomende, legale (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen worden ook verstaan bedrijfsgebouwen die onder het bouwovergangsrecht vallen, niet zijn gewraakt, waartegen handhaafbaar optreden niet realistisch is en die zijn gerealiseerd vóór de peildatum van de betreffende gemeente;
- in geval van sloop van bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van deze bebouwing: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieveranderingen wordt ingediend en waarbij geldt dat de bebouwing aantoonbaar in gebruik moet zijn geweest voor agrarische activiteiten;
- alle bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel waar functieverandering plaatsvindt dient te worden gesloopt, tenzij het een gebouw betreft dat wordt ingezet voor hergebruik, of dat een functie krijgt conform het gemeentelijk beleid als toegestaan bijgebouw bij de woning, met uitzondering van monumentale gebouwen. Monumentale gebouwen tellen wel mee in de berekening van de sloopoppervlakte;
- in beginsel dienen de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel van de functieverandering eerst volledig te worden benut, vervolgens mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen (salderen);
- de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen de buitengebieden van de deelnemende gemeenten van het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016;
- voor functieverandering in het gebied 'Veluwe', zie kaart met begrenzing van het gebied 'Veluwe', mogen in principe alleen sloopmeters worden ingezet uit ditzelfde gebied. De sloopmeters uit dit gebied mogen wel worden ingezet in het overige buitengebied;
- verzekerd moet zijn dat bebouwing niet eerder is ingezet voor functieverandering;
- verzekerd moet zijn dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- bij de berekening van de sloopoppervlakte wordt de bestaande (bedrijfs-) woning inclusief de per gemeente conform het gemeentelijk beleid toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning, buiten beschouwing gelaten.

Goede ruimtelijke ordening

- De functieverandering of nevenactiviteit mag de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig schaden.
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie, waaronder ook wordt verstaan dat de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van (niet-) agrarische bedrijven in de omgeving niet mag worden belemmerd;
- bij de functieverandering moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat;
- in geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend of reeds gestopt agrarisch bedrijf of agrarische activiteit, moet de milieuvergunning worden ingetrokken;

Kaart met begrenzing van het gebied 'Veluwe'.



5. Sloopmeters en (inter)gemeentelijke sloopregistratie

Bij een stoppend of gestopt agrarisch bedrijf bestaat meestal de keuze of een ruimtelijke ontwikkeling op de eigen locatie of elders plaats gaat vinden of dat de sloopmeters worden verkocht en ingezet elders. Om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te bevorderen is het sinds 2012 mogelijk om sloopmeters uit te wisselen tussen de locaties. Dit kan eventueel ook tussen locaties van de andere deelnemende gemeenten. Om ervoor te zorgen dat sloopmeters niet twee keer worden ingezet voor ontwikkelingen en om een helder overzicht te behouden worden sloopmeters door de gemeenten geregistreerd.

5.1 Van 'sloopmeters' naar 'inzetbare sloopmeters'

Voor een overzichtelijke inzet van sloopmeters is het wenselijk om uiteindelijk één soort sloopmeter te hebben, ongeacht wat de oorsprong is of waar het wordt ingezet. In het voorgaande beleid zijn sloopmeters inzetbaar op de eigen locatie, maar pas na afoming – als restmeter of vanaf een bepaalde oppervlakte - inzetbaar op een andere locatie. Daarnaast is gebleken dat de systematiek ervoor zorgde dat een verschil aanwezig was tussen de inzet van sloopmeters op de eigen locatie of elders. Dit stimuleerde in feite de inzet op de eigen locatie. Om dit te vereenvoudigen en om alle sloopmeters gelijkwaardig te maken, worden sloopmeters als eerste stap in het proces vóór gebruik of verkoop 'omgezet' naar een 'inzetbare sloopmeters'. Bij hergebruik van bestaande bebouwing geldt hetzelfde. De oppervlakte van de te hergebruiken bebouwing wordt eerst berekend als 'sloopmeters', waarna de omzetting plaatsvindt naar 'inzetbare sloopmeters'.

Voor het omzetten van de sloopmeters naar inzetbare sloopmeters wordt een korting toegepast (voorheen was dit de afoming), afhankelijk van de grootte van de slooplocatie. In de afgelopen jaren zijn steeds meer grotere locaties aan bod gekomen waar de (voormalige) agrarische bebouwing wordt gesloopt. Ook voor de toekomst wordt een voortzetting van deze trend voorzien.



Vergelijkbaar met de systematiek uit het beleid van 2008 en 2012 willen de regiogemeenten voorzien dat de grotere locaties naar rato niet evenveel nieuwe functies kunnen toevoegen dan de kleinere locaties en dat de waarde van de sloopmeters naar verhouding afneemt. Dit om de juiste balans te waarborgen tussen de agrarische functie en de overige functies. De korting op de sloopmeters zorgt ervoor dat grotere vrijkomende locaties niet evenredig veel nieuwe mogelijkheden toevoegen voor andere functies zoals de kleine vrijkomende locaties.

Rekening houdend met de vereenvoudiging, trends en ontwikkelingen is een korting als volgt opgezet, waarbij een grotere beschikbaarheid van sloopmeters een relatief lagere beschikbaarheid betekent van inzetbare sloopmeters.

In te zetten sloopmeters	Kortingspercentage
0 – 1000m ²	Geen korting
1.000 – 2.000m ²	25% korting
>2.000m ²	50% korting

Voor de berekening van inzetbare sloopmeters worden de in te zetten sloopmeters in deze eerste stap door middel van wel/geen toegepaste korting omgezet. De inzetbare sloopmeters zijn vervolgens inzetbaar voor de in hoofdstuk 5 omschreven toepassingsmogelijkheden.

Bijzondere situaties

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om in bepaalde gebieden binnen de gemeente waar het bereiken van milieuwinst of ruimtelijke kwaliteitswinst zwaar weegt, sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen te stimuleren door een hogere waarde aan de te slopen bebouwing toe te kennen, namelijk 125% van de waarde die regulier geldt. Voor de berekening van de 'inzetbare sloopmeters' uit dergelijke aangewezen gebieden geldt dat eerst een berekening naar 125% 'sloopmeters' moet worden gemaakt en vervolgens de berekening naar 'inzetbare sloopmeters' met toepassing van wel/ of geen korting wordt gemaakt. Deze sloopmeters kunnen in dat geval alleen worden ingezet binnen de eigen gemeentegrenzen.

Voor de inzet van (voormalige) bedrijfsbebouwing afkomstig van kassen, nertsensheds en/of andere daarmee vergelijkbare bebouwing geldt een andere sloopeis waarbij 3m² van dergelijke bebouwing gelijk staat aan 1m² 'sloopmeter'. Voor de berekening van de 'inzetbare sloopmeters' geldt dat eerst een berekening naar 1/3 'sloopmeters' moet worden gemaakt en vervolgens de berekening wordt gemaakt naar 'inzetbare sloopmeters' met toepassing van wel/of geen korting.

Voor het vervolg in dit beleidsdocument geldt dat daar waar 'sloopmeters' worden genoemd, dit gaat om inzetbare sloopmeters.

Voor de inzet van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing afkomstig van locaties met een 'zeer grote' oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan in bijzondere situaties door gemeenten maatwerk worden toegepast.

5.2 Registratie van sloopmeters

Het registreren en het vervolgens inzetten van sloopmeters door gemeenten gebeurt via een aantal stappen. Deze worden hierna omschreven. Voor een goede registratie en voor het inzetten van sloopmeters worden een aantal voorwaarden gesteld. Deze zijn als volgt.

- De feitelijke sloop van de geregistreerde sloopmeters moet gerealiseerd of gegarandeerd zijn;
- terugbouw van de sloopmeters moet planologisch zijn uitgesloten;
- de inzet van geregistreerde sloopmeters voor wonen en/of werken moet geborgd plaatsvinden, zodat sloopmeters niet dubbel worden ingezet;
- in principe hebben gemeenten geen 'makelaarsfunctie' voor sloopmeters.

5.2.1 Werkwijze registratie van sloopmeters

Stap 1. Bevestiging omvang sloopmeters en evt. omzetten naar inzetbare sloopmeters

In veel gevallen is het niet direct duidelijk welke bebouwing kan worden meegeteld, bijvoorbeeld als er veel zonder vergunning gebouwde bebouwing op het perceel aanwezig is.

Om die reden begint de registratie van sloopmeters met het verzoek van de initiatiefnemer om een bevestiging van de omvang van de te slopen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Een initiatiefnemer kan hiervoor een eigen inventarisatie aanleveren. De gemeente controleert of de bebouwing op het perceel voldoet aan de eisen van inzetbaarheid en past indien van toepassing vervolgens de kortingsregeling toe voor de omzetting naar 'inzetbare sloopmeters'. De omvang van het aantal inzetbare sloopmeters wordt per brief of email aan de initiatiefnemer bevestigd. Het gaat hier niet om de daadwerkelijke sloopregistratie. Wanneer de sloopmeters daadwerkelijk voor een plan worden ingezet, wordt het aantal sloopmeters nogmaals gecontroleerd, dit kan immers in de tussentijd gewijzigd zijn.

Stap 2. Wijziging bestemming (indien nodig)

In veel gevallen zal de bestemming van een voormalige agrarische bedrijf moeten worden gewijzigd, zodat de sloopmeters inzetbaar gemaakt kunnen worden. Een initiatiefnemer doet hiervoor een verzoek bij de gemeente. Bij slooplocaties wordt doorgaans de bestemming gewijzigd in een reguliere woon- of bedrijfsbestemming. Bij de bestemmingswijziging worden naast de bouw mogelijkheden, ook de omvang van het bouwvlak of bestemmingsvlak verkleind. In gevallen waarbij de bebouwing al onder het overgangsrecht is gebracht, is een wijziging van de bestemming niet nodig. Als de sloopmeters worden ingezet voor een locatie binnen de eigen gemeente, kan de eventuele wijziging van de bestemming van de slooplocatie worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure die loopt voor de bouwlocatie.

Stap 3. Sloop van de bebouwing

De bebouwing die (later) wordt ingezet voor de functieverandering moet worden gesloopt. In veel gevallen is hiervoor een sloopmelding of -vergunning noodzakelijk.

Er is een grote kans op het voorkomen van beschermde flora- en/of faunasoorten (zoals vleermuizen en vogels) in de bebouwing. Om te kunnen voldoen aan natuurwetgeving is daarom veelal ecologisch onderzoek noodzakelijk, voordat er kan worden overgegaan tot sloop.

Stap 4. Daadwerkelijke registratie

De daadwerkelijke registratie van sloopmeters begint met een verzoek van de initiatiefnemer aan de gemeente of registratie van de sloopmeters mogelijk is. Op dat moment wordt gecontroleerd of is voldaan aan de voorwaarden voor de inzetbaarheid ervan. Wanneer dit het geval is, worden de sloopmeters bij de gemeente geregistreerd en ontvangt de initiatiefnemer een brief/of email met de bevestiging van de sloopregistratie en de hoeveelheid sloopmeters die elders kunnen worden ingezet.

5.2.2 Werkwijze voor het inzetten van sloopmeters

Stap 1. Sloopmeters verwerven

Voor het realiseren van een functieverandering gaat de initiatiefnemer van het plan zelf op zoek naar (aanvullende) sloopmeters die te koop worden aangeboden. Dit kunnen ook sloopmeters van meerdere locaties zijn. De initiatiefnemer kan bij de gemeente navragen of deze gevonden

sloopmeters al in het sloopregistratiesysteem zijn opgenomen en inzetbaar zijn. De afspraken tussen koper en verkoper(s) worden privaatrechtelijk (in een overeenkomst) vastgelegd. De gemeente heeft hierin geen rol.

Stap 2. Bestemmingsplanprocedure (principeverzoek)

Meestal start een functieverandering met een verzoek bij de gemeente om het bestemmingsplan te herzien voor de nieuwe gewenste functie (wonen of niet-agrarische werkfunctie). De gemeente zal vervolgens voorwaarden stellen voor verdere medewerking aan het plan. Eén van de voorwaarden betreft de inzet van sloopmeters. Meestal zal bij het principeverzoek de concrete slooplocatie(s) moeten worden aangegeven. Om de afspraken tussen verkoper en koper te verifiëren wordt gevraagd om de overeenkomsten mee te zenden met het verzoek.

De gemeente registreert voorlopig dat de meters van deze slooplocatie bestemd zijn voor het bouwplan. Tijdens de procedure kunnen de meters niet voor een ander plan worden ingezet. Mocht de ingezette bestemmingsplanwijziging voortijdig worden beëindigd, dan wordt deze voorlopige registratie weer ongedaan gemaakt.

Stap 3. Inzetten sloopmeters

Wanneer de bestemmingsplanprocedure voor het plan waarbij de sloopmeters zijn ingezet is afgerond, wordt de eigenaar van de sloopmeters geïnformeerd over de inzet van de sloopmeters en hoeveel meters er nog inzetbaar zijn. Als de locatie waarop de sloopmeters worden ingezet in een andere gemeente ligt, wordt dit gemeld aan die betreffende gemeente. De registratie van de sloopmeters is dan beëindigd, maar blijft opgeslagen in het registratiesysteem. De sloopmeters kunnen niet meer worden ingezet voor een ander plan.

5.3 Intergemeentelijke inzet sloopmeters en registratie

Het slopen van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen wordt bevorderd door een regionale inzetbaarheid van de sloopmeters. Dit betekent dat er de mogelijkheid is om salderingslocaties te benutten die in een andere regiegemeente liggen dan de locatie waar de meters worden ingezet. De markt voor aankoop en/of verkoop van sloopmeters door marktpartijen is daarmee groter.

De regiegemeenten zien graag een goed functionerende transparante markt van vraag en aanbod van sloopmeters. Dit draagt immers bij aan de doelen die met dit beleid worden beoogd. In regioverband zijn afspraken gemaakt over de registratie van sloopmeters voor een goede basis om transparant de sloopmeters te kunnen inzetten over de gemeentegrenzen heen.

Voor de intergemeentelijke inzet van sloopmeters zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Sloopmeters kunnen over de gemeentegrenzen heen worden ingezet, mits het gaat om 'Gelderse' gemeenten waar het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016' wordt gehanteerd;
- iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor de registratie van de sloopmeters binnen de eigen gemeente, door middel van een regionaal opgezet format. In de registratie is inzichtelijk op welke locaties de sloopmeters beschikbaar zijn. Ook is iedere deelnemende gemeente verantwoordelijk voor het borgen van de daadwerkelijke sloop van de bebouwing. Na de inzet van de sloopmeters wordt tevens bijgehouden voor welke locatie de sloopmeters zijn benut.

- de sloopmeters kunnen alleen intergemeentelijk worden ingezet als de daadwerkelijke sloop heeft plaatsgevonden;
- de registraties worden tussen de betreffende gemeenten uitgewisseld en gecontroleerd.
- iedere gemeente heeft daarvoor een contactpersoon, die ook bij de andere gemeenten als zodanig bekend is;
- de registratie wordt door de gemeente bijgehouden per adres.

Het is van belang om de prijsontwikkeling van de sloopmeters, en de effecten ervan, actief te monitoren. Bij ongewenste effecten kunnen de gemeenten besluiten om bij te sturen, het beleid aan te passen of het beleid stop te zetten.

5.4 Geldigheidsduur geregistreerde sloopmeters en beëindiging beleid

De geldigheidsduur voor de inzet van sloopmeters wordt bepaald door een eventuele beëindiging van het functieveranderingsbeleid. Bij het bevestigen van een registratie moet dit worden gemeld aan de eigenaar van de sloopmeters. De beëindiging van de inzetbaarheid van de sloopmeters kan echter niet samenvallen met het moment van het vervallen van het beleid. Het kan immers niet zo zijn dat iemand die zijn opstallen sloopt, en daarvoor kosten maakt, deze investering vervolgens volledig kwijt is, omdat de overheid de regeling heeft afgeschaft. In dat geval wordt een redelijke overgangsregeling geboden aan de eigenaren van sloopmeters.

6. Mogelijkheden functieveranderingen

6.1 Functieverandering naar Wonen

In het beleid voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in geval van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.



6.1.1 Mogelijkheden functieverandering naar wonen

Voor functieverandering zal in eerste instantie het hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen worden onderzocht. De bebouwingskarakteristiek en de kwaliteit van vrijgekomen en vrijkomende bedrijfsgebouwen in deze regio is in veel gevallen echter zodanig, dat hergebruik vanuit bouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is. De lage en kwalitatief slechte bebouwing van (voormalige) kalver-, varkens-, of pluimveestallen is vaak ongeschikt om er nieuwe woningen van te maken. In veel gevallen is het slopen van deze opstallen en nieuwbouw de enige optie. Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor het ombouwen naar woningen, dan is nieuwbouw van woningen mogelijk op de locatie of in de daarvoor door gemeenten aangewezen gebieden.

De trend op het gebied van stoppende agrarische bedrijven is dat er naar verwachting nog een groot aantal zullen stoppen. Daarbij zal een groot potentieel aan sloopmeters in de gemeenten de komende jaren beschikbaar komen. Om de buitengebieden leefbaar en vitaal te houden zal het groeiende aantal stoppende agrarische bedrijven niet voor onbegrensde toevoeging van nieuwe woningen en/of niet-agrarische werkfuncties moeten zorgen. De agrarische functie moet ook toekomstbestendig zijn, wat vraagt om een juiste balans tussen de verschillende functies in het buitengebied. Om in te kunnen spelen op de trend van het groter wordende aanbod van vrijkomende agrarische bebouwing is daarom een (lichte) stijging voorzien in de gevraagde compensatie voor functieverandering. Om er echter voor te zorgen dat deze stijging niet leidt tot een te grote stijging ten opzichte van de voorgaande systematiek uit het beleid van 2008 en 2012, is de compensatie voor de inhoud per m³ aangepast. Daarnaast lijkt het dat de mogelijkheid voor een woongebouw of voor twee woningen goedkoper is geworden. Echter doordat dit in de meeste situaties al sloopmeters zullen zijn waarop een korting is toegepast, is er in feite sprake van een lichte stijging van het benodigde aantal sloopmeters. Zie voor een uitwerking daarvan de bijlage met rekenvoorbeelden.

Daarnaast zijn de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen lineair gemaakt. Dit betekent dat voor twee woningen, dezelfde compensatie nodig is als voor het realiseren van twee keer één woning. Dat verschil was wel aanwezig in de voorgaande systematiek. Functieverandering naar

wonen is mogelijk volgens de onderstaande regeling die zowel flexibiliteit biedt als een standaard. Het systeem is opgezet volgens een basis, het 'woningrecht' aangevuld met compensatie van sloopmeters voor de gevraagde (standaard of flexibele) inhoud per m³ van de woning.

Basisregeling	Sloopmeters
Woningrecht	300m ²
Per 1m ³ inhoud van de woning	1,5m ²

Voor de gemeenten die kiezen om een standaard aan te houden voor de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen kan deze er als volgt uitzien.

Functieverandering	Basisregeling	Sloopmeters	Totaal sloopmeters
1 woning	Woningrecht	300m ²	
	Inhoud 660m ³ *	990m ²	1.290m²
1 woongebouw	Woningrecht 2x	600m ²	
	Inhoud 880m ³ *	1.320m ²	1.920m²

**Per gemeente kan een verschillende inhoudsmaat gelden voor een woning of woongebouw.*

Daarbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan conform de volgens het gemeentelijke beleid toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouw bij de woning;
- bij de nieuw te bouwen woning mag een bijgebouw toegestaan conform de volgens het gemeentelijk beleid toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning;
- het bestemmingsvlak voor de (voormalige bedrijfs-)woning en/of nieuw te bouwen woning(en) heeft een oppervlakte van maximaal 1.500m²;
- bij het realiseren van nieuwe woningen ter plaatse van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing geldt een maximum van 2 woningen, tenzij de locatie op basis van een gemeentelijke gebiedsvisie/-uitwerking geschikt is bevonden voor een hoger aantal woningen;
- de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4 zijn eveneens van toepassing.

Het woningrecht

Het woningrecht (en het bedrijfsrecht voor functieverandering naar werken) biedt de regiogemeenten de mogelijkheid om in de toekomst in te kunnen spelen op structurele veranderingen in de markt van sloopmeters. Het biedt de gemeenten een 'tool' of 'knop' om bij te sturen mocht dit nodig zijn (verhoging/verlaging van het aantal benodigde sloopmeters), zonder dat de systematiek als geheel moet worden aangepast. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn als in de toekomst veel meer sloopmeters beschikbaar komen dan nu wordt verwacht, waardoor de waarde van sloopmeters dusdanig kan dalen dat het bouwen in het buitengebied goedkoper wordt dan in de bebouwde kom of zelfs minder tot niet rendabel. De markt van de sloopmeters zal door de regiogemeenten goed worden gemonitord.

Salderen

In de algemene voorwaarden van hoofdstuk 4 is aangegeven dat in beginsel eerst de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel van de functieverandering (volledig) moeten worden benut. Vervolgens mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen (salderen).

Verplaatsing nieuwe woningen

De nieuwe woning(en) kunnen ter plaatse van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Gemeenten kunnen er voor kiezen dat het recht om een woning te bouwen verplaatst wordt naar daarvoor aangewezen gebieden, waar dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Dit kunnen locaties zijn die in of nabij de bebouwde kom of bestaande bebouwingsclusters zijn gelegen, maar eventueel ook elders. Deze ontwikkeling is per definitie maatwerk, maar de richtlijnen van het functieveranderingsbeleid kunnen richtinggevend zijn voor de beoordeling van de plannen. Om hier nadere invulling aan te geven moeten gemeenten een gemeentelijk visie/gebiedsuitwerking opstellen.

Ontwikkelingsfonds Platteland

Functieverandering moet ook leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing moet daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan plaatsvinden door een bijdrage te leveren aan een door een gemeente in te stellen/of ingesteld Ontwikkelingsfonds Platteland/Landschapsontwikkelingsfonds. De gemeente moet de mogelijkheid voor dit fonds vastleggen in een structuurvisie, met een projectenlijst voor mogelijke initiatieven/projecten. De bijdrage die wordt gevraagd voor functieverandering naar wonen bedraagt € 10,- per m² op te richten nieuwe woning. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

6.1.2 Bredere inzet sloopmeters voor woonfuncties

Naast de mogelijkheden voor nieuwe woningen kunnen sloopmeters ook worden ingezet als compensatie voor andere mogelijkheden bij woonfuncties. De mogelijkheden voor deze bredere inzet van sloopmeters zijn regionale afgesproken met betrekking tot de werkwijze en/of de maximale benutting. De mogelijkheden die worden aangegeven zijn een optielijst voor gemeenten. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om wel of geen gebruik te maken van deze mogelijkheden Het om de volgende mogelijkheden.

- 1) Grotere inhoud van de woning dan regulier is toegestaan;
- 2) Grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan;
- 3) Realiseren van een tweede wooneenheid binnen een woning;
- 4) Functieverandering van woning naar woongebouw;
- 5) Legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw;
- 6) Overige mogelijkheid voor verbrede inzet van sloopmeters

1. Grotere inhoud van de woning dan regulier is toegestaan

Bij woningen in het buitengebied is een maximale inhoudsmaat vastgesteld in het bestemmingsplan. Met compensatie van sloopmeters kan een grotere inhoudsmaat toe worden gestaan. Het vergroten van een woning geeft een aanzienlijk kleiner ruimtebeslag, dan wanneer met de betreffende sloopmeters een nieuwe (extra) woning mogelijk wordt gemaakt. Als hoofdlijn voor deze vergroting

hanteert de regio een maximale inhoudsmaat van 1.000m³ voor alle typen woningen. Het is aan iedere gemeente afzonderlijk voorbehouden om deze of een lagere grens aan te houden en/of daarbij onderscheid te maken naar type woning.

De regeling voor het vergroten van de woning is hieronder weergegeven. In uitzonderlijke gevallen kan een gemeente een grotere inhoud van de woning toestaan. Hiervoor wordt uitgegaan van een zwaardere sloopecis.

Grotere inhoud van de woning	Compensatie sloopecis
Tot en met 1.000m ³	Per 1m ³ vergroting > 1,5m ² sloopecis

2. Grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan

De meeste gemeenten hebben een regeling voor de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woonbestemming. Dit in ruil voor de inzet van sloopecis op het betreffende perceel, of van elders. Voor dit principe geldt eveneens dat er kwaliteitswinst moet worden geboekt; er moet meer worden gesloopt dan dat er wordt teruggebouwd. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Inzet van sloopecis van elders wordt niet mogelijk gemaakt als er op het betreffende perceel voldoende opstallen staan. Eerst moeten in beginsel alle (voormalige) bedrijfsgebouwen op het eigen perceel worden gesloopt voordat saldering van locaties elders mogelijk is;
- vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit en om zoveel mogelijk ongewenst gebruikt te voorkomen, is het uitgangspunt dat vergrote bijgebouwen een maximale gezamenlijke oppervlaktemaat mogen hebben van 400m² per woning, tenzij door gemeenten een andere maximale oppervlakte wordt gehanteerd;
- het is aan iedere gemeente afzonderlijk voorbehouden om aanvullende voorwaarden te stellen.

De regeling voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen, boven de in het bestemmingsplan opgenomen standaardmaat is als volgt.

Grotere oppervlakte van het bijgebouw	Compensatie sloopecis
Tot en met 400m ²	Per 1m ² vergroting > 2m ² sloopecis

3. Realiseren van een tweede wooneenheid binnen een woning

Door een tegenprestatie te vragen in de vorm van sloopecis kan het in sommige gevallen mogelijk zijn om mee te werken aan het realiseren van een bescheiden tweede wooneenheid binnen de bestaande reguliere inhoud van de woning. Daarmee wordt in feite een 'appartement' gecreëerd binnen de bestaande inhoud van de woning om mogelijkheden te bieden aan situaties van bijvoorbeeld (mogelijk toekomstige) mantelzorg. In dat geval ontstaat een praktische oplossing voor bijvoorbeeld bedrijfswoningen in het buitengebied, omdat het namelijk planologisch één woning blijft. Een tweede wooneenheid binnen de woning kan mogelijk worden gemaakt door middel van een woningrecht met compensatie door sloopecis. De regeling van het toevoegen van het woningrecht is als volgt:

Tweede wooneenheid	Compensatie sloopecis
1 Woningrecht	300m ² sloopecis

4. Functieverandering van woning naar woongebouw

Naast de functieveranderingen naar een vrijstaande woning of een woongebouw kan het in voorkomende situaties ook wenselijk zijn om een bestaande woning om te vormen naar een woongebouw. Bijvoorbeeld in situaties van mogelijk toekomstige mantelzorg kan het bijvoorbeeld wenselijk zijn om mee te werken aan het realiseren van een woongebouw. In dergelijke gevallen kan door middel van compensatie van sloopmeters een omzetting naar een woongebouw worden verdiend. Deze optie is in feite alleen toepasbaar bij woonbestemmingen in het buitengebied. Ook kan het mogelijk zijn om, als de bestaande inhoud van de woning niet toereikend is, de inhoud van de woning(en) te vergroten volgens de regeling 'grotere inhoud van de woning dan regulier is toegestaan'.

De regeling die kan worden gehanteerd is die van het toevoegen van een extra 'woningrecht', indien gemeenten de bestaande inhoud van de woning planologisch vastleggen. Indien gemeenten uitgaan van een vaste inhoudsmaat voor een woongebouw, of voor de woning een grotere inhoud wordt gevraagd door de initiatiefnemer, dan geldt dat bovenop het woningrecht aanvullende sloopmeters worden gevraagd voor het vergroten van de inhoud.

Daarnaast wordt met het realiseren van de extra woning ook een bijgebouw gerealiseerd als recht bij de woning. Voor het recht op het bijgebouw worden eveneens sloopmeters gevraagd.

De regeling voor het omzetten van een woning naar een woongebouw is als volgt;

Omzetten woning naar woongebouw	Compensatie sloopmeters
1 extra Woningrecht	300m ² sloopmeters
Inhoud woning bestaand vergund tot en met inhoud woongebouw	Per 1m ³ vergroting > 1,5m ² sloopmeters
Bijgebouw bij de extra woning	Per 1m ² bijgebouw > 2m ² sloopmeters

5. Legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw

In het verleden is wel medewerking verleend aan het geschikt maken van een woning voor inwoning, op een wijze die naar de inzichten van nu gezien zou worden als medewerking aan het realiseren van een tweede woning binnen één woning (woongebouw). Doorgaans werd wel een tussendeur geëist, maar die kan al lang zijn verdwenen. In meerdere van deze gevallen heeft ook kadastrale splitsing plaatsgevonden. Handhavend optreden is in dergelijke situaties niet redelijk. Wel wordt consequent de lijn gehanteerd hier één woning te blijven bestemmen. Het is gewenst om dergelijke situaties te doorbreken en een weg te vinden om de feitelijke situatie van het woongebouw indien gebaseerd op eerder gemeentelijke medewerking - positief te bestemmen.

De regeling die hiervoor kan worden gehanteerd is die van het toevoegen van een extra 'woningrecht', indien gemeenten de bestaande inhoud van de woning planologisch vastleggen. Indien gemeenten uitgaan van een vaste inhoudsmaat voor een woongebouw, of voor de woning een grotere inhoud wordt gevraagd door de initiatiefnemer, dan geldt dat bovenop het woningrecht aanvullende sloopmeters worden gevraagd voor het vergroten van de inhoud.

Legaliseren woongebouw	Compensatie sloopmeters
1 Woningrecht	300m ² sloopmeters
Inhoud woning bestaand vergund tot en met maximale inhoud woongebouw	Per 1m ³ vergroting > 1,5m ² sloopmeters

6. Overige mogelijkheid voor verbrede inzet sloopmeters

Naast de opties/mogelijkheden die hiervoor zijn uitgewerkt kan er de wens zijn om in hier niet uitgewerkte situaties oplossingen te bewerkstelligen die in overeenstemming zijn met de lijn en de systematiek van dit beleid. Die situaties zijn nu niet allemaal te voorzien. Een gemeente kan er voor kiezen om bij gebleken behoefte voor een concrete situatie of voor een bepaalde categorie van situaties een dergelijke oplossing uit te werken. Een voorbeeld van dit laatste kan zijn dat een gemeente te maken heeft met een aantal solitaire recreatiewoningen waarvan in de praktijk permanente bewoning moeilijk te weren is en die staan op een locatie waar omzetting naar een reguliere woning in de visie van die gemeente ruimtelijk aanvaardbaar is. Een gemeente kan er dan voor kiezen om hieraan mee te werken door het beleid op dit punt voor de eigen gemeente uit te werken in lijn met en volgens de systematiek van dit beleid.

6.2 Functieverandering naar Werken

In de buitengebieden van de regiogemeenten is functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijven naar werken een aantrekkelijke vervangende functie. Nieuwe niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied bieden naast wonen eveneens een goed alternatief als economische drager. Het buitengebied wordt daarmee een meer multifunctioneel buitengebied dat aantrekkelijk, vitaal en leefbaar blijft.

6.2.1 Functieverandering naar werken

Functieverandering naar 'werken' omvat mogelijkheden voor nieuwe niet-agrarische bedrijven, uitbreiding van niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies in het buitengebied. Het landschap is daarbij de belangrijkste drager van de nieuwe ontwikkelingen, waarbij behoud en versterking van de kwaliteit van het buitengebied voorop staat.

Niet-agrarische functies zien de regiogemeenten als een mogelijke aanvulling op de bestaande voornamelijk landbouwfunctie. Het buitengebied fungeert daarmee ook als een soort 'kraamkamer' van nieuwe niet-agrarische bedrijven. De aard en omvang van de niet-agrarische bedrijven moet echter wel passend zijn voor het buitengebied. Bedrijven tot een oppervlakte van 500m² worden daarbij qua omvang gezien als passend in het buitengebied. Grotere bedrijven moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op een lokaal of regionale bedrijventerrein. Met een zwaardere sloopeis zijn bedrijven tot een oppervlakte van 1.000m² bedrijfsbebouwing echter wel bespreekbaar. Afhankelijk van de aard van het bedrijf en van de beoogde locatie moet worden beoordeeld of medewerking al dan niet mogelijk is. Hebben bedrijven behoefte aan een grotere oppervlakte bij aanvang of bij uitbreiding dan horen deze in principe niet thuis in het buitengebied.

Wanneer bedrijven in het buitengebied met een grotere oppervlakte dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing behoefte hebben aan uitbreiding en wanneer zij kunnen aantonen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is, kan een gemeente onderzoeken of een maatwerkoplossing mogelijk is, bijvoorbeeld met gebruikmaking van het gedachtengoed van de 'menukaart'. Dat valt echter buiten de reikwijdte van dit functieveranderingsbeleid.

Aangezien er veel verschillende typen niet-agrarische bedrijfsfuncties zijn waar beleidsmatig andere voorwaarden aan zijn verbonden wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën bedrijfsfuncties:

1. Gebiedspassende bedrijven;
2. Gebiedsgebonden bedrijven;
3. Autonome ontwikkelingen.

Gebiedspassende bedrijven

Gebiedspassende bedrijven zijn kleinschalige bedrijven die in beginsel thuis horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in de (delen van) het buitengebied. Het kan bijvoorbeeld gaan om aannemersbedrijven, constructiebedrijven, aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals paardenpensions, hoveniers, ambachtelijke bedrijven zoals dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker of zakelijke dienstverlening zoals een adviesbureau.

Gebiedsgebonden bedrijven

Gebiedsgebonden bedrijven zijn bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering in principe geplaatst kunnen worden in (bepaalde delen van) het buitengebied, dan wel die vanouds aan het buitengebied gerelateerd kunnen worden. Deze bedrijven hebben naar hun aard een zekere relatie met het buitengebied. Hier worden ook de agrarische verwante bedrijven (landelijke bedrijven) onder verstaan. Het kan bijvoorbeeld gaan om loonwerkbedrijven, veevoederbedrijven of landbouwmechanisatiebedrijven en dergelijke.

Autonome ontwikkelingen

Indien bestaande bedrijfsmatige functies willen uitbreiden, mogen deze zich in hun uitbreiding autonoom ontwikkelen. Dit gaat om bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering, maar ook vanuit de bedrijfsuitstraling gebonden zijn aan (hun locatie in) het buitengebied. Tevens gaat het om gevallen waarbij de ontwikkelingsvraag moeilijk in te passen is binnen de beleidsvisie over bestaande niet-agrarische bedrijfsfuncties. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een recreatiepark, dierenpension, manege, kalvergierinstallatie of andere daarmee vergelijkbare niet-agrarische bedrijfsfuncties.

1. Functieverandering naar gebiedspassende bedrijven

Voor de mogelijkheden voor functieverandering naar gebiedspassende bedrijven is de uiteindelijk benodigde oppervlakte aan sloopmeters afhankelijk van de te bestemmen oppervlakte van het niet-agrarische bedrijf. Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor het verbouwen naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie, dan is nieuwbouw van een bedrijfsgebouw mogelijk.

De trend op het gebied van stoppende agrarische bedrijven is dat er naar verwachting nog een groot aantal zullen stoppen. Daardoor zal een groot potentieel aan sloopmeters in de gemeenten de komende jaren beschikbaar komen. Om de buitengebieden leefbaar en vitaal te houden vraagt dit om een juiste balans tussen de verschillende functies in het buitengebied. Om in te kunnen spelen op de trend van het groter wordende aanbod van vrijkomende agrarische bebouwing is daarom een stijging voorzien in de gevraagde compensatie voor functieverandering. Deze stijging is onder meer voorzien in de toevoeging van een 'bedrijfsrecht' voor functieveranderingen, dat ook voor de kleinere niet-agrarische bedrijfsfuncties geldt. Daarnaast is een stijging voor de grotere niet-agrarische bedrijven al voorzien in de korting op de sloopmeters voorafgaand aan de inzetbaarheid daarvan. Om ervoor te zorgen dat de korting voorafgaand aan de inzetbaarheid niet leidt tot een te grote stijging ten opzichte van de voorgaande systematiek, is de compensatie-eis aangepast.

Het systeem is opgezet volgens een basis, het 'bedrijfsrecht' aangevuld met compensatie van sloopmeters voor de gevraagde oppervlakte per m² vloeroppervlakte van het niet-agrarische bedrijf. Hierbij zijn twee categorieën van bedrijven aangegeven, afhankelijk van de oppervlakte.

De regeling voor functieverandering naar gebiedspassende bedrijven ziet er als volgt uit:

Gebiedspassende bedrijven	Compensatie sloopmeters
Bedrijfsrecht	100m ²
Tot 500m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2m ² sloopmeters
501 – 1.000m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3m ² sloopmeters

Twee categorieën bedrijven

De regeling voor functieverandering naar werken is opgedeeld in twee categorieën. De eerste categorie kleinschalige bedrijven tot een oppervlakte van 500m² worden gezien als goed in het buitengebied passende bedrijven. De tweede categorie (grotere bedrijven) zijn bedrijven die in principe wel passend kunnen zijn in het buitengebied, maar wellicht beter op een bedrijventerrein kunnen worden gevestigd. Tot een maximale oppervlakte van 1.000m² wordt daar wel (uitbreidings-)ruimte voor geboden, maar dan onder meer strikte voorwaarden van meer (ruimtelijke) compensatie door sloopmeters.

Het bedrijfsrecht

Het bedrijfsrecht (en het woningrecht voor functieverandering naar wonen) biedt de regiogemeenten de mogelijkheid om in de toekomst in te kunnen spelen op structurele veranderingen in de markt van sloopmeters. Het biedt de gemeenten een 'tool' of 'knop' om bij te sturen mocht dit nodig zijn (verhoging/verlaging van het aantal benodigde sloopmeters), zonder dat de systematiek als geheel moet worden aangepast. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn als in de toekomst veel meer sloopmeters beschikbaar komen dan nu worden verwacht, waardoor de waarde van sloopmeters dusdanig kan dalen dat het bouwen in het buitengebied goedkoper wordt dan in de bebouwde kom of zelfs minder tot niet rendabel.. De markt van de sloopmeters zal door de regiogemeenten goed worden gemonitord.

Daarbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- Bij de bedrijfswoning is een maximale oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan zoals dat in de betreffende gemeente bij recht is toegestaan;
- in kwetsbare gebieden zoals de Groene Ontwikkelingszone (GO), Gelders Natuurnetwerk (GNN), extensiveringsgebieden (en toekomstige opvolger daarvan), waardevolle landschappen, waardevol open gebied en het gebied 'Veluwe', zoals weergegeven in hoofdstuk 4, is de maximale oppervlakte begrensd op 750m² waarbij tevens hoge eisen aan landschappelijke inpassing worden gesteld;
- de ligging van de locatie waar de functieverandering plaatsvindt ten opzichte van de beschikbare infrastructuur speelt een belangrijke rol. Een onevenredige toename van (vracht-)verkeersbewegingen naar slecht ontsloten locaties (zand- en halfverharde, smalle wegen) is ongewenst;
- de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4 zijn eveneens van toepassing.

2. Functieverandering naar gebiedsgebonden bedrijven

De rekenmethode voor functieverandering naar gebiedsgebonden bedrijven gaat uit van de onderstaande regeling. Gelet op de grotere ruimtelijke aanvaardbaarheid van gebiedsgebonden bedrijven in het buitengebied, wordt een lagere compensatie-eis met sloopmeters gehanteerd dan voor gebiedspassende bedrijven. De maximale vloeroppervlakte voor gebiedsgebonden niet-agrarische bedrijven bedraagt 1.000m² (in sommige gebieden 750m²).

Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor het verbouwen naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie, dan is nieuwbouw van een bedrijfsgebouw mogelijk op de locatie of in de daarvoor door gemeenten aangewezen gebieden. De regeling voor gebiedsgebonden bedrijven ziet er als volgt uit:

Gebiedsgebonden bedrijven	Compensatie sloopmeters
Bedrijfsrecht	100m ²
Tot 1.000m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2m ² sloopmeters

Daarbij gelden dezelfde aanvullende voorwaarden zoals beschreven onder 'gebiedspassende bedrijven'.

Verplaatsing nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties

De nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties kunnen ter plaatse van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Indien het wenselijk is, kunnen niet-agrarische bedrijfsfuncties ook verplaatst worden naar daarvoor door gemeenten aangewezen gebieden waar dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied, gebieden waar de functie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies of waarbij de locatie niet goed ontsloten is door infrastructuur. Dit kunnen locaties zijn die in of nabij de bebouwde kom of bestaande bebouwingsclusters zijn gesitueerd. Om hier nadere invulling aan te geven moeten gemeenten een gebiedsvisie/gebiedsuitwerking opstellen.

Zonering niet-agrarische bedrijfsfuncties

Indien het ruimtelijk gezien wenselijk is om onderscheid te maken naar de grootte van de niet-agrarische bedrijfsfuncties ten opzichte van de locatie waar het bedrijf zich vestigt, bijvoorbeeld vanwege de ontsluiting door infrastructuur, landschappelijke waarden van de omgeving of verkeersaantrekkende werking, kan een gemeente ervoor kiezen om gebieden/zones aan te wijzen in een gebiedsvisie/ gebiedsuitwerking waar voor niet-agrarische bedrijfsfuncties een bepaalde maximale oppervlakte wordt toegestaan.

Ontwikkelingsfonds Platteland

Functieverandering moet ook leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing moet daarom verevend worden. Een deel van de verevening kan plaatsvinden door een bijdrage te leveren aan een in te stellen/of ingesteld Ontwikkelingsfonds Platteland/Landschapsonwikkelingsfonds. De gemeente moet de mogelijkheid voor dit fonds vastleggen in een structuurvisie, met een projectenlijst voor mogelijke initiatieven/projecten. De bijdrage die wordt gevraagd voor functieverandering naar werken bedraagt € 10,- per m² op te

richten bedrijfsbebouwing. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijke gebied.

6.2.2 Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf

De aard en omvang van de niet-agrarische bedrijven moet zoals eerder vermeld passend zijn voor het buitengebied. Bedrijven tot een oppervlakte van 500m² worden daarbij gezien als passend, qua omvang in het buitengebied. Grotere bedrijven moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op het lokale of regionale bedrijventerrein. Met een zwaardere sloopeis zijn bedrijven tot een oppervlakte van 1.000m² echter wel bespreekbaar. Daarbij is uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijfsfuncties in het buitengebied ook mogelijk volgens de mogelijkheden en randvoorwaarden in dit functieveranderingsbeleid tot maximaal 1.000m² (respectievelijk 750m²) oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Daarvoor worden dezelfde berekeningen gehanteerd als bij de vestiging van niet-agrarische bedrijven (zie paragraaf 6.2.1). Afhankelijk van de aard van het bedrijf en van de beoogde locatie wordt beoordeeld of medewerking al dan niet mogelijk is.

Daarnaast bestaat de vraag hoe om te gaan met uitbreidingsvraagstukken van niet-agrarische bedrijfsfuncties die nu al groter zijn dan de toegestane 750m² of 1.000m² of boven die grens willen uitgroeien. Wanneer bedrijven met een grotere oppervlakte dan 1.000m² die in het buitengebied gevestigd zijn behoefte hebben aan uitbreiding en aan kunnen tonen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is, kan een gemeente onderzoeken of een maatwerkoplossing mogelijk is, bijvoorbeeld met gebruikmaking van het gedachtengoed van de 'menukaart'. Dat valt echter buiten de reikwijdte van dit functieveranderingsbeleid.

Omgevingsvisie provincie Gelderland 'Verdieping Food Valley'

"Het landelijk gebied in de FoodValley heeft dynamiek nodig om zijn economische waarde te behouden. Het landschap vormt als het ware de drager van nieuwe ontwikkelingen. De regio ziet het landschap als een collectief bouwwerk. Voor het collectief bouwen aan het landschap is meer kennis nodig over landschap, ondergrond, ecologie en economie, zodat gerichte ruimtelijke ordening en verantwoorde investeringen mogelijk zijn. Bouwen aan landschap is gericht op beeldkwaliteit, cultuurhistorie en biodiversiteit. Deze begrippen bepalen dan ook waar de provincie middelen en instrumenten gaat inzetten. Verder bouwen aan het landschap moet bijdragen aan duurzaamheid, versterking van de natuur, klimaatadaptatie en waar mogelijk (ja, mits) aan dynamiek en ontwikkeling. Hiervoor gaat de regio een 'menukaart' ontwikkelen. Deze is gebaseerd op een verbijzondering van de provinciale ambitiekaart en vraagt van ondernemers om bij een uitbreiding of nieuwe vestiging van hun bedrijf nader te bepalen prestaties te leveren voor landschap, milieu en dierenwelzijn".

6.2.3 Omzetting gebiedsgebonden bedrijf naar gebiedspassend bedrijf

Volgens het functieveranderingsbeleid is omzetting van een niet-agrarische bedrijfsfunctie geen functieverandering. In voorkomende gevallen komt het echter voor dat gevraagd wordt om gebiedsgebonden bedrijven om te zetten naar een gebiedspassend bedrijf. Volgens het functieveranderingsbeleid is onderscheid gemaakt in de sloopeis voor nieuwvestiging van gebiedsgebonden bedrijven, waarvoor de sloopeis lichter is. Gelet daarop is op de betreffende locatie al een gebiedsgebonden bedrijf gerealiseerd dat naar een zwaarder belastende, gebiedspassende bedrijfsfunctie wordt omgezet. Het is, gelet op dit uitgangspunt, dan ook redelijk om te kiezen voor een lichtere sloopeis dan bij functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een gebiedspassend bedrijf, er zijn immers al bestaande rechten voor het gebiedsgebonden bedrijf. Daardoor wordt de volgende regeling voorgesteld.

Omzetting gebiedsgebonden naar gebiedspassend bedrijf	Compensatie sloopmeters
Tot 500m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	1m ² sloopmeters
501 1.000m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2m ² sloopmeters

6.2.4 Brede inzet sloopmeters voor werkfuncties

1. Buitenopslag

Het functieveranderingsbeleid staat bij functieverandering naar werken geen buitenopslag toe. Toch zijn acceptabele niet-agrarische bedrijfsfuncties denkbaar, waarbij een zekere mate van buitenopslag nodig is. In voorkomende gevallen kan het daardoor acceptabel zijn dat onder voorwaarden buitenopslag mogelijk wordt gemaakt. Hieronder wordt overigens niet verstaan de kleinschalige en tijdelijke functionele opslag van materiaal/materieel behorend bij de erf-functie van een niet-agrarisch bedrijf op verharding in de nabijheid van de bedrijfsbebouwing.

De volgende voorwaarden worden voor buitenopslag gesteld:

- Aangevoerd moet worden waarom de buitenopslag noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- de buitenopslag wordt gesitueerd op een landschappelijke aanvaardbare locatie en wordt landschappelijk ingepast;
- er wordt een maximale maat verbonden aan de grootte van wat voor de functie noodzakelijk is;
- als tegenprestatie een sloopeis geldt zoals onderstaand is weergegeven:

Oppervlakte buitenopslag	Compensatie sloopmeters
Per 1m ² buitenopslag	1m ² sloopmeters

2. Niet agrarisch bedrijf bij burgerwoning

In de algemene voorwaarden van hoofdstuk 4 is aangegeven dat uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel van de functieverandering volledig zijn benut, de

sloopoppervlakte van meerdere locaties mag worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen (salderen). Op percelen waar nu géén tot weinig (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, zoals bij burgerwoningen, is het ruimtelijk niet wenselijk om per saldo meer bebouwing toe te voegen dan er in de huidige situatie aanwezig is. In dergelijke gevallen kan functieverandering naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie worden toegestaan, maar met een maximale oppervlakte aan te bestemmen bedrijfsbebouwing van 300m². Deze voorwaarde is niet van toepassing voor functieveranderingen naar werken in de daarvoor door gemeenten aangewezen gebieden waarnaar verplaatsing en/of zonering van niet-agrarische bedrijfsfuncties mogelijk is.

7 Overgangsregeling

Het is wenselijk dat vanuit de regio een heldere overgangsregeling geldt voor lopende verzoeken om functieverandering en de inzet van sloopmeters die nog onder de 'voorgaande' beleidskaders vallen van "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten 2008" en "Nadere Invulling 2012" en 'nieuwe' situaties die onder het geactualiseerde beleidskader 'Regio Food Valley Functieveranderingsbeleid 2016' vallen. Dit vanwege de voorgestelde beleidsmatige wijzigingen die met deze actualisering mogelijk worden gemaakt. De overgangsregeling geldt voor de lopende principeverzoeken voor functieveranderingen als voor de inzet van sloopmeters.

Het moment voor lopende situaties voor functieverandering waarop het geactualiseerde functieveranderingsbeleid van toepassing is wordt gelegd bij de datum waarop het principeverzoek tot medewerking bij het college van burgemeester en wethouders is ingediend. Regionaal is de afspraak gemaakt dat 17 januari 2017 (datum van de eerste gemeente die het collegebesluit voor het raadsvoorstel, ter vaststelling van het Functieveranderingsbeleid 2016 door de raad, heeft genomen) wordt gehanteerd als grens tussen toepassing van het voorgaande en het geactualiseerde beleid. In de tussenperiode van de genoemde datum tot vaststelling van het "Functieveranderingsbeleid 2016" door de betreffende gemeenteraad geldt voor nieuwe verzoeken een wachtperiode.

Lopende principeverzoeken voor functieveranderingen

Voor functieveranderingen geldt dat indien vóór of op het moment van de genoemde datum van 17 januari 2017 door initiatiefnemer een principeaanvraag tot medewerking is ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en deze geeft helder inzicht in het te realiseren plan, dan valt deze onder de 'voorgaande' beleidskaders. Indien de aanvraag na de genoemde datum van 17 januari 2017 is ingediend of niet voldoende inzicht geeft in het te realiseren plan, dan is het geactualiseerde beleidskader door de dit beleidskader van toepassing.

Sloopmeters

Voor de overgangsregeling met betrekking tot de inzet van sloopmeters is een opdeling te maken in:

- Sloopmeters van locaties die zijn ingezet/geregistreerd voor functieveranderingen;
- Sloopmeters van locatie die nog niet of niet geheel zijn ingezet/geregistreerd voor functieveranderingen;

Sloopmeters die zijn ingezet/geregistreerd voor functieveranderingen

Voor sloopmeters die vóór of op het moment van de datum 17 januari 2017 onderdeel uitmaken van een plan voor functieverandering, waarvoor een principeverzoek tot medewerking of een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, gelden de 'voorgaande' beleidskaders, conform de overgangsregeling voor functieveranderingen.

Sloopmeters die niet of niet geheel zijn ingezet/geregistreerd voor functieveranderingen

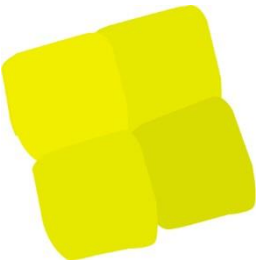
Sloopmeters die vóór of op het moment van de datum 17 januari 2017 géén onderdeel uitmaken van een functieverandering en dus nog als inzetbare sloopmeters zijn geregistreerd, vallen onder het geactualiseerde beleidskader. Dit geldt ook voor restmeters. Deze sloopmeters zullen na vaststelling van het beleid, indien van toepassing, worden herberekend conform het geactualiseerde beleidskader.

Regionaal verhandelen sloopmeters

Voor het regionaal verhandelen van sloopmeters tussen initiatiefnemers in de regiogemeenten geldt dat sloopmeters alleen regionaal inzetbaar zijn, indien in de beide gemeenten waartussen de transactie van sloopmeters plaatsvindt, het Functieveranderingsbeleid 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Gebiedsvisie functieveranderingswoningen





Gebiedsvisie functieveranderingswoningen

Projectnummer 021.00.06.00.00
7 november 2017



Inhoud

1	Inleiding	5
2	Mogelijkheden verplaatsing functieveranderingswoningen	7
3	Afwegingskader toevoegen woningen in het buitengebied	9
3.1	Belemmering van de omliggende agrarische bedrijven?	9
3.2	Stedelijke ontwikkelingslocaties en dorpsranden	10
3.3	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	10
3.4	Bijzondere waarden	11
3.5	Ontwerpprincipes	12
3.6	Gemeentelijk woningbouwprogramma	15
3.7	Versterking van het landschap	15
3.8	Omgevingsdialoog	16
3.9	Overige invloeden op de leefomgeving	16
3.10	Kansenkaart	16

Bijlagen

1 Inleiding

De Gelderse gemeenten van de regio FoodValley kennen sinds 2008 gezamenlijk beleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. In maart 2017 is door de gemeenteraad het geactualiseerde functieveranderingsbeleid vastgesteld. De doelstelling van het beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Ter compensatie van sloop van deze bebouwing wordt ruimte gegeven om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningen of niet-agrarische bedrijven.

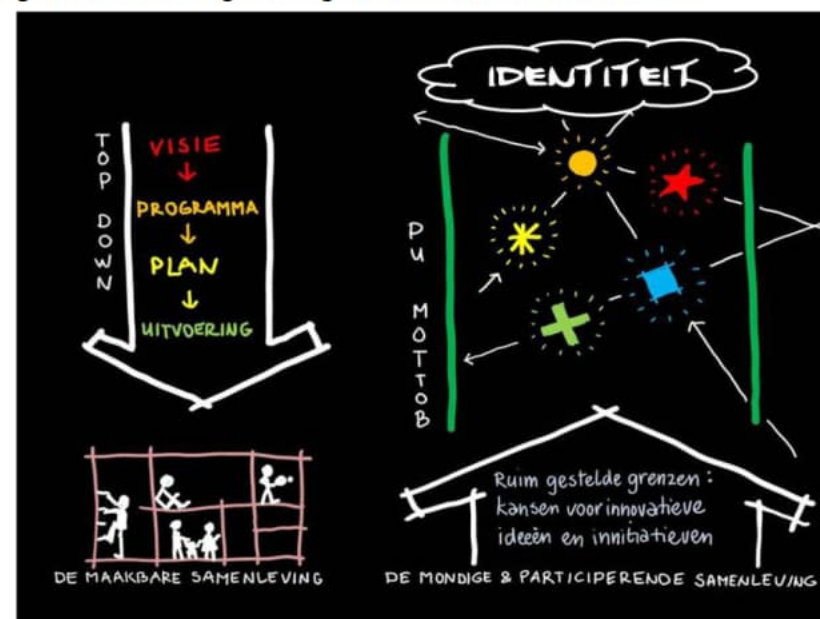
De slooplocatie is niet vanzelfsprekend de beste locatie om de nieuwe woning(en) te bouwen. Ruimtelijk gezien is vaker meer winst te behalen door de nieuwe woning te verplaatsen naar een locatie elders. Zoals bijvoorbeeld naar een bebouwingslint of aan de rand van een dorpskern. Het regionale functieveranderingsbeleid biedt hier aanvullende mogelijkheden op het beleid voor, onder de voorwaarde dat dit wordt uitgewerkt in een gemeentelijke visie. Met deze 'Gebiedsvisie functieveranderingswoningen' wordt daar invulling en ruimte aan gegeven. Daarnaast blijft het regionale functieveranderingsbeleid van kracht, de gebiedsvisie is daar een aanvulling op.

Gebiedsvisie als 'ja, mits' voor initiatieven

Volgens de gedachten van de Omgevingswet is de Gebiedsvisie opgesteld. Van 'nee tenzij' naar 'ja-mits' voor nieuwe initiatieven, meer dialoog met de omgeving en integrale beleidsvorming tussen gemeentelijke adviseurs en gebiedspartners. Om dit te bereiken is de visie voorbereid in een gezamenlijk en open planproces, waardoor gebruik is gemaakt van de aanwezige (gebieds-)kennis en kunde. Door middel van drie werkateliers en een brede bijeenkomst met gebiedspartners als LTO, GNMf, Plaatselijke Belangen en

adviseurs ruimtelijke ordening, zijn de mogelijkheden voor verplaatsing van functieveranderingswoningen en de brede afwegingskaders vorm gegeven.

Op basis van de voorgaande gedachten is de Gebiedsvisie opgesteld als ruim kader waarbinnen er ruimte is voor initiatiefnemers en voor creativiteit. De afbeelding hieronder geeft dit weer. De visie is daarom ook niet een concreet eindbeeld met een visiekaart van waar wel en waar geen functieveranderingswoningen zijn toegestaan. Maar het is een richtinggevend afwegingskader dat aangeeft aan welke mogelijkheden kan worden gedacht en welke ruimte wordt gegeven voor initiatieven. Per situatie zal vervolgens op basis van de in de gebiedsvisie gestelde kaders, een afweging worden gemaakt in overleg tussen gemeente en de initiatiefnemer.



Door meer ruimte te bieden aan initiatiefnemers om nieuwe functieveranderingswoningen op locaties elders te bouwen, kan meer ruimtelijke winst worden behaald in het buitengebied. In principe blijft functieverandering op de slooplocatie mogelijk. Echter kan het in veel gevallen de voorkeur hebben dat initiatiefnemers een meer geschikte locatie elders vinden. Bijvoorbeeld vanwege het 'slechte' woon- en leefklimaat, vanuit landschappelijk oogpunt of omdat het omliggende agrarische bedrijven mogelijk belemmert in de ontwikkelingsmogelijkheden. Hieronder wordt aangegeven welke aanvullende mogelijkheden op het functieveranderingsbeleid worden voorzien.

- In aansluiting op of nabij een dorpsrand, waar de nieuwe woning(en) nog beschikbare ruimtes op- of aanvullen ter versterking van de dorpsrand;
- In of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters/buurtschappen (groepen van woningen), waar het ruimtelijk een versterking kan zijn om een of meerdere woningen toe te voegen;
- in of in aansluiting op een bebouwingslint, een zone waar als het ware een lint van woningen aanwezig is en waar het toevoegen van nieuwe woning(en) een stedenbouwkundig en landschappelijk goede aanvulling is;
- Naast een bestaande burgerwoning in het buitengebied om bijvoorbeeld te voorzien in een toekomstige mantelzorgbehoefte. Waarbij een nieuw gezamenlijk 'erf' wordt gerealiseerd en het een samenhangend geheel vormt met de bestaande woning;
- Als extra bedrijfswoning bij een (agrarisch) bedrijf. Waar behoefte is om meerdere generaties te huisvesten die betrokken zijn bij het bedrijf. En waar een extra bedrijfswoning een goede mogelijkheid voor kan bieden. De nieuwe woning kan vrijstaand worden gerealiseerd en zal een samenhangend erf moeten vormen met de bestaande bedrijfswoning;

- Op een voormalig agrarisch erf kan het ruimtelijk aanvaardbaar zijn om een clustering van meerdere woningen te realiseren. Zoals locaties die dichtbij een dorpsrand liggen. Of op locaties waar met toepassing van extra eisen aan landschapsversterking en/of natuurontwikkeling een grotere ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden behaald door meerdere nieuwe woningen toe te voegen. In die situaties kan in afwijking van het functieveranderingsbeleid meer dan 2 woningen worden toegestaan;
- In uitzonderlijke gevallen op locaties nabij beken en andere landschappelijk bovengemiddeld waardevolle gebieden, waar met extra eisen aan onder meer de versterking/herstel van het bekenlandschap en natuurontwikkeling een grotere ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden behaald;
- In uitzonderlijke gevallen op een meer losstaande locatie in het buitengebied waarbij het ruimtelijk meer wenselijk is om te bouwen dan te bouwen op het voormalige agrarische erf.

In het volgende hoofdstuk worden de 'brede' afwegingskaders weergegeven om richting te geven aan de locatiekeuzes en de opzet van een initiatief.

Doelstelling van het functieveranderingsbeleid is om kwaliteitsverbetering van het buitengebied tot stand te brengen. Daarbij zijn een goede ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam economisch perspectief, met behoud van een sterke agrarische structuur belangrijke uitgangspunten. Voor te verplaatsen functieveranderingswoningen wordt gekozen voor 'ja, mits': er is ruimte voor woningen op locaties elders dan de slooplocatie, mits dit per saldo een versterking is van de kwaliteiten van het buitengebied. Tegen deze achtergrond is gezocht naar goede richtinggevende afwegingskaders waarbinnen de ruimte wordt geboden voor initiatiefnemers. Op basis van deze afwegingskaders kan in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer en gemeente een goede eerste inschatting worden gemaakt voor de locatiekeuze en opzet van het initiatief. Op basis van een positieve uitkomst vanuit de Gebiedsvisie is de vervolgstap dat het initiatief verder kan worden uitgewerkt, waar nodig na der onderzocht en in (ruimtelijke) procedure worden gebracht. Zie ook bijlage 6.

Hieronder zijn 9 richtinggevende afwegingskaders aangegeven, die vervolgens kort worden toegelicht.

1. Is er sprake van een belemmering van de omliggende agrarische bedrijven?
2. Ligt de locatie in een stedelijke ontwikkelingslocatie?
3. Kan er op de locatie sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?
4. Ligt de locatie op een plek waar er sprake is van bijzondere waarden?
5. Is de stedenbouwkundige structuur zodanig dat er sprake kan zijn van een versterking van de bebouwingsstructuur (ontwerp principes)?

6. Past de woningbouw binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (zowel kwantitatief als kwalitatief)?
7. Op welke wijze kan de woningbouw het landschap versterken?
8. In welke mate is rekening gehouden met de uitkomsten van de omgevingsdialoog?
9. Welke invloed heeft de woningbouw voor het overige op de leefomgeving?

3.1 Belemmering van de omliggende agrarische bedrijven?

Uitgangspunt van de gebiedsvisie is dat de bouw van nieuwe woningen er niet toe mag leiden dat de omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Hiervoor is in eerste instantie de afweging met betrekking tot de 'voorgrobelasting' van belang.

Er moet echter niet alleen gekeken worden naar de huidige bedrijfsvoering. Ook moet rekening worden gehouden met het mogelijke toekomstperspectief van omliggende agrarische bedrijven. Om hier meer zicht in te krijgen dient een initiatiefnemer hiervoor de 'omgevingsdialoog' aan te gaan. Uit de gesprekken zal meer inzicht kunnen worden verkregen in de toekomstperspectieven van de agrarische bedrijven. In het uiteindelijk plan moet de initiatiefnemer aangeven hoe met de belangen van deze agrarische bedrijven is omgegaan.

Gelet hierop zijn er in de randzones langs de bebouwde kommen meer dan gemiddelde kansen voor nieuwe te verplaatsen functieveranderingswoningen.

Hier hebben de agrarische bedrijven naar verwachting toch al minder ontwikkelingsruimte (zie kaart in bijlage 1).

3.2 Stedelijke ontwikkelingslocaties en dorpsranden

De dorpsranden zijn bij uitstek de zoekgebieden voor nieuwe functieveranderingswoningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in al aangegeven (mogelijke) stedelijke ontwikkelingsgebieden en locaties aan de rand van een bebouwde kom.

Stedelijke ontwikkelingsgebieden

Bij initiatieven van nieuwe functieveranderingswoningen op locaties in of nabij stedelijke ontwikkelingsgebieden is de overweging of het wellicht inpasbaar is of anders niet belemmerend is.

Vervolgens is het aan de initiatiefnemer zelf om aan te geven of:

- op dat moment wordt doorgegaan met het initiatief, met inzet van sloopmeters;
- met het plan wordt gewacht op en het meedoet met de beoogde stedelijke ontwikkeling. In dit geval zonder inzet van sloopmeters gevraagd, maar doet het plan wel mee in de exploitatie van de stedelijke ontwikkeling.

Op de kaart in bijlage 2 is indicatief aangegeven welke ontwikkelingsgebieden er zijn voorzien voor (mogelijk toekomstige) woongebieden of bedrijven terreinen.

Dorpsranden

Voor initiatieven van nieuwe woningen aan de rand van een bebouwde kom kunnen goede mogelijkheden zijn. Daarbij zullen zich ook grensgevallen voordoen waarbij het de vraag is of het een locatie is voor een functieveran-

deringswoning of feitelijk sprake is van een ‘inbreidingslocatie’ (zonder inzet van sloopmeters). Voor het maken van een afweging in dergelijke situaties kunnen de volgende afwegingskaders worden betrokken:

- In geval van sloop van (voormalige) agrarische bedrijven op een erf aan de rand van de bebouwde kom is sprake van een locatie voor functieveranderingswoningen;
- Uitgangspunt is dat alle randlocaties in principe locaties zijn voor functieveranderingswoningen, tenzij de omgeving van de locatie stedelijk gebied is. En waarbij de locatie aan alle zijden is omsloten door bestaande woningen en/of stedelijke infrastructuur en geen aansluiting meer heeft op het agrarisch gebied.

3.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Voor de bouw van nieuwe woningen is het van belang dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In verschillende gebiedsdelen van het buitengebied van Barneveld is op dit moment sprake van een minder goed woon- en leefklimaat. Hierbij speelt vooral het aspect geurhinder, maar ook luchtkwaliteit, geluidshinder en gezondheid.

Geurhinder

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondbelasting van belang. Dat is de geurbelasting van alle veehouderijen gezamenlijk. De kaart in bijlage 3 geeft een beeld van de achtergrondbelasting in 2013.

Op basis van de bestaande vastgestelde gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij bedragen de streefwaarden voor het woon- en leefklimaat in het landbouwon ontwikkelingsgebied 32 ou/m³, in het extensiverings- en verwevingsgebied 20 ou/m³ en voor de meeste kernen in het buitenge-

bied) 14 ou/m³. Deze gebiedsindeling vanuit het Reconstructieplan is inmiddels niet meer in het provinciale beleid van toepassing. Daarom is gekozen om uit te gaan van een streefwaarde van 25 ou/m³, die ligt tussen de streefwaarde van verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Deze streefwaarde geldt voor zowel het functieveranderingsbeleid als de gebiedsvisie functieveranderingswoningen.

De doelstelling van kwaliteitsverbetering door sloop van voormalige agrarische gebouwen dient hierbij afgewogen te worden ten opzichte van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de daarvoor in de plaats nieuw te bouwen woning(en). En te strenge norm voor de achtergrondbelasting betekent dat er slechts weinig locaties zijn waar functieveranderingswoningen kunnen worden gebouwd (en daarmee dat de doelstelling van de sloop van zoveel mogelijk voormalig agrarische gebouwen niet wordt gehaald).

Fijnstof

Ook de aanwezige concentratie fijnstof (PM10) heeft invloed op het woon- en leefklimaat. Hierbij is de jaargemiddelde achtergrondconcentratie en het aantal overschrijdingsdagen van belang.

Geluidhinder

Bij de bouw van woningen dient ook aan de Wet geluidhinder te worden voldaan. Woningen worden gezien als zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten'. In de wet zijn daarvoor normen opgenomen, waaraan moet worden voldaan. Als lokaal maatwerk kan, na onderzoek van de betreffende situatie ter plaatse een ontheffing worden verleend.

Gezondheidsaspecten

Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen. Dit worden zoönosen genoemd. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen. Denk aan Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken.

De onderzoeken geven aanwijzingen voor een relatie tussen veehouderij en het wonen in de buurt van veehouderijen. Duidelijke conclusies of normen op dit vlak zijn echter nog niet beschikbaar. Het is daarom lastig om het onderwerp gezondheid als criterium in deze gebiedsvisie mee te wegen.

3.4 Bijzondere waarden

Bij initiatieven op locaties waarbij sprake is van bijzondere waarden in het buitengebied is sprake van een nadere afweging of daar woningbouw toch ruimtelijk aanvaardbaar is. Soms kan het voorkomen dat met de ontwikkeling van nieuwe woningen landschappelijk of natuurlijk waardevolle gebieden een extra impuls kunnen krijgen. Onder aanvullende voorwaarden ter versterking van de aanwezige kwaliteiten kan het dan ook uiteindelijk de afweging zijn om nieuwe woningen toe te staan.

De bijzondere waarden zijn op de kaart in bijlage 4 weergegeven:

Gelders Natuur Netwerk (GNN):

De waardevolle en beschermde natuurgebieden vormen een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De waarde van dit gebied is zodanig dat hierin geen nieuwe woningen worden toegestaan.

Groene Ontwikkelingszone (GO):

Deze zone bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het Gelders Natuur Netwerk, daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

In een gedeelte van de GO heeft de provincie ook aangegeven als beschermingszone voor de aangrenzende natte landnatuur. Hier zijn de waterhuishoudkundige omstandigheden belangrijk voor de instandhouding van de natte landnatuur.

Nieuwe woningen zijn hier in uitzonderlijke gevallen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied substantieel worden versterkt. Naast sloopmeters dient dus ook nadrukkelijk sprake te zijn van een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

Waardevol gebied

Dit betreft waardevolle gebieden in een 'intensief ontgonnen' landschap met voornamelijk agrarisch gebruik. Deze gebieden zijn waardevol omdat er geen bebouwing staat (op enkele zeer kleinschalige uitzonderingen na). De beeldkwaliteit van deze gebieden wordt bepaald door de erven aan de randen en de landschappelijke inpassing.

De voorkomende openheid dient te worden gerespecteerd, waardoor hier slechts in uitzonderlijke gevallen nieuwe woningen worden toegestaan. Mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied substantieel worden versterkt.

De gebieden zijn vooralsnog overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied, waar gebieden met de waarde openheid en reliëf zijn aangewezen.

Beekdalen

Oost-west gerichte beken en de beekdalen zijn de landschappelijke structuurdragers binnen de Gelderse Vallei. Elke beek als landschappelijk element is waardevol. Ook vormen alle beken en beekdalen samen een landschappelijk systeem van bijzondere waarde.

Ook in deze gebieden geldt dat in uitzonderlijke gevallen nieuwe woningen worden toegestaan. Mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied substantieel worden versterkt.

3.5 Ontwerpprincipes

Met het verplaatsen van nieuwe functieveranderingswoningen ruimtelijke winst worden behaald door bijvoorbeeld niet op een willekeurige slooplocatie te bouwen, maar in een bestaand bebouwingslint of -cluster, of aan de rand van een bebouwde kom. Per initiatief wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om een analyse te maken van de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie. Richtinggevend hiervoor zijn de onderstaande vijf ontwerpprincipes. Het aantal toe te voegen woningen moet passend zijn bij de situatie ter plaatse. Gelet op het karakter van het buitengebied en om te voorkomen dat er een stedelijke ontwikkeling ontstaat, kan hierbij als indicatie maximaal 3 a 4 woningen worden aangehouden. In specifieke situaties is een hoger aantal woningen bespreekbaar.

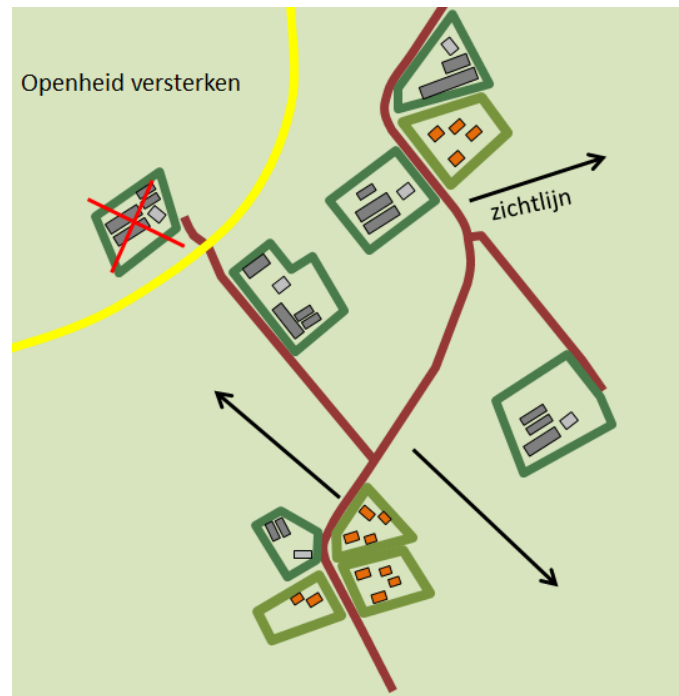
1. In een bestaand bebouwingslint



Ontwerprichtlijnen:

- Te realiseren erfbeplanting nieuwe locaties passend binnen het landschapstype
- Kleiner 'erf' op locatie te slopen schuren; versterken openheid / zichtlijnen / versterken landschap
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur
- Geen dubbel lint

2. Een bestaand bebouwingscluster



Ontwerprichtlijnen:

- Gekoppeld aan bestaande erven of cluster van erven
- Kleiner 'erf' op locatie te slopen schuren; versterken openheid / zichtlijnen
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur
- Te realiseren erfbeplanting nieuwe locaties passend binnen het landschapstype

3. In aansluiting op de kernen



Ontwerprichtlijnen:

- De woningen verzachten de dorpsranden;
- Versterken (erf)beplanting nieuwe locatie passend binnen het landschapstype
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur

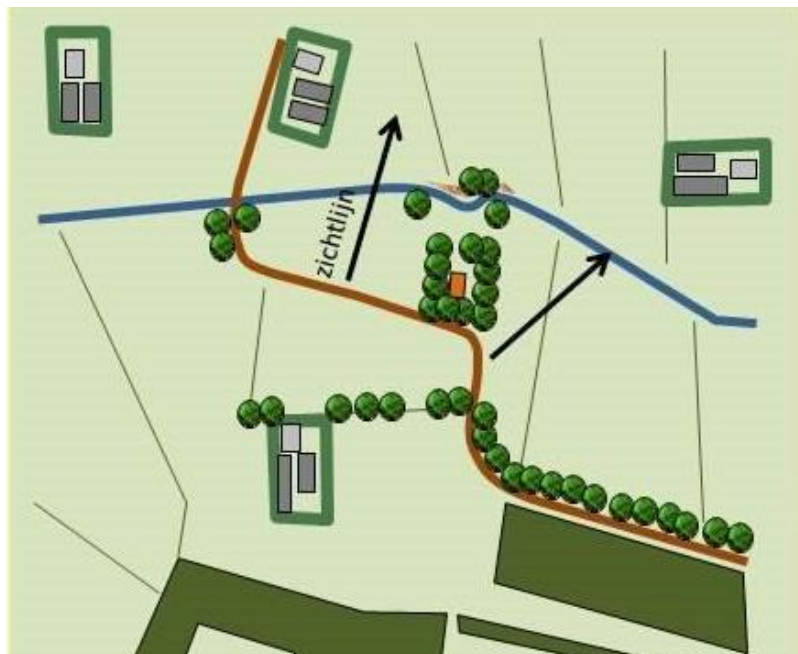
4. Op een herstructureringslocatie in een bebouwingslint



Ontwerprichtlijnen:

- Versterken (erf)beplanting nieuwe locatie passend binnen het landschapstype
- Kleinere 'erf' op locatie te slopen schuren; versterken openheid / zichtlijnen / versterken landschap
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur

5. Bekenzone



Ontwerprichtlijnen:

- Nieuwe (functieveranderings)woningen op nieuwe locaties nabij de beken;
Versterken bekenlandschap (afwisseling openheid, hermeandering beek, natuurvriendelijke oevers e.d.);
- Te realiseren erfbepanting nieuwe locaties passend binnen het landschapstype en beekherstel (natuur- en waterdoelstellingen);
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken;
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur

3.6 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Bij het ruimte bieden aan toevoeging van nieuwe woningbouw in het buitengebied is het van belang om de aansluiting te zoeken bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de kernen. De nieuwe woningen in het buitengebied zullen een aanvulling moeten zijn op dit programma. Als leidraad hiervoor wordt verwezen naar de eind 2016 vastgestelde Woonvisie 'Samen werken aan Wonen; Woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 en verder' en de rapportages 'Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld'.

Op locaties die dichtbij een dorpskern liggen, zijn er kansen om één of meerdere woningen geclusterd te bouwen in een gedifferentieerde setting. Naast mogelijkheden voor vrijstaande woningen, kunnen functieveranderingswoningen ook geschakeld worden gebouwd, voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen.

3.7 Versterking van het landschap

Bij elke functieverandering wordt gevraagd om een goede landschappelijke inpassing. Bij de nieuwe ontwikkeling moet een bijdrage worden geleverd aan het versterken van de landschappelijke inpassing van het erf en/of versterking van het aangrenzende landschap. Deze versterking van het landschap vindt plaats volgens de bestaande richtlijnen voor de verschillende landschapstypen. Hierbij zijn de rapporten 'Bouwen aan het landschap op de tussenschaal, Bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit in de Gelderse Vallei' (november 2013) en het Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei (2008) het uitgangspunt.

Hierbij wordt de indeling in landschappelijke deelgebieden gehanteerd, zoals in de kaart in bijlage 5 is aangegeven. Het rapport bevat per landschappelijk deelgebied ontwerprichtlijnen, die gehanteerd kunnen worden.

Daarnaast is de Cultuurhistorische Waardenkaart een goede inspiratiebron voor het herstel van cultuurhistorische waardevolle landschappelijke elementen.

3.8 Omgevingsdialog

Kern van de geest van de Omgevingswet is: meer ruimte voor initiatief ('ja, mits'), maar ook meer eigen verantwoordelijkheid. Een goede dialoog over het plan met de buurt is daarbij van belang om begrip en draagvlak te creëren en om informatie op te halen, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Initiatiefnemers van nieuwe functieveranderingswoningen moeten daarom met hun directe omgeving in gesprek gaan over het voorgenomen plan. Wat precies valt onder 'directe omgeving' is afhankelijk van de situatie (het toevoegen van een woning ten behoeve van toekomstige mantelzorg op een bestaand erf is wezenlijk anders dan de bouw van één op meer woningen in een bebouwingslint of -cluster). Maar het moet in ieder geval de buurpercelen betreffen die gevolgen kunnen ondervinden van de voorgenomen bouw van de woning(en).

Een verslag van deze dialoog, waarin wordt weergegeven met wie en op welke wijze deze dialoog heeft plaatsgevonden en wat de eventuele invloed is geweest op de nadere uitwerking van de plannen, dient onderdeel te zijn van de in te dienen aanvraag.

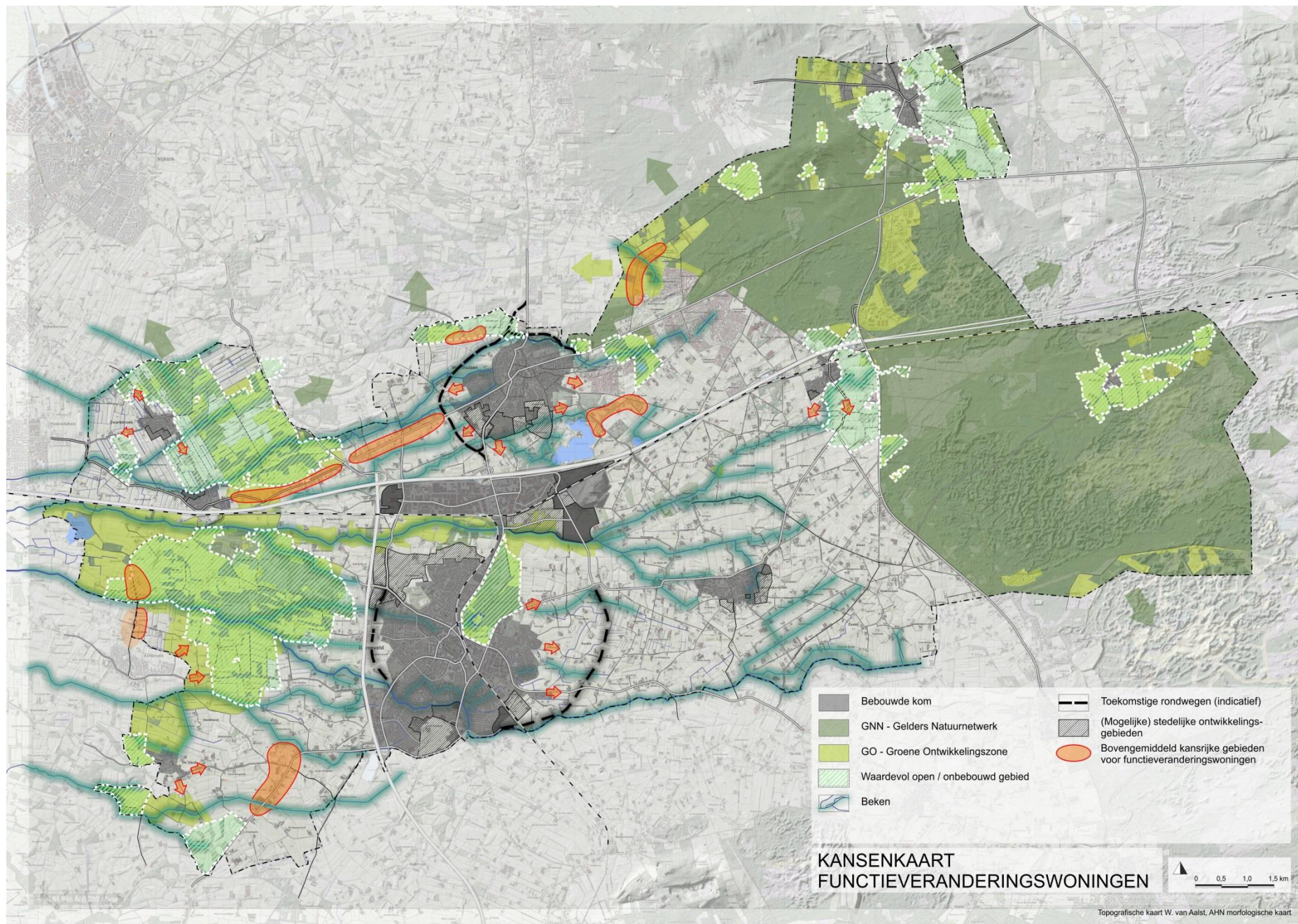
Het betekent niet dat de omgevingsdialoog tot overeenstemming moet leiden, maar wel dat in een vroeg stadium de initiatiefnemer kennis neemt van wensen en gedachten bij de burens en daar zo mogelijk rekening mee houdt.

3.9 Overige invloeden op de leefomgeving

Daarnaast dient vanzelfsprekend per locatie waar nodig nader onderzocht te worden welke gevolgen de ontwikkeling heeft op de leefomgeving in brede zin. Hiermee wordt bedoeld dat per situatie uiteindelijk nog wel beoordeeld zal moeten worden of nader onderzoek moet plaatsvinden op overige van belang zijnde aspecten zoals: externe veiligheid, flora- en fauna, bodemkwaliteit, milieuzonering andere functies, grondexploitatie, cultuurhistorie en archeologie, waterkwaliteit en -kwantiteit en de waterveiligheid, verkeer en parkeren.

3.10 Kansenkaart

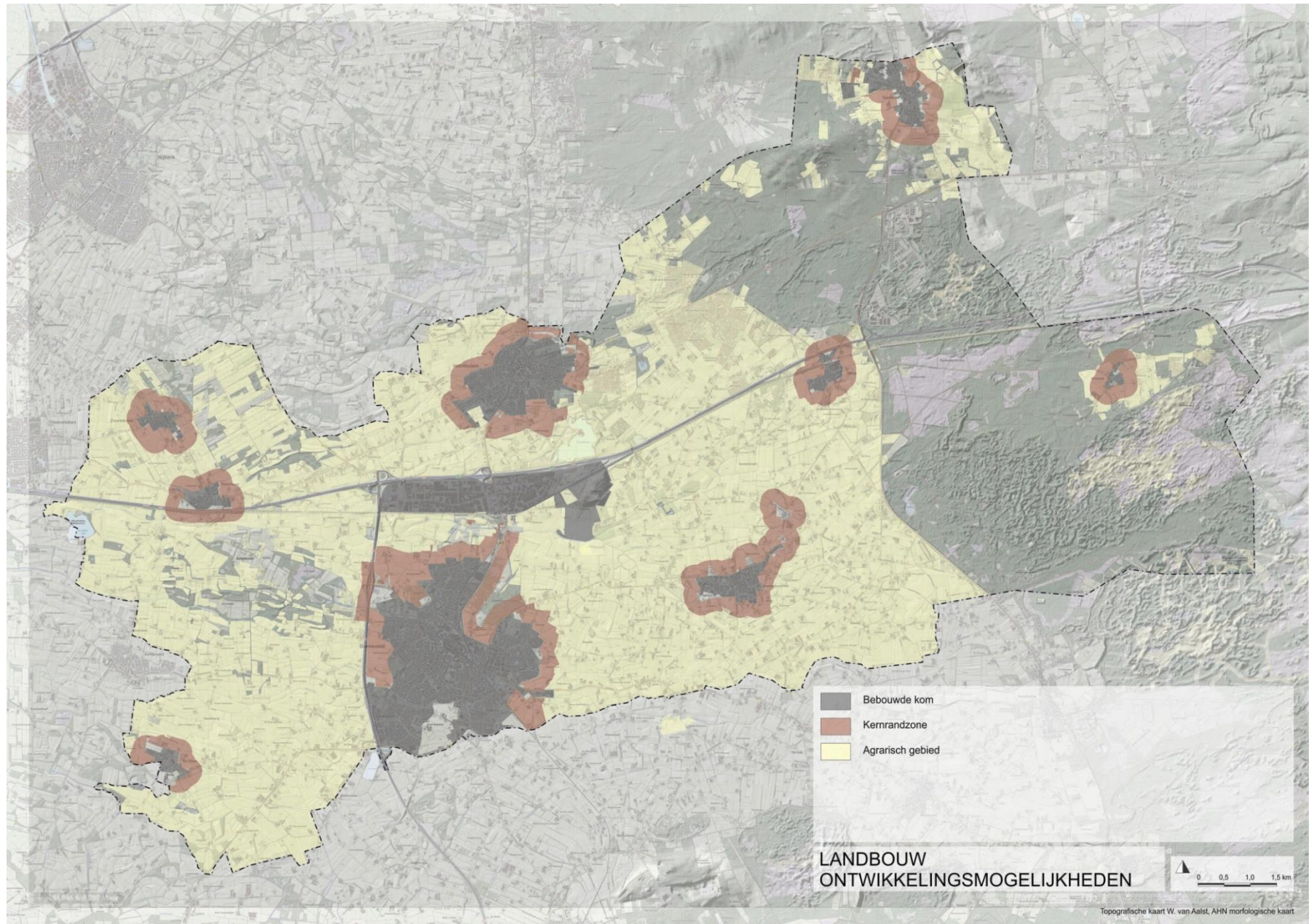
Op basis van de 9 genoemde afwegingskaders is in beeld gebracht welke richtingen mogelijk zijn voor een locatiekeuze van nieuwe te verplaatsen functieveranderingswoningen. Elke situatie blijft maatwerk, maar op basis van de afwegingskaders zijn toch indicatief gebieden aan te geven met bovengemiddelde kansen voor locaties van nieuwe woningen. Op de 'kansenkaart' worden deze gebieden/zones aangegeven.



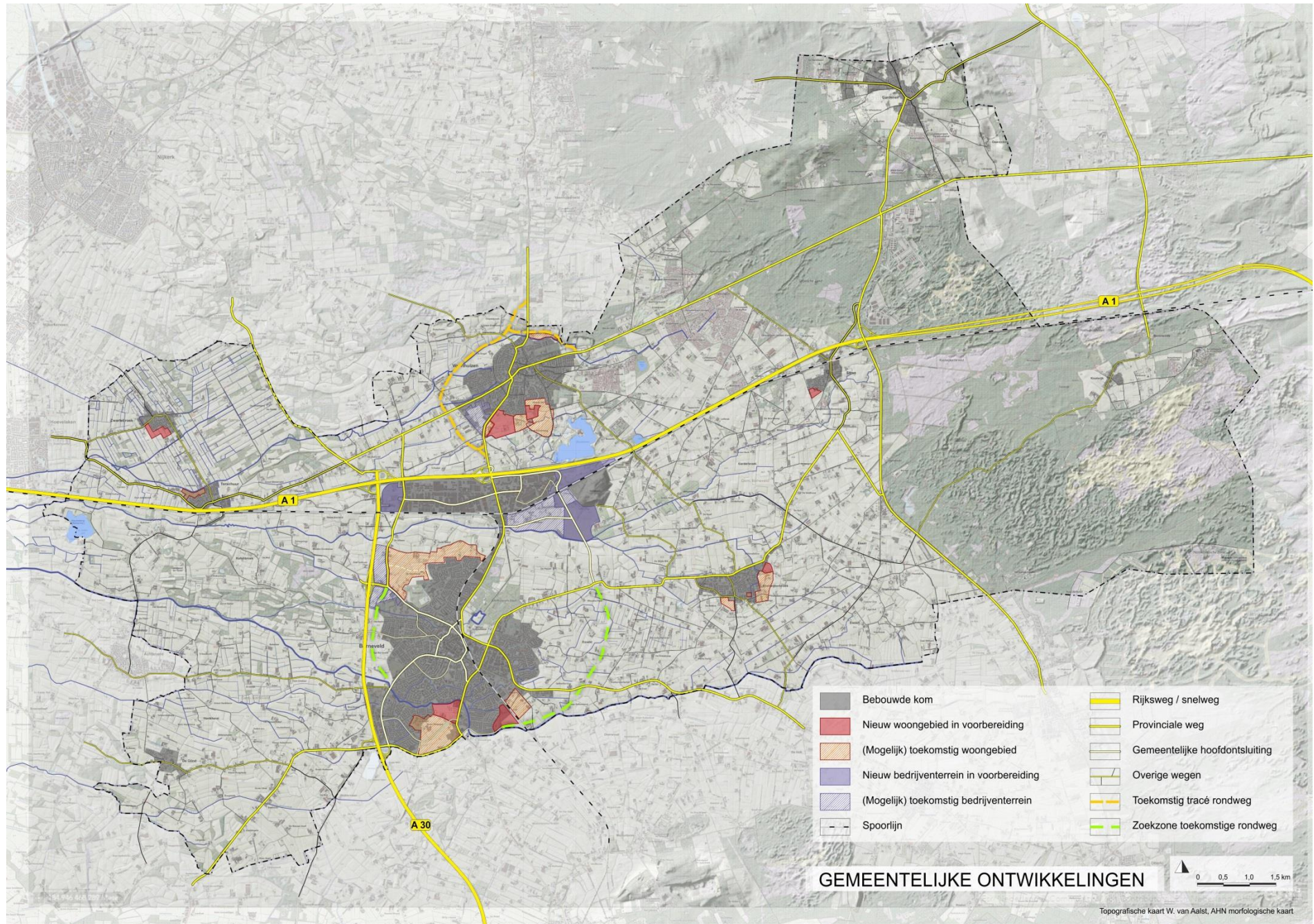


Bijlagen

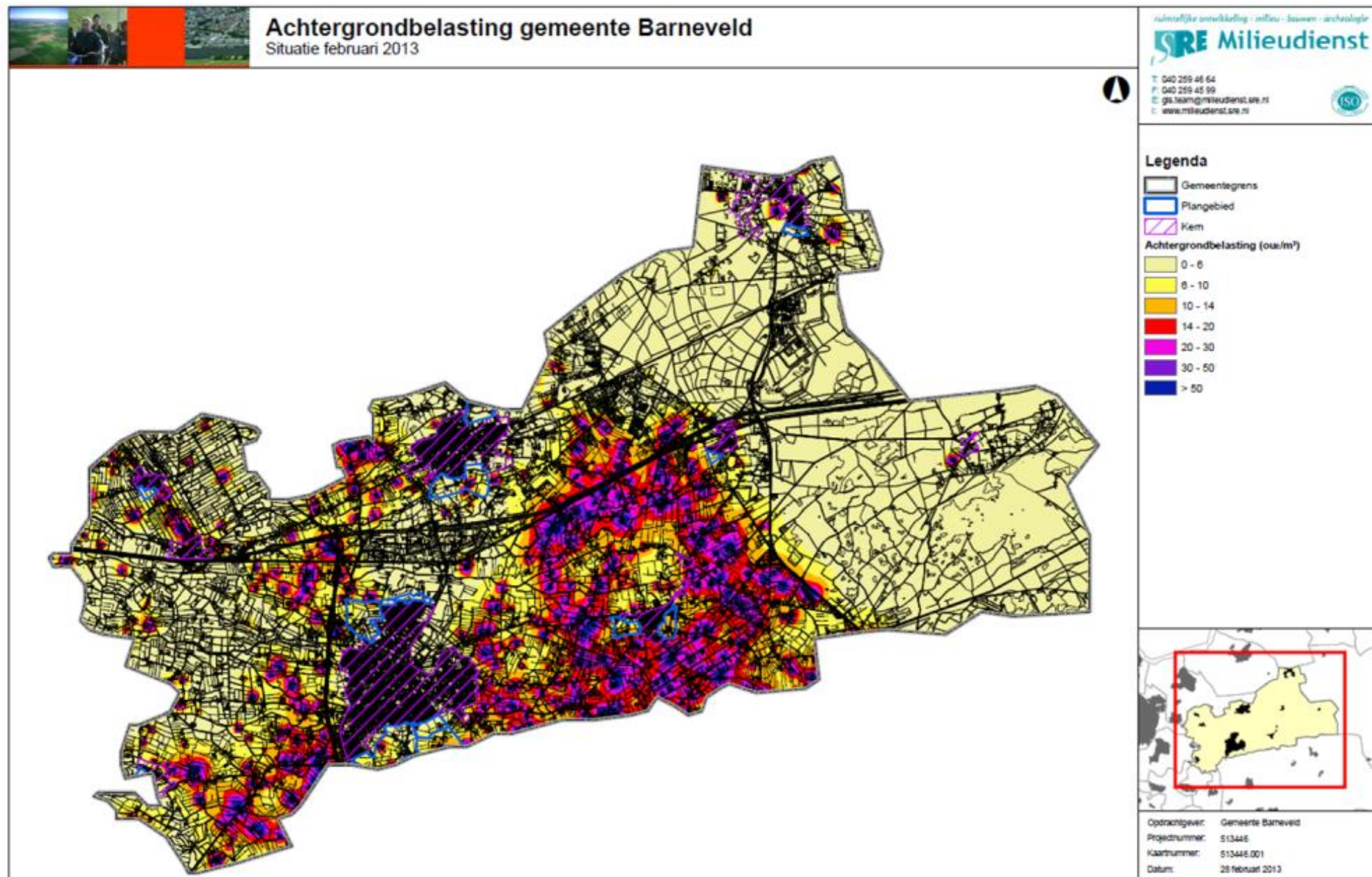
Bijlage 1: Kaart Landbouwontwikkelingsmogelijkheden



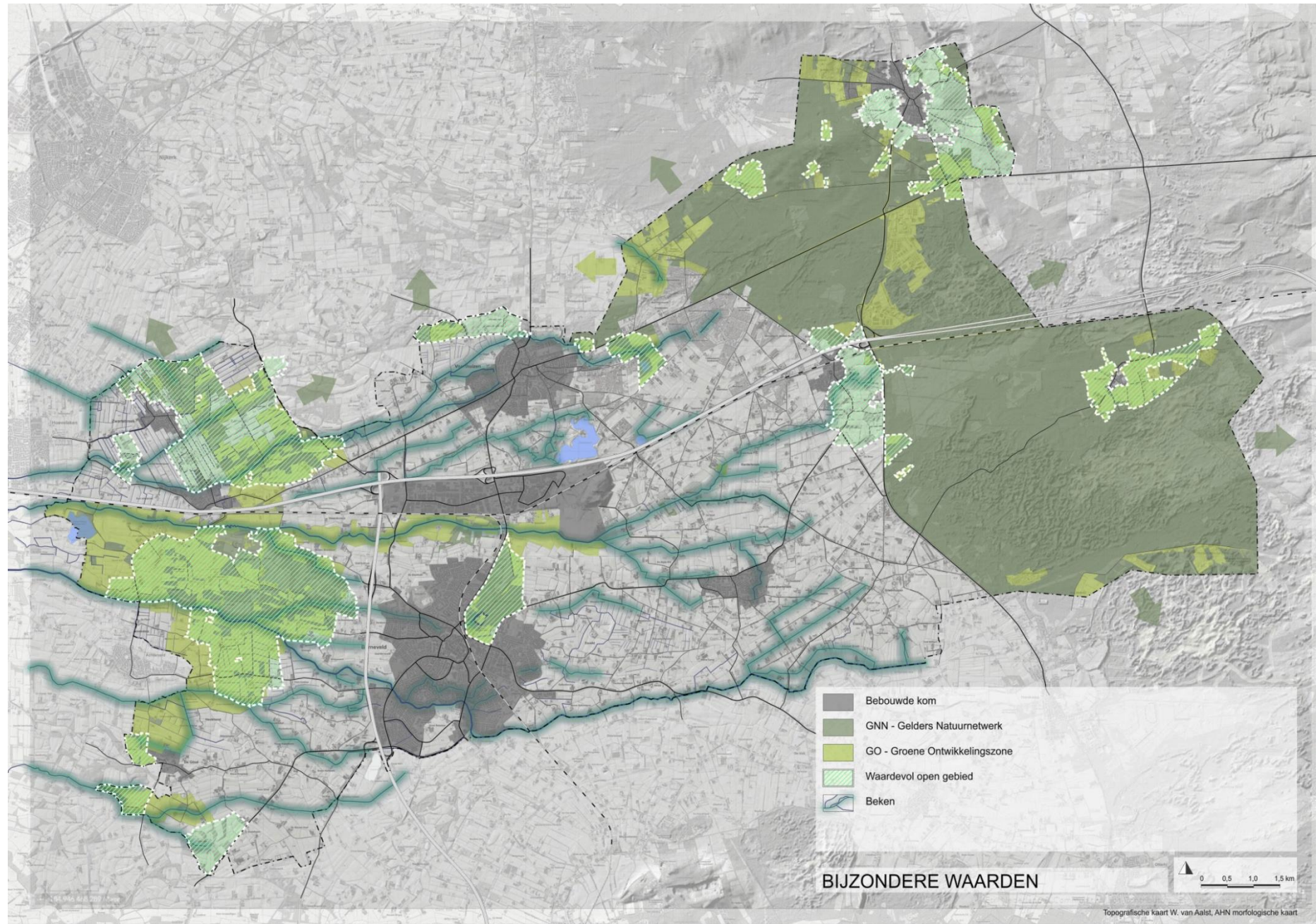
Bijlage 2: Kaart Gemeentelijke ontwikkelingen



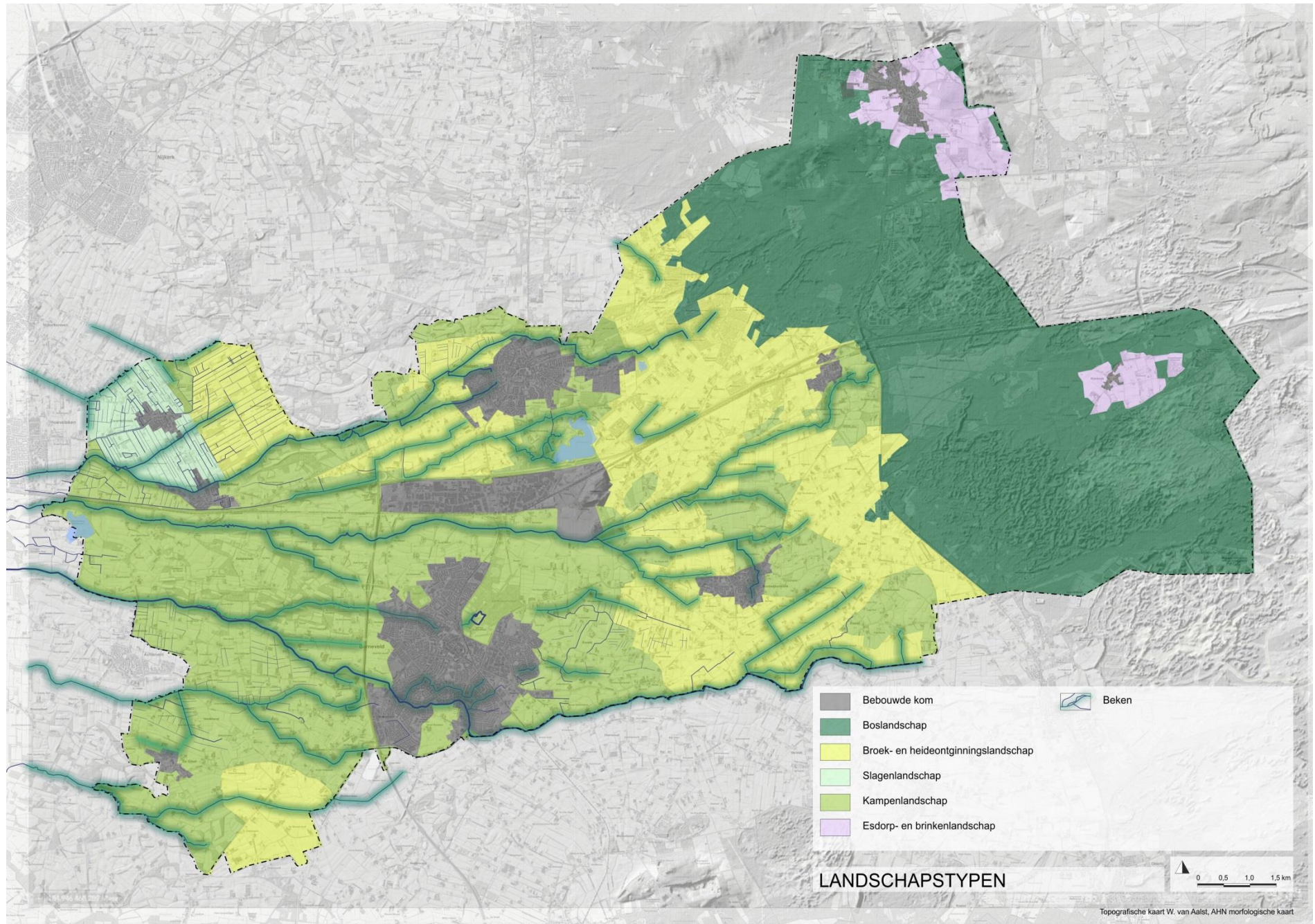
Bijlage 3: Kaart achtergrondbelasting geurhinder (2013)



Bijlage 4: Kaart bijzondere waarden



Bijlage 5: Landschapstypen



Bijlage 6: Werkwijze initiatieven functieveranderingswoningen

De afwegingscriteria in hoofdstuk 3 leiden in veel gevallen niet op voorhand tot een conclusie dat een locatie wel of niet geschikt is. Het uitwerken en beoordelen van elke locatie is daarom maatwerk, waarbij de gebiedsvisie richting geeft aan de afwegingen van een locatie.

Het plan zal in nauwe samenwerking met een initiatiefnemer vorm worden geven. Dat gaat in grote lijnen aan de hand van een aantal stappen, zoals in het schema is aangegeven.

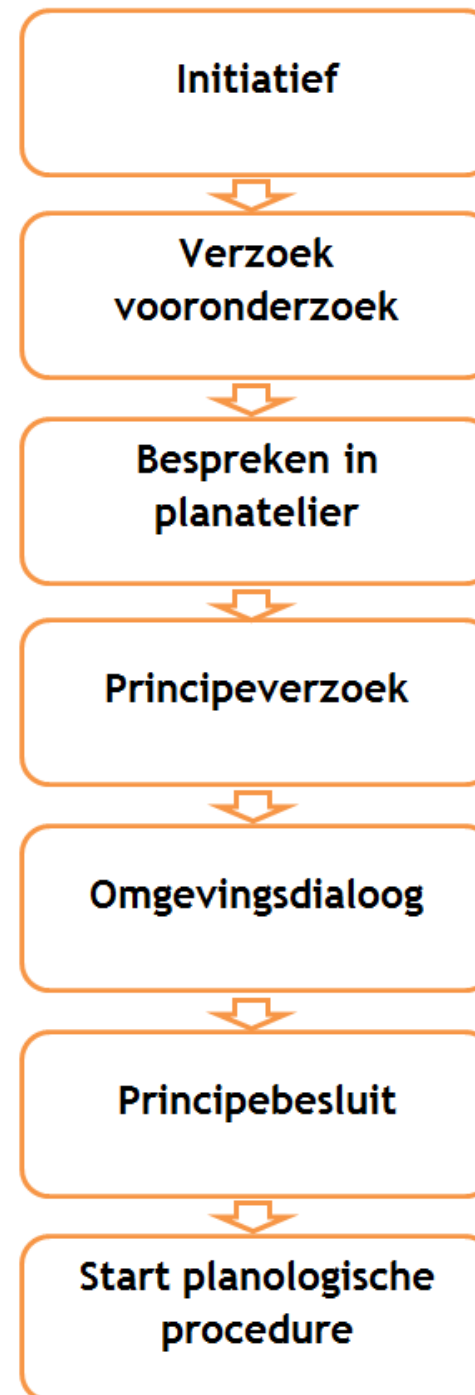
Het initiatief

Een initiatiefnemer van een functieverandering kan op basis van het functieveranderingsbeleid, al dan niet in overleg met een adviseur en/of de gemeente, bepalen welke mogelijkheid wenselijk en haalbaar is. Bijvoorbeeld het bouwen op de slooplocatie, het verkopen van de sloopmeters aan derden of het verplaatsen van de functieveranderingswoning naar een locatie elders. Voor laatstgenoemde mogelijkheid kan de initiatiefnemer het plan in eerste instantie uitwerken in een schets op basis van de gebiedsvisie.

Verzoek vooronderzoek

Zodra de initiatiefnemer een beeld heeft voor een mogelijke uitwerking van het plan op een bepaalde locatie, kan een ‘verzoek vooronderzoek’ bij de gemeente worden ingediend. Het is namelijk belangrijk om in een zo vroeg mogelijk stadium een ontwikkelingswens met de gemeente te bespreken. Gezamenlijk met de betrokken gemeentelijke adviseurs, de initiatiefnemer en/of zijn/haar adviseur wordt het plan besproken in het zogenaamde Planatelier buitengebied.

In dit Planatelier worden initiatieven voor in het buitengebied besproken met onder meer een stedenbouwkundige, een landschapsdeskundige en een planoloog. Er wordt een eerste inschatting gemaakt of het initiatief kansrijk is in het licht van het functieveranderingsbeleid en de gebiedsvisie.



Met een 'positief' of 'positief-mits'-advies vanuit het Planatelier kan de initiatiefnemer het plan verder aanpassen en een volgende stap zetten in het proces.

Principeverzoek

Vanuit een positief advies vanuit het Planatelier buitengebied is de volgende stap in het proces om een principeverzoek om medewerking in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De gemeente toetst bij de beoordeling van het principeverzoek aan de gebiedsvisie, de afwegingskaders en overige van belang zijnde aspecten. Daarbij wordt ook beoordeeld of bepaalde aspecten bijvoorbeeld een (nader) onderzoek nodig is

Omgevingsdialoog

In het kader van het principeverzoek zal de initiatiefnemer in deze fase in gesprek met zijn omgeving (de omgevingsdialoog). In deze omgevingsdialoog licht de initiatiefnemer het plan toe en gaat in gesprek over mogelijke wensen en ideeën vanuit de buurt die in de verdere uitwerking meegenomen kunnen worden. Het is zoals al eerder is aangegeven niet verplicht om alle genoemde adviezen, wensen en ideeën over te nemen, maar moet in de toelichting van het plan wel motiveren hoe ermee is omgegaan.

Principebesluit

Na de beoordeling van het principeverzoek, het houden van de omgevingsdialoog en de eventuele aanpassing van het plan, volgt er een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders om wel/geen medewerking te verlenen. Hiervan ontvangt de initiatiefnemer een zogenaamde toezeggingenbrief, waarin de aandachtspunten, de nog aan te leveren gegevens, de procedurekosten en het vervolg van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) aangegeven staat.

Start planologische procedure

Zodra de initiatiefnemer de toezeggingenbrief heeft ondertekend en retour verzonden heeft naar de gemeente, zal de ruimtelijke procedure door het college worden opgestart.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Barneveld

Contactpersoon

[REDACTED]

Rapport

[REDACTED]

[REDACTED]

Projectleiding

[REDACTED]

Projectnummer

021.00.06.00.00

BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

regio Foodvalley, regio Amersfoort



Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

regio Foodvalley, regio Amersfoort



Opdrachtgever:

Regio Foodvalley en regio Amersfoort

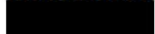
Projectgroep:



Rapport:



Illustraties:



Status:

Definitief

Datum:

8 april 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024	5
1.2.	Omgevingskwaliteit landelijk gebied	5
1.3.	Doelstelling functieveranderingsbeleid	5
1.4.	Gezamenlijk afwegingskader functieveranderingsbeleid	6
1.5.	Reikwijdte functieveranderingsbeleid	7
1.6.	Planologische procedure	7
1.7.	Uitnodiging gemeentelijke uitwerking	8
1.8.	Leeswijzer	8
2.	Beleidskader	9
2.1.	Stroomschema	9
2.2.	Ontwikkeling initiatiefnemer	10
2.3.	Volledig beëindigen agrarische functie	10
2.3.1.	Functieverandering naar Wonen	10
2.3.2.	Functieverandering naar Werken	10
2.4.	Functieverandering naar Wonen	11
2.4.1.	Het perceel als slooplocatie	11
2.4.2.	Het perceel als ontwikkellocatie	11
2.5.	Voorwaarden functieverandering naar Wonen:	11
2.5.1.	Sloopcompensatie	11
2.5.2.	Landschappelijke inpassing	13
2.5.3.	Ontwikkelfonds landelijk gebied	13
2.5.4.	Voorwaarden in beeld	14
2.6.	Bredere inzet sloopmeters en/of groencompensatie bij woonfuncties	15
2.6.1.	Grotere inhoud (m ³) van de woning dan regulier is toegestaan	15
2.6.2.	Grotere oppervlakte aan bijgebouwen (m ²) dan regulier is toegestaan	15
2.6.3.	Woningsplitsing	15
2.6.4.	Legalisatie	15
2.6.5.	Groencompensatie	16
2.7.	Functieverandering naar Werken	17
2.8.	Voorwaarden functieverandering naar Werken:	17
2.8.1.	Sloopcompensatie	17
2.8.2.	Landschappelijke inpassing	18
2.8.3.	Ontwikkelfonds landelijk gebied	19
2.8.4.	Voorwaarden in beeld	19
2.9.	Bredere inzet sloopmeters bij werkfuncties	20
2.9.1.	Grotere inhoud (m ³) van de bedrijfswoning dan regulier is toegestaan	20
2.9.2.	Uitbreiding van één van de bestaande werkfuncties	20
2.10.	Gedeeltelijke beëindiging agrarische activiteit	21
2.10.1.	Naar nevengebruiksfunctie	21
2.10.2.	Gedeeltelijk sloop	21
2.11.	Naar nevengebruiksfunctie	22

2.12.	Voorwaarden nevengebruiksfunctie	22
2.12.1.	Landschappelijke inpassing	22
2.12.2.	Ontwikkelfonds landelijk gebied.....	23
2.12.3.	Voorwaarden in beeld	24
2.13.	Van nevengebruiksfunctie naar functieverandering Werken.....	24
2.14.	Naar gedeeltelijke sloop	25
2.15.	Voorwaarden gedeeltelijke sloop.....	25
2.15.1.	Landschappelijke inpassing	25
2.15.2.	Ontwikkelfonds landelijk gebied.....	26
2.15.3.	Voorwaarden in beeld	26
2.16.	Maatwerk	27
3.	Sloopmetersystematiek	28
3.1.	Sloopmeters.....	28
3.2.	Van 'vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' naar 'inzetbare sloopmeters'	28
3.3.	Wat telt mee?	28
3.4.	Wanneer worden sloopmeters inzetbaar?	29
3.5.	Enkele rekenvoorbeelden	30
3.6.	Bijzondere situaties.....	38
3.6.1.	Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebieden	38
3.6.2.	Grebbeinie.....	38
3.6.3.	Bedrijfsbebouwing met lagere sloopmetertoekenning	39
3.6.4.	Bijzondere bebouwing	39
3.6.5.	Sloopmeters toekennen aan oude voormalige agrarische bebouwing.....	39
3.7.	Coördinatiegroep functieveranderingsbeleid	39
3.7.1.	Interregionale inzet sloopmeters.....	39
3.7.2.	Geldigheidsduur geregistreerde (bestaande) sloopmeters en beëindiging beleid	39
3.7.3.	Overgangsregeling	39

Bijlagen

- Bijlage 1. Stroomschema afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 (d.d. 29 feb 2024)
- Bijlage 2. Gebiedskenmerken natuur en landschap

1. Inleiding

1.1. Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

In dit afwegingskader functieveranderingsbeleid hebben we vastgelegd hoe de deelnemende gemeenten om willen gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze (gedeeltelijk) te beëindigen. Het wijzigen van de agrarische functie in een andere functie, zoals een woon- of werkfunctie, is de daadwerkelijke functieverandering. Dit leidt op verschillende manieren tot kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Door de sloopverplichting van overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw voor nieuwe woon- of werkfuncties, en natuurontwikkeling of landschapsverbetering in de bredere omgeving.

Op de slooplocatie kent de overtollige agrarische bebouwing een waarde. Deze waarde noemen we sloopmeters. Nieuwe functies, zoals wonen, werken, het vergroten van de woninginhoud of oppervlakte aan bijgebouwen worden door de inzet van sloopmeters mogelijk gemaakt. Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen werken we met een omrekening van de sloopmeters. Dit betekent dat de vrijkomende sloopmeters niet één op één ingezet kunnen worden voor een nieuwe functie. De sloopmeters zijn door de reikwijdte van het functieveranderingsbeleid tussen de deelnemende gemeenten uitwisselbaar.

Werkend aan een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied kijken we zorgvuldig naar de herbestemming van de locatie. In het functieveranderingsbeleid leggen we regionaal de voorwaarden vast voor een dergelijke ontwikkeling. Bijvoorbeeld hoeveel sloopmeters nodig zijn voor een nieuwe functie en op welke manier gewerkt kan worden aan landschappelijke inpassing op het erf en landschapsversterking in de bredere omgeving.

Door op interregionale schaal afspraken te maken hebben we een kader waardoor op een gelijke wijze gewerkt wordt met sloopmeters, groencompensatie, voorwaarden voor herbestemming en kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. We dagen gemeenten vooral uit om een ruimtelijke afweging te maken welke functies in welk gebied gewenst zijn. Hiervoor geeft het kader handvatten om tot een gemeentelijke uitwerking te komen.

1.2. Omgevingskwaliteit landelijk gebied

Ons landelijk gebied is continue in ontwikkeling. Denk daarbij aan veranderingen bij agrarische bedrijven, nieuwbouw aan dorpsranden, aanleg recreatieve routes, inspelen op klimaatverandering, ingrepen in het watersysteem en nieuwe natuuraanleg. Deze ontwikkelingen hebben impact op het landschap: vervlakking dreigt, landschappelijke variatie verdwijnt en verstening neemt toe. Kortom, de eigenheid en herkenbaarheid van het landschap neemt af. Dat raakt de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee de vitaliteit van beide mooie regio's.

Ook de beëindiging van agrarische bedrijvigheid heeft zijn impact. Bedrijfsbebouwing die niet meer in gebruik is kan verpauperen. Leegstaande gebouwen kunnen aanleiding zijn voor onderminning van de maatschappij door gebruik voor criminele activiteiten. Daarnaast draagt de agrarische sector zorg voor het onderhoud en beheer van het landschap. Het veranderen van deze functie heeft daarmee ook gevolgen voor het landschapsbeheer. Al met al leiden veranderingen in de agrarische sector op verschillende vlakken tot impact op de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied.

1.3. Doelstelling functieveranderingsbeleid

De regio's hebben met het functieveranderingsbeleid als doel om de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

Om deze kwaliteitsverbetering te bereiken werken we aan verschillende opgaven en doelen tegelijkertijd:

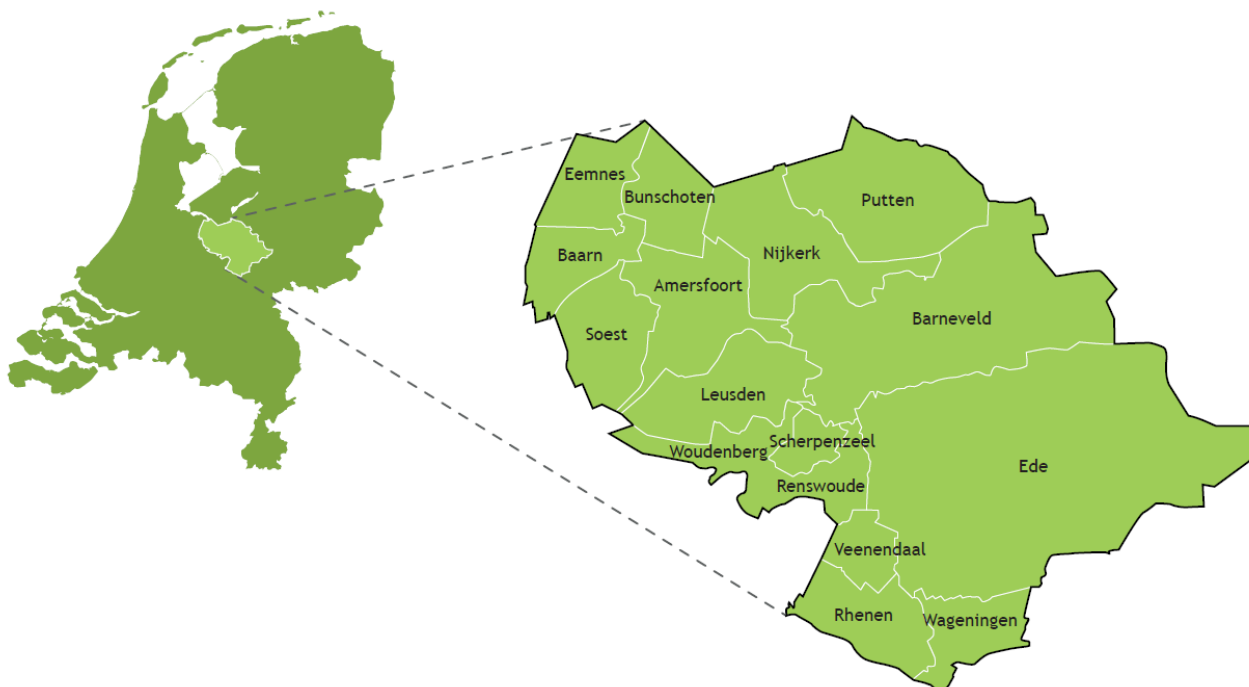
- Verbetering van de omgevingskwaliteit door de sloop van (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing.

- Verbetering van de omgevingskwaliteit door landschappelijke inpassing en bijdrage aan een gemeentelijk Ontwikkelfonds landelijk gebied. De landschappelijke inpassing heeft betrekking op het erf en haar directe omgeving. De gelden uit het fonds worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in de ruimere omgeving. Denk hierbij aan de ontwikkeling van natuur en landschap, het bijdragen aan recreatieve routes of bijdragen aan waterberging.
- Het bieden van nieuwe economische dragers door de voormalige agrarische locatie te herbestemmen voor wonen en/of werken. Hiermee versterken we de economische en sociale vitaliteit van het landelijk gebied.

1.4. Gezamenlijk afwegingskader functieveranderingsbeleid

Het regionale afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten van de regio Foodvalley en de regio Amersfoort. Ook de beide provincies waarin deze regio's liggen zijn hierbij betrokken; provincie Gelderland en provincie Utrecht.

Het beleidskader is opgesteld voor en door de betrokken gemeenten: Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Ede, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Putten, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Soest, Veenendaal, Wageningen en Woudenberg. Vanwege de ligging in de provincie Gelderland en Utrecht, zijn ook zij betrokken. Het moment van inwerkingtreding kan per gemeente verschillend zijn.



Figuur 1. Overzicht betrokken gemeenten

Regionaal functieveranderingsbeleid kennen we sinds 2008, voor de Gelderse gemeenten van de regio Foodvalley en de gemeente Putten. In 2012 en 2016 is het beleid geactualiseerd met behoud van de eerdergenoemde doelstellingen in de regio Foodvalley.

Uit de evaluatie in 2020 blijkt dat het beleid goed functioneert. De Gelderse gemeenten geven hierbij enkele aanbevelingen mee om het beleid te verbeteren. De evaluatie is breder uitgezet dan de deelnemende gemeenten. Zo zijn de Utrechtse gemeenten van beide regio's, de provincies Gelderland en Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe ook gevraagd naar hun ervaringen. Daarnaast zijn ook diverse adviseurs die in hun dagelijkse werkzaamheden het beleid hanteren betrokken.

Afgelopen jaar heeft het bureau Aveco de Bondt alle beschikbare beleidsinformatie en wensen in beeld gebracht. Ook hebben ze zich verdiept in de omgevingskwaliteit en ontwikkelrichting van de verschillende landschappen binnen het betrokken gebied. Op basis hiervan zijn aanbevelingen gedaan voor het opstellen van een regionaal kader voor functieveranderingsbeleid.

De provincie Utrecht is bezig met het (door)ontwikkelen van haar functieveranderingsbeleid. Door de ervaringen met het goed functioneren van het functieveranderingsbeleid in de regio Foodvalley kan hier goed op aangesloten worden. We stellen een gezamenlijk kader op voor functieverandering waarbij rekening gehouden wordt met de laatste actualiteiten. Het functieveranderingsbeleid regio Foodvalley 2016 komt hiermee te vervallen. Met de toevoeging van de Utrechtse gemeenten van de regio Foodvalley en de regio Amersfoort vergroten we de reikwijdte van het gezamenlijk functieveranderingsbeleid.

1.5. Reikwijdte functieveranderingsbeleid

De reikwijdte van het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 is groot door het aantal deelnemende gemeenten. Het beleid is echter niet voor het gehele grondgebied van toepassing.

- Het kader is van toepassing voor agrarische functies in het landelijk gebied. Buurtschappen, clusters van bebouwing en dorpsranden kennen een sterke verweving met het landelijk gebied. Echter, de bebouwde kom (steden en dorpen) maakt hier geen onderdeel van uit.
- Voor het Natuurnetwerk Nederland en de Natura 2000-gebieden gelden bijzondere regels. In deze gebieden kan functieverandering plaatsvinden waarbij beperktere regels gelden voor het herbestemmen. Om het gebied verder te ontstoppen kunnen hier alleen met eigen sloopmeters ontwikkelingen plaatsvinden. Ook zijn hier geen functieveranderingen naar een bedrijfsfunctie of nevengebruiksfunctie mogelijk.
- Daarnaast kunnen in de verschillende gemeenten landschappelijke-, ecologische en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden liggen. Denk hierbij aan de enges op de overgang naar de Veluwe, de Grebbelinie of gemeentelijke ecologische verbindingzones. Ook voor deze gebieden kunnen strengere regels van toepassing zijn. Het is aan de gemeenten om deze in kaart te brengen.

De reikwijdte van het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 gaat verder dan de slooplocatie. Niet altijd ligt het initiatief voor ontwikkelen van woningen op de locatie van de voormalige bedrijfslocatie. Dit kan ook elders. Hiervoor beschrijft of wijst de gemeente, gebieden aan. In deze gebieden is doorontwikkeling naar de functie wonen, zoals buurtschappen en de omgeving van het dorp, ruimtelijk gewenst. Hiervoor zijn de mogelijkheden en voorwaarden vanuit het functieveranderingsbeleid ook van toepassing.

1.6. Planologische procedure

Met functieverandering bedoelen we dat de agrarische functie van een perceel wijzigt in een andere functie, zoals in een woon- of werkfunctie. Hiervoor doorloopt een initiatiefnemer een planologische procedure. Met deze procedure wordt de nieuwe functie, mogelijkheden voor gebruik en oppervlakte, planologisch/juridisch vastgelegd.

Het is goed om te melden dat het voldoen aan de voorwaarden van het regionale functieveranderingsbeleid geen recht van ontwikkeling vormt. De afweging of de ontwikkeling passend is op de locatie maakt de gemeente aan de hand van geldende beleidskaders.

In (aanvullende) beleidsuitwerkingen kan de gemeente ontwikkelrichtingen opnemen over wonen of werken in het landelijk gebied. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld een voorkeursladder voor locaties van nieuwe woonvolumes, ruimtelijke voorwaarden voor niet-agrarische ontwikkelingen of de aanduiding van waardevolle gebieden voor natuur, landschap en cultuurhistorie.

Onderdeel van de functieverandering is ook het voldoen aan diverse wet- en regelgeving die van toepassing is op de locatie. Mogelijk moeten onderzoeken uitgevoerd worden, zoals het uitvoeren van een QuickScan ecologie en een verkennend bodemonderzoek.

De bestaande omgevingsvergunningen, zoals de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit, moeten worden geactualiseerd aan de nieuwe situatie.

1.7. Uitnodiging gemeentelijke uitwerking

Het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 is een kader op hoofdlijnen voor de deelnemende gemeenten. Vanuit een helicopterview hebben we hierin de gezamenlijke afspraken en werkwijze opgenomen.

Het is aan de gemeenten om dit te vertalen in passende beleidsregels. Dit zijn gebied specifieke uitwerkingen afgestemd op de lokale (ruimtelijke)opgave, de schaal en ontwikkelrichting.

In het onderliggende stuk is een duidelijk onderscheid gemaakt over de gezamenlijke kaders én de ruimte voor de gemeentelijke uitwerking. Hierbij zijn denkrichtingen opgenomen als inspiratie.

1.8. Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk leiden we het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 in met een stroomschema. Met het onderscheid in volledig beëindigen en gedeeltelijk beëindigen doorlopen we twee sporen. Elk spoor heeft twee mogelijkheden.

Aan de hand van het stroomschema beschrijven we het beleid voor de twee vormen van functieverandering bij volledige beëindiging van de agrarische functie: functieverandering naar wonen en functieverandering naar werken. Voor beide mogelijkheden zetten we de voorwaarden uiteen aan de hand van de regels voor sloopcompensatie, landschappelijke inpassing en bijdrage aan het ontwikkelfonds landelijk gebied. De regionale afspraken hebben ruimte voor een gemeentelijke uitwerking. Dit is herkenbaar in een grijs kader opgenomen bij de relevante onderdelen.

Voor gedeeltelijke beëindiging hanteren we eenzelfde opbouw in de beschrijving van het beleid. Hierbij onderscheiden we twee mogelijkheden: naar nevengebruiksfunctie en gedeeltelijke sloop. In de voorwaarden zijn hierbij regels dan wel de planologische borging, landschappelijke inpassing en de bijdrage aan ontwikkelfonds landelijk gebied opgenomen. De ruimte voor gemeentelijke uitwerking is ook hierbij herkenbaar opgeschreven. Tot slot gaan we in op maatwerk.

De sloopmetersystematiek komt aan bod in het derde hoofdstuk. Na een toelichting op het begrip sloopmeters beschrijven we de systematiek. Deze is ook voorzien van voorwaarden voor de inzetbaarheid en bijzondere situaties. Enkele rekenvoorbeelden verduidelijken de sloopmetersystematiek. Aan het einde van dit hoofdstuk beschrijven we de afspraken over de interregionale samenwerking, de geldigheid van sloopmeters en de overgangsregeling voor het beleid.

In de eerste bijlage is het stroomschema afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 opgenomen. In de tweede bijlage is de beschrijving van de regionale landschappen, zoals opgesteld door Aveco de Bondt, opgenomen.

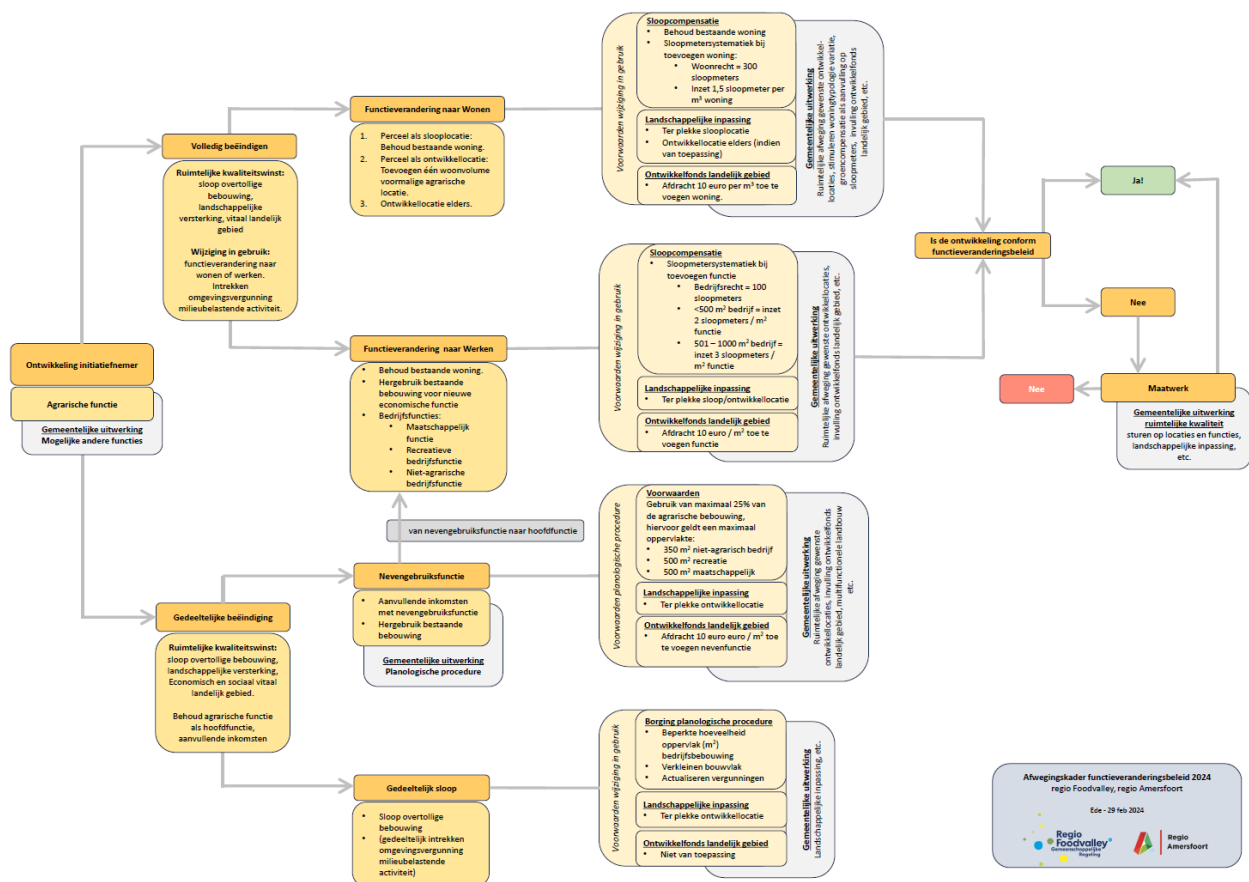
2. Beleidskader

2.1. Stroomschema

Het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 is in een schema vormgegeven. Dit schema laat enerzijds het proces met de te doorlopen stappen voor de initiatiefnemer zien, en anderzijds geeft het de voorwaarden voor functieverandering weer.

Vanuit de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied zijn gezamenlijke afspraken en werkwijzen geformuleerd over het omgaan met vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en met de ontwikkelwensen van de bestaande agrarische functies. De gemeenten hebben ruimte voor uitwerking die ingevuld wordt op basis van gebied specifieke opgaven, landschappelijke kenmerken en/of en omgevingskwaliteitswensen.

Dit hoofdstuk is een toelichting op de verschillende stroomlijnen van dit schema. Voor de herkenbaarheid komt het schema in delen terug bij de beschrijving. In bijlage 1 is het volledige schema opgenomen.



Figuur 2. Stroomschema Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 - tevens opgenomen in bijlage 1

2.2. Ontwikkeling initiatiefnemer

We kennen voor het landelijk gebied verschillende opgaven. Vooral veranderingen in de agrarische sector/functies hebben impact op de omgevingskwaliteit. Het onderliggende kader heeft dan ook alleen betrekking op agrarische functies in het landelijk gebied.

Een agrarisch ondernemer kan de keuze maken om zijn bedrijfsvoering volledig of gedeeltelijk te beëindigen. Bij het doorlopen van een functieverandering ontstaat ruimte voor ontwikkeling. Met de functieverandering naar een functie wonen, een functie werken of een nevengebruiksfunctie ontstaat een aantrekkelijk, vitaal en leefbaar landelijk gebied.

Gemeentelijke uitwerking:

Met het opstellen van het gezamenlijke afwegingskader functieveranderingsbeleid is een werkwijze c.q. systematiek ontwikkeld voor veranderende agrarische functies. Deze werkwijze kan binnen de eigen gemeente ook op andere functies toegepast worden, bijvoorbeeld voor niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie.

2.3. Volledig beëindigen agrarische functie

Als een agrariër besluit zijn agrarisch onderneming te beëindigen, dan dient een functieverandering plaats te vinden. De agrarische functie komt immers te vervallen. Het functieveranderingsbeleid geeft twee mogelijkheden voor herbestemmen: functieverandering naar 'Wonen' of functieverandering naar 'Werken'. Hieraan zitten voorwaarden verbonden.

2.3.1. FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

Bij een functieverandering van functie Agrarisch naar functie Wonen stopt de agrarische onderneming. Na functieverandering mogen op het perceel geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer worden uitgevoerd. Hobbymatig mogen nog wel dieren gehouden worden. Het aantal is beperkt en afhankelijk van de diersoort. De vrijkomende (of overtollige) agrarische bedrijfsbebouwing dient hierbij te worden gesloopt. Dit noemen we de slooplocatie.

Daarnaast is het mogelijk om op de slooplocatie - of elders afhankelijk van gemeentelijke uitwerking - woonvolume toe te voegen. Hiervoor geldt de sloopmetersystematiek, zoals toegelicht in hoofdstuk 3. We zien de functie Wonen als een aantrekkelijke vervangende functie en het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

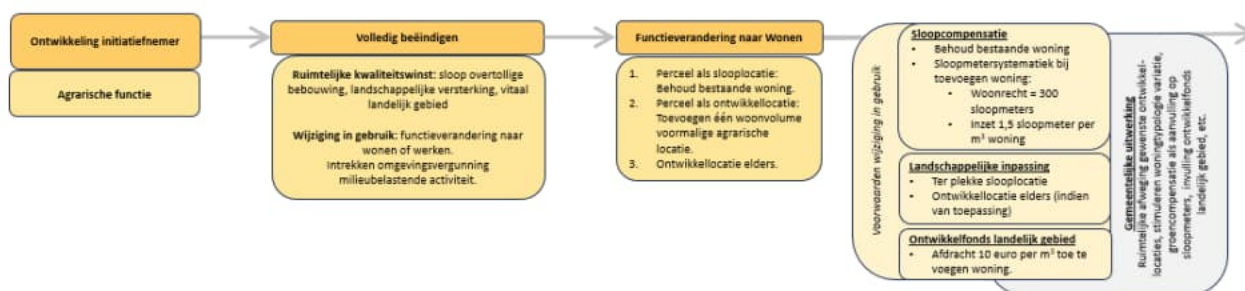
2.3.2. FUNCTIEVERANDERING NAAR WERKEN

Bij een functieverandering van functie Agrarisch naar functie Werken stopt de agrarische onderneming. De bedrijfsmatige agrarische activiteiten maken plaats voor andere (bedrijfs)activiteiten. De vrijkomende (of overtollige) agrarische bedrijfsbebouwing kan gewijzigd worden in functie gebruik en/of worden gesloopt. Hobbymatig mogen nog wel dieren gehouden worden. Het aantal is beperkt en afhankelijk van de diersoort. Om de functie werken mogelijk te maken is ook de sloopmetersystematiek, zoals toegelicht in hoofdstuk 3, van toepassing.

We zien de functie Werken als een economische drager die bijdraagt aan een meer multifunctioneel en aantrekkelijk, vitaal en leefbaar landelijk gebied.

2.4. Functieverandering naar Wonen

Bij de functieverandering naar Wonen geeft het functieveranderingsbeleid verschillende mogelijkheden. Uitgangspunt is het behoud van de (voormalige bedrijfs) woning met privébijgebouwen en de sanering van de overtollige bedrijfsbebouwing.



Figuur 3. Uitsnede stroomschema functieverandering naar Wonen

2.4.1. HET PERCEEL ALS SLOOPLOCATIE

De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. De (bedrijfs)woning met het bijbehorende privébijgebouwen blijft behouden. Deze wordt planologisch omgezet naar de functie Wonen. Het werkingsgebied beperken we een compact erf. Voor de oppervlakte aan bijgebouwen geldt de toegestane maximale oppervlakte in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Door middel van het toepassen van de sloopmetersystematiek (zie hoofdstuk 3) wordt de gesloopte bedrijfsbebouwing omgezet naar inzetbare sloopmeters. De inzetbare sloopmeters kunnen vervolgens op het eigen perceel ingezet of verhandeld worden zodat het elders ingezet kan worden.

2.4.2. HET PERCEEL ALS ONTWIKKELLOCATIE

Aanvullend op 'het perceel als slooplocatie' kan de ontwikkelwens woningbouw betreffen. De aanwezige inzetbare sloopmeters kunnen op locatie worden ingezet voor het toevoegen van maximaal één woonvolume. Als een ontwikkeling op locatie niet (ruimtelijk) aanvaardbaar is, kan de zogenoemde functieveranderingswoning elders gerealiseerd worden.

Het werkingsgebied van de nieuw toe te voegen woning beperken we tot een compact erf. Voor de oppervlakte aan bijgebouwen geldt de toegestane maximale oppervlakte in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

2.5. Voorwaarden functieverandering naar Wonen:

2.5.1. SLOOPCOMPENSATIE

Het toevoegen van een woonvolume is mogelijk volgens de onderstaande rekenregels.

In de berekening hanteren we een basis bestaande uit het 'woonrecht' uitgedrukt in sloopmeters. Aanvullend hierop volgt een berekening van compensatie sloopmeters voor de gevraagde inhoud (m³) van de woning of woongebouw.

Basisregeling	Sloopmeters
Woonrecht	300 m ²
Per 1 m ³	1,5 m ²

Rekenvoorbeeld

Toe te voegen woonvolume	Basisregeling	Sloopmeter	Totaal sloopmeters
1 woning	Woonrecht	300 m ²	
	Inhoud 600 m ³ *	900 m ² (600 x 1,5)	1.200 m ²
1 woongebouw	Woonrechten	600 m ² (300 x 2)	
	Inhoud 880 m ³ *	1320 m ² (880 x 1,5)	1.920 m ²

* per gemeente kan een verschillende inhoudsmaat gelden voor een woning of woongebouw.

Basisprincipes voor de functieverandering naar Wonen:

- Ter plaatse van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing geldt voor het toevoegen een maximum van één woonvolume. Onder één woonvolume verstaan we één vrijstaande woning of één woongebouw met twee wooneenheden. De hoeveelheid m² bijgebouwen wordt bepaald door het omgevingsplan;
- Voor de slooplocatie en de ontwikkellocatie is een compact erf het uitgangspunt. Dit betekent dat op het erf de bebouwing niet te ver van elkaar af staat, de bebouwing een eenheid vormt en sprake is van één uitrit. Het werkingsgebied ligt hier op eenduidige en begrensde wijze rond omheen.

Gemeentelijke uitwerking:

Ruimtelijke afwegingen locaties functieveranderingswoningen

Om te werken aan de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied maken gemeenten strategische- en landschappelijke keuzes. Zo ook gebieden waar functieveranderingswoningen wel of niet gewenst zijn. Het kan voorkomen dat het toevoegen van meerdere woonvolumes ruimtelijk aanvaardbaar is. Of dat in bepaalde gebieden waar slooplocaties liggen het toevoegen van woonvolume(s) ruimtelijk of anderszins niet aanvaardbaar of gewenst is. Bijvoorbeeld door de aanwezige ecologische- landschappelijke of cultuurhistorische waarden. We nodigen gemeenten dan ook uit om hiervoor een ruimtelijke afweging te maken.

Gemeenten kunnen functieveranderingswoningen elders toestaan. Dit zijn aangewezen gebieden waar doorontwikkeling naar de functie Wonen ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze gebieden hebben meer draagkracht, bijvoorbeeld in de dorpsranden of de buurtschappen. Hierop zijn de mogelijkheden en voorwaarden vanuit het functieveranderingsbeleid ook van toepassing.

We nodigen gemeenten uit om hiervoor een uitwerking te maken. Denk bij het opstellen van een dergelijk kader aan een ruimtelijke afweging voor ontwikkellocaties aan de onderstaande mogelijkheden:

1. door de gemeenten aangewezen locaties (bijvoorbeeld dorpsrandzones of gebieden met overwegend woonfuncties)
2. bestaande bebouwingsclusters of -linten (bijvoorbeeld buurtschappen)
3. op eigen erf (bijvoorbeeld alleen inzet eigen sloopmeters)

Woningdifferentiatie stimuleren

Gebaseerd op de ervaring van de afgelopen jaren zien we dat veelal vrijstaande woningen en woongebouwen gebouwd zijn. Echter de vraag naar andere woonvormen kan per gebied of gemeente anders zijn. Op basis van de rekenregels is het voor gemeenten mogelijk om met een afwijkende sloopmeteris andere typologieën te stimuleren. Denk hierbij aan rug-aan-rug woningen, drie/vier-kappers of erfdelen (een collectief erf met verschillende woonvormen op een voormalige agrarische functie). Ook denkbaar is het dat gemeenten actief sturen op woonvormen. Bijvoorbeeld wanneer er behoefte is aan betaalbare starterswoningen. Dan zouden minder sloopmeters ingezet kunnen worden om deze te realiseren.

Inzet groencompensatie als aanvulling op sloopmeters

Het verkrijgen van een functieveranderingswoning is nu mogelijk door het inzetten van sloopmeters. Gemeenten hebben de keuze om een gedeelte van de sloopmetercompensatie in te vullen met een groencompensatie. Regionaal is afgesproken om minimaal 75% van de benodigde sloopmeters met sloopmeters in te zetten.

Aanvullend op de sloopmeters kan groencompensatie worden ingezet. Met een substantiële bijdrage aan omgevingskwaliteit kan dit een afweging zijn. Dit staat los van de reguliere landschappelijke inpassing en de bijdrage aan het Ontwikkelfonds landelijk gebied. Bijvoorbeeld door de realisatie van natuurontwikkeling, groen/blauwe dooradering of beekherstel ten behoeve van klimaatadaptatie.

Gemeenten zijn vrij om voor een dergelijke aanpak te kiezen en dit uit te werken. Bij een uitwerking is het van belang om met een eenduidige systematiek te werken. Bijvoorbeeld door de waarde van de (aanvullende) groencompensatie uit te drukken in waarde die vergelijkbaar is met de investering in sloopmetercompensatie. Deze waarde kan opgebouwd zijn uit de investering voor de realisatie én het beheer voor een bepaalde periode (minimaal 10 jaar) en de afwaardering van de grondwaarde. Voor het

bepalen van de waarde van de sloopmetercompensatie kan de gemiddelde waarde over een periode tot een jaar voorafgaande aan de ontwikkeling genomen worden. Het gaat hierbij om de gemeentelijke waarde van de sloopmeter.

Hiermee is de waarde van sloop- en groencompensatie in balans met de gewenste functie. Belangrijk hierbij is dat de groencompensatie als onderdeel van de functieverandering wordt meegenomen in de aanpassing en/of wijziging omgevingsplan.

2.5.2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

We willen de herkenbaarheid en de (streek)eigenheid van landelijk gebied behouden en versterken. We streven naar het behoud van waardevolle kenmerken, met ruimte voor (architectonische) ontwikkelingen die bijdragen aan de landschappelijke kenmerken. Erven hebben een beeldbepalende rol in de eigenheid van het landelijk gebied. Uitgangspunt is dan ook een compact erf gebaseerd op de traditionele erfopzet. De bebouwing en de landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een boomgaard of houtsingel, vormen in het beeld van het landelijk gebied een onlosmakelijk geheel. Veranderingen op het erf hebben hun impact hierop. We vragen dan ook om een landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen.

Bij een landschappelijke inpassing kijken we zorgvuldig naar het erf en het omliggende landschap. Bij veranderingen op een erf is het belangrijk deze aan te laten sluiten op landschappelijke kenmerken. De aanwezige landschaps-, ecologische en cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit van de bebouwing zijn hierbij uitgangspunt. Hierdoor ontstaat een op het gebied afgestemd inrichtingsplan. De initiatiefnemer realiseert hiermee zijn eigen plannen én verbetert tegelijkertijd het landschap. Dit leidt tot verbetering van de eigen leefomgeving.

Gemeentelijke uitwerking:

Landschappelijke inpassing

Om richting te geven hoe in een landschapstype het betreffende landschap versterkt kan worden is veel informatie beschikbaar. Vanuit de diverse stukken van de provincie Utrecht en provincie Gelderland heeft Aveco de Bondt een bundeling gemaakt. Deze zijn opgenomen in de bijlage.

Voor de verschillende landschapstypen in de regio zijn de kenmerken inzichtelijk gemaakt. Deze kunnen gebruikt worden bij de doorontwikkeling van de erven en het landschap. Door de deelnemende gemeenten kan dit een basis vormen voor hun advisering dan wel toetsing. De toetsing zal plaatsvinden door de gemeentelijke landschapsdeskundige. Ook een initiatiefnemer kan hier van gebruik maken. Bij ontwikkelvoornemens adviseren we de initiatiefnemer een ter zake kundige adviseur in de arm te nemen. Deze kan de vertaling van de algemene landschapskenmerken en de bijbehorende ontwerpprincipes naar de specifieke locatie van het erf maken.

We nodigen gemeenten uit om de gebiedsbeschrijvingen die op regionaal niveau gemaakt zijn te toetsen aan hun eigen specifieke gebied. Door het schaalniveau kunnen er lokale verschillen of bijzonderheden aanwezig zijn. Hiervoor kan een gemeentelijke aanvulling gemaakt worden.

Ook kunnen deze gebiedsbeschrijvingen een basis vormen voor een gemeentelijke uitwerking zoals een beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied. Hierin staan de kenmerken van een gebied beschreven. Het gaat niet alleen om hoe een gebied er nu uit ziet. De aandacht gaat vooral naar het gewenste beeld. Vandaar dat het document veel afbeeldingen, tekeningen en foto's heeft. Onderwerpen in het beeldkwaliteitsplan zijn de vormgeving van de bebouwing, de plaatsing van bebouwing op het erf en de landschappelijke inrichting. Hierbij gaat het zowel op het erf als om de omliggende structuren van het landschap. Deze elementen samen vormen het landschapsbeeld.

2.5.3. ONTWIKKELFONDS LANDELIJK GEBIED

Met de functieverandering draagt de initiatiefnemer ook bij aan landschaps- en natuurversterking in de ruimere omgeving binnen de eigen gemeente. Op basis van verevening wordt een bijdrage gestort in een gemeentelijk ontwikkelfonds landelijk gebied. Dit fonds benut de gemeente om de verbetering van de omgevingskwaliteit in het gebied vorm te geven, bijvoorbeeld de aanleg van een houtwal of een recreatieve route.

Vanuit dit fonds kan met meer samenhang gewerkt worden aan landschaps- en natuurontwikkeling. Al dan niet met cofinanciering.

De bijdrage bedraagt €10,- per m³ op te richten nieuwe woonbebouwing.

Gemeentelijke uitwerking:

Ontwikkelfonds landelijk gebied

Gemeenten worden uitgenodigd om een Ontwikkelfonds landelijk gebied op te stellen. Dit kan al een bestaand ontwikkelfonds zijn of een nieuw op te richten fonds. De reikwijdte kan alleen het landelijk gebied of een groter bereik betreffen. Bij het laatste is het van belang dat gelden gelabeld worden voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit landelijk gebied. In de naamgeving zijn gemeenten vrij, voor de eenduidigheid hanteren we in dit beleidskader 'Ontwikkelfonds landelijk gebied'.

Mogelijk weegt het opstellen van een ontwikkelfonds niet op tegen de bijdragen aan omgevingskwaliteit binnen de gemeente. Dan kan een gemeente ervoor kiezen dit (nog) niet op te stellen.

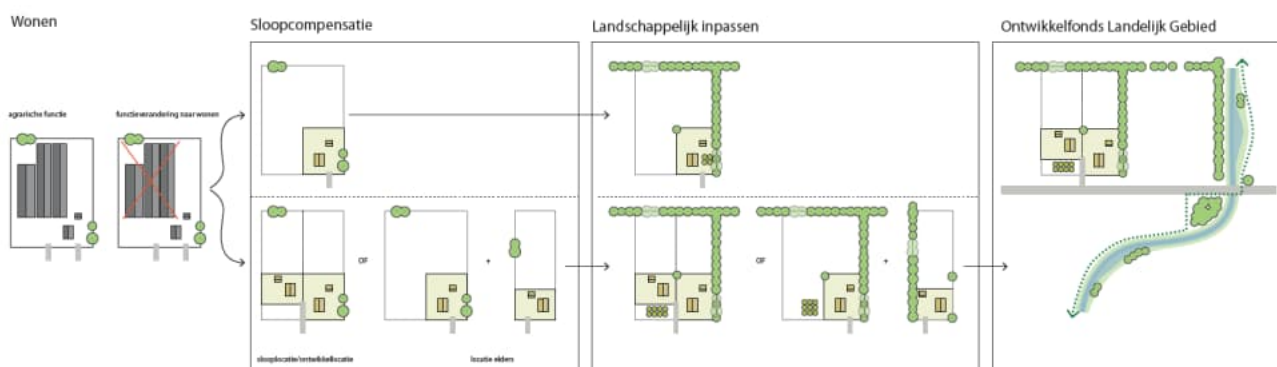
Onderdeel van de functieverandering is een financiële afdracht in het ontwikkelfonds landelijk gebied. De ontvangen bijdragen mogen worden besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies. Denk hierbij aan natuurontwikkeling, recreatieve routes, waterberging, infrastructuur, etc.

De grondslag voor deze financiële bijdrage ligt in een omgevingsvisie of een programma. Belangrijk uitgangspunt is dat er een verband is tussen de betalende activiteit en de gebiedsontwikkeling. De omgevingsvisie of het programma moet daarom:

- het gebied omschrijven of aangeven dat ontwikkeld wordt;
- het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen;
- ingaan op de financiering van de ontwikkeling;
- een indicatie geven van de gewenste bijdrage;
- ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

2.5.4. VOORWAARDEN IN BEELD

We hebben de voorwaarden in onderstaand schema gevisualiseerd. Met hierin de te doorlopen stappen bij de functieverandering naar Wonen. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning(en) zetten we om in reguliere woning(en). De gesloopte bebouwing krijgt met sloopmetersystematiek waarde in de vorm van sloopmeters. Sloopmeters gebruik je voor het toevoegen van een woning op de slooplocatie of op een locatie elders. Hiervoor gelden gemeentelijke voorwaarden. Onderdeel van de functieverandering is een landschappelijke inpassing van de slooplocatie. Dit geldt ook ontwikkellocatie elders. Bij ontwikkeling vragen we een bijdrage aan het ontwikkelfonds landelijk gebied. Met deze bijdrage werkt de gemeente aan natuur- en landschapsversterking in de wijdere omgeving.



Figuur 4. Principe uitwerking voorwaarden functieverandering naar Wonen

2.6. Bredere inzet sloopmeters en/of groencompensatie bij woonfuncties

Sloopmeters kunnen ook ingezet worden als compensatie voor andere mogelijkheden bij woonfuncties. Dit noemen we bredere inzet sloopmeters. Regionaal hebben we afspraken gemaakt over de werkwijze en/of de maximale benutting. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om wel of geen gebruik te maken van deze mogelijkheden. Hiervoor kunnen gemeentelijke voorwaarden gelden, bijvoorbeeld milieueisen en/of landschappelijke aanvaardbaarheid.

De bredere inzet sloopmeters is mogelijk voor:

- 1) Grotere inhoud (m^3) van de woning dan regulier toegestaan;
- 2) Grotere oppervlakte aan bijgebouwen (m^2) dan regulier toegestaan;
- 3) Woningsplitsing;
- 4) Legalisatie

De brede inzet sloopmeters is ook in te vullen met groencompensatie (2.6.5).

2.6.1. GROTERE INHOUD (m^3) VAN DE WONING DAN REGULIER IS TOEGESTAAN

Bij woningen in het landelijk gebied is een maximale inhoudsmaat vastgesteld in het omgevingsplan. Met compensatie van sloopmeters kan een grotere inhoudsmaat worden toegestaan.

De regeling voor het vergroten van de woning is hieronder weergegeven:

Grotere inhoud van de woning/woongebouw	Sloopmeters
Per 1 m^3 vergroting	1,5 m^2 sloopmeters

2.6.2. GROTERE OPPERVLAKTE AAN BIJGEBOUWEN (m^2) DAN REGULIER IS TOEGESTAAN

Bij woningen horen ook bijgebouwen. In het omgevingsplan is een maximale maatvoering vastgesteld. Met compensatie van sloopmeters kan een groter bijgebouw worden toegestaan.

De regeling voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen is hieronder weergegeven:

Grotere oppervlakte van het bijgebouw	Sloopmeters
Per 1 m^2 vergroting	2 m^2 sloopmeters

2.6.3. WONINGSPLITSING

Met de compensatie van sloopmeters kan een extra woonrecht worden gerealiseerd. De woning wordt daarmee in feite veranderd van een woning naar een woongebouw.

De regeling voor het omzetten van een woning naar een woongebouw is hieronder weergegeven:

Omzetten woning naar woongebouw	Sloopmeters
1 extra woonrecht	300 m^2 sloopmeters

2.6.4. LEGALISATIE

In het landelijk gebied zijn situaties aanwezig waarbij het feitelijk gebruik strijdig is met het omgevingsplan. Met de compensatie van sloopmeters kunnen strijdigheden als dubbele bewoning, meer m^2 aan bijgebouwen en grotere woninginhoud (m^3) worden gelegaliseerd.

De regeling die hiervoor kan worden gehanteerd is die van het toevoegen van een extra 'woningrecht' en/of grotere inhoud woning/woongebouw:

Legaliseren	Sloopmeters
Legalisatie woongebouw (per woonrecht)	300 m^2 sloopmeters
Legalisatie inhoud bestaande vergunde woning tot en met feitelijke inhoud woning	Per 1 m^3 vergroting > 1,5 m^2 sloopmeters
Legalisatie meer m^2 aan bijgebouwen	Per 1 m^2 vergroting > 2 m^2 sloopmeters

2.6.5. GROENCOMPENSATIE

Voor de functieverandering naar Wonen is het inzetten van groencompensatie als aanvulling op sloopmeters mogelijk. Ook voor de bovengenoemde thema's voor de functie Wonen is het denkbaar. Dit is echter gemeentelijk uitwerking, waarbij de systematiek zoals benoemd in paragraaf 2.5.1 van toepassing is.

Gemeentelijke uitwerking

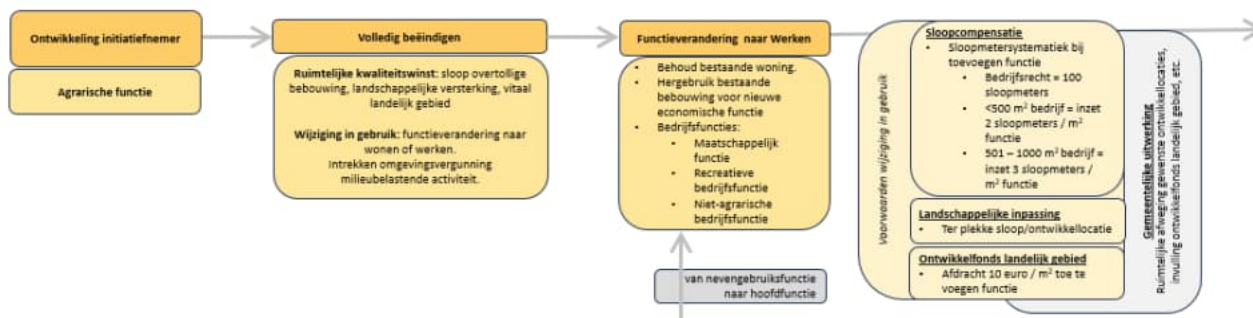
Overige mogelijkheid voor verbrede inzet sloopmeters.

Op voorhand zijn niet alle situaties te overzien. Het afwegingskader functieverandering 2024 biedt de gemeente de mogelijkheid om voor deze gevallen in lijn met en volgens de systematiek van dit beleid oplossingen te bewerkstelligen. Vanzelfsprekend, alleen als het ruimtelijk aanvaardbaar is.

2.7. Functieverandering naar Werken

Bij de functieverandering naar Werken onderscheiden we drie soorten werkfuncties:

- Niet-agrarische bedrijfsfunctie;
- Maatschappelijke functie;
- Recreatieve bedrijfsfunctie.



Figuur 5. Uitsnede stroomschema functieverandering naar Werken

Het landelijk gebied is een gevarieerd gebied waar agrarische functies, niet-agrarische bedrijfsfuncties, recreatie, maatschappelijke functies en wonen hand in hand gaan. Het landelijk gebied is een soort 'kraamkamer' van nieuwe werkfuncties. Vanwege de impact op de omgevingskwaliteit moet de aard en omvang wel passend zijn bij het landelijk gebied. Met een bebouwingsoppervlakte tot 500 m² worden deze functies als passend beschouwd.

Werkfuncties groter dan de eerdergenoemde 500 m² moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op een lokaal of regionaal bedrijventerrein. Met een zwaardere sloopcompensatie kunnen functies tot een oppervlakte van 1.000 m² bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk zijn. Hiervoor moet een afweging gemaakt worden tussen de aard van het bedrijf en de gebiedskenmerken van de locatie of medewerking al dan niet mogelijk is.

Uitgangspunt is het behoud van de (voormalige bedrijfs) woning met privébijgebouwen en de sanering van de overtollige bedrijfsbebouwing. Als de bestaande bebouwing van een te slechte (beeld)kwaliteit is om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden, is vervangende nieuwbouw toegestaan, die goed landschappelijk is ingepast in zijn omgeving mogelijk.

2.8. Voorwaarden functieverandering naar Werken:

2.8.1. SLOOPCOMPENSATIE

Het systeem is opgezet volgens een basis, het 'bedrijfsrecht' aangevuld met compensatie van sloopmeters voor de gevraagde oppervlakte per m² vloeroppervlakte (voetprint) van de bedrijfsbebouwing.

De regeling voor functieverandering naar één van de werkfuncties ziet er als volgt uit:

Werkfuncties	Sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Tot en met 500 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ² sloopmeters
501 - 1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ² sloopmeters

Gemeentelijke uitwerking:

Ruimtelijke afweging:

We nodigen gemeenten uit om op basis van de gebiedskenmerken en de ontwikkelrichting van de landschappen een uitwerking te maken. Om hiermee sturing te geven waar bedrijven/werkfuncties wel en niet passen.

Ruimtelijk kunnen gebieden kwetsbaar zijn voor het toevoegen van werkfuncties. Bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied, gebieden waar de functie te veel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies of waarbij de locatie niet goed ontsloten is door infrastructuur. Het is denkbaar om deze gebieden inzichtelijk te maken. In deze gebieden kan de gemeente dan ook terughoudend omgaan met het honoreren van initiatieven.

Een ander uitgangspunt is dat er geen verslechtering van de milieukundige situatie mag zijn. Bijvoorbeeld door 'rustige' delen van het landelijk gebied, op het gebied van milieu en hinder, ook rustig te houden. In gemengde delen van het landelijk gebied, bijvoorbeeld bij drukke wegen of clusters van bebouwing met bedrijfsfuncties, lijkt meer mogelijk.

Vanuit het werken aan de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied is het daarnaast belangrijk om gebieden/zones aan te wijzen waar voor werkfuncties een maximale oppervlakte (m²) wordt toegestaan.

2.8.2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

We willen de herkenbaarheid en de (streek)eigenheid van landelijk gebied behouden en versterken. We streven naar het behoud van waardevolle kenmerken, met ruimte voor (architectonische) ontwikkelingen die bijdragen aan de landschappelijke kenmerken. Erven hebben een beeldbepalende rol in de eigenheid van het landelijk gebied. De bebouwing en de landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een boomgaard of houtsingel, vormen in het beeld van het landelijk gebied een onlosmakelijk geheel. Veranderingen op het erf hebben hun impact hierop. We vragen dan ook om een landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen.

Bij een landschappelijke inpassing kijken we zorgvuldig naar het erf en het omliggende landschap. Bij veranderingen op een erf is het belangrijk deze aan te laten sluiten op landschappelijke kenmerken. De aanwezige landschaps-, ecologische en cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit van de bebouwing zijn hierbij uitgangspunt. Hierdoor ontstaat een op het gebied afgestemd inrichtingsplan. De initiatiefnemer realiseert hiermee zijn eigen plannen én verbetert tegelijkertijd het landschap. Dit leidt tot verbetering van de eigen leefomgeving.

Gemeentelijke uitwerking:

Landschappelijke inpassing

Om richting te geven hoe in een landschapstype het betreffende landschap versterkt kan worden is veel informatie beschikbaar. Vanuit de diverse stukken van de provincie Utrecht en provincie Gelderland heeft Aveco de Bondt een bundeling gemaakt. Deze zijn opgenomen in de bijlage.

Voor de verschillende landschapstypen in de regio zijn de kenmerken inzichtelijk gemaakt. Deze kunnen gebruikt worden bij de doorontwikkeling van de erven en het landschap. Door de deelnemende gemeenten kan dit een basis vormen voor hun advisering dan wel toetsing. De toetsing zal plaatsvinden door de gemeentelijke landschapsdeskundige. Ook de initiatiefnemer kan hier van gebruik maken. Bij ontwikkelvoornemens adviseren we de initiatiefnemer een ter zake kundige in de arm te nemen. Deze kan de vertaling van de algemene landschapskenmerken en de bijbehorende ontwerpprincipes naar de specifieke locatie van het erf maken.

We nodigen gemeenten uit om de gebiedsbeschrijvingen die op regionaal niveau gemaakt zijn te toetsen aan hun eigen specifieke gebied. Door het schaalniveau kunnen er lokale verschillen of bijzonderheden aanwezig zijn. Hiervoor kan een gemeentelijke aanvulling gemaakt worden.

Ook kunnen deze gebiedsbeschrijvingen een basis vormen voor een gemeentelijke uitwerking zoals een beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied. De kenmerken van een gebied staan beschreven in een beeldkwaliteitsplan. Het gaat niet alleen om hoe een gebied er nu uit ziet. De aandacht gaat vooral naar het gewenste beeld. Vandaar dat het document veel afbeeldingen, tekeningen en foto's heeft. Onderwerpen in het beeldkwaliteitsplan zijn de vormgeving van de bebouwing, de plaatsing van bebouwing op het erf en de landschappelijke inrichting. Hierbij gaat het zowel op het erf als om de omliggende structuren van het landschap. Deze elementen samen vormen het landschapsbeeld.

2.8.3. ONTWIKKELFONDS LANDELIJK GEBIED

Met de functieverandering draagt de initiatiefnemer ook bij aan landschaps- en natuurversterking in de ruimere omgeving. Op basis van verevening wordt een bijdrage gestort in een gemeentelijk ontwikkelfonds landelijk gebied. Dit fonds benut de gemeente om de verbetering van de omgevingskwaliteit in het gebied vorm te geven, bijvoorbeeld de aanleg van een houtwal of een recreatieve route. Vanuit dit fonds kan met meer samenhang gewerkt worden aan landschaps- en natuurontwikkeling. Al dan niet met cofinanciering.

De bijdrage bedraagt €10,- per m² vloeroppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

Gemeentelijke uitwerking:

Ontwikkelfonds landelijk gebied

Gemeenten worden uitgenodigd om een ontwikkelfonds landelijk gebied op te stellen. Dit kan al een bestaand ontwikkelfonds zijn of een nieuw op te richten fonds. De reikwijdte kan alleen het landelijk gebied of een groter bereik betreffen. Bij het laatste is het van belang dat gelden gelabeld worden voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit landelijk gebied. In de naamgeving zijn gemeenten vrij, voor de eenduidigheid hanteren we in dit beleidskader 'ontwikkelfonds landelijk gebied'.

Onderdeel van de functieverandering is een financiële afdracht in het ontwikkelfonds landelijk gebied. De ontvangen bijdragen mogen worden besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies. Denk hierbij aan natuurontwikkeling, recreatieve routes, sport, waterberging, infrastructuur, etc.

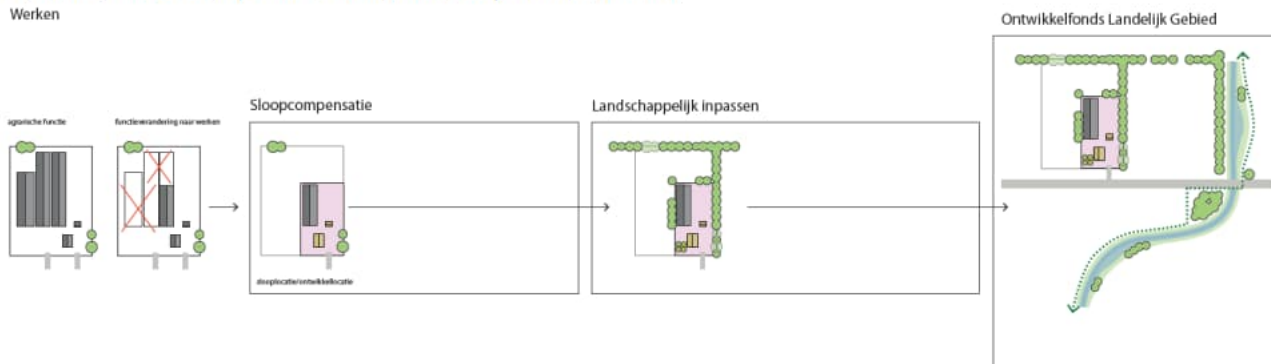
De grondslag voor deze financiële bijdrage ligt in een omgevingsvisie of een programma. Belangrijk uitgangspunt is dat er een verband is tussen de betalende activiteit en de gebiedsontwikkeling. De omgevingsvisie of het programma moet daarom:

- het gebied omschrijven of aangeven dat ontwikkeld wordt;
- het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen;
- ingaan op de financiering van de ontwikkeling;
- een indicatie geven van de gewenste bijdrage;
- ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

2.8.4. VOORWAARDEN IN BEELD

We hebben de voorwaarden in onderstaand schema gevisualiseerd. Met hierin de te doorlopen stappen bij de functieverandering naar Werken. Met het toevoegen van een nieuwe economische functie wordt de overblijvende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De gesloopte bebouwing krijgt met sloopcompensatiesysteem waarde in de vorm van sloopcompensaties. Sloopcompensaties gebruik je voor het toevoegen van een nieuwe economische functie op de locatie (gemeentelijke voorwaarden) of als verdienmodel. Onderdeel van de functieverandering is een landschappelijke inpassing van de locatie. Bij ontwikkeling vragen we een bijdrage aan het ontwikkelfonds landelijk gebied. Met deze bijdrage werkt de gemeente aan natuur- en landschapsversterking in de ruimere omgeving.

Werken



Figuur 6. Principe uitwerking voorwaarden functieverandering naar Werken

2.9. Bredere inzet sloopmeters bij werkfuncties

Naast de mogelijkheden voor nieuwe werkfuncties kunnen sloopmeters ook worden ingezet als compensatie voor andere mogelijkheden bij werkfuncties. Dit noemen we brede inzet sloopmeters. Regionaal hebben we hierover afspraken gemaakt. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om wel of geen gebruik te maken van deze mogelijkheden.

De bredere inzet sloopmeters is mogelijk voor:

- 1) Grotere inhoud (m^3) van de bedrijfswoning dan regulier is toegestaan;
- 2) Uitbreiding van één van de bestaande werkfuncties.

2.9.1. GROTERE INHOUD (m^3) VAN DE BEDRIJFSWONING DAN REGULIER IS TOEGESTAAN

Bij bedrijfswoningen in het landelijk gebied is een maximale inhoudsmaat vastgesteld in het omgevingsplan. Met compensatie van sloopmeters kan een grotere inhoudsmaat worden toegestaan.

De regeling voor het vergroten van de woning is hieronder weergegeven:

Grotere inhoud van de bedrijfswoning/bedrijfswoongebouw	Sloopmeters
Per 1 m^3 vergroting	1,5 m^2 sloopmeters

2.9.2. UITBREIDING VAN ÉÉN VAN DE BESTAANDE WERKFUNCTIES

Met de inzet van compenserende sloopmeters kunnen bestaande bedrijfslocaties uitbreiden tot maximaal 1.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing. Afhankelijk van de aard van het bedrijf en locatie wordt beoordeeld of medewerking al dan niet mogelijk is.

De regeling voor uitbreiding werkfunctie is hieronder weergegeven:

Uitbreiding werkfunctie	Sloopmeters
Tot en met 500 m^2 aan bedrijfsbebouwing per m^2 vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m^2 sloopmeters
501 - 1.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing per m^2 vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m^2 sloopmeters

Gemeentelijke uitwerking

Buitenopslag

In principe staan we bij een functieverandering naar Werken geen buitenopslag toe. Toch kan een gemeente ervoor kiezen om buitenopslag mogelijk te maken bij bedrijfsfuncties. Hiervoor kan de gemeente voorwaarden stellen zoals het aantonen van de noodzakelijkheid, de landschappelijke aanvaardbaarheid en de omvang van de buitenopslag. Regionaal is afgesproken dat dit een gemeentelijke keuze is en dat buitenopslag mogelijk is met de inzet van sloopmeters. Hiervoor geldt de inzet van 2 m^2 sloopmeters voor 1 m^2 buitenopslag.

Overige mogelijkheid voor verbrede inzet sloopmeters.

Op voorhand zijn niet alle situaties te overzien. Het afwegingskader functieverandering 2024 biedt de gemeenten de mogelijkheid om voor deze gevallen in lijn met en volgens de systematiek van dit beleid oplossingen te bewerkstelligen. Vanzelfsprekend, alleen als het ruimtelijk aanvaardbaar is.

2.10. Gedeeltelijke beëindiging agrarische activiteit

De agrarische ondernemer kan de wens hebben tot gedeeltelijke verandering van de bedrijfsvoering. Dit kan komen door het hebben van geen bedrijfsopvolger of door invloeden van buitenaf, zoals bijvoorbeeld stikstofreductieplannen of grond schaarste. Bij een gedeeltelijke verandering blijft de hoofdfunctie als agrarisch bedrijf bestaan. Echter, het bedrijf kan een andere vorm aannemen. Het functieveranderingsbeleid geeft twee mogelijkheden, met bijbehorende voorwaarden, voor:

- Een nevengebruiksfunctie starten;
- Of gedeeltelijk slopen.

2.10.1. NAAR NEVENGEBRUIKSFUNCTIE

Andere bedrijvigheid naast het hoofdkomen van de ondernemer noemen we een nevengebruiksfunctie. Een nevengebruiksfunctie is qua oppervlak ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Bij voorkeur komt de nevenfunctie in de bestaande bebouwing. Met omgevingskwaliteit als doel is vervangende nieuwbouw denkbaar. De nevenfunctie mag alleen door de ondernemer/eigenaar (of onderdeel van het familiebedrijf) worden uitgeoefend. Hiermee wordt voorkomen dat buitenstaanders (derde partij) een bedrijf vestigen op een agrarische locatie.

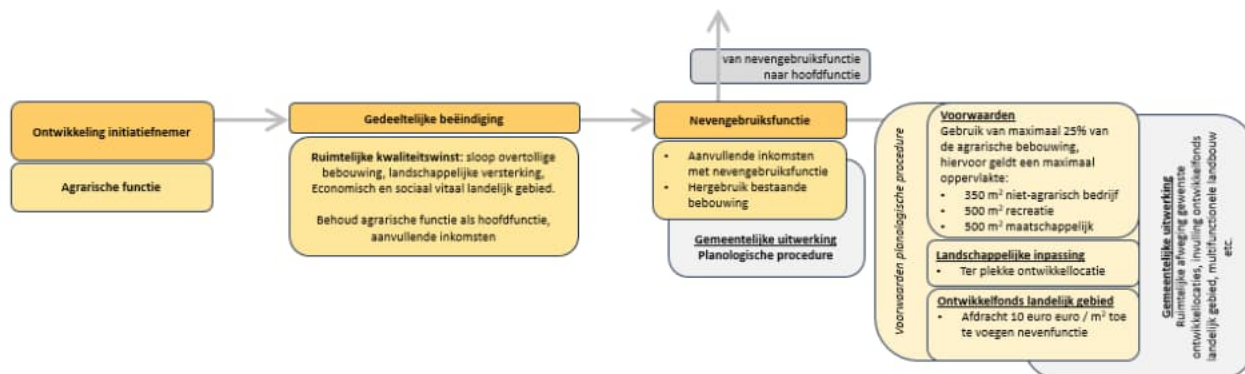
2.10.2. GEDEELTELIJK SLOOP

Bij het gedeeltelijk beëindigen van het agrarische bedrijf behoort ook sloop van een de voormalige opstallen tot de mogelijkheid. Bijvoorbeeld wanneer een agrarische bedrijfstak af wordt gestoten dan wel het aantal dieren wordt verminderd. Met de sloop van de opstallen kunnen deze meters als sloopmeters worden verhandeld. Dit is een verdienmodel voor de agrarische ondernemer. Ook kunnen deze meters ingezet worden om bijvoorbeeld de woning te vergroten. Deze mogelijkheden zijn afhankelijk van de ruimte die gemeentelijke kaders met betrekking tot oppervlakte/inhoud woning biedt.

2.11. Naar nevengebruiksfunctie

Bij nevenfuncties denken we aan recreatieve of maatschappelijke/zorg functies. Ook niet-agrarische activiteiten zoals loonwerk of transportactiviteiten zijn mogelijk. Dergelijke functies geven het gebied nieuwe impulsen. Zowel voor de ondernemer in economisch opzicht, als ook het bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied.

Op het moment dat de hoofdactiviteit stopt, dient een functieveranderingsprocedure te worden doorlopen.



Figuur 7. Uitsnede stroomschema Nevengebruiksfunctie

2.12. Voorwaarden nevengebruiksfunctie

Voor niet-agrarische nevengebruiksfuncties bij agrarische bedrijven mag maximaal 25% van het bebouwd oppervlak worden gebruikt:

- Tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevengebruiksfuncties in het kader van recreatie en van zorg;
- Tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige niet-agrarische bedrijfsnevenfuncties.

Gemeentelijke uitwerking:

Ruimtelijke afweging

De planologische procedure voor een nevengebruiksfunctie kan per gemeente verschillen. Het is aan de gemeente om hier gemeentelijke kaders/beleid voor op te stellen. Hierdoor stuurt de gemeente op welke plek welke functies en van welke omvang gewenst zijn.

Van bovenstaande maatvoeringen kan door gemeenten worden afgeweken, bijvoorbeeld voor multifunctionele landbouw. Onder multifunctionele landbouw verstaan we activiteiten waarmee we de burger en de agrariër aan elkaar verbinden. Denk hierbij aan educatie ter plekke of verkoop eigen en/of streekproducten. Ook is het denkbaar dat gemeenten een kader opstellen voor recreatieve voorzieningen (niet zijnde bebouwing) die plaatsvinden buiten het werkingsgebied van het omgevingsplan. Denk hierbij aan een maisdoolhof of boerengolf.

Het is goed om te beseffen dat een nevengebruiksfunctie een opstap kán zijn naar een volledige transformatie van de bedrijfsvoering. Deze functie kan bij het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering de hoofdfunctie worden. Daarom is het voor gemeentes van belang vooruit te denken. Het afwegingskader dat voor de functieverandering naar Werken gehanteerd kan worden, is ook bij deze toetsing bruikbaar.

2.12.1. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

We willen de herkenbaarheid en de (streek)eigenheid van landelijk gebied behouden en versterken. We streven naar het behoud van waardevolle kenmerken, met ruimte voor (architectonische) ontwikkelingen die bijdragen aan de landschappelijke kenmerken. Erven hebben een beeldbepalende rol in de eigenheid van

het landelijk gebied. De bebouwing en de landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een boomgaard of houtsingel, vormen in het beeld van het landelijk gebied een onlosmakelijk geheel. Veranderingen op het erf hebben hun impact hierop. We vragen dan ook om een landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen.

Bij een landschappelijke inpassing kijken we zorgvuldig naar het erf en het omliggende landschap. Bij veranderingen op een erf is het belangrijk deze aan te laten sluiten op landschappelijke kenmerken. De aanwezige landschaps-, ecologische en cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit van de bebouwing zijn hierbij uitgangspunt. Hierdoor ontstaat een op het gebied afgestemd inrichtingsplan. De ondernemer realiseert hiermee zijn eigen plannen én verbetert tegelijkertijd het landschap. Dit leidt tot verbetering van de eigen leefomgeving.

Gemeentelijke uitwerking:

Landschappelijke inpassing

Om richting te geven hoe in een landschapstype het betreffende landschap versterkt kan worden is veel informatie beschikbaar. Vanuit de diverse stukken van de Provincie Utrecht en Provincie Gelderland heeft Aveco de Bondt een bundeling gemaakt. Deze zijn opgenomen in de bijlage.

Voor de verschillende landschapstypen in de regio zijn de kenmerken inzichtelijk gemaakt. Deze kunnen gebruikt worden bij de doorontwikkeling van de erven en het landschap. Door de deelnemende gemeenten kan dit een basis vormen voor hun advisering dan wel toetsing. De toetsing zal plaatsvinden door de gemeentelijke landschapsdeskundige. Ook de initiatiefnemer kan hier van gebruik maken. Bij ontwikkelvoornemens adviseren we de initiatiefnemer een ter zake kundige in de arm te nemen. Deze kan de vertaling van de algemene landschapskenmerken en de bijbehorende ontwerpprincipes naar de specifieke locatie van het erf kunnen maken.

We nodigen gemeenten uit om de gebiedsbeschrijvingen die op regionaal niveau gemaakt zijn te toetsen aan hun eigen specifieke gebied. Door het schaalniveau kunnen er lokale verschillen of bijzonderheden aanwezig zijn. Hiervoor kan een gemeentelijke aanvulling gemaakt worden.

Ook kunnen deze gebiedsbeschrijvingen een basis vormen voor een gemeentelijke uitwerking zoals een beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied. De kenmerken van een gebied staan beschreven in een beeldkwaliteitsplan. Het gaat niet alleen om hoe een gebied er nu uit ziet. De aandacht gaat vooral naar het gewenste beeld. Vandaar dat het document veel afbeeldingen, tekeningen en foto's heeft. Onderwerpen in het beeldkwaliteitsplan zijn de vormgeving van de bebouwing, de plaatsing van bebouwing op het erf en de landschappelijke inrichting. Hierbij gaat het zowel op het erf als om de omliggende structuren van het landschap. Deze elementen samen vormen het landschapsbeeld.

2.12.2. ONTWIKKELFONDS LANDELIJK GEBIED

Met de functieverandering draagt de initiatiefnemer ook bij aan landschaps- en natuurversterking in de ruimere omgeving. Op basis van verevening wordt een bijdrage gestort in een gemeentelijk ontwikkelfonds landelijk gebied. Dit fonds benut de gemeente om de verbetering van de omgevingskwaliteit in het gebied vorm te geven, bijvoorbeeld de aanleg van een houtwal of een recreatieve route. Vanuit dit fonds kan met meer samenhang gewerkt worden aan landschaps- en natuurontwikkeling. Al dan niet met cofinanciering.

De bijdrage bedraagt €10,- per m² toe te voegen vloeroppervlakte nevenfunctie.

Gemeentelijke uitwerking:

Ontwikkelfonds landelijk gebied

Gemeenten worden uitgenodigd om een ontwikkelfonds landelijk gebied op te stellen. Dit kan al een bestaand ontwikkelfonds zijn of een nieuw op te richten fonds. De reikwijdte kan alleen het landelijk gebied of een groter bereik betreffen. Bij het laatste is het van belang dat gelden gelabeld worden voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit landelijk gebied. In de naamgeving zijn gemeenten vrij, voor de eenduidigheid hanteren we in dit beleidskader 'ontwikkelfonds landelijk gebied'.

Onderdeel van de functieverandering is een financiële afdracht in het ontwikkelfonds landelijk gebied. De ontvangen bijdragen mogen worden besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies. Denk hierbij aan natuurontwikkeling, recreatieve routes, sport, waterberging, infrastructuur, etc.

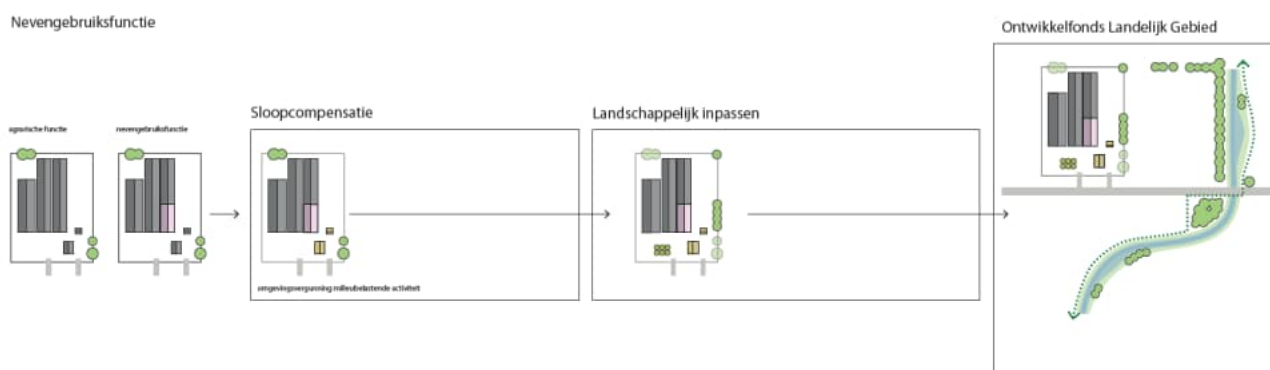
De grondslag voor deze financiële bijdrage ligt in een omgevingsvisie of een programma. Belangrijk uitgangspunt is dat er een verband is tussen de betalende activiteit en de gebiedsontwikkeling. De omgevingsvisie of het programma moet daarom:

- het gebied omschrijven of aangeven dat ontwikkeld wordt;
- het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen;
- ingaan op de financiering van de ontwikkeling;
- een indicatie geven van de gewenste bijdrage;
- ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

2.12.3. VOORWAARDEN IN BEELD

We hebben de voorwaarden in onderstaand schema gevisualiseerd. Met hierin de te doorlopen stappen bij een nevengebruiksfunctie. Hierbij voegt de ondernemer een nieuwe economische functie toe aan en binnen de bestaande agrarische bedrijfsvoering.

Onderdeel van de bijbehorende planologische procedure is een landschappelijke inpassing van de locatie. Bij ontwikkeling vragen we een bijdrage aan het ontwikkelfonds landelijk gebied. Met deze bijdrage werkt de gemeente aan natuur- en landschapsversterking in de bredere omgeving.



Figuur 8. Principe uitwerking voorwaarden Nevengebruiksfunctie

2.13. Van nevengebruiksfunctie naar functieverandering Werken

Het is denkbaar dat de nevengebruiksfunctie de opstap is naar het definitief beëindigen van de hoofdactiviteit. Bij het omzetten van een nevengebruiksfunctie naar hoofdactiviteit is een functieverandering nodig.

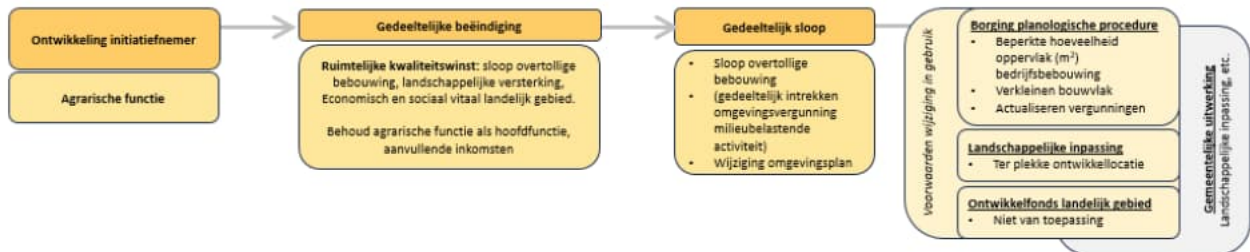
Als de nevengebruiksfunctie 5 jaar of langer vergund aanwezig is, komt de sloopcompensatie gedeeltelijk te vervallen. Dit betekent dat het oppervlakte aan aanwezige nevenfunctie (met maximum van 350 m² respectievelijk 500 m²) in sloopmeters (1 op 1) moet worden gecompenseerd. Het bedrijfsrecht dient wel aangeleverd dan wel aangekocht te worden, volgens de sloopmetersystematiek.



Figuur 9. Uitsnede stroomschema

2.14. Naar gedeeltelijke sloop

Bij het beëindigen van een gedeelte van het bedrijf kan de agrarische ondernemer een deel van de (voormalige) opstallen slopen. Met de sloop van de opstallen kunnen deze meters als slooppeters worden verhandeld. Dit is een verdienmodel voor de agrarische ondernemer. Ook kunnen deze meters ingezet worden om bijvoorbeeld de woning te vergroten. Deze mogelijkheden zijn afhankelijk van de ruimte die gemeentelijke kaders met betrekking tot oppervlakte/inhoud woning biedt.



Figuur 10. Uitsnede stroomschema gedeeltelijke sloop

2.15. Voorwaarden gedeeltelijke sloop

Een omgevingsplanwijziging is ook bij gedeeltelijke sloop nodig. Door de sloop worden de hoeveelheid vierkante meters bebouwing binnen de agrarische functie beperkt voor de toekomst. De weg gehaalde vierkante meters kunnen niet meer terugkomen. Planologisch borgen we dit in het omgevingsplan.

2.15.1. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

We willen de herkenbaarheid en de (streek)eigenheid van landelijk gebied behouden en versterken. We streven naar het behoud van waardevolle kenmerken, met ruimte voor (architectonische) ontwikkelingen die bijdragen aan de landschappelijke kenmerken. Erven hebben een beeldbepalende rol in de eigenheid van het landelijk gebied. De bebouwing en de landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een boomgaard of houtsingel, vormen in het beeld van het landelijk gebied een onlosmakelijk geheel. Veranderingen op het erf hebben hun impact hierop. We vragen dan ook om een landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen.

Bij een landschappelijke inpassing kijken we zorgvuldig naar het erf en het omliggende landschap. Bij veranderingen op een erf is het belangrijk deze aan te laten sluiten op landschappelijke kenmerken. De aanwezige landschaps-, ecologische en cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit van de bebouwing zijn hierbij uitgangspunt. Hierdoor ontstaat een op het gebied afgestemd inrichtingsplan. De initiatiefnemer realiseert hiermee zijn eigen plannen én verbetert tegelijkertijd het landschap. Dit leidt tot verbetering van de eigen leefomgeving.

Gemeentelijke uitwerking:

Landschappelijke inpassing

Om richting te geven hoe in een landschapstype het betreffende landschap versterkt kan worden is veel informatie beschikbaar. Vanuit de diverse stukken van de provincie Utrecht en provincie Gelderland heeft Aveco de Bondt een bundeling gemaakt. Deze zijn opgenomen in de bijlage.

Voor de verschillende landschapstypen in de regio zijn de kenmerken inzichtelijk gemaakt. Deze kunnen gebruikt worden bij de doorontwikkeling van de erven en het landschap. Door de betrokken gemeenten kan dit een basis vormen voor hun advisering dan wel toetsing. De toetsing zal plaatsvinden door de gemeentelijke landschapsdeskundige. Ook de initiatiefnemer kan hier van gebruik maken. Bij ontwikkelvoornemens adviseren we de initiatiefnemer een ter zake kundige in de arm te nemen. Deze kan de vertaling van de algemene landschapkenmerken en de bijbehorende ontwerpprincipes naar de specifieke locatie van het erf kunnen maken.

We nodigen gemeenten uit om de gebiedsbeschrijvingen die op regionaal niveau gemaakt zijn te toetsen aan hun eigen specifieke gebied. Door het schaalniveau kunnen er lokale verschillen of bijzonderheden aanwezig zijn. Hiervoor kan een gemeentelijke aanvulling gemaakt worden.

Ook kunnen deze gebiedsbeschrijvingen een basis vormen voor een gemeentelijke uitwerking zoals een beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied. De kenmerken van een gebied staan beschreven in een beeldkwaliteitsplan. Het gaat niet alleen om hoe een gebied er nu uit ziet. De aandacht gaat vooral naar het gewenste beeld. Vandaar dat het document veel afbeeldingen, tekeningen en foto's heeft. Onderwerpen in het beeldkwaliteitsplan zijn de vormgeving van de bebouwing, de plaatsing van bebouwing op het erf en de landschappelijke inrichting. Hierbij gaat het zowel op het erf als om de omliggende structuren van het landschap. Deze elementen samen vormen het landschapsbeeld.

2.15.2. ONTWIKKELFONDS LANDELIJK GEBIED

Aangezien niet ontwikkeld wordt is het ontwikkelfonds landelijk gebied niet van toepassing.

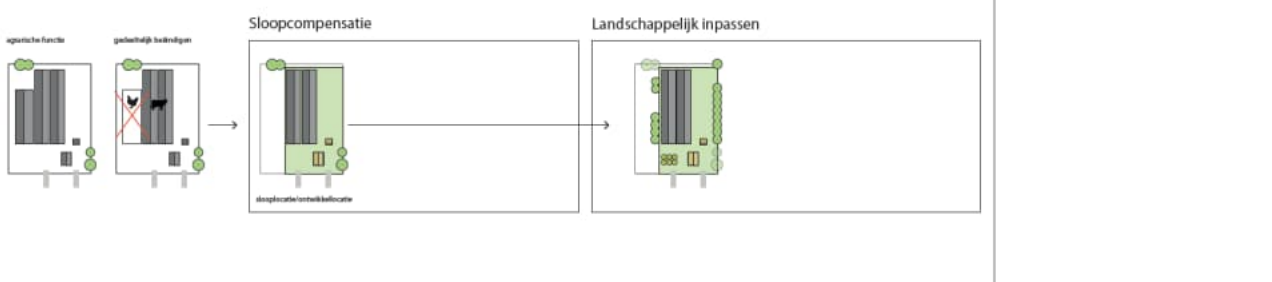
2.15.3. VOORWAARDEN IN BEELD

We hebben de voorwaarden in onderstaand schema gevisualiseerd. Met hierin de te doorlopen stappen bij gedeeltelijke sloop. Hierbij neemt de ondernemer een deel van zijn bestaande agrarische bedrijfsvoering weg. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De gesloopte bebouwing krijgt met sloopmetersystematiek waarde in de vorm van sloopmeters. Sloopmeters gebruik je voor aanpassingen van de woning of als verdienmodel.

Onderdeel van de bijbehorende planologische procedure is een landschappelijke inpassing van de locatie. Door het ontbreken van een ontwikkeling is een afdracht aan het ontwikkelfonds landelijk gebied niet nodig.

Gedeeltelijk beëindigen

Ontwikkelfonds Landelijk Gebied

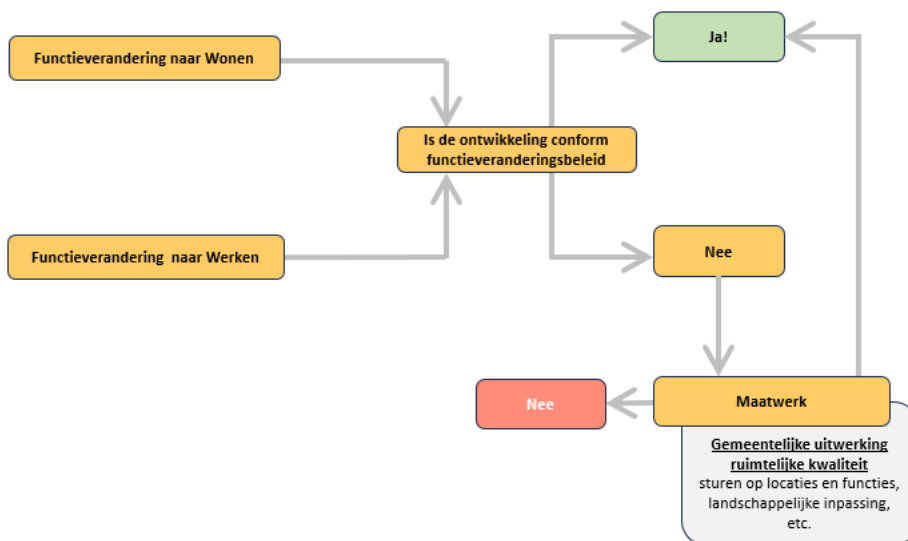


Figuur 11. Principe uitwerking voorwaarden Gedeeltelijke sloop

Wat is maatwerk?

In het landelijk gebied is ieder erf en iedere (agrarische) ondernemer uniek. Met het afwegingskader functieveranderingsbeleid hebben we de ontwikkelrichtingen voor de meest denkbare/voorkomende situaties vastgelegd. En bieden we voldoende ruimte voor een zorgvuldige ruimtelijke en economische ontwikkeling van het landelijk gebied. Het kan echter zijn dat dit niet passend is voor een initiatiefnemer. Bijvoorbeeld door de ligging van het perceel, de bestaande (al vergunde) situatie of de ontwikkelwens van de ondernemer. Dan is maatwerk mogelijk onder voorwaarden.

Maatwerk is een afweging van de unieke combinatie van landschappelijke kenmerken en de gewenste ontwikkelrichting van de ondernemer. Het is aan de gemeenten om hier keuzes in te maken. Hierbij is onderliggend gemeentelijk beleid het uitgangspunt.



Figuur 12. Uitsnede stroomschema

Vergroten bestaande werkfuncties

Indien bestaande (grotere) bedrijfsmatige functies willen uitbreiden, mogen deze zich in hun uitbreiding autonoom ontwikkelen. Dit gaat om bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering, maar ook vanuit de bedrijfsuitstraling gebonden zijn aan (hun locatie in) het landelijk gebied. Het gaat in deze gevallen om een ontwikkelingsvraag die moeilijk is in te passen binnen de beleidsvisie over bestaande werkfuncties, bijvoorbeeld loonwerkbedrijven, recreatieparken, maneges en andere daarmee vergelijkbare werkfuncties.

Wanneer bedrijven in het landelijk gebied met een grotere oppervlakte dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing behoefte hebben aan een autonome ontwikkeling en wanneer zij kunnen aantonen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is, kan een gemeente onderzoeken of een maatwerkoplossing mogelijk is.

3. Sloopmetersystematiek

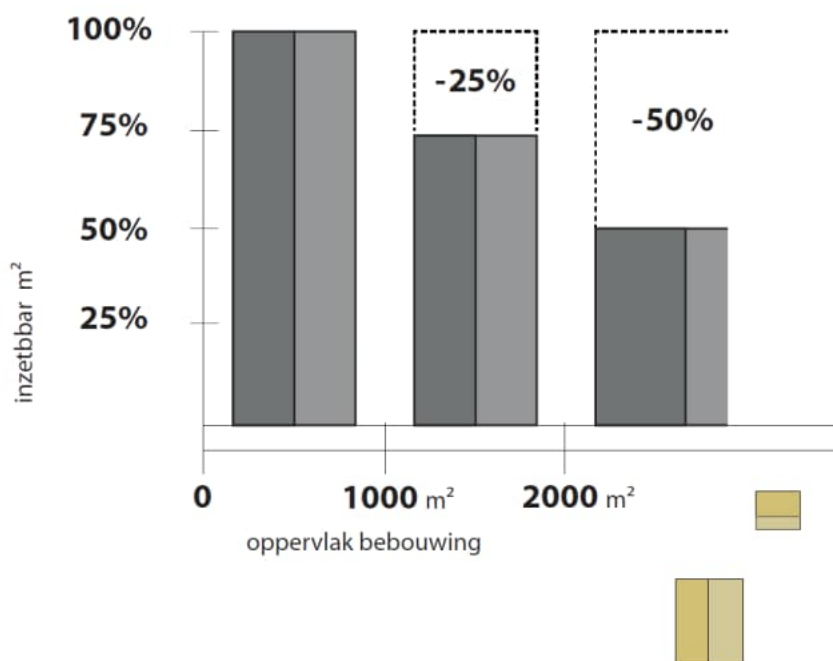
3.1. Sloopmeters

Zodra een wens tot functieverandering kenbaar is gemaakt aan de gemeente kunnen de sloopmeters berekend worden. De gemeente berekent deze aan de hand van de legale aanwezige vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Inzetbare sloopmeters kunnen ontwikkelingen op eigen locatie mogelijk maken, worden verhandeld en/of elders worden ingezet.

De sloopmetersystematiek is gericht op het waarderen van de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij gaat het om de footprint van het gebouw. De waardering in sloopmeters is niet gebaseerd op de productiecapaciteit van de stal. Ter verduidelijking gaat het bij een stal met een verdiepingsvloer alleen om de footprint, niet om het oppervlak van beide vloerdelen samen.

3.2. Van 'vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' naar 'inzetbare sloopmeters'

Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen werken we met een omrekening van de sloopmeters. Hiervoor passen we een afroming toe bij het omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar inzetbare sloopmeters. De afroming is afhankelijk van de grootte van de slooplocatie. Hiervoor hanteren we de volgende verdeling:



Figuur 13. Verhouding aanwezig oppervlakte agrarische bebouwing in relatie tot afromingspercentage.

De inzetbare sloopmeters worden als volgt berekend:

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	Afomingspercentage
0 - 1.000 m²	Geen afroming
1.000 - 2.000 m²	25 %
> 2.000 m²	50 %

3.3. Wat telt mee?

De voorwaarden om de bebouwing mee te nemen in de berekening van de slooppoppervlakte zijn de volgende:

- Fysiek bestaande, vrijgekomen of vrijkomende, legale (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Dit geldt ook voor:
 - a. Bedrijfsgebouwen onder bouwovergangsrecht;
 - b. Niet gewraakt;

- c. Waartegen handhaafbaar optreden niet realistisch is;
- d. Gerealiseerd vóór de peildatum van overgangsrecht van de betreffende gemeente.
- Een (voormalig) bedrijfsgebouw is inzetbaar als het voldoet aan eisen die gelden voor een gebouw:
 - a. Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt,
 - b. Een gebouw dat met gedeeltelijke vernieuwing, zoals bedoeld in het overgangsrecht, in stand kan worden gehouden als gebouw telt nog mee als inzetbaar gebouw.
- De berekening van de sloopoppervlakte laat de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning buiten beschouwing. De maatvoering van dit oppervlakte is in overeenstemming met gemeentelijk beleid.
- Alle bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel waar functieverandering plaatsvindt dient te worden gesloopt, tenzij het een gebouw betreft dat wordt ingezet voor hergebruik. Of dat het onderdeel uitmaakt van de nieuwe functie zoals een bijgebouw. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid als uitgangspunt.
- Aantoonbare cultuurhistorische of monumentale gebouwen tellen wel mee in de berekening van de sloopoppervlakte. Voor monumentale gebouwen geldt dat deze niet gesloopt dienen te worden.
- Bebouwing mag niet eerder ingezet zijn voor functieverandering.

Het is wellicht overbodig om te benoemen, maar herbouw van eenmaal gesloopte gebouwen is niet mogelijk of het omgevingsplan moet anders voorschrijven.

3.4. Wanneer worden sloopmeters inzetbaar?

Na berekening zijn de sloopmeters nog niet direct inzetbaar. Sloopmeters worden inzetbaar onder de volgende voorwaarden:

- De sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing heeft plaatsgevonden en is met behulp van foto's aangetoond;
- Het doorlopen van een planologische procedure heeft plaatsgevonden.

Het is belangrijk dat de gemeente de sloopmeters goed registreert.

3.5. Enkele rekenvoorbeelden

We hebben voor de verschillende mogelijkheden van functieverandering voorbeelden uitgewerkt. Dit zijn fictieve situaties. Hiermee maken we de sloopmetersystematiek inzichtelijk en navolgbaar om zelf toe te kunnen gaan passen.

Rekenvoorbeeld 1 - Functieverandering van Agrarisch naar Wonen

Casus: Een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning vraagt een functieverandering naar de functie Wonen. Op de ontwikkellocatie wordt één woning van 600 m³ toegevoegd. Er is 3.600 m² aan (agrarische) bebouwing en privébijgebouwen aanwezig.

Stap 1: Alle bebouwing in beeld

Uit de vergunningscheck blijkt dat 300 m² aan stallen zonder vergunning is gebouwd. Deze meters kunnen niet worden meegeteld. Dit houdt in dat in totaal 3.300 m² legale bebouwing aanwezig is. Volgens het omgevingsplan heeft een woning recht op 150 m² aan privébijgebouwen. Deze bebouwing is te allen tijde her te bouwen en wordt hierdoor van het aantal m² aan legale bebouwing afgetrokken. Hierdoor rekenen we met 3.150 m² aanwezig oppervlakte voor de sloopmeterberekening.

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Alle bebouwing in beeld	3.600 m ²	
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw 1 - 850 m ² - Gebouw 2 - 1500 m ² - Gebouw 3 - 800 m ² - Gebouw 4 - 300 m ² illegaal - Gebouw 5 - 150 m ² privébijgebouw	3.300 m ²	- 300 m ² illegale bebouwing - 150 m ² privé bijgebouw (maatvoering gemeentespecifiek)
Oppervlakte bebouwing aanwezig voor sloopmeterberekening	3.150 m ²	

Stap 2: Afroming berekenen

Op basis van het vastgestelde afromingspercentage geldt de onderstaande rekensom:

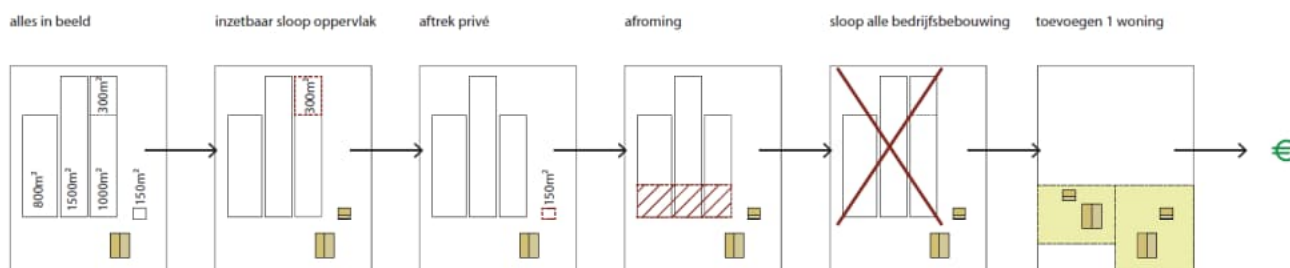
	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Oppervlakte bebouwing aanwezig	3.150 m²	
Bebouwing > 2000 (afroming van 50%)	- 575 m ²	$3150 - 2000 = 1150 * 50\% = 575 \text{ m}^2$
Bebouwing 1.000 - 2.000 m ² (afroming 25%)	- 250 m ²	$2000 - 1000 = 1000 * 25\% = 250 \text{ m}^2$
Bebouwing < 1.000 m ² (geen afroming)	0	$1000 - 1000 = 0$
Inzetbare sloopmeters	2.325 m²	

Stap 3: Sloopmetercompensatie

Het toevoegen van een woning van 600 m³ moet volgens het regionale functieveranderingsbeleid gecompenseerd worden met 1200 m² aan inzetbare sloopmeters.

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Woonrecht	300 m ²	-
1,5 sloopmeter per 1 m ³	900 m ²	600 * 1.5
Benodigde sloopmeters	1.200 m²	

De initiatiefnemer heeft 2.325 m² aan sloopmeters in bezit. Dit houdt in dat (2.325 - 1.200) **1.035 m²** aan compenserende sloopmeters overblijven. Deze mogen verhandeld worden voor ontwikkelingen elders in de regio.



Figuur 14. Sloopmetersystematiek functieverandering naar Wonen in beeld

Rekenvoorbeeld 2 - Functieverandering van Agrarisch naar Werken

Casus: Een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning vraagt een functieverandering naar de functie Werken aan met 550 m² aan bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie is één bedrijfswoning en 1.200 m² aan (agrarische) bebouwing en privébijgebouwen aanwezig. De gemeente is van oordeel dat deze werkfunctie passend is op de locatie, aangezien het een functie is groter dan de toegestane 500 m².

Stap 1: Alle bebouwing in beeld

Volgens het omgevingsplan heeft een woning recht op 150 m² aan privébijgebouwen. Deze bebouwing is te allen tijde her te bouwen en wordt hierdoor van het aantal m² aan legale bebouwing afgetrokken. Hierdoor rekenen we met 1.050 m² aanwezig oppervlakte voor de sloopmeterberekening.

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Alle bebouwing in beeld	1.200 m ²	
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw 1 - 250 m ² - Gebouw 2 - 800 m ² - Gebouw 3 - 150 m ² privébijgebouw	1.050 m ²	- 150 m ² privé bijgebouw (maatvoering gemeentespecifiek)
Oppervlakte bebouwing aanwezig voor sloopmeterberekening	1.050 m ²	

Stap 2: Afroming berekenen

Op basis van het vastgestelde afromingspercentage geldt de onderstaande rekensom:

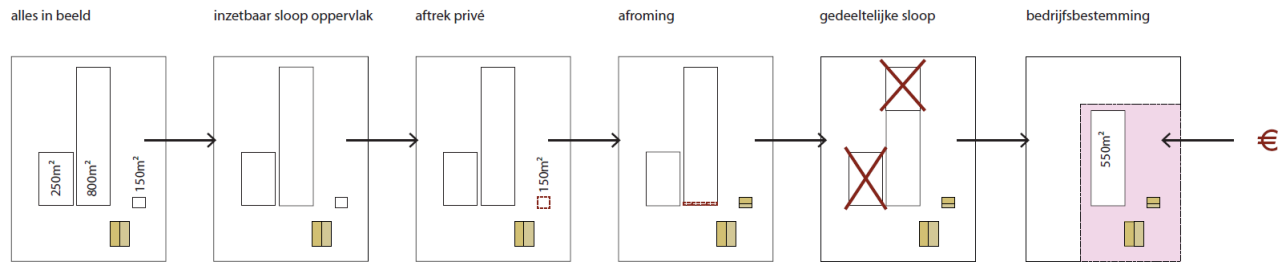
	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Oppervlakte bebouwing aanwezig	1.050 m²	
Bebouwing > 2000 (afroming van 50%)	n.v.t.	Niet aanwezig
Bebouwing 1.000 - 2.000 m ² (afroming 25%)	- 12,50 m ²	$1050 - 1000 = 50 \cdot 25\% = 12,50$
Bebouwing < 1.000 m ² (geen afroming)	0	$1000 - 1000 = 0$
Inzetbare sloopmeters	1.038 m²	

Stap 3: Sloopmetercompensatie

Het toevoegen van een nieuwe niet-agrarische bedrijfsbestemming met 550 m² aan bedrijfsbebouwing moet volgens het regionale functieveranderingsbeleid gecompenseerd worden met inzetbare sloopmeters. Hiervoor geldt onderstaande berekening:

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Bedrijfsrecht	100 m ²	-
Bebouwing tot en met 500 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing : factor 2	1.000 m ²	$500 \cdot 2$
Bebouwing 501 - 1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing : factor 3	50 m ²	$50 \cdot 3$
Benodigde sloopmeters	1.250 m²	

De initiatiefnemer heeft 1.038 m² aan sloopmeters in bezit. Dit houdt in dat (1.038 - 1.250) **212 m²** aan compenserende sloopmeters te kort komen voor de ontwikkeling. Deze kunnen worden aangekocht.



Figuur 15. Sloopmetersystematiek functieverandering naar Werken in beeld

Rekenvoorbeeld 3 - Functieverandering van Agrarisch (met nevengebruiksfunctie) naar Werken

Casus: Een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning en een bestaande nevenfunctie (7 jaar) van 350 m² als hovenier vraagt een functieverandering naar de functie Werken aan met 500 m² aan bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie is één bedrijfswoning en 1.000 m² aan (agrarische) bebouwing en privébijgebouwen aanwezig.

Stap 1: Alle bebouwing in beeld

Uit de vergunningscheck dan wel overgangsrecht blijkt dat alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing legaal aanwezig is. Volgens het omgevingsplan heeft een woning recht op 150 m² aan privébijgebouwen. Deze bebouwing is te allen tijde her te bouwen en wordt hierdoor van het aantal m² aan legale bebouwing afgetrokken. Hierdoor rekenen we met 850 m² aanwezig oppervlakte voor de sloopmeterberekening.

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Alle bebouwing in beeld	1.000 m ²	
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw 1 - 500 m ² - Gebouw 2 - 350 m ² - Gebouw 3 - 150 m ² privébijgebouw	850 m ²	- 150 m ² privé bijgebouw (maatvoering gemeentespecifiek)
Oppervlakte bebouwing aanwezig voor sloopmeterberekening	850 m ²	

Stap 2: Afroming berekenen

Op basis van het vastgestelde afromingspercentage geldt de onderstaande rekensom:

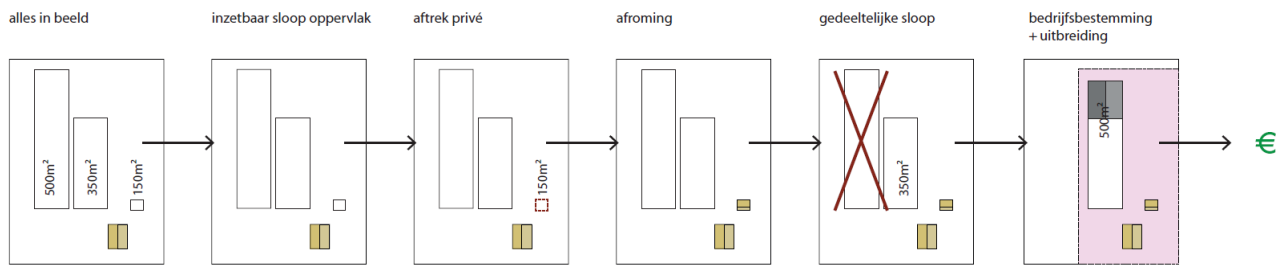
	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Oppervlakte bebouwing aanwezig	850 m²	
Bebouwing > 2000 (afroming van 50%)	n.v.t.	Niet aanwezig
Bebouwing 1.000 - 2.000 m ² (afroming 25%)	n.v.t.	Niet aanwezig
Bebouwing <1.000 m ² (geen afroming)	0 m ²	Minder dan 1.000 m ² aanwezig = 0
Inzetbare sloopmeters	850 m²	

Stap 3: Sloopmetercompensatie

Het toevoegen van een nieuwe niet-agrarische bedrijfsbestemming met 500 m² aan bedrijfsbebouwing moet volgens het regionale functieveranderingsbeleid gecompenseerd worden met inzetbare sloopmeters. Voor de bestaande nevengebruiksfunctie van 350 m² geldt een afwijkende sloopmetereis. Deze mag 1 op 1 worden omgezet.

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Bedrijfsrecht	100 m ²	-
Bebouwing tot en met 500 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing : factor 2	650 m ²	(500 * 2) - 350 = 650 m ²
Bebouwing 501 - 1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing : factor 3	n.v.t.	-
Benodigde sloopmeters	750 m²	

De initiatiefnemer heeft 850 m² aan sloopmeters in bezit. Dit houdt in dat (850 - 750) **100 m²** aan compenserende sloopmeters over heeft. Deze kunnen worden verhandeld voor ontwikkelingen elders in de regio.



Figuur 16. Sloopmetersystematiek van nevenfunctie naar Werken in beeld

Rekenvoorbeeld 4 - Gedeeltelijke sloop

Casus: Een agrarisch bedrijf met twee bedrijfstakken stopt met één van deze. Op het perceel is 3.500 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Het bebouwde deel voor de stoppende bedrijfstak is 2.000 m² groot. Daarnaast is ook een woning en privégebouw aanwezig. De initiatiefnemer heeft geen ontwikkelbehoefte.

Stap 1: Alle bebouwing in beeld

Uit de vergunningscheck dan wel overgangsrecht blijkt dat alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing legaal aanwezig is. Doordat de ontwikkeling gedeeltelijke sloop betreft blijft het privébijgebouw buiten beschouwing. We kijken alleen naar de legale aanwezige bebouwing die vrijkomt door het gedeeltelijk stoppen.

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Alle bebouwing in beeld	3.650 m ²	
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw 1 - 2.000 m ² - Gebouw 2 - 1.500 m ² - Gebouw 3 - 150 m² privébijgebouw	3.500 m ²	- 150 m ² privé bijgebouw (maatvoering gemeentespecifiek)
Oppervlakte bebouwing aanwezig voor sloopmeterberekening	3.500 m ²	

Stap 2: Afoming berekenen (gehele functieverandering)

Om geen verschil te laten ontstaan tussen een gedeeltelijke en een gehele functieverandering, wordt eerst de afoming berekend zoals deze zou zijn als het hele bedrijf beëindigd wordt. Op deze manier is gedeeltelijke sloop niet aantrekkelijker dan gehele sloop en andersom. Ook ontstaat geen verschil in het 'gewicht' van een sloopmeter.

Op basis van het vastgestelde afomingspercentage geldt de onderstaande rekensom:

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Oppervlakte bebouwing aanwezig	3.500 m²	
Bebouwing > 2.000 (afoming van 50%)	750 m ²	$3.500 - 2.000 = 1.500 * 50\% = 750$
Bebouwing 1.000 - 2.000 m ² (afoming 25%)	750 m ²	$2.000 - 1.000 = 1.000 * 25\% = 250$
Bebouwing <1.000 m ² (geen afoming)	1.000 m ²	$1.000 - 1.000 = 0$
Inzetbare sloopmeters (bij gehele functieverandering)	2.500 m²	

Stap 3: Afoming berekenen gedeeltelijke sloop

Vervolgens wordt rekening gehouden met de te slopen én de te behouden oppervlakte. De afoming die bij een gehele functieverandering van toepassing zou zijn, wordt nu evenredig verdeeld over deze oppervlakten. Als bijvoorbeeld 75% van de bebouwing gesloopt wordt, dan geldt hierbij ook 75% van de afoming die van toepassing zou zijn bij een gehele functieverandering.

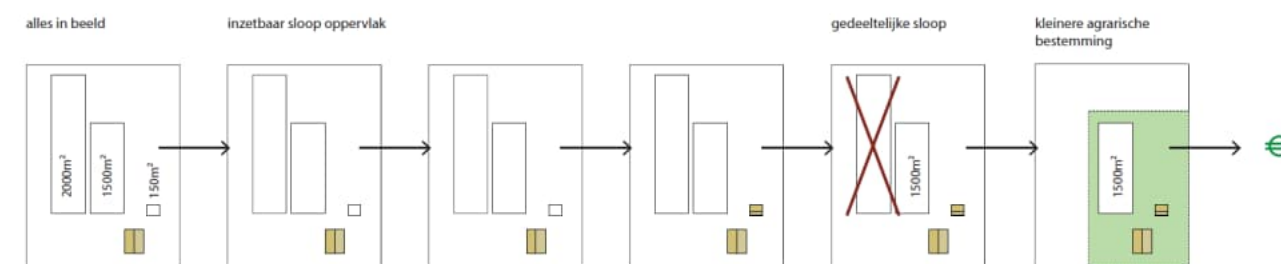
	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Oppervlakte bebouwing	3.500 m²	
Te slopen	2.000 m ²	2.000 van 3.500 is 57,14%
Te behouden	1.500 m ²	1.500 van 3.500 is 42,86 %
Afroming	1.000 m²	3.500 - 2.500
Te slopen	571 m ²	571 van 1.000 is 57,14%
Te behouden	429 m ²	429 van 1.000 is 42,86 %

Stap 4: Sloopmetercompensatie

Tenslotte wordt de evenredige afroming afgetrokken van de te slopen bebouwing zodat inzetbare sloopmeters ontstaan uit deze gedeeltelijke functieverandering. Als het overige deel van het bedrijf in de toekomst beëindigd wordt, dan wordt de resterende afroming verrekend.

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Oppervlakte te slopen bebouwing	2.000 m ²	
Evenredige afroming	571 m ²	571 van 1.000 is 57,14%
Inzetbare sloopmeters	1.439 m²	

De initiatiefnemer heeft geen ontwikkelwens. De aanwezige sloopmeters, 1.439 m², zijn te verhandelen voor ontwikkelingen elders in de regio.



Figuur 17. Sloopmetersystematiek gedeeltelijke sloop in beeld.

3.6. Bijzondere situaties

3.6.1. NATUURNETWERK NEDERLAND EN NATURA 2000 GEBIEDEN

Het Natuurnetwerk Nederland en de Natura 2000 gebieden zijn beschermde natuurgebieden. Hier gelden beperkende regels voor ontwikkelingen, ook voor het functieveranderingsbeleid.

- Functieverandering naar Wonen: het toevoegen van een woonvolume is alleen met inzet van eigen sloopmeters (dus geen aankoop) mogelijk.
- Functieverandering naar Werken: niet toegestaan in deze gebieden.
- Nevengebruiksfunctie: niet toegestaan in deze gebieden. Een nevengebruiksfunctie kan namelijk een opmaat zijn van een functieverandering naar Werken.

Inzetbare sloopmeters afkomstig uit deze gebieden kunnen worden ingezet in het overige landelijk gebied.

Gemeentelijke uitwerking:

Aangewezen gebieden hogere sloopmetertoekenning

Gemeenten hebben de keuze om voor gebieden een hogere waarde aan de te slopen bebouwing toe te kennen. Dit geldt voor slooplocaties in Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebieden. Aangevuld met gemeentelijke gebieden met hoge landschappelijke-, ecologische-, en/of cultuurhistorische waarde. Om de doelstellingen van het functieveranderingsbeleid te behalen dient de ontwikkellocatie buiten deze gebieden te liggen.

Deze inzetbare sloopmeters verkregen uit deze aangewezen gebieden, zijn alleen inzetbaar binnen de eigen gemeentegrenzen.

3.6.2. GREBBELINIE

In een aantal gemeenten is de Grebbelinie aanwezig. Een bijzonder element gelegen in de beide betrokken provincies. Door de aanwijzing tot Rijksmonument in 2011 kent dit element een bijzondere status.

Het behoud en de bescherming van de linie staat voorop. Dit is opgenomen in een inpassingsplan Grebbelinie-landschap, dat geldend is in de provincie Utrecht. Aan de basis ligt het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie 'Zien en gezien worden' (2011). Dit document is met een groot aantal gemeenten, uit beide provincies, opgesteld. Het doel van de plannen is om aandacht te hebben voor de beleefbaarheid van de Grebbelinie. Voor de Grebbelinie als element en ook voor de beleefbaarheid van het omliggende gebied. Zoals de inundatiegebieden en schootsvelden.

Met de aanwezigheid van de Grebbelinie staat het gebied niet op slot. We gaan met ontwikkelingen in de nabijheid van de Grebbelinie zorgvuldig om. Het respecteren van het element - in de volledige breedte - staat hierbij voorop.

Gemeentelijke uitwerking

Grebbelinie

Uitgangspunt bij ontwikkelingen in omgeving van de Grebbelinie zijn de kwaliteiten, herkenbaarheid en belevingswaarde van het element. Zowel voor de Grebbelinie als voor de omliggende elementen zoals inundatiegebieden en schootsvelden. Het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie 'zien en gezien worden' vormt het uitgangspunt voor afwegingen.

Voor de Utrechtse gemeenten is een inpassingsplan Grebbelinie-landschap opgesteld waarmee het element en haar omgeving planologische borging kent. We nodigen ook de Gelderse gemeenten uit om respectvol met de Grebbelinie om te gaan bij ontwikkelingen. De eerdergenoemde opgestelde documenten vormen hierbij handvatten en aandachtspunten.

3.6.3. BEDRIJFSBEBOUWING MET LAGERE SLOOPMETERTOEKENNING

We waarderen niet alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing op eenzelfde manier. Bedrijfsbebouwing zoals kassen ten behoeve van glastuinbouw en nertsensheds waarderen we lager. Hiervoor geldt een omrekening naar sloopmeters: 3 m² bebouwing gelijk staat aan 1 m² sloopmeter.

3.6.4. BIJZONDERE BEBOUWING

Bij functieverandering dient alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, die niet wordt ingezet voor hergebruik of privébijgebouw, te worden gesloopt. Uitzondering hierop zijn: de 'deel' van de woonboerderij en aantoonbare cultuurhistorische of monumentale bebouwing. Deze bebouwing telt niet mee in de sloopmeterberekening en mag zonder sloopmeters/groencompensatie een ander gebruik krijgen.

3.6.5. SLOOPMETERS TOEKENEN AAN OUDE VOORMALIGE AGRARISCHE BEBOUWING

We willen ook de mogelijkheid bieden om sloopmeters toe te kennen aan voormalige agrarische bebouwing. Dit is van toepassing op percelen waar vóór 2008 een functieverandering heeft plaatsgevonden (regio Foodvalley). Een sloopverplichting was destijds geen onderdeel van de functieverandering. Hierdoor kan nog vergunde voormalige agrarische bebouwing aanwezig zijn. Hierop is de sloopmetersystematiek ook van toepassing.

3.7. Coördinatiegroep functieveranderingsbeleid

De regio Foodvalley heeft een al bestaande coördinatiegroep functieveranderingsbeleid. Deze groep bestaat uit ambtenaren uit de deelnemende gemeenten en de provincie Gelderland. In de coördinatiegroep worden vraagstukken behandeld over het functieveranderingsbeleid in de breedste zin van het woord.

Om het functieveranderingsbeleid (met het verhandelen van inzetbare sloopmeters) goed te laten functioneren is een periodieke regionale afstemming en een goede sloopmeterregistratie per afzonderlijke gemeente essentieel. In de coördinatiegroep monitoren we het functieveranderingsbeleid, bepalen we de koers, houden we de ontwikkeling van het landelijk gebied in de gaten en bepalen we hoe we het registeren van sloopmeters op een juiste en eenzelfde manier bijhouden.

Bij structurele veranderingen op de sloopmetermarkt heeft de coördinatiegroep een 'knop' om het benodigde aantal sloopmeters voor het woonrecht of het bedrijfsrecht bij te sturen. Dit kan het verhogen of het verlagen van het benodigde aantal sloopmeters betekenen zonder dat de systematiek als geheel moet worden aangepast. Er kan van deze tool gebruik worden gemaakt als in de toekomst bijvoorbeeld veel meer sloopmeters beschikbaar komen dan wordt verwacht waardoor de waarde van de sloopmeters dusdanig daalt dat het bouwen in het landelijk gebied goedkoper wordt dan in de bebouwde kom.

Vanwege de uitbreiding van het functieveranderingsbeleid met de regio Amersfoort wordt ook de coördinatiegroep uitgebreid met de deelnemende gemeenten uit de regio Amersfoort en provincie Utrecht.

3.7.1. INTERREGIONALE INZET SLOOPMETERS

Het slopen van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt bevorderd door een interregionale inzetbaarheid van de sloopmeters. Dit betekent dat de inzetbare sloopmeters tussen alle deelnemende gemeenten kunnen worden verhandeld en ingezet. De sloopmeterprijs wordt bepaald door de markt (vraag/aanbod).

3.7.2. GELDIGHEIDSDUUR GEREGISTREERDE (BESTAANDE) SLOOPMETERS EN BEÏNDIGING BELEID

De geldigheidsduur voor de inzet van (bestaande) sloopmeters wordt bepaald door een eventuele beëindiging van het functieveranderingsbeleid. Bij het bevestigen van een registratie moet dit worden gemeld aan de eigenaar van de sloopmeters. In het geval dat het functieveranderingsbeleid wordt beëindigd wordt een redelijke overgangsregeling geboden aan de eigenaren van sloopmeters.

3.7.3. OVERGANGSREGELING

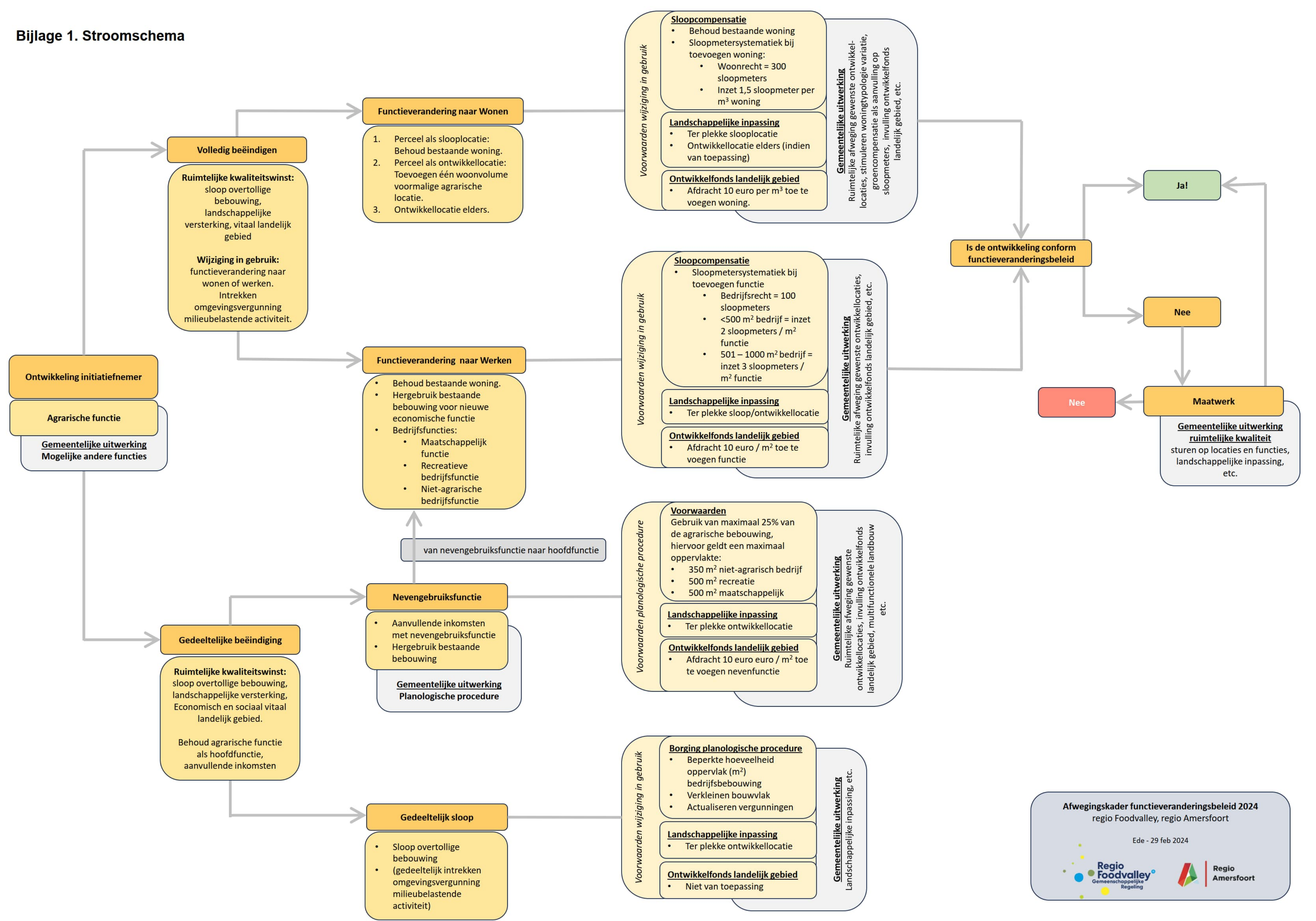
Met het vaststellen van het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 komen eerder vastgestelde functieveranderingsbeleidskaders te vervallen. Dit heeft geen gevolgen voor initiatieven waarvoor de

planologische procedure al in gang gezet is. Hiervoor blijft het op dat moment geldende vastgestelde functieveranderingsbeleid van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1. Stroomschema afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 (d.d. 29 feb 2024)
- Bijlage 2. Gebiedskenmerken natuur en landschap

Bijlage 1. Stroomschema



Bijlage 2 Gebiedskenmerken natuur en landschap

Met functieverandering werken we aan een kwaliteitsverbetering van ons landelijk gebied. Onderdeel van de functieverandering is de landschappelijke inpassing. Zowel op erfniveau (door de initiatiefnemer) als het omliggende landschap (wijdere omgeving door de gemeente). De basis hiervoor ligt in de karakteristiek van het betreffende landschapstype.

Voor de verschillende landschapstypen in de regio zijn de kenmerken inzichtelijk gemaakt door Aveco de Bondt. Deze kunnen gebruikt worden bij de doorontwikkeling van de erven en het landschap. Door de deelnemende gemeenten kan dit een basis vormen voor hun advisering dan wel toetsing. Ook de initiatiefnemer kan hier van gebruik maken. Bij ontwikkelvoornemens adviseren we de initiatiefnemer een ter zake kundige in de arm te nemen. Deze kan de vertaling van de algemene landschapkenmerken en de bijbehorende ontwerpprincipes naar de specifieke locatie van het erf kunnen maken.

We nodigen gemeenten uit om de gebiedsbeschrijvingen die op regionaal niveau gemaakt zijn te toetsen aan hun eigen specifieke gebied. Door het schaalniveau kunnen er lokale verschillen of bijzonderheden aanwezig zijn. Hiervoor kan een gemeentelijke aanvulling gemaakt worden. In de onderdelen 'landschappelijke inpassing' van het afwegingskader functieverandering 2024 zijn handreikingen gedaan.

Natura 2000

Voor de Natura 2000 gebieden gelden beperkte regels voor ontwikkelingen, ook voor het functieveranderingsbeleid.

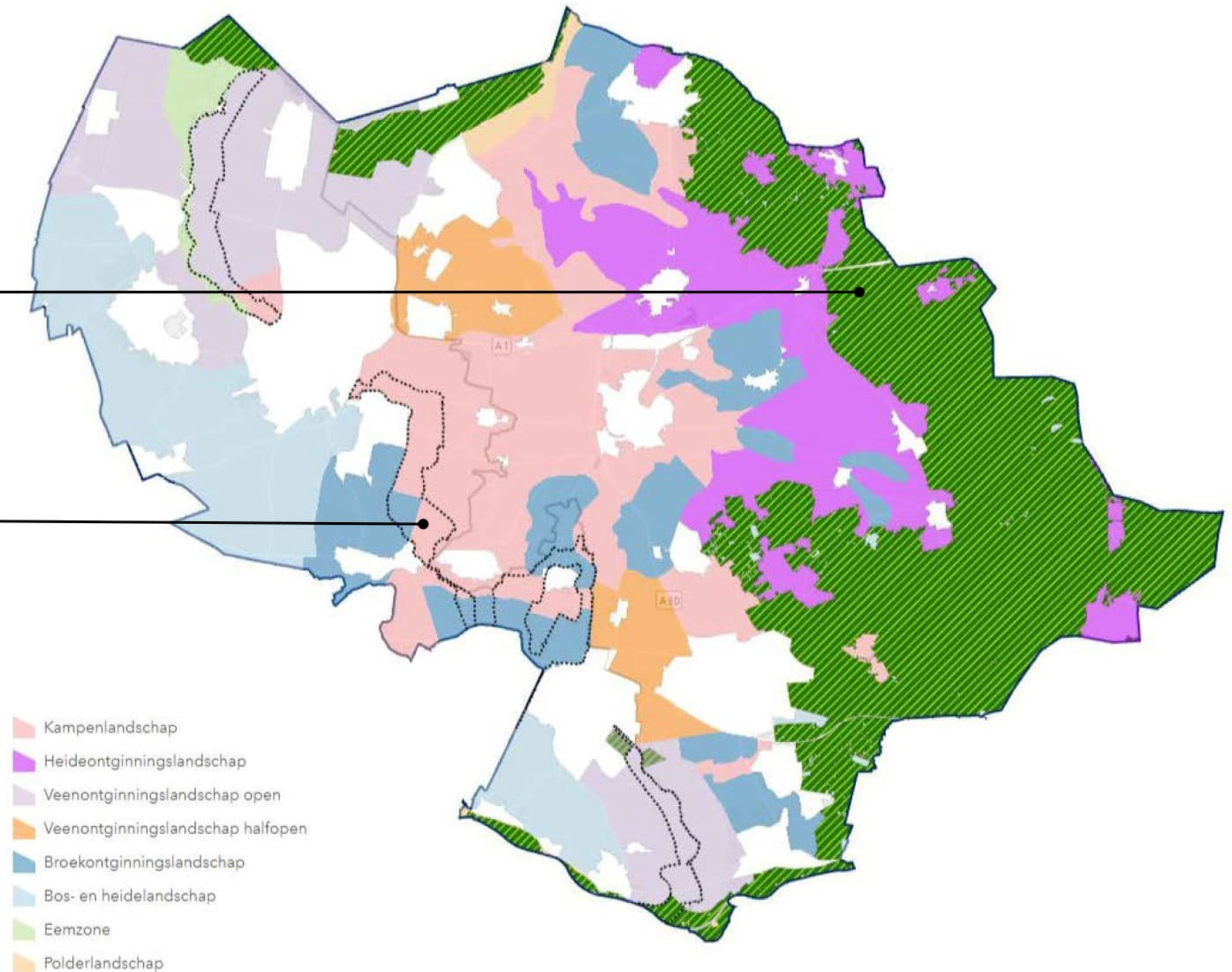
Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit gebied gelden hiervoor de gebiedsbeschrijvingen van het onderliggende landschap.

Dit geldt ook voor de Natuurnetwerk Nederland gebieden - niet opgenomen op deze kaart.

Grebbelinie

De Grebbelinie is in 2011 aangewezen tot rijksmonument. Dit is van grote invloed op de bescherming en het behoud van deze linie. Het is van belang de kwaliteiten, de herkenbaarheid en de belevingswaarde van de Grebbelinie te borgen.

Voor de Grebbelinie is aanvullend op de gebiedskenmerken het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie 'zien en gezien worden' van toepassing.

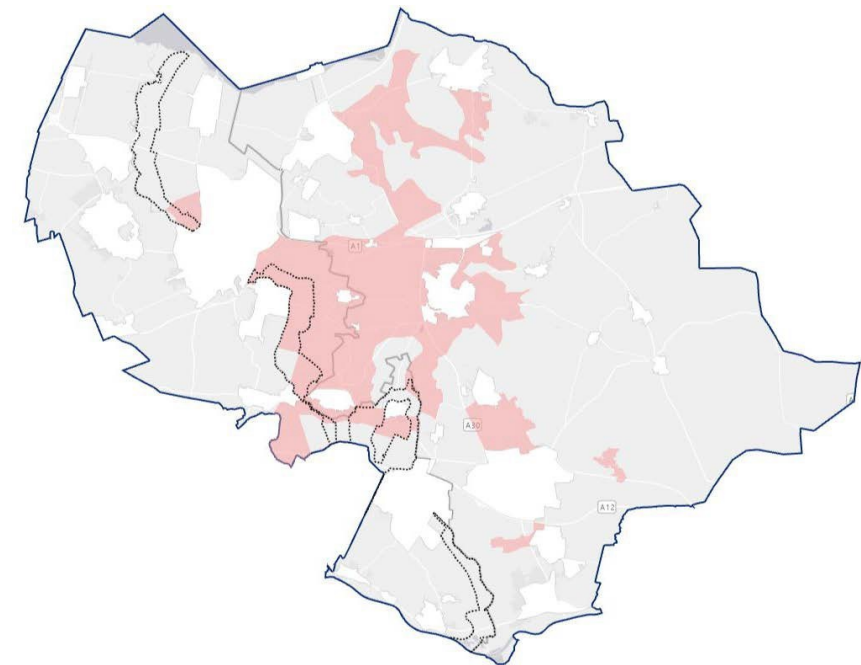


Kampenlandschap

In deze sectie nemen we u graag mee in de ontwerpprincipes voor natuur en landschap in het kampenlandschap.

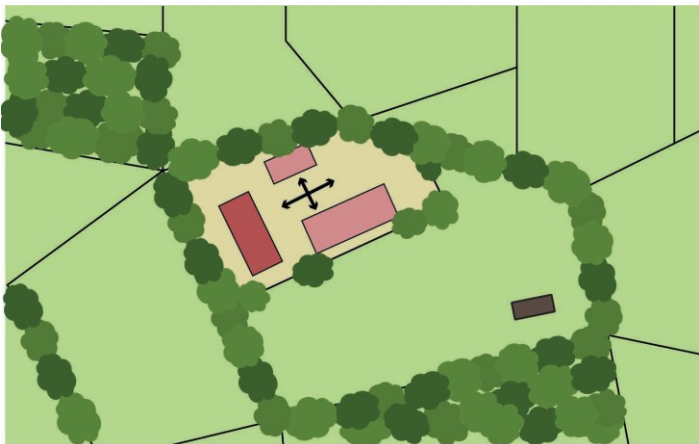
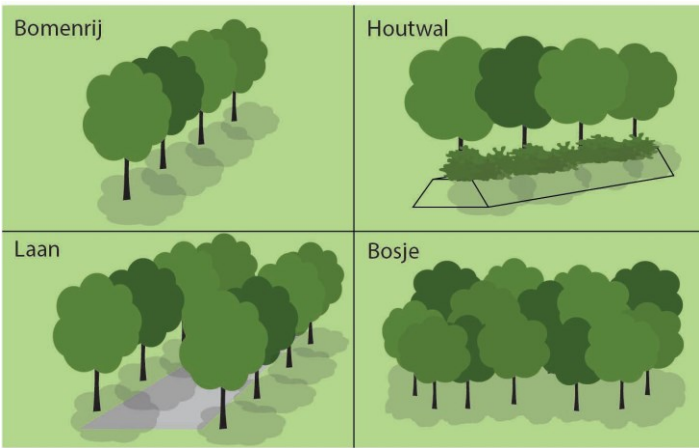
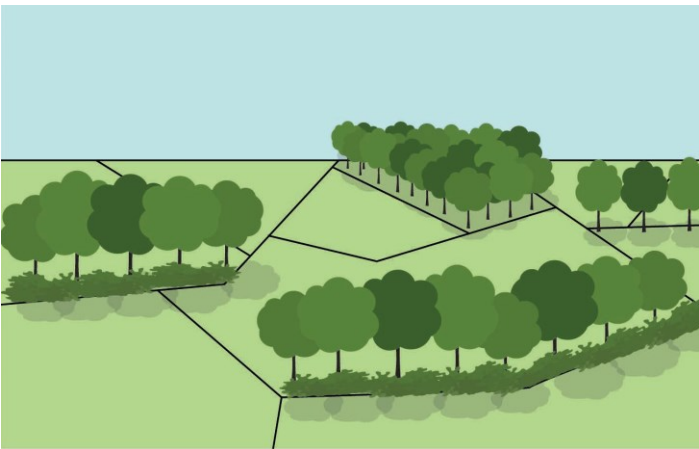
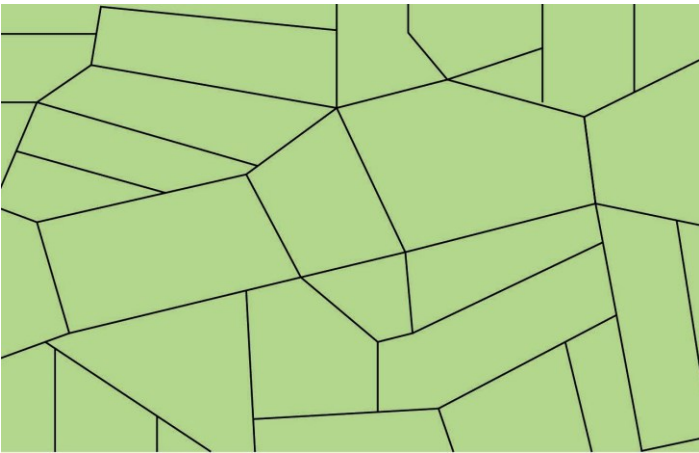


De deelgebieden voor het kampenlandschap vindt u hieronder op de kaart. Hiernaast bespreken we de kenmerken die horen bij dit type landschap.



Grebbelinie

De Grebbelinie overlapt een deel van dit type landschap. Hierdoor zijn op die delen, naast de ontwerpprincipes hierboven, óók de regels uit het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie geldend. Zie hiervoor “Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie”.



Verkavelingsstructuur

- Het verkavelingsprincipe in het kampenlandschap typeert zich door de mozaïekachtige vorm. De kavels zijn sterk variërend in grootte en richting. Ontwikkelingen volgen altijd de lijnen van de verkavelingsstructuur in het landschap.
- Behoud en versterk het, door een grote afwisseling in vorm en maat van percelen ontstane, labyrintische uiterlijk van het landschap door kenmerkende beplantingsstructuren toe te voegen, zie ‘Kenmerkende landschapselementen op het perceel’

Massa-ruimte verhouding

- Het gesloten karakter van het landschap dient behouden te worden. Pas een breed scala aan landschapselementen toe, gebruik hierbij verschillende soorten, hoogtes en vormen.
- Creëer enkele, door beplanting omkaderde, zichten op het landschap.

Kenmerkende landschapselementen op het perceel

- Draag bij aan een intensief landschappelijk groen raamwerk. Behoud en herstel natuurlijke raamwerken met inheemse en gebiedseigen plantsoorten.
- Pas, ten behoeve van de verdichting van het landschap en de (bio)diversiteit, bomenrijen, houtwallen, lanen of bosjes op het perceel toe. Deze landschapselementen zijn belangrijke biotopen en verbindingszones voor flora en fauna.
- Versterk de natuur door bloem- en kruidenrijk grasland, bestrijdingsmiddelvrije akkers en natuurlijke flauwe oevers toe te passen. Deze herbergen veel (specifieke) flora en zijn interessant voor insecten en daarmee vogels en kleine zoogdieren.
- Meer gecultiveerde vormen van groen, zoals heggen, een moestuin of perken, zijn enkel op het erf toegestaan.
- Plant op en rondom het erf inheemse opgaande beplanting in een losse, natuurlijke vorm waarbij vanaf de weg deels zicht op het erf behouden blijft.

Bebouwing en erf

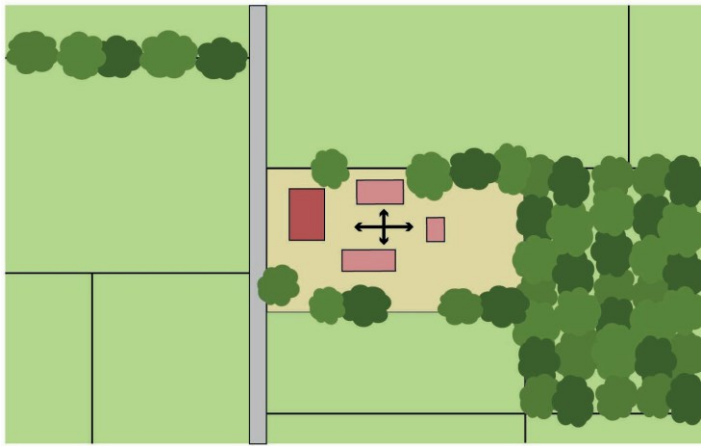
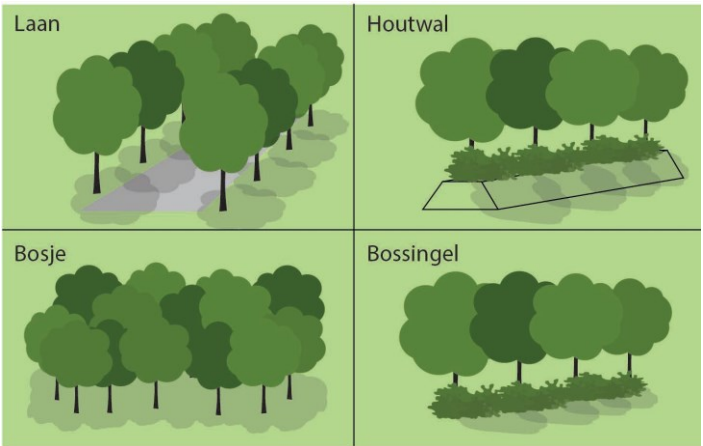
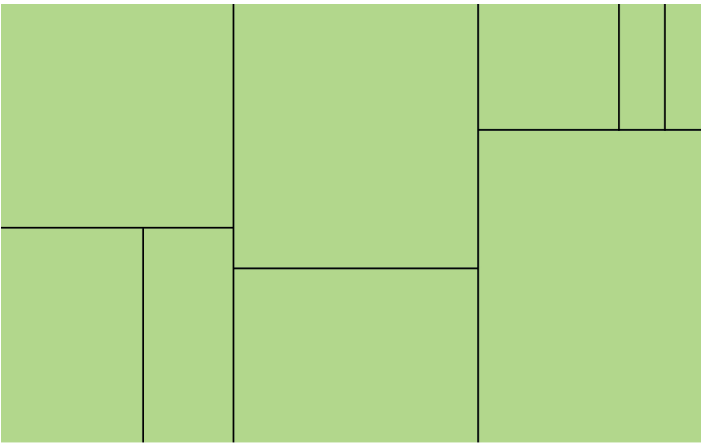
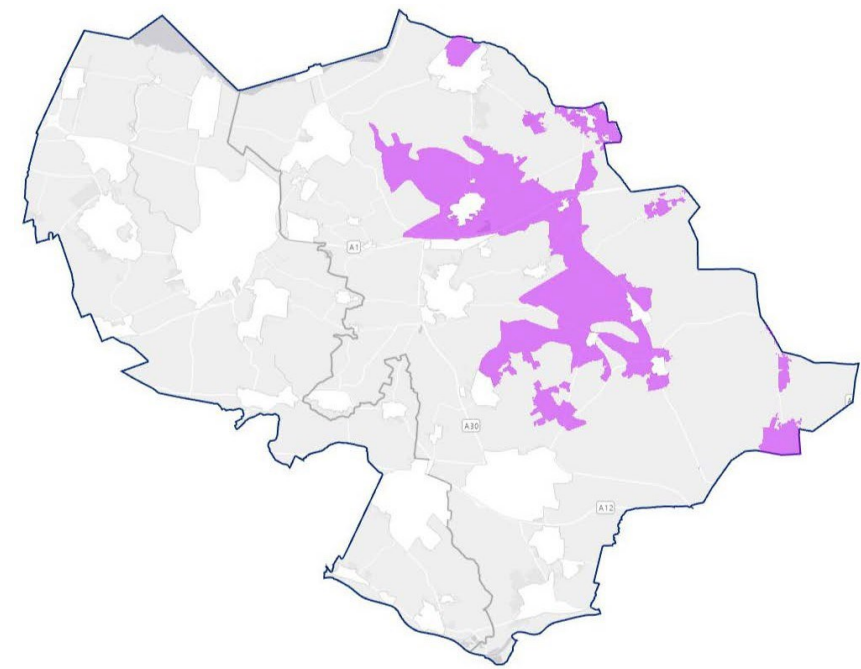
- Positioneer het erf in een hoek van de kavel.
- Zorg op het erf voor een samenhangend ensemble van bebouwing en beplanting.
- Sluit aan op en respecteer de historische gelaagde bebouwing. Een kleinschalige oude boerderij en grote stallen staan samen op het erf en hebben een duidelijke variatie in bouwvolume, hoogte en koprichting.
- Buiten het erf, in het veld is enkel een eenvoudig boerenschuurtje of schaapskooi toegestaan.
- Alle functionaliteiten zoals parkeerplaatsen en een boerderijwinkel vinden plaats binnen het erf, uit het zicht van de straat.
- Breng op het erf waar mogelijk nestel- en schuilmogelijkheden aan voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Denk aan nestkasten, een insectenhotels, bladerhopen, takkenrillen of een poel.
- Houd bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie. Denk aan (half)open verharding voor hemelwater infiltratie, passende groene landschapselementen tegen hittestress en waterbergingsvoorzieningen tegen verdroging.

Heideontginningslandschap

In deze sectie nemen we u graag mee in de ontwerpprincipes voor natuur en landschap in het heideontginningslandschap.



De deelgebieden voor het heideontginningslandschap vindt u hieronder op de kaart. Hiernaast bespreken we de kenmerken die horen bij dit type landschap.



Verkavelingsstructuur

- Het verkavelingsprincipe in het heideontginningslandschap typeert zich aan een grootschalige, blokvormige verkaveling. De kavel variëren in grootte. Ontwikkelingen volgen altijd de lijnen van de verkavelingsstructuur van het landschap.

Massa-ruimte verhouding

- De variatie in het gesloten en open karakter van het landschap dient behouden te worden. Pas een breed scala aan landschapselementen toe, gebruik hierbij verschillende soorten, hoogtes en vormen.
- Behoud en versterk de doorzichten op het landschap.

Kenmerkende landschapselementen op het perceel

- Gebruik voor de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen passende landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bossingels of een bosje. Deze landschapselementen, van inheemse en gebiedseigen plantsoorten, zijn belangrijke biotopen en verbindingzones voor flora en fauna.
- Versterk de natuur door bloem- en kruidenrijk grasland, bestrijdingsmiddelvrije akkers en natuurlijke flauwe oevers toe te passen. Deze herbergen veel (specifieke) flora en zijn interessant voor insecten en daarmee vogels en kleine zoogdieren.
- Stem de toepassing van landschapselementen af op de massa-ruimte verhouding in de directe omgeving. Behoud waardevolle en kenmerkende landschapselementen.
- Plant op en rondom het erf inheemse opgaande beplanting in een losse, natuurlijke vorm waarbij vanaf de weg deels zicht op het erf behouden blijft.

Bebouwing en erf

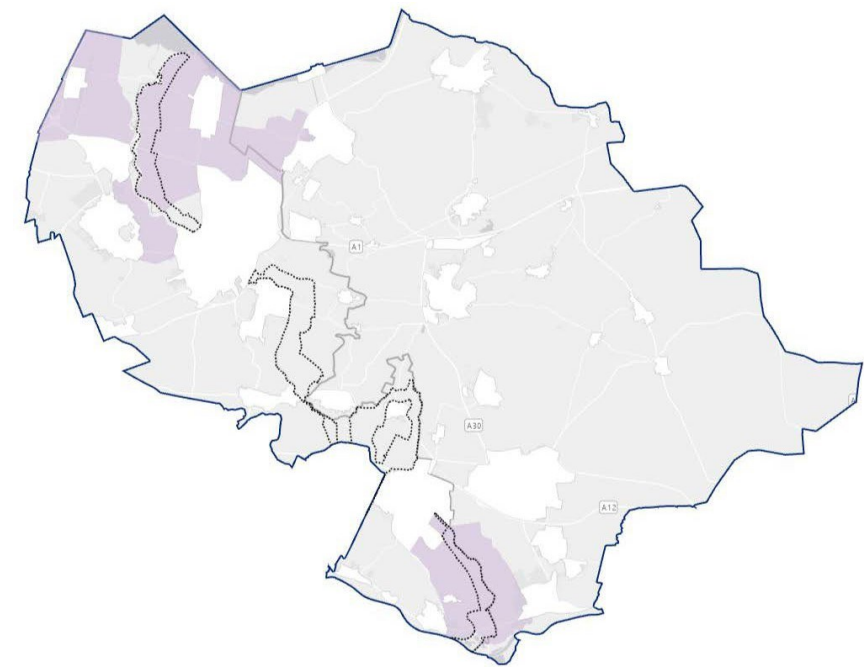
- Erven moeten zich voegen naar de historisch gegroeide structuur langs de wegen, waarbij straatvorming van aaneengesloten erven moet worden voorkomen.
- Zorg op het erf voor een samenhangend ensemble van bebouwing en beplanting. De rest van de ruimte op het perceel heeft een weidse verschijningsvorm.
- Sluit aan op en respecteer de karakteristieke stedenbouwkundige opzet van de bebouwing op het erf: een hoofdboerderij met meerdere in vorm ondergeschikte bijgebouwen.
- Alle functionaliteiten zoals parkeerplaatsen en een boerderijwinkel vinden plaats binnen het erf, uit het zicht van de straat.
- Breng op het erf waar mogelijk nestel- en schuilmogelijkheden aan voor uilen, insecten, kleine zoogdieren en amfibieën. Denk aan nestkasten, een insectenhôtels, bladerhopen, takkenrillen of een poel.
- Houd bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie. Denk aan (half)open verharding voor hemelwaterinfiltratie, passende groene landschapselementen tegen hittestress en waterbergingsvoorzieningen tegen verdroging.

Veenontginningslandschap (open)

In deze sectie nemen we u graag mee in de ontwerpprincipes voor natuur en landschap in het open veenontginningslandschap.

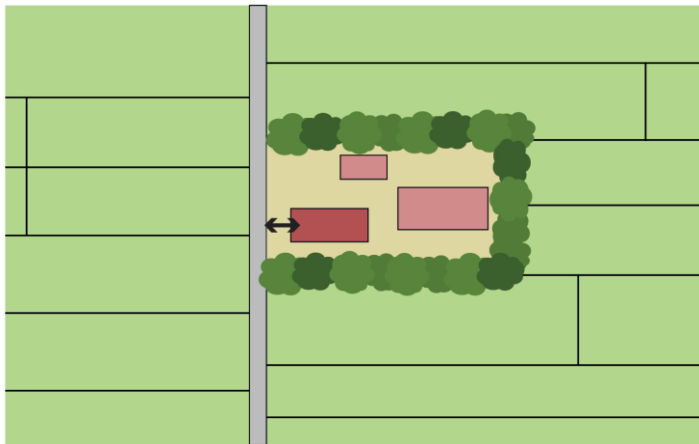
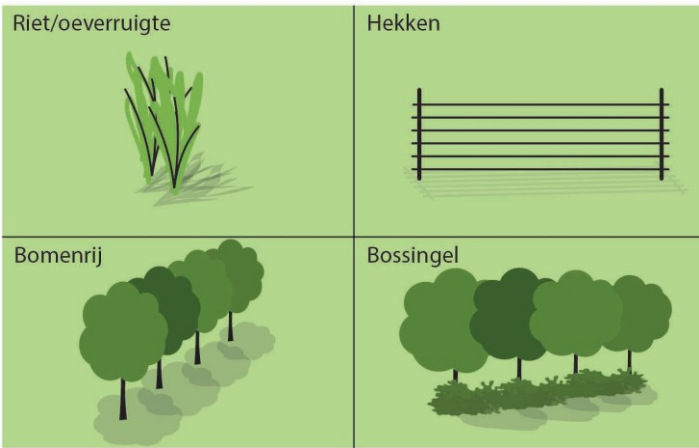
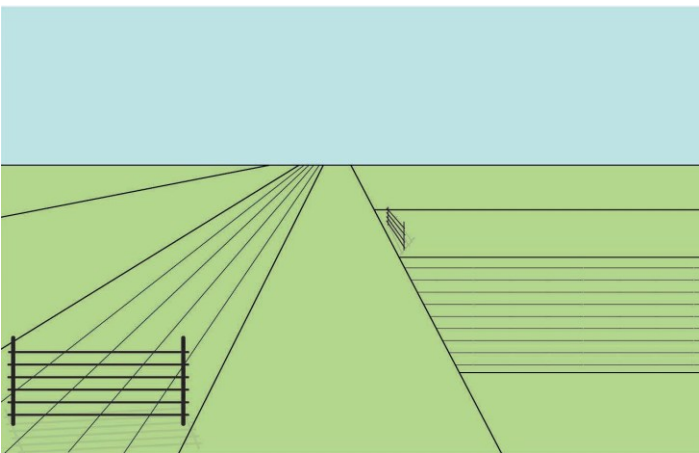
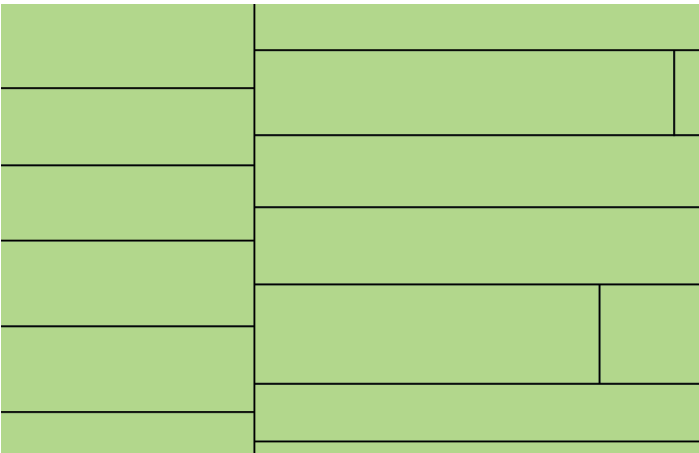


De deelgebieden voor het open veenontginningslandschap vindt u hieronder op de kaart. Hiernaast bespreken we de kenmerken die horen bij dit type landschap.



Grebbelinie

De Grebbelinie overlapt een deel van dit type landschap. Hierdoor zijn op die delen, naast de ontwerpprincipes hierboven, óók de regels uit het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie geldend. Zie hiervoor “Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie”.



Verkavelingsstructuur

- Het verkavelingsprincipe in het open veenontginningslandschap typeert zich aan de strokenverkaveling. De percelen zijn langgerekt met een kleine variatie in kavelbreedte. Ontwikkelingen volgen altijd de lijnen van de verkavelingsstructuur in het landschap.
- De structuren in het landschap worden bepaald door sloten. Gebruik sloten voor perceelsbegrenzing. De hiermee gecreëerde kavellijnen zijn vaak niet kaarsrecht, maar licht rafelig.

Massa-ruimte verhouding

- Het open karakter van het landschap dient behouden te worden. Pas op het perceel enkel lage gewassen, waar je overheen kan kijken, toe.
- Enkel bebouwing en begroeiing op het erf zijn hoogte-elementen in het landschap.

Kenmerkende landschapselementen op het perceel

- Kies voor sloten met oeverruigte en riet als perceel begrenzing.
- Voeg buiten het erf geen struiken of bomen toe. Buiten het erf kunnen als hoogte-element alleen hekken bij de perceel toegang worden toegepast.
- Versterk de natuur door bloem- en kruidenrijk grasland, bestrijdingsmiddelvrije akkers en natuurlijke flauwe oevers toe te passen. Deze herbergen veel (specifieke) flora en zijn interessant voor insecten en daarmee vogels en kleine zoogdieren. Maak bij kruidenrijke graslanden gebruik van maaisel uit natuurgebieden in de omgeving.
- Kies op het erf, rondom de bebouwing, voor robuuste bomenrijen of bossingels. Deze landschapselementen, van inheemse en gebiedseigen plantsoorten, zijn belangrijke biotopen en verbindingzones voor flora en fauna.
- Behoud waardevolle en kenmerkende landschapselementen.

Bebouwing en erf

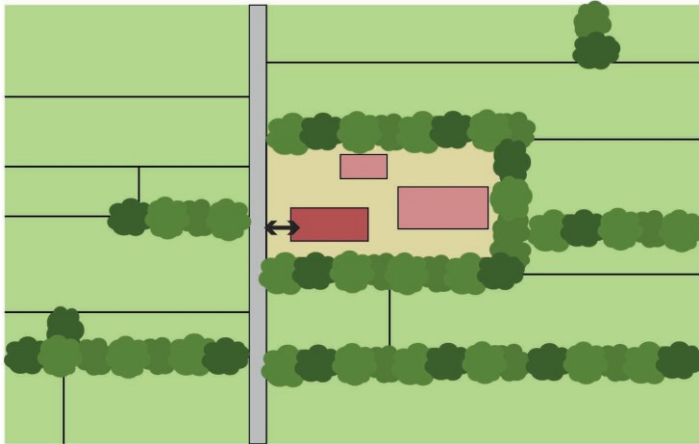
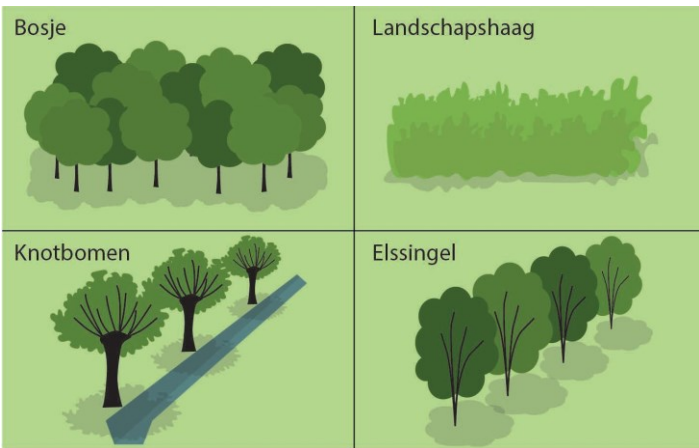
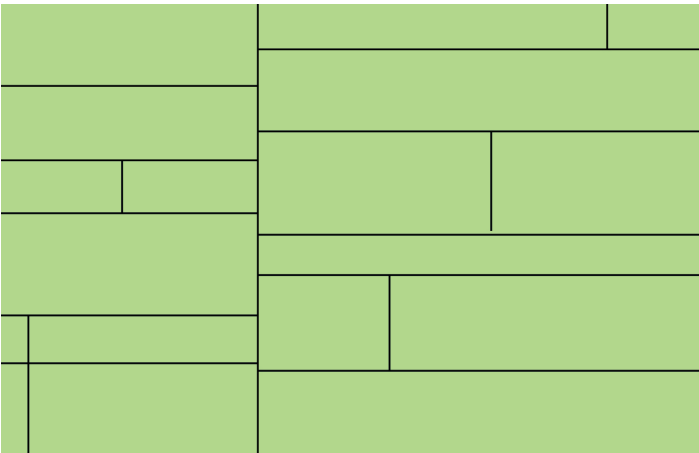
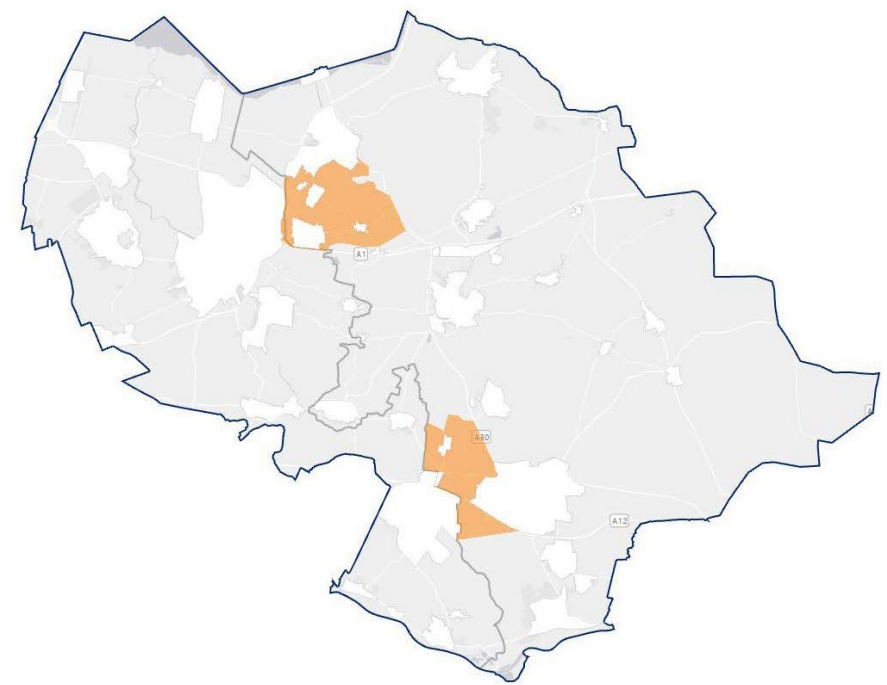
- Positioneer het erf direct aan de weg en waak voor het behoud van een open lint door vrije ruimte tussen naastgelegen erven te creëren en erven aan beide zijden van de weg nooit tegenover elkaar te situeren. Een erf is aan weerszijden altijd begrensd door een sloot.
- Zorg ervoor dat de bebouwing met kopse kant op de weg georiënteerd is.
- Behoud de openheid van het landschap door het erf als ‘eiland’, waarop bebouwing en begroeiing evenwichtig gecombineerd zijn, in de open ruimte op maaiveldhoogte te situeren.
- Voorkom dat het erf een afwijkend element in het landschap wordt. Houd een maximale grootte van 2 hectare aan, een breedte-diepte verhouding van 1:2 en maak het erf nooit breder dan 2 kavels.
- Zorg voor een duidelijk onderscheid tussen het hoofdgebouw met detail en de abstractere bijgebouwen.
- Enkel elementen zoals gasopslag of een kraal mogen buiten het erf, verzonken in het grastapijt (max 1,5 hoog), gesitueerd worden.
- Alle functionaliteiten zoals parkeerplaatsen en een boerderijwinkel vinden plaats binnen het erf, uit het zicht van de straat.
- Breng op het erf waar mogelijk nestel- en schuilmogelijkheden aan voor uilen, insecten en kleine zoogdieren. Denk aan nestkasten, een insectenhoeven, bladerhopen of takkenrillen.
- Houd bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie. Denk aan (half)open verharding voor hemelwater infiltratie en passende groene landschapselementen tegen hittestress

Veenontginningslandschap (halfopen)

In deze sectie nemen we u graag mee in de ontwerpprincipes voor natuur en landschap in het halfopen veenontginningslandschap.



De deelgebieden voor het halfopen veenontginningslandschap vindt u hieronder op de kaart. Hiernaast bespreken we de kenmerken die horen bij dit type landschap.



Verkavelingsstructuur

- Het verkavelingsprincipe in het halfopen veenontginningslandschap typeert zich aan de strokenverkaveling haaks op de ontginningslinten. De percelen zijn langgerekt met variërende kavelbreedtes. Ontwikkelingen volgen altijd de lijnen van de verkavelingsstructuur in het landschap.
- Het halfopen veenontginningslandschap kent een kleinschalig en groen karakter. Behoud en versterk dit door herontwikkelen van agrarische erven en het planten van kenmerkende beplantingsstructuren, zie ‘Kenmerkende landschapselementen op het perceel’.

Massa-ruimte verhouding

- Het halfopen karakter van het landschap met haar kamerstructuur dient behouden te worden. Pas zowel langs de randen van het erf als de perceelsgrenzen diverse beplantingselementen toe.
- Benadruk de langgerekte ruimtes in het landschap door parallel lopende groenstructuren toe te passen.
- Creëer enkele vergezichten op het achterliggende landschap.

Kenmerkende landschapselementen op het perceel

- Gebruik voor de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen passende landschapselementen zoals elzensingels, landschappelijke hagen en knotwilgenrijen. Deze landschapselementen, van inheemse en gebiedseigen plantsoorten, zijn belangrijke biotopen en verbindingzones voor flora en fauna.
- Versterk de natuur door bloem- en kruidenrijk grasland, bestrijdingsmiddelvrije akkers en natuurlijke flauwe oevers toe te passen. Deze herbergen veel (specifieke) flora en zijn interessant voor insecten en daarmee vogels en kleine zoogdieren. Maak bij kruidenrijke graslanden gebruik van maaisel uit natuurgebieden in de omgeving.
- Plant op en rondom het erf inheemse opgaande beplanting in een losse, natuurlijke vorm.
- Behoud waardevolle en kenmerkende landschapselementen.

Bebouwing en erf

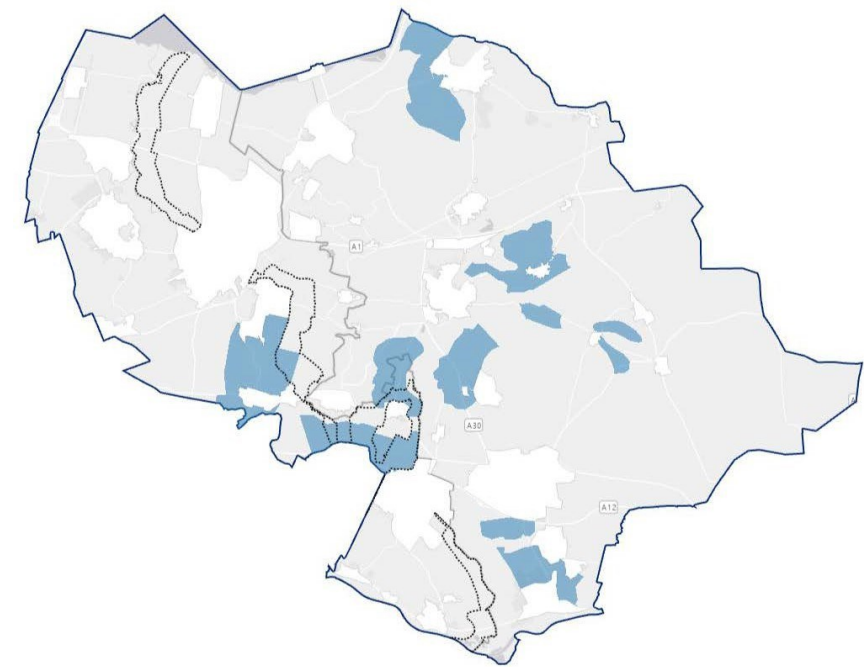
- Positioneer het erf haaks op de weg. Behoud de kleine korrel van de op de weg georiënteerde bebouwing. Creëer voldoende diversiteit in open ruimtes, gebiedseigen beplanting en doorzichten op het achtergelegen land.
- Voorkom dat het erf een afwijkend element in het landschap wordt. Houd een breedte-diepte verhouding van 1:2 en maak het erf nooit breder dan 2 kavels.
- Zorg voor een duidelijk onderscheid tussen het hoofdgebouw met detail en de abstractere bijgebouwen.
- Enkel elementen zoals gasopslag of een kraal mogen buiten het erf, verzonken in het grastapijt (max 1,5 hoog), gesitueerd worden.
- Alle functionaliteiten zoals parkeerplaatsen en een boerderijwinkel vinden plaats binnen het erf, uit het zicht van de straat.
- Breng op het erf waar mogelijk nestel- en schuilmogelijkheden aan voor vogels, insecten, kleine zoogdieren en amfibieën. Denk aan nestkasten, een insectenhoeven, bladerhopen, takkenrillen of een poel.
- Houd bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie. Denk aan (half)open verharding voor hemelwaterinfiltratie, passende groene landschapselementen tegen hittestress en waterbergingsvoorzieningen tegen verdroging.

Broekontginningslandschap

In deze sectie nemen we u graag mee in de ontwerpprincipes voor natuur en landschap in het broekontginningslandschap.

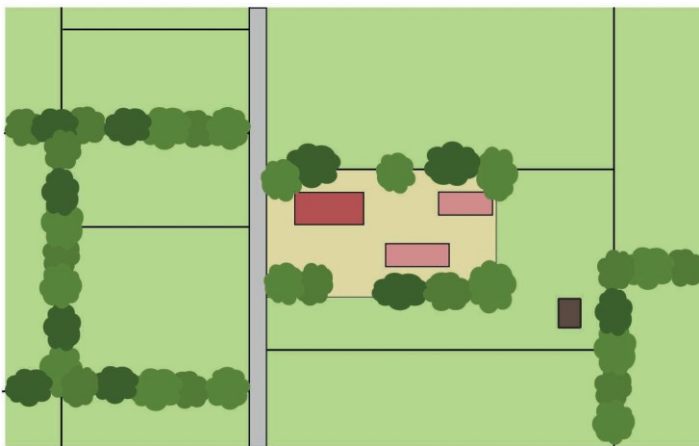
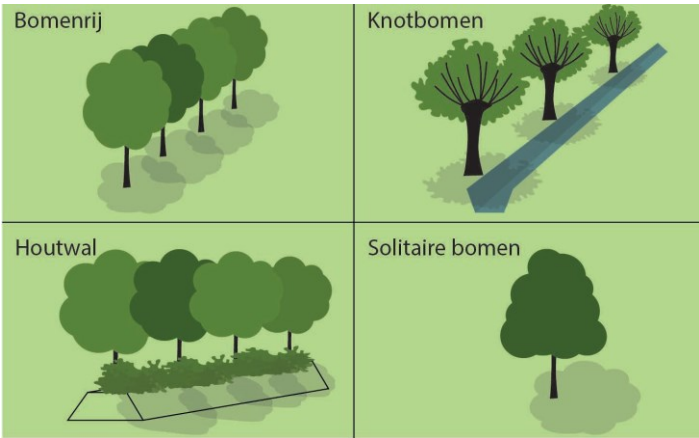
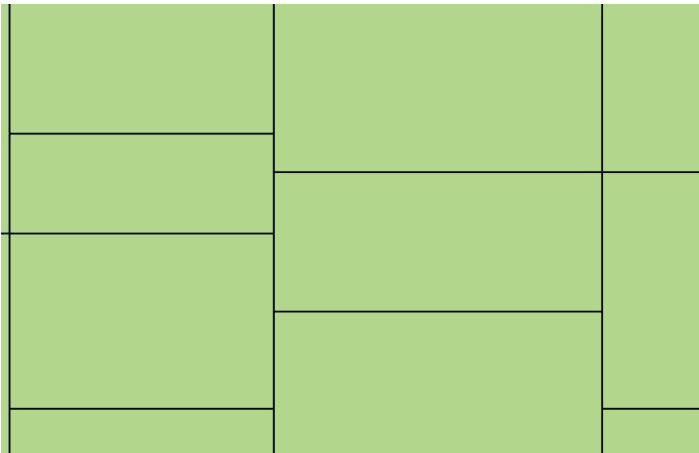


De deelgebieden voor het broekontginningslandschap vindt u hieronder op de kaart. Hiernaast bespreken we de kenmerken die horen bij dit type landschap.



Grebbeleinie

De Grebbeleinie overlapt een deel van dit type landschap. Hierdoor zijn op die delen, naast de ontwerpprincipes hierboven, óók de regels uit het beeldkwaliteitsplan Grebbeleinie geldend. Zie hiervoor “Beeldkwaliteitsplan Grebbeleinie”.



Verkavelingsstructuur

- Het verkavelingsprincipe in het broekontginningslandschap typeert zich aan het rechthoekige verkavelingspatroon waarbij erven als geschakelde blokken aan de weg liggen. Ontwikkelingen volgen altijd de lijnen van de verkavelingsstructuur in het landschap.
- Het broekontginningslandschap kenmerkt zich door veel verdraaiingen in verkavelingsrichting. Ondanks deze verdraaiingen hebben de kavels vaak een duidelijke lengterichting door robuust beplante perceelsranden. Behoud en versterk deze karakteristieken door herontwikkeling van agrarische erven en het planten van een intensiever groen raamwerk, zie ‘Kenmerkende landschapselementen op het perceel’.

Massa-ruimte verhouding

- De variatie in het gesloten en open karakter van het landschap dient behouden te worden. Pas langs de randen van het perceel diverse robuuste landschapselementen toe.
- Voorkom versnippering van ruimte. Kies op voorhand voor een open of besloten karakter van het perceel, maak hier geen combinatie van.

Kenmerkende landschapselementen op het perceel

- Draag bij aan een intensiever landschappelijk groen raamwerk. Behoud en herstel natuurlijke raamwerken met inheemse en gebiedseigen plantsoorten.
- Gebruik voor de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen passende landschapselementen zoals een bosje, bossingel, knotbomen en bomenrijen. Deze landschapselementen, van inheemse en gebiedseigen plantsoorten, zijn belangrijke biotopen en verbindingszones voor flora en fauna.
- Versterk de natuur door bloem- en kruidenrijk grasland, bestrijdingsmiddelvrije akkers en natuurlijke flauwe oevers toe te passen. Deze herbergen veel (specifieke) flora en zijn interessant voor insecten en daarmee vogels en kleine zoogdieren. Maak bij kruidenrijke graslanden gebruik van maaisel uit natuurgebieden in de omgeving.
- Meer gecultiveerde vormen van groen, zoals heggen, een moestuin of perken, zijn enkel op het erf toegestaan.
- Plant op en rondom het erf inheemse opgaande beplanting in een losse, natuurlijke vorm waarbij vanaf de weg deels zicht op het erf behouden blijft.

Bebouwing en erf

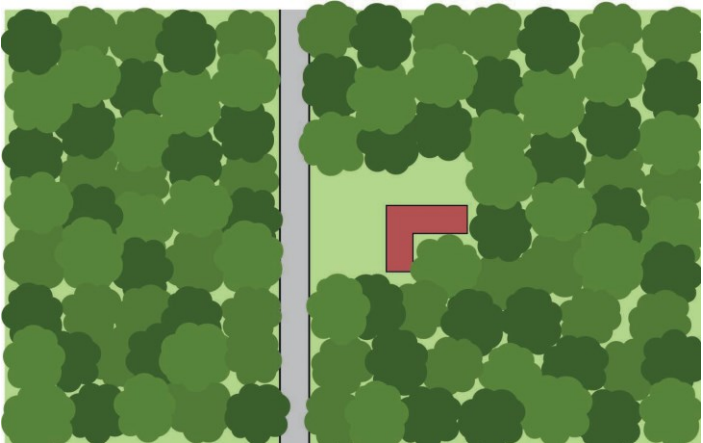
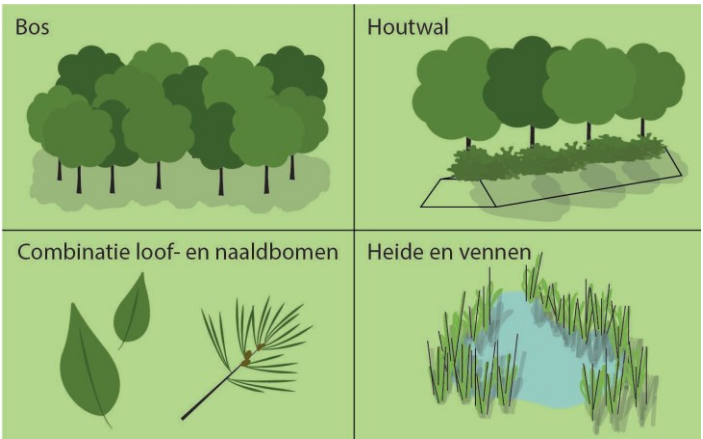
- Positioneer het erf in een lint direct aan de weg.
- Sluit aan op en respecteer de historische gelaagde bebouwing. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofgebouw; samen zijn ze een geënceneerd ensemble.
- Een erf kan een combinatie van oude en nieuwe bebouwing bevatten zolang een duidelijke variatie in bouwvolumes, hoogte en koprichtingen te zien is. Nieuwe bebouwing wordt zo veel mogelijk achter de bestaande bebouwing op het erf geplaatst.
- Buiten het erf, in het veld is enkel een eenvoudig boerenschuurtje of schaapskooi toegestaan.
- Breng op het erf waar mogelijk nestel- en schuilmogelijkheden aan voor vogels, insecten, kleine zoogdieren en amfibieën. Denk aan nestkasten, een insectenhoeven, bladerhopen, takkenrillen of een poel.
- Houd bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie. Denk aan (half)open verharding voor hemelwaterinfiltratie, passende groene landschapselementen tegen hittestress en waterbergingsvoorzieningen tegen verdroging.

Bos- en heidelandschap

In deze sectie nemen we u graag mee in de ontwerpprincipes voor natuur en landschap in het bos- en heidelandschap.



De deelgebieden voor het bos- en heidelandschap vindt u hieronder op de kaart. Hiernaast bespreken we de kenmerken die horen bij dit type landschap.



Verkavelingsstructuur

- Het verkavelingsprincipe in het bos- en heidelandschap typeert zich aan het grote blokvormige verkavelingspatroon op de hoge delen en een meer strookvormig patroon in de lagere delen. Ontwikkelingen volgen altijd de lijnen van de verkavelingsstructuur in het landschap.

Massa-ruimte verhouding

- Nagenoeg het gehele bos- en heidelandschap is een uitgestrekt bostapijt. In dit type landschap worden ruimtes gevormd door af en toe een weide of wegen die door een tunnel van boomkronen lopen. Dit besloten karakter van het landschap dient behouden te worden.

Kenmerkende landschapselementen op het perceel

- Behoud en respecteer het bos. Typerend zijn de verschillende boomsoorten die voorkomen.
- Behoud, respecteer en verbind heidegebieden en vennen.
- Kies voor een natuurlijke perceel afscheiding zoals een (bestaande) bosrand of houtwal. Herstel en verbind dit natuurlijke raamwerk met inheemse en gebiedseigen plantsoorten. Deze landschapselementen zijn belangrijke biotopen en verbindingzones voor flora en fauna.
- Versterk de natuur door bloem- en kruidenrijk grasland, bestrijdingsmiddelvrije akkers en natuurlijke flauwe oevers toe te passen. Deze herbergen veel (specifieke) flora en zijn interessant voor insecten en daarmee vogels en kleine zoogdieren.

Bebouwing en erf

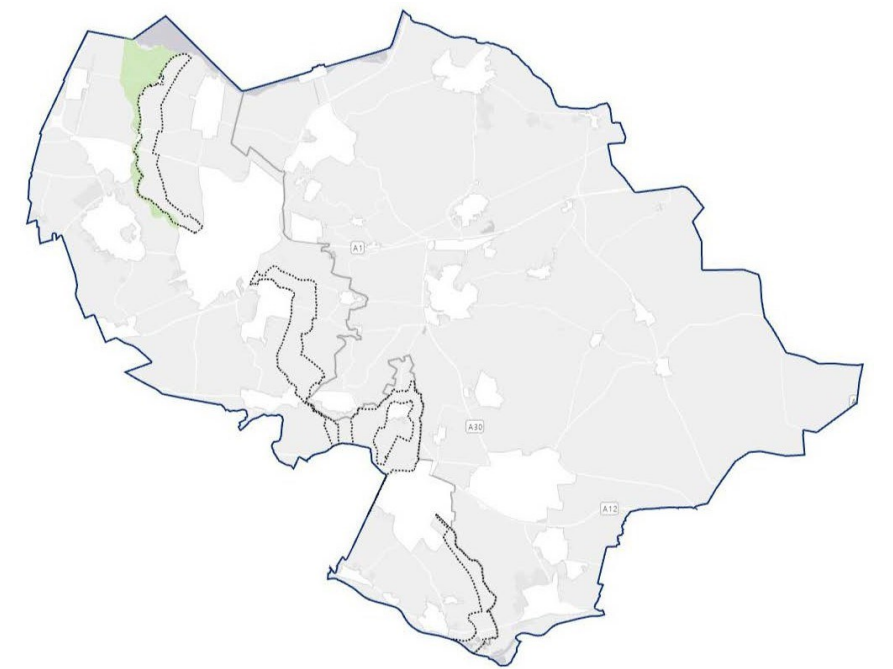
- In het bos- en heidelandschap komt weinig tot geen bebouwing voor. Behoud bij ontwikkelingen het evenwicht tussen bos en bebouwing.
- Zorg voor een boomrijk woonmilieu.
- Situeer bebouwing half verscholen en verweven in het bos. Pas de bebouwingscontour aan op de bestaande bomen zodat er geen kap hoeft plaats te vinden.
- Om altijd een groen zicht te behouden worden erfafscheidingen (m.u.v. beplanting), zoals een hekwerk of schutting, op minimaal 5 meter vanaf de weg in de bosrand geplaatst.
- Breng op het erf waar mogelijk nestel- en schuilmogelijkheden aan voor vogels, insecten, kleine zoogdieren en amfibieën. Denk aan nestkasten, een insectenhoeven, bladerhopen, takkenrillen of een poel.
- Houd bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie. Denk aan (half)open verharding voor hemelwaterinfiltratie, passende groene landschapselementen tegen hittestress en waterbergingsvoorzieningen tegen verdroging.

Eemzone

In deze sectie nemen we u graag mee in de ontwerpprincipes voor natuur en landschap in de Eemzone.

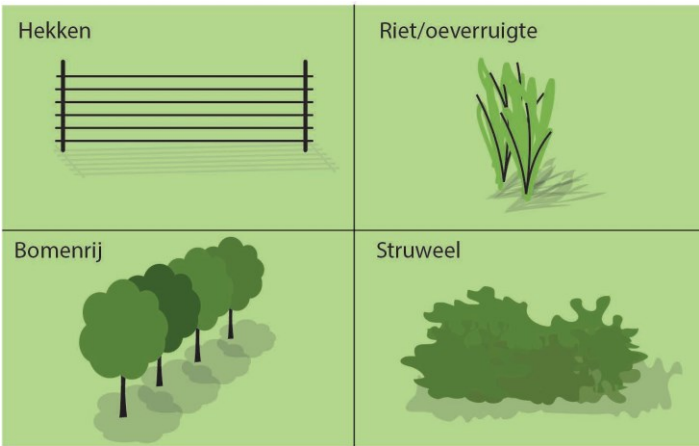
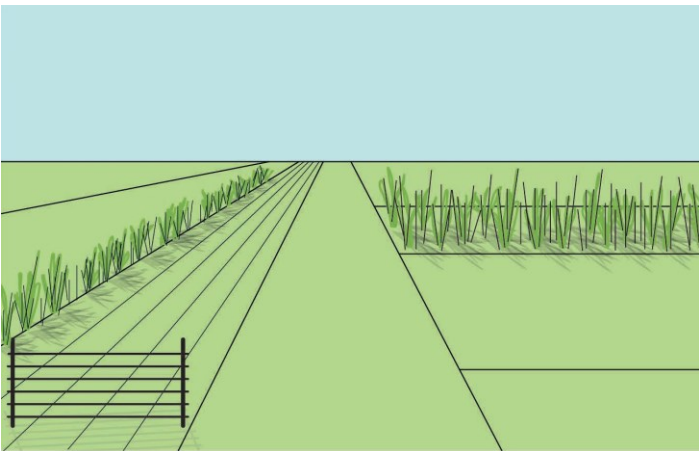
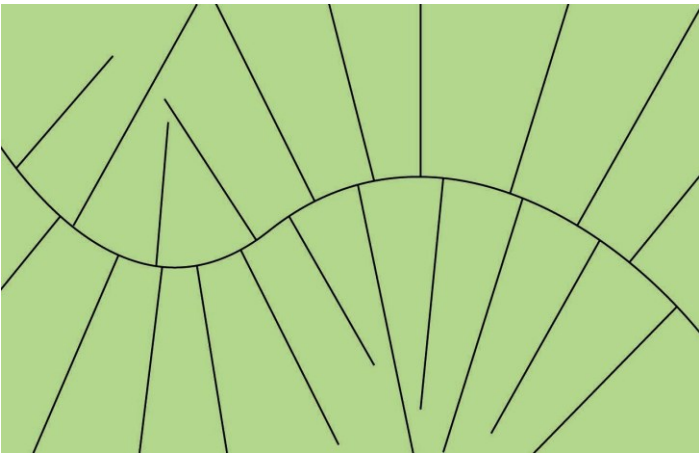


De deelgebieden voor de Eemzone vindt u hieronder op de kaart. Hiernaast bespreken we de kenmerken die horen bij dit type landschap.



Grebbelinie

De Grebbelinie overlapt een deel van dit type landschap. Hierdoor zijn op die delen, naast de ontwerpprincipes hierboven, óók de regels uit het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie geldend. Zie hiervoor “Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie”.



Verkavelingsstructuur

- Het verkavelingsprincipe in de Eemzone typeert zich aan strokenverkaveling (vaak) haaks op de Eem. De percelen zijn langgerekt met variërende kavelbreedtes. Ontwikkelingen volgen altijd de lijnen van de verkavelingsstructuur in het landschap.
- De structuren in het landschap worden bepaald door sloten. Gebruik sloten voor perceelsbegrenzing. De hiermee gecreëerde kavellijnen zijn vaak niet kaarsrecht, maar licht rafelig.

Massa-ruimte verhouding

- Het open karakter van het landschap dient behouden te worden. Twee type elementen bepalen de ruimteverdeling in het landschap: de dijk langs de Eem en de terpen waarop erven gelegen zijn.
- Hoogte-elementen in het landschap zijn de bebouwing en begroeiing op het erf. Het weidse karakter van het perceel is zeer geschikt voor weidevogels.
- Pas op het perceel enkel lage gewassen toe, waar je overheen kan kijken.

Kenmerkende landschapselementen op het perceel

- Kies voor sloten met oeverruigte en riet als perceelsbegrenzing.
- Voeg buiten het erf geen struiken of bomen toe. Buiten het erf kunnen enkel, als hoogte-element, hekken bij de perceeltoegang worden toegepast.
- Versterk de natuur door bloem- en kruidenrijk grasland, bestrijdingsmiddelvrije akkers en natuurlijke flauwe oevers toe te passen. Deze herbergen veel (specifieke) flora en zijn interessant voor insecten en daarmee vogels en kleine zoogdieren.
- Kies op het erf, rondom de bebouwing, voor bomenrijen en struweel. Deze landschapselementen, van inheemse en gebiedseigen plantsoorten, zijn belangrijke biotopen en verbindingzones voor flora en fauna.
- Plant op en rondom het erf inheemse opgaande beplanting in een losse, natuurlijke vorm waarbij vanaf de weg deels zicht op het erf behouden blijft.
- Behoud waardevolle en kenmerkende landschapselementen.

Bebouwing en erf

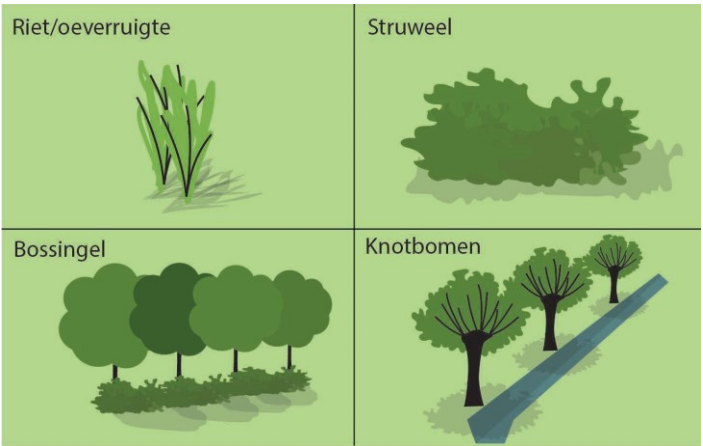
- Positioneer het erf direct aan de weg en waak voor het behoud van een open lint door ten minste aan 1 zijde een vrije ruimte tussen het naastgelegen erf te creëren van minimaal 3x de diepte van het erf. Een erf grenst altijd aan weerszijden aan een sloot.
- Wanneer het erf niet aan een lint gelegen is wordt deze als ‘eiland’ in de open ruimte, verhoogd op een eigen terp, gesitueerd.
- Respecteer en sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van het lint. Het bebouwingslint is enkel- of dubbelzijdig, afhankelijk van de ligging van de weg ten opzichte van de dijk.
- Zorg ervoor dat de bebouwing met kopse kant op de weg georiënteerd is.
- Voorkom dat het erf een afwijkend geheel in het landschap wordt. Zorg voor een evenwichtige combinatie van bebouwing en begroeiing, houd een breedte-diepte verhouding van 1:2 aan en maak het erf nooit breder dan 2 kavels.
- Zorg voor een duidelijk onderscheid tussen het hoofdgebouw met detail en abstractere schuren. Bij het beëindigen van weide-gebonden landbouw wordt het erf bij voorkeur teruggebracht tot de bestaande woning of vanuit het open veld naar het lint verplaatst.
- Enkel elementen zoals gasopslag of een kraal mogen buiten het erf, verzonken in het grastapijt (max 1,5 hoog), gesitueerd worden.
- Alle functionaliteiten zoals parkeerplaatsen en een boerderijwinkel vinden plaats binnen het erf, uit het zicht van de straat.
- Breng op het erf waar mogelijk nestel- en schuilmogelijkheden aan voor uilen, insecten en kleine zoogdieren. Denk aan nestkasten, een insectenhoeven, bladerhopen of takkenrillen.
- Houd bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie. Denk aan (half)open verharding voor hemelwaterinfiltratie en passende groene landschapselementen tegen hittestress.

Polderlandschap

In deze sectie nemen we u graag mee in de ontwerpprincipes voor natuur en landschap in het polderlandschap.



De deelgebieden voor het polderlandschap vindt u hieronder op de kaart. Hiernaast bespreken we de kenmerken die horen bij dit type landschap.



Verkavelingsstructuur

- Het verkavelingsprincipe in het polderlandschap typeert zich aan een strakke blokverkaveling die soms onderbroken wordt door de grillige, meanderende lijnen van een voormalige kreek. De kavels variëren in richting. Ontwikkelingen volgen altijd de lijnen van de verkavelingsstructuur in het landschap.
- De structuren in het landschap worden bepaald door sloten. Gebruik sloten voor perceelsbegrenzing.

Massa-ruimte verhouding

- Het open karakter van het landschap dient behouden te worden. Pas op het perceel enkel lage gewassen, waar je overheen kan kijken, toe zie ‘Kenmerkende landschapselementen op het perceel’.
- Hoogte-elementen in het landschap zijn, indien aanwezig, de bebouwing en begroeiing op het erf. Het weidse karakter van het perceel is zeer geschikt voor weidevogels.

Kenmerkende landschapselementen op het perceel

- Door het gebrek aan opgaande beplantingselementen en het uitgestrekte grastapijt ten behoeve van weide, hooiland of weidevogelgebied heeft het landschap haar karakteristieke uiterlijk. Pas daarom geen opgaande begroeiing op het perceel toe.
- Versterk de natuur door bloem- en kruidenrijk grasland en natuurlijke flauwe oevers toe te passen. Deze herbergen veel (specifieke) flora en zijn interessant voor insecten en daarmee vogels en kleine zoogdieren.
- Kies op het erf, rondom de bebouwing, voor (rijen)knotbomen, struweel en korte lengtes bossingel. Deze landschapselementen, van inheemse en gebiedseigen plantsoorten, zijn belangrijke biotopen en verbindingszones voor flora en fauna.
- Plant op en rondom het erf inheemse opgaande beplanting in een losse, natuurlijke vorm waarbij vanaf de weg deels zicht op het erf behouden blijft.
- Behoud waardevolle en kenmerkende landschapselementen.

Bebouwing en erf

- In het polderlandschap komt weinig tot geen bebouwing voor. Behoud bij ontwikkelingen het evenwicht tussen open polder en erven met bebouwing.
- Behoud de openheid van het landschap door het erf als ‘eiland’, waarop bebouwing en begroeiing evenwichtig gecombineerd zijn, in de open ruimte op maaiveldhoogte te situeren.
- Breng op het erf waar mogelijk nestel- en schuilmogelijkheden aan voor uilen, insecten en kleine zoogdieren. Denk aan nestkasten, een insectenhôtels, bladerhopen of takkenrillen.
- Houd bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie. Denk aan (half)open verharding voor hemelwaterinfiltratie en passende groene landschapselementen tegen hittestress.

Funcieveranderingsbeleid in Barneveld

Lokale aanvulling op het Regionale Afwegingskader
Funcieveranderingsbeleid regio Foodvalley regio Amersfoort



Funcieveranderingsbeleid in Barneveld

Lokale aanvulling op het Regionale Afwegingskader
Funcieveranderingsbeleid regio Foodvalley regio Amersfoort

Colofon

Opgesteld door: Gemeente Barneveld

Datum: 23 oktober 2024

Status: Definitief

Voorwoord

Niet alles kan overal, dat is het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling in ons land. Want de ruimte is schaars, en er spelen veel belangen in die schaarse ruimte. Dat geldt zeker ook voor de gemeente Barneveld.

Voor de toekomst van de agrarische bedrijvigheid is dit een belangrijk gegeven. Europese afspraken, landelijke regels, provinciale regels, alles komt bij wijze van spreken samen op het erf van de agrariër. Als gemeente hebben we niet de ruimte om het iedereen naar de zin te maken. Maar binnen de regels die er bestaan zoeken we mogelijkheden de agrariër die stopt met het bedrijf perspectief te bieden.

Maar ook dat perspectief kent zijn grenzen: om de kwaliteit en het welzijn in het landelijk gebied te behouden moeten we keuzes maken wat wel kan en wat niet kan op de plaatsen waar agrarische activiteit stopt, en waar nieuwe initiatieven van de grond komen. Kleinschalige bedrijvigheid prima, maar zware industrie echt niet, om eens een duidelijk voorbeeld te noemen.

Voor deze lokale aanvulling van de gemeente Barneveld op het functieveranderingsbeleid van de Foodvalley sprak ik met veel vertegenwoordigers van de agrarische sector. Daarbij ontmoette ik vaak begrip voor de positie van de gemeente. Ook van mijn kant, en van de kant van de gemeente, bestaat veel begrip voor de moeilijke beslissingen waar de agrarische ondernemer vandaag de dag voor staat.

Met deze lokale aanvulling op het functieveranderingsbeleid hoop ik dat de gemeente in ieder geval duidelijkheid geeft aan de agrariër die voor een belangrijke keuze staat. Tevens biedt dit beleid mogelijkheden en duidelijkheid voor niet agrarische ondernemers en burgers ten aanzien van wensen om groter te mogen bouwen in omvang, volume en de mogelijkheid om woningen te splitsen.

Bennie Wijnne,

wethouder gemeente Barneveld



Inhoud

1. Inleiding	5	3. Verbrede mogelijkheden wonen en werken	14
1.1 Positionering van het regionale en lokale functieveranderingsbeleid	6	3.1 Algemeen	15
1.2 Reikwijdte van de lokale aanvulling functieveranderingsbeleid	6	3.2 Wonen	16
1.3 Leeswijzer	6	3.3 Werken	19
2. Verbrede toepassing sloopmetersystematiek	7	3.4 Gedeeltelijke functieverandering	20
2.1 Niet-agrarische bedrijfsbebouwing	8	3.5 Gemengde erven	20
2.2 (Bedrijfs)woningen	10	4. Sloopmetersystematiek	21
2.3 Vakantieparken	13	4.1 Aanvullende eisen meetellen bebouwing in berekening sloopoppervlakte	22
		4.2 Geldigheidsduur inmeting	22

1. Inleiding

In juli 2024 stelden Regio Foodvalley en Regio Amersfoort het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 vast met regionale afspraken hoe om te gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het afwegingskader stelt agrariërs in staat de bedrijfsvoering te beëindigen op een maatschappelijke en ruimtelijk verantwoorde wijze. De wijziging van de agrarische functie naar een andere functie, zoals wonen of werken, is de daadwerkelijke functieverandering. Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied.

Het regionale afwegingskader bevat een interregionale basis voor berekening, registratie en inzetbaarheid van sloopmeters in het landelijk gebied. Daarnaast biedt het kader ook ruimte voor gemeentelijke uitwerking om zelf aanvullende keuzes te maken die passen bij de lokale situatie.

Voorliggend document voorziet in de lokale aanvulling van het regionale afwegingskader. Deze lokale uitwerking is alleen van toepassing op de gemeente Barneveld en gaat op hoofdlijnen in op de volgende onderdelen:

- Verbrede toepassing van de sloopmeterssystematiek voor de gebruiksfuncties *niet-agrarische bedrijvigheid, (bedrijfs)woningen en vakantieparken*;
- Verbrede toepassingsmogelijkheden voor de functieveranderingen naar *woon- en werkfuncties* en *gedeeltelijke functieverandering*;
- Aanvullende voorwaarden voor de sloopmeterssystematiek

1.1 Positionering van het regionale en lokale functieveranderingsbeleid

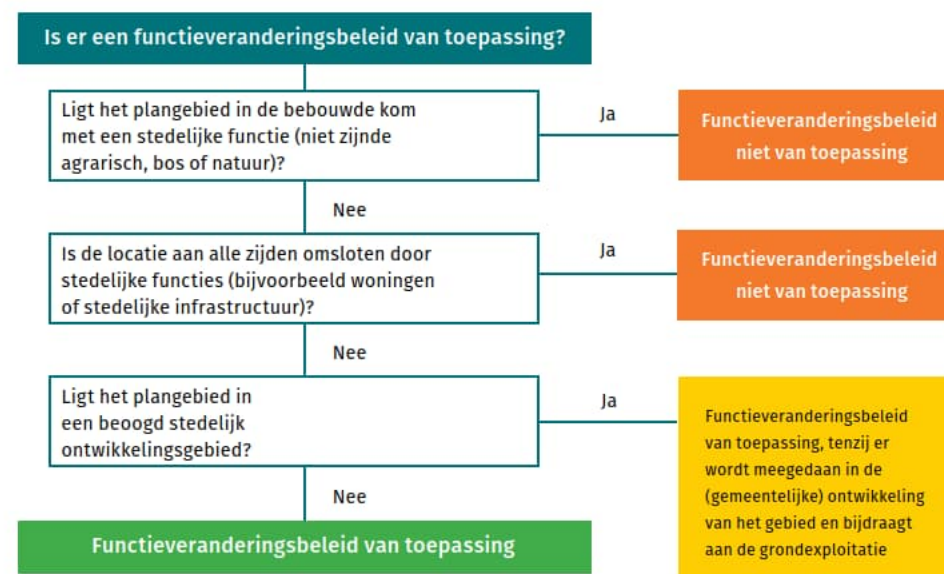
Het regionale en lokale functieveranderingsbeleid is ruimtelijk instrumentarium om beleidsdoelen te halen. Ondanks dat het een eigen beleidsdoelstelling kent, namelijk ruimtelijke kwaliteit door sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing en ondersteuning van economische en sociale vitaliteit van het landelijk gebied door toevoeging van andere gebruiksfuncties, is het ook instrumentarium om meer strategische beleidsdoelen te behalen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de locatiekeuze van gebruiksfuncties, een grotere woningdifferentiatie of de doorontwikkeling van de grotere landschaps- en groenstructuren in het landelijk gebied. Uitspraken over deze beleidskeuzes staan in de Omgevingsvisie en aanpalende beleidsstukken. Daarbij geldt dat indien deze beleidslijnen of -regels tussentijds wijzigen, altijd de meest recente beleidslijnen of -regels gelden. Het bepalen van de wenselijkheid van een functieverandering op grond van actueel omgevingsbeleid, gaat dus altijd vooraf aan de toepassing van de systematiek van functieverandering. Functieverandering is daarmee dus nooit een recht op zichzelf.

1.2 Reikwijdte van de lokale aanvulling functieveranderingsbeleid

Het regionale afwegingskader functieveranderingsbeleid biedt gemeenten de mogelijkheid aanvullende keuzes te maken voor de eigen lokale situatie. Het instrumentarium en voorwaarden in deze lokale aanvulling zijn alleen geldig voor het grondgebied van de gemeente Barneveld.

Het functieveranderingsbeleid is van toepassing op locaties in het landelijk gebied. De stedelijke gebieden vallen hierbuiten. In sommige gevallen is het

onduidelijk wanneer het functieveranderingsbeleid van toepassing is. Dit kan zowel geografisch (bijvoorbeeld de dorpsranden) zijn, als procedureel (grotere stedelijke ontwikkeling met grondexploitatie). Onderstaande schema geeft aan in welke gevallen het functieveranderingsbeleid van toepassing is.



1.3 Leeswijzer

De lokale aanvulling is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de verbrede toepassingsmogelijkheden voor de sloopmetersystematiek uiteengezet. Hoofdstuk 3 gaat in op de algemene bepalingen en de verbrede toepassingsmogelijkheden voor de daadwerkelijke functieverandering naar woon- of werkfuncties en de gedeeltelijke functieveranderingen. Hoofdstuk 4 gaat in op de aanvullende voorwaarden voor de regionale sloopmetersystematiek.

2. Verbrede toepassing sloopmetersystematiek

Het landelijk gebied van Barneveld is divers en kent verschillende opgaven. Gezien de omvang van de agrarische sector hebben veranderingen in deze sector grote impact op de structuur en de vitaliteit van het landelijk gebied. Het regionale functieveranderingsbeleid richt zich daarom op de agrarische functies. Dat neemt niet weg dat er andere doelstellingen in het landelijk gebied zijn waaraan de sloopmetersystematiek uit het functieveranderingsbeleid een bijdrage kan leveren. Dit hoofdstuk gaat in op de verbrede toepassing van de sloopmetersystematiek voor de niet-agrarische bedrijfsbebouwing, (bedrijfs)woningen en vakantieparken.



2.1 Niet-agrarische bedrijfsbebouwing

Het komt voor dat een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het landelijk gebied zijn functie verliest. Om te voorkomen dat overtollige niet-agrarische bedrijfsbebouwing blijft staan kan de basissystematiek voor functieverandering worden toegepast. De inzetbare sloopmeters kunnen hiermee worden ingezet voor andere gebruiksfuncties binnen de gemeente Barneveld. Net zoals bij functieverandering van agrarische functies geldt hier dat de beoordeling van de wenselijkheid van de functieverandering altijd vooraf gaat aan het instrument.

De basisregels en voorwaarden uit het regionale afwegingskader voor de agrarische bedrijfsbebouwing zijn van toepassing op de rekensystematiek voor de niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Maar een belangrijk verschil is dat de inzetbare sloopmeters op een andere manier worden bepaald dan bij agrarische bedrijven. Om de agrarische en niet-agrarische sloopmeters gelijk aan elkaar te kunnen stellen hanteert de gemeente Barneveld een omrekenmethodiek naar agrarische sloopmeters. Hieronder staan de uitgangspunten om tot de bepaling van de inzetbare sloopmeters te komen:

1. Berekenen hoeveel agrarische sloopmeters benodigd zouden zijn geweest om de betreffende niet-agrarische bedrijfsfunctie te realiseren.
2. Op die hoeveelheid sloopmeters de basisregels voor de afomingssystematiek toepassen. Na afoming blijven inzetbare sloopmeters over.
3. Deze inzetbare sloopmeters kunnen worden ingezet voor een andere woon- of niet-agrarische bedrijfsfunctie in de gemeente Barneveld.

Rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1: Niet-agrarisch bedrijf in de categorie “landelijk bedrijf”

Een als zodanig bestemd landelijk bedrijf heeft, naast de bedrijfswoning en het standaardrecht aan bijgebouwen van 80 m², een bestemde vloeroppervlakte van 650 m² aan landelijke bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer verzoekt om deze oppervlakte te slopen en om te zetten naar inzetbare sloopmeters.

Als een nieuw landelijk bedrijf met deze vloeroppervlakte opgericht zou worden, dan zijn 100 m² sloopmeters nodig voor het bedrijfsrecht en 1.300 m² voor de gevraagde 650 m² (factor 2) vloeroppervlakte. In totaal gaat het dan om $(100 + 1.300 =) 1.400$ m² inzetbare sloopmeters.

In dit voorbeeld gaat het om een bestaand bedrijf. Hierdoor is geen sprake van de verrekening met een bedrijfsrecht waardoor met 1.300 m² sloopmeters gerekend wordt. Als een agrarisch bedrijf deze oppervlakte zou hebben, dan wordt deze oppervlakte afgeroomd. De eerste 1.000 m² is vrij van afoming, terwijl over de resterende 300 m² een afoming van 25% wordt toegepast. In dit geval is de totaalafroming 75 m². Dit wordt van de aanwezige 1.300 m² sloopmeters afgetrokken, zodat er 1.225 m² agrarische (inzetbare) sloopmeters zijn die verkocht/ingezet kunnen worden.

Voorbeeld 2: klein niet-agrarisch bedrijf

Een als zodanig bestemd niet-agrarisch bedrijf heeft, naast de bedrijfswoning en het standaardrecht aan bijgebouwen van 80 m², een bestemde vloeroppervlakte van 800 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer verzoekt om deze oppervlakte te slopen en om te zetten naar inzetbare sloopmeters.

Als een nieuw niet-agrarisch bedrijf met deze vloeroppervlakte opgericht zou worden, dan zijn 100 m² sloopmeters nodig voor het bedrijfsrecht, 1.000 m² sloopmeters voor de eerste 500 m² (factor 2) vloeroppervlakte en 900 m² voor de resterende 300 m² (factor 3) vloeroppervlakte. In totaal gaat het dan om $(100 + 1.000 + 900 =) 2.000$ m² inzetbare sloopmeters.

In dit voorbeeld gaat het om een bestaand bedrijf. Hierdoor is geen sprake van de verrekening met een bedrijfsrecht waardoor met 1.900 m² sloopmeters gerekend wordt. Als een agrarisch bedrijf deze oppervlakte zou hebben, dan wordt deze oppervlakte afgeroomd. De eerste 1.000 m² is vrij van afoming, terwijl over de resterende 900 m² een afoming van 25% wordt toegepast. In dit geval is de totaalafroming 225 m². Dit wordt van de aanwezige 1.900 m² sloopmeters afgetrokken, zodat er 1.675 m² agrarische (inzetbare) sloopmeters zijn die verkocht/ingezet kunnen worden.

Voorbeeld 3: groot niet-agrarisch bedrijf

Een als zodanig bestemd niet-agrarisch bedrijf heeft, naast de bedrijfswoning en het standaardrecht aan bijgebouwen van 80 m², een bestemde vloeroppervlakte van 1.200 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer verzoekt om deze oppervlakte te slopen en om te zetten naar inzetbare sloopmeters.

Als een nieuw niet-agrarisch bedrijf met deze vloeroppervlakte opgericht zou worden, dan zijn 100 m² sloopmeters nodig voor het bedrijfsrecht, 1.000 m² sloopmeters voor de eerste 500 m² (factor 2) vloeroppervlakte en 2.100 m² voor de resterende 700 m² (factor 3) vloeroppervlakte. In totaal gaat het dan om $(100 + 1.000 + 2.100 =) 3.200$ m² inzetbare sloopmeters.

In dit voorbeeld gaat het om een bestaand bedrijf. Hierdoor is geen sprake van de verrekening met een bedrijfsrecht waardoor met 3.100 m² sloopmeters gerekend wordt. Als een agrarisch bedrijf deze oppervlakte zou hebben, dan wordt deze oppervlakte afgeroomd. De eerste 1.000 m² is vrij van afoming, over de tweede 1.000 m² is de afoming 25% en over de resterende 1.100 m² is de afoming 50%. In dit geval is de totaalafroming $(250 + 550 =) 800$ m². Dit wordt van de aanwezige 3.100 m² sloopmeters afgetrokken, zodat er 2.300 m² agrarische (inzetbare) sloopmeters zijn die verkocht/ingezet kunnen worden.

2.2 (Bedrijfs)woningen

Net als bij de niet-agrarische bedrijfsbebouwing komt het soms voor dat een (bedrijfs)woning haar functie verliest. In sommige gevallen is het wenselijk om deze te slopen en naar een andere locatie te verplaatsen of de inzetbare sloopmeters in te zetten voor andere gebruiksfuncties.

De wenselijkheid van het slopen en/of verplaatsing van de (bedrijfs)woning wordt bepaald aan de hand van actueel omgevingsbeleid en eventuele actuele ontwikkelingen en gaat altijd vooraf aan het toepassen van de systematiek van functieverandering. Dit is dus altijd maatwerk. Hieronder volgen een aantal richtlijnen en voorwaarden voor de inzet van dit onderdeel van het instrumentarium:

- Verplaatsing of sloop
 - is alleen mogelijk voor het totale woonvolume (een vrijstaande (bedrijfs) woning of volledig woongebouw);
 - van de enige bedrijfswoning van een agrarisch, landelijk of niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan. We willen geen bedrijfsperceel in het buitengebied laten ontstaan zonder bedrijfswoning;
 - uit de kernrandzone is niet toegestaan, tenzij bijvoorbeeld een belangrijke zichtlijn herstelt of een verbinding tussen natuur mogelijk gemaakt kan worden;
 - vanuit het midden van een cluster van woningen of vanuit het midden van een bebouwingslint is niet toegestaan. Verplaatsing vanaf de rand van een cluster of een lint is mogelijk indien dit niet de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet aantast;

- Verplaatsing naar het deelgebied waar de Veluwe onderdeel van is (zoals opgenomen in het toetsingskader Landelijk Gebied), kan alleen in de kernrandzones rond Garderen en Kootwijk;
- Vergunningsvrije mogelijkheden worden buiten beschouwing gelaten. Daar zijn geen verplaatsbare rechten aan te ontleen;
- De te slopen (bedrijfs)woning moet vergund zijn en twee jaar aanwezig zijn;
- De omzetting naar sloopmeters geldt alleen voor de woninginhoud.

De basisregels uit het regionale functieveranderingsbeleid voor de agrarische bedrijfslocaties zijn van toepassing op de rekensystematiek voor de (bedrijfs) woningen. Met als uitzondering dat de inzetbare sloopmeters anders worden bepaald. Om de agrarische en niet-agrarische sloopmeters met elkaar te verrekenen hanteren wij een omrekenmethodiek naar agrarische sloopmeters. Hieronder staan de uitgangspunten om tot inzetbare sloopmeters te komen:

1. Berekenen hoeveel agrarische sloopmeters benodigd zouden zijn om de betreffende woning of woongebouw te realiseren.
2. Op die hoeveelheid sloopmeters de basisregels voor de afomingssystematiek toepassen. Na afoming blijven inzetbare sloopmeters over.
3. Deze inzetbare sloopmeters kunnen worden ingezet voor een andere woon- of niet-agrarische bedrijfsfunctie in de gemeente Barneveld.



Rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1a: kleinere woning slopen en verplaatsen

Een woning heeft een gerealiseerde en vergunde inhoud van 350 m³. De initiatiefnemer wil de woning geheel verplaatsen naar een locatie elders.

Als een nieuwe woning met deze inhoud gerealiseerd zou worden, dan zijn 300 m² sloopmeters nodig voor het woonrecht en 525 m² voor 350 m³ (factor 1,5) woninginhoud. In totaal gaat het dan om (300 + 525 =) 825 m² inzetbare sloopmeters.

In dit voorbeeld gaat het om een te verplaatsen woning, waarbij het woonrecht 'meeverplaatst'. Hierdoor wordt met 825 m² sloopmeters gerekend. Als een agrarisch bedrijf deze oppervlakte zou hebben, dan wordt deze niet oppervlakte afgeroomd. Dit omdat deze oppervlakte kleiner is dan de afomingsgrens vanaf 1.000 m². In dit geval zijn er 825 m² agrarische (inzetbare) sloopmeters waarmee een woning van 350 m³ gerealiseerd kan worden.

Voorbeeld 1b: grotere woning slopen en verplaatsen

Een woning heeft een gerealiseerde en vergunde inhoud van 660 m³. De initiatiefnemer wil de woning geheel verplaatsen naar een locatie elders.

Als een nieuwe woning met deze inhoud gerealiseerd zou worden, dan zijn 300 m² sloopmeters nodig voor het woonrecht en 990 m² voor 660 m³ (factor 1,5) woninginhoud. In totaal gaat het dan om (300 + 990 =) 1.290 m² inzetbare sloopmeters.

In dit voorbeeld gaat het om een te verplaatsen woning, waarbij het woonrecht 'meeverplaatst'. Hierdoor wordt met 1.290 m² sloopmeters gerekend. Als een agrarisch bedrijf deze oppervlakte zou hebben, dan wordt deze oppervlakte afgeroomd. De eerste 1.000 m² is vrij van afroming, terwijl over de resterende 290 m² een afroming van 25% wordt toegepast. In dit geval is de totaalafroming 72 m². Dit wordt van de aanwezige 1.290 m² sloopmeters afgetrokken, zodat met 1.218 m² een woning van 612 m³ gerealiseerd kan worden.

Voorbeeld 2a: kleinere woning slopen en in delen verkopen

Een woning heeft een gerealiseerde en vergunde inhoud van 350 m³. De initiatiefnemer wil de woning slopen en omzetten naar inzetbare sloopmeters om deze in delen te verkopen.

Als een nieuwe woning met deze inhoud gerealiseerd zou worden, dan zijn 300 m² sloopmeters nodig voor het woonrecht en 525 m² voor 350 m³ (factor 1,5) woninginhoud. In totaal gaat het dan om (300 + 525 =) 825 m² inzetbare sloopmeters.

In dit voorbeeld gaat het om een te slopen woning, waarbij het woonrecht niet 'meeverplaatst'. Hierdoor wordt met 525 m² sloopmeters gerekend. Als een agrarisch bedrijf deze oppervlakte zou hebben, dan wordt deze niet oppervlakte afgeroomd. Dit omdat deze oppervlakte kleiner is dan

de afromingsgrens vanaf 1.000 m². In dit geval zijn er 525 m² agrarische (inzetbare) sloopmeters die verkocht/ingezet kunnen worden.

Voorbeeld 2b: grotere woning slopen en in delen verkopen

Een woning heeft een gerealiseerde en vergunde inhoud van 700 m³. De initiatiefnemer wil de woning slopen en omzetten naar inzetbare sloopmeters om deze in delen te verkopen.

Als een nieuwe woning met deze inhoud gerealiseerd zou worden, dan zijn 300 m² sloopmeters nodig voor het woonrecht en 1.050 m² voor 700 m³ (factor 1,5) woninginhoud. In totaal gaat het dan om (300 + 1.050 =) 1.350 m² inzetbare sloopmeters.

In dit voorbeeld gaat het om een te slopen woning, waarbij het woonrecht niet 'meeverplaatst'. Hierdoor wordt met 1.050 m² sloopmeters gerekend. Als een agrarisch bedrijf deze oppervlakte zou hebben, dan wordt deze oppervlakte afgeroomd. De eerste 1.000 m² is vrij van afroming, terwijl over de resterende 50 m² een afroming van 25% wordt toegepast. In dit geval is de totaalafroming 12 m². Dit wordt van de aanwezige 1.050 m² sloopmeters afgetrokken, zodat 1.038 m² verkocht/ingezet kunnen worden.

2.3 Vakantieparken

In de gemeente Barneveld kennen we een groot aantal vakantieparken. Het is denkbaar dat de systematiek van functieverandering wordt toegepast bij een vakantiepark dat qua kwaliteit, toekomstperspectief en locatie kan omschakelen naar een andere functie. Dit gaat verpaupering en oneigenlijk gebruik tegen en bevordert de ruimtelijke kwaliteit. Net als bij de andere vormen van functieverandering geldt ook hier dat de beoordeling van de wenselijkheid van de functieverandering altijd vooraf gaat aan het instrument.

Gezien de verscheidenheid aan bebouwingsvormen op vakantieparken, de relatief hoge bouwvrijheid binnen het omgevingsplan en het feit dat elk vakantiepark uniek is, is het lastig een eenduidige systematiek te hanteren. We beschouwen de omschakeling van een vakantiepark naar een andere functie altijd als maatwerk: per geval bekijkt de gemeente hoe het gedachtegoed van het functieveranderingsbeleid en de sloopmetersystematiek kan worden toegepast.



3. Verbrede mogelijkheden wonen en werken

De omschakeling naar een andere gebruiksfunctie wordt de functieverandering genoemd. In het regionale afwegingskader wordt de mogelijkheid geboden om naar een woon- of werkfunctie om te schakelen. Bij de recente actualisatie zijn ook verbrede toepassingsmogelijkheden benoemd.

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke verbrede toepassingsmogelijkheden de gemeente Barneveld wil bieden en welke aanvullende voorwaarden wij stellen naast de algemene (regionale) voorwaarden voor functieverandering naar woon- en werkfuncties.



3.1 Algemeen

Natuurcompensatie

In sommige gevallen kan de initiatiefnemer voor een deel van de slooppeters natuurcompensatie inzetten. Hierbij dient nieuwe natuur gerealiseerd te worden. Dit is niet op iedere locatie mogelijk. Kansrijke locaties voor natuurcompensatie zijn: gebieden nabij beken, locaties binnen groene bufferzones, locaties die aansluiten op een groter groen/blauw netwerk en locaties binnen GO. Als een initiatiefnemer natuurcompensatie wil toepassen toetst de gemeente eerst of de locatie geschikt is voor natuurcompensatie.

Volgens de regionale afspraak wordt minimaal 75 procent van de benodigde slooppeters ingezet met slooppeters. Voor de resterende 25 procent kan in sommige gevallen natuurcompensatie worden ingezet. Hierbij wordt gewerkt met de waarde die vergelijkbaar is met de investering in slooppetercompensatie. Deze waarde is opgebouwd uit de investering voor de realisatie en de eventuele afwaardering van de grondwaarde. Het beheer van de nieuwe natuur wordt niet meegerekend. De waarde van de natuurcompensatie wordt berekend aan de hand van de gemiddelde slooppeterprijs tijdens de voorfase (vooronderzoek en uitwerkingsverzoek) van het initiatief.

Voorwaarde is dat de natuurcompensatie als onderdeel van de functieverandering wordt meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan.

Landschappelijke inpassing op ontwikkel- en slooplocatie

Bij de toetsing van de landschappelijke inpassing van een erf kijkt de gemeente naar het landschapstype en de historie van het landschap.

In het provinciale landschapsontwikkelingsplan staan visies uitgewerkt per landschapstype. De landschappelijke inpassing moet daarbij aansluiten.

Daarnaast kijkt de gemeente hoe de landschappelijke inpassing aansluit bij de omstandigheden ter plaatse. Bijvoorbeeld door bestaande groenstructuren te versterken of beekbegeleidende beplanting te realiseren. Het gaat hierbij om streekeigen beplanting.

Bij functieverandering is het verplicht zowel de ontwikkellocatie als de slooplocatie (indien deze locatie niet de ontwikkellocatie is) landschappelijk in te passen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Naast de landschappelijke inpassing gelden er ook stedenbouwkundige randvoorwaarden voor zowel de ontwikkellocatie als de slooplocatie (indien deze locatie niet de ontwikkellocatie is). Hierbij wordt gekeken naar het geldende beleid ter plaatse. Daarnaast zal er gekeken worden naar de samenhang met het landschap en de overige disciplines in hoeverre het initiatief past binnen de context en de wenselijkheid. Ook dient er rekening gehouden te worden met de kwaliteitseisen die geldend zijn voor het plangebied zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan (BKP) of welstandsnota. Ook kunnen er eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld het aantal inritten of de mate van verharding.

Ontwikkelingsfonds Platteland

In Barneveld wordt gewerkt met het Ontwikkelingsfonds Platteland (OFP). Onderdeel van de functieverandering is een financiële afdracht in dit fonds. De bijdrage uit het fonds wordt besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied. Denk hierbij aan natuurontwikkeling, recreatieve routes, waterberging en dergelijke.

Voor de precieze voorwaarden voor de financiële afdracht en besteding van de gelden verwijzen we naar de vigerende Barneveldse regeling Ontwikkelingsfonds Platteland.

3.2 Wonen

Locatiekeuze voor woningen

De gemeente Barneveld heeft beleid wat toe ziet op strategische keuzes voor de locatie van verschillende gebruiksfuncties, zoals wonen en werken. Het beleid geeft richting aan de functieveranderingsvraagstukken in het landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied te bevorderen maakt de gemeente strategische en landschappelijke keuzes en stelt kaders. Zo ook bij specifieke gebieden waar nieuwe functieveranderingswoningen al dan niet gewenst zijn. Op bepaalde locaties kan het voorkomen dat nieuwe functieveranderingswoningen ruimtelijk of anderszins niet aanvaardbaar of gewenst zijn. Daarnaast is het mogelijk dat het toevoegen van meer dan één functieveranderingswoning juist wel wenselijk en aanvaardbaar is. Dit zijn gebieden waar meer draagkracht is. Denk bijvoorbeeld aan de dorpsranden.

Deze beleidskaders zijn daarmee sturend van aard voor de aanvragen rond functieverandering en daarmee ook voor de inzet van het instrumentarium uit het regionale functieveranderingsbeleid en deze lokale aanvulling.

Woningdifferentiatie

Het regionale functieveranderingsbeleid beschrijft een standaard werkwijze voor functieverandering naar wonen in het landelijk gebied. In ruil voor sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen kan een stoppend bedrijf het recht krijgen onder voorwaarden een functieveranderingswoning te realiseren. De ervaring leert dat woningen die onder het regionale functieveranderingsbeleid worden gebouwd, voornamelijk grotere woningen zijn in de hogere prijsklassen.

Om meer balans te krijgen in het aanbod van woningen in het landelijk gebied is het wenselijk andere woningtypologieën en woonconcepten mogelijk te maken. Dit sluit enerzijds beter aan bij de woonbehoefte in de gemeente Barneveld

en anderzijds draagt het bij aan een betere balans tussen dure woningen en betaalbare woningen.

Om de bouw van andersoortige woningen in het landelijk gebied te stimuleren, differentiëren wij de standaardsloopmetereis voor het woonrecht. In reguliere gevallen geldt een standaardwoonrecht van 300m² per woning en 1,5m² per m³. Om ander soortige woonvormen te stimuleren wordt de standaardreis voor het woonrecht aangepast voor specifieke woningtypologieën. De woningtypologieën hieronder zijn hoofdcategorieën. In de praktijk zijn er meerdere woningtypologieën denkbaar. Per geval zal gekeken worden in welke hoofdcategorie het betreffende woningtype valt.

Woontypologie	Standaardrecht bijgebouwen	Sloopmeters woonrecht	Sloopmeters per m ³
Vrijstaand, 2-1 kap	80 m ²	300 m ²	1,5 m ²
Rijwoning, rug-aan-rug woning	40 m ²	100 m ²	1,5 m ²
Appartement, tiny house, kamer	20 m ²	50 m ²	1,5 m ²

In sommige gevallen is het wenselijk meer functieveranderingswoningen toe te staan dan standaard één woonvolume (één vrijstaande woning of één woongebouw met twee wooneenheden). Bij meer dan één woonvolume moet voldaan worden aan de kaders, afspraken en beleidslijnen uit het woonbeleid van de gemeente.



Grotere oppervlakte aan bijgebouwen (m²) dan regulier is toegestaan

Het regionale functieveranderingsbeleid biedt de mogelijkheid een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan dan regulier is toegestaan in het Omgevingsplan. In Barneveld willen we dat bijgebouwen bij woningen in omvang en gebruik ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw en de woonfunctie. Dit om te voorkomen dat grote bijgebouwen worden ingezet voor (bedrijfs)activiteiten die niet passend zijn bij de woonfunctie.

In principe geldt de maatvoering die regulier is toegestaan in het Omgevingsplan. Bij de wens een grotere oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren, kan dat met dubbele compensatie van sloopmeters tot een oppervlakte van maximaal 250 m².

Grotere oppervlakte aan bijgebouwen	Compensatie sloopmeters
Per 1m ²	2 m ² sloopmeters

Woningsplitsing in bestaande bebouwing

In lijn met de wens voor meer differentiatie in woonvormen willen we in Barneveld woningsplitsing in bestaande bebouwing gemakkelijker maken. Woningsplitsing gaat uit van een extra woonrecht in een bestaande woning waarbij er geen nieuwe bebouwing ontstaat. De bestaande woning verandert daarmee van een woning naar een woongebouw.

Om woningsplitsing gemakkelijker te maken hanteert Barneveld in afwijking van het regionale functieveranderingsbeleid een soepelere standaardis voor het woonrecht. Er zijn twee categorieën:

1. Een bestaande (bedrijfs)woning waarvoor in het verleden een omgevingsvergunning voor inwoning is verleend (waarbij geen sprake is van een woningscheidende wand) en welke gebruikt wordt als een gesplitste situatie.
2. De woningsplitsing moet nog plaatsvinden.

Daarnaast kan het wenselijk zijn om bestaande bebouwing in meer dan twee eenheden te splitsen. Bijvoorbeeld bij een groot object, zoals een landhuis. Deze gevallen zullen we behandelen als een nog te realiseren woningsplitsing. Als er sprake is van de wens een bestaande bedrijfswoning te splitsen zal altijd gekeken worden naar de wenselijkheid en de binding met het bedrijf.

Situatie	Compensatie sloopmeters woonrecht	Compensatie sloopmeters bijgebouwen
Al aanwezige woningsplitsing		
Bestaande (bedrijfs)woning met een omgevingsvergunning voor inwoning en sindsdien aantoonbaar onafgebroken bewoond.	0 m ² sloopmeters per wooneenheid	Gelijk aan het standaardrecht bij woningtype
Nieuwe woningsplitsing		
Bestaande (bedrijfs)woning (legaal aanwezig) die binnen 10 jaar na de bouw gesplitst wordt.	Benodigde sloopmeters woonrecht afhankelijk van woningtype	Gelijk aan het standaardrecht bij woningtype
Bestaande (bedrijfs)woning (legaal aanwezig) die na 10 jaar na de bouw gesplitst wordt.	0 m ² sloopmeters	Gelijk aan het standaardrecht bij woningtype

3.3 Werken

Locatiekeuze, maatvoering, aard en milieucategorieën voor werkfuncties

De gemeente Barneveld heeft beleid wat toe ziet op strategische keuzes voor de locatiekeuze, maatvoering, aard en milieucategorieën van werkfuncties. Het beleid geeft richting aan de functieveranderingen naar werkfuncties in het landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied te bevorderen maken gemeenten strategische en landschappelijke keuzes. Zo ook voor gebieden waar werkfuncties al dan niet gewenst zijn. Het kan voorkomen dat nieuwe werkfuncties ruimtelijk of milieutechnisch niet aanvaardbaar of gewenst zijn in bepaalde gebieden. Bijvoorbeeld gebieden waar de werkfunctie te veel belemmerend is voor de omgeving of niet goed ontsloten is. Daarnaast zijn er gebieden waar meer mogelijkheden zijn voor werkfuncties.

Deze kaders zijn dus sturend voor de aanvragen die toezien op functieverandering en daarmee ook voor de inzet van het instrumentarium uit het regionale functieveranderingsbeleid en deze lokale aanvulling.

Buitenopslag

In lijn met het voorgaande kennen we in Barneveld beleid dat toeziet op de mogelijkheden voor buitenopslag bij niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. In de meeste gevallen is buitenopslag in beperkte omvang mogelijk als sloopcompensatie.

Oppervlakte buitenopslag	Compensatie sloopmeters
Per 1m ² buitenopslag	2 m ² sloopmeters



3.4 Gedeeltelijke functieverandering

Het regionale afwegingskader biedt ruimte voor gedeeltelijke functieverandering. Met gedeeltelijke functieverandering kunnen agrarische bedrijven geholpen worden, die bijvoorbeeld twee veehouderijtakken hebben en één hiervan willen beëindigen.

Het regionale afwegingskader biedt twee mogelijkheden met bijbehorende voorwaarden:

- Eventueel gedeeltelijke sloop en een nevengebruiksfunctie starten.
- Gedeeltelijke sloop en verkoop van de sloopmeters.

Naast de algemene voorwaarden zoals ruimtelijke kwaliteitswinst, compactheid en landschappelijke inpassingen hanteert Barneveld de volgende aanvullende voorwaarden:

- Het aanleveren van een bedrijfsplan met een toekomstvisie voor de periode na de gedeeltelijke functieverandering, waarbij uitbreiding van de resterende (niet-)agrarische activiteiten niet meer mogelijk is. Dit betekent onder andere een maximum oppervlakte aan (bebouwing op) het bedrijfsperceel.
- Naast het starten van een nevengebruiksfunctie en het verhandelen van sloopmeters is er ook de mogelijkheid tot functieverandering naar wonen, mits de locatie en de milieusituatie het toelaat. De uitgangspunten van een functieverandering naar wonen zijn daarbij van toepassing.

- Als bij gedeeltelijke functieverandering wordt gekozen voor het starten van een nevengebruiksfunctie (werken) of de bouw van een functieveranderingswoning (wonen) dient altijd gekeken te worden naar de eindsituatie op het erf in het geval dat het totale bedrijf stopt. Dat betekent dat in de eindsituatie de totale ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van een gehele functieverandering naar *werken* of *wonen*.
- Niet alleen voor agrarische bedrijven, maar ook voor niet-agrarische bedrijven is het mogelijk om de bebouwingsoppervlakte te verkleinen. In dat geval kunnen de inzetbare sloopmeters verhandeld worden.

3.5 Gemengde erven

In toenemende mate ziet de gemeente Barneveld initiatieven waarbij de hoofdactiviteit op een erf niet duidelijk is. Dit zijn initiatieven met verschillende activiteiten op een erf die met elkaar samenhangen. Aangezien deze ontwikkelingen altijd uniek zijn behandelt de gemeente deze initiatieven als maatwerk. We zullen daarbij altijd een integraal bedrijfsplan vergen met een toekomstvisie voor het erf en bezien hoe het functieveranderingsbeleid kan worden toegepast.

4. Sloopmeterssystematiek

Hoofdstuk 3 van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid gaat in op de regionale sloopmeterssystematiek. De sloopmeterssystematiek is gericht op het waarderen van de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Met een afromingssystematiek worden inzetbare sloopmeters bepaald die ingezet kunnen worden voor nieuwe ontwikkelingen naar wonen of werken. Dit hoofdstuk gaat in op enkele aanvullende voorwaarden op deze sloopmeterssystematiek.



4.1 Aanvullende eisen meetellen bebouwing in berekening sloopoppervlakte

Paragraaf 3.3 van het Regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley regio Amersfoort vermeldt de voorwaarden om de bebouwing mee te tellen in de berekening van de sloopoppervlakte.

Aanvullend op deze algemene voorwaarden hanteert de gemeente Barneveld een peildatum voor de aanwezigheid van de bestaande en legaal aanwezige bebouwing. Deze peildatum is twee jaar vóór de datum dat de aanvraag voor functieverandering wordt ingediend bij de gemeente. Daarbij geldt dat de bebouwing aantoonbaar in gebruik was voor de doeleinden van de voormalige functie.

4.2 Geldigheidsduur inmeting

In het verleden zijn er locaties geweest waarbij er een inmeting heeft plaatsgevonden zonder dat er daadwerkelijk is gesloopt en er sprake is geweest van functieverandering. Om te voorkomen dat er sloopmeters worden berekend over een situatie die in sommige gevallen niet meer klopt, gaat de gemeente uit van een geldigheidsduur van de inmeting van twee jaar na vastlegging van de sloopmeters.



Overzicht registratiesysteem functieverandering gemeente Barneveld

Slooplocatie	Te slopen	Afoming	Bijgebouw	Inzetbaar	Ingezet	Locatie ingezette m²	Plaats	Resterend	PJ-er	Gesloopt?	Sloop melding	Datum melding	Status procedure	Nieuwe bestemming
Aardenweg 16	1.089	2	80	1.007				1.007		nee				Wonen
Achterveldseweg 14	137		80	57				57		nee			Onherroepelijk	Wonen
Achterveldseweg 14-01	917		0	917				917		nee	2018S1102		Onherroepelijk	Wonen
Achterveldseweg 27	600		80	520	348	Brinklanderweg 14A	Ede	172		deels	2016S0985	5-12-2016	Onherroepelijk	Wonen
Achterveldseweg 32	890		354	536	536	Achterveldseweg 32	Barneveld	0		ja	Foto's	9-2-2021	Vaststelling	Wonen
Achterveldseweg 33-01	314		80	234	138	Achterveldseweg 33-01	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
					60	Wesselseweg 88	Kootwijkerbroek							
					36	Vrouwenweg 2	Zwartebroek							
Achterveldseweg 37	2.389	392	105	1.892	1.892	Achterveldseweg 37	Barneveld	0		ja			Principe	Wonen
Achterveldseweg 39	1.085	61	391	633	633	Achterveldseweg 39	Barneveld	0		nee			Vaststelling	Wonen
Achterveldseweg 39A	902		80	822	822	Achterveldseweg 39A	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Achterveldseweg 41	911		0	911	911	Achterveldseweg 41	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Apeldoornsestraat 78-80	371			371	371	Apeldoornsestraat 78-80	Voorthuizen	0		nee			Onherroepelijk	Horeca
Apeldoornsestraat 107	3.779	295	190	3.294	3.000	Apeldoornsestraat 107	Voorthuizen	-1		ja	2016S0096	8-2-2016	Onherroepelijk	Wonen
					295	Valkseweg 235-235bis	Barneveld							
Apeldoornsestraat 173-175	1.665	0	160	1.505				1.505		nee			Principe	Wonen met agr. neven
Bakkerweg 53	605		80	525				525		nee				Wonen
Barnseweg 104	1.050		0	1.050	1.050	Barnseweg 104	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Barnseweg 128	1.393		250	1.143	31	Brugveenseweg 63/65	Voorthuizen	4		ja	2014S0757	20-11-2014	Onherroepelijk	Wonen
					1.000	Noordersingel naast 39	Voorthuizen							
					36	Schraas 58	Ede							
					72	Apeldoornsestraat 36	Voorthuizen							
Bellemansweg, ten zuiden van nr. 5	91		0	91				91		nee			Onherroepelijk	Agrarisch
Bellemansweg 5	300		185	115	115	Bellemansweg 15	Zwartebroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Bellemansweg 16	92		0	92	92	Kallenbroekenweg 150	Barneveld	0		ja	E-mail	9-7-2020	Onherroepelijk	Wonen
Bielderweg 3	737		124	613	18	Bielderweg 3	Barneveld	0		455 m²			Onherroepelijk	Wonen
					595	Bielderweg 3	Barneveld			nee				
Bijschoterweg 10	840		80	760	760	Bijschoterweg 10	Voorthuizen	0		nee			Ontwerp	Wonen
Bijschoterweg 14-16 (pilot ged. fuva 2023)	1.290	273	0	1.017	825	Heideweg 16	Stroe	0		ja	Foto's	7-10-2023	Onherroepelijk	Wonen
					59	Hessenweg 26	Putten							
					41	Plaggenweg 8	Kootwijkerbroek							
					45	Hammerdijk 3	Lunteren							
					8	Duinweg 25a	Kootwijk							
	1.513	278	771	419	39	Schoolstraat 111	Nijkerkerveen	0		652	Foto's	24-1-2025	Onherroepelijk	Wonen
					300	Bijschoterweg 16a	Voorthuizen							
					36	Schoolstraat 111	Nijkerkerveen							
					11	Harskamperweg 36	Kootwijkerbroek							
					23	Meulunterseweg 61a	Lunteren							
Blankenhoefseweg 4	367		80	287	50	Klunenweg 2a	Putten	0		ja	Foto's	14-4-2022	Onherroepelijk	Wonen
					237	Volenbekerweg 1	Putten							
Bloemendaallaan 81-83	626		95	531	531	Bloemendaallaan 81-83	Barneveld	0		36 m²			Onherroepelijk	Wonen
Bosbergenweg 12	315		231	84	84	Bosbergenweg 12	Stroe	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Breeveenseweg 13	316		199	117	105	Breeveenseweg 13	Stroe	29		ja			Onherroepelijk	Wonen
					-17	Nog niet bekend								
Breihutterweg 2	2.169	294	337	1.538	1.538	Breihutterweg 2	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	13-12-2022	Onherroepelijk	Wonen
					100	Beulekampenweg 3	Nijkerk							

Breihutterweg 4	677		80	597	64	Garderbroekenweg 121	Kootwijkerbroek	296		490 m²	Foto's	29-8-2023	Onherroepelijk	Wonen
					99	Harskamperweg 92	Kootwijkerbroek							
					38	Hoge Valkseweg 8a	Wekerom							
Breihutterweg 6-6a	2.373	376	120	1.877				1.877		nee				Wonen
Breihutterweg 25	289		80	209	209	Breihutterweg 26	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Breihutterweg 31-33	1.749	157	120	1.472				1.472		nee				
Brinkerweg 7	220		80	140	140	Kerkweg, ten zuiden van nr. 9	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Brinkerweg 9	1.092	3	80	1.009	1.009	Brinkerweg 9	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	13-9-2023	Onherroepelijk	Wonen
Broekweg 4	1.034		260	774	10	Broekweg 4	Stroe	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
					28	De Haar 6	Scherpenzeel							
					177	Koperensteeg 40	Wekerom							
					347	Beekhoekweg 14	Lunteren							
					190	Koperensteeg 40	Wekerom							
					22	Broekweg 4	Stroe							
Broekweg 20	239		80	159				159		nee			Onherroepelijk	Wonen
Brugveenseweg 65	422		80	342	342	Brugveenseweg 65	Voorthuizen	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Brugveenseweg 71	959		0	959	959	Brugveenseweg 71	Voorthuizen	0		ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch + Wonen
Brunesengweg 27	1.678	150	80	1.448	12	Schoolstraat 75	Nijkerkenveen	754		649 m²	Foto's	15-1-2019	Onherroepelijk	Wonen
					10	Bulderweg 12by	Nijkerkenveen							
					109	Bosbergerweg 12	Stroe							
					64	Krachtighuizenweg 21c	Putten							
					32	Graafhorstweg 28-30	Kootwijkerbroek							
					8	Koperensteeg 40	Wekerom							
					275	Valkseweg 198b	Barneveld							
					184	Meulunterseweg 22	Lunteren							
Brunesengweg 29	639			639	121	Ruitenbeekweg 47-49	Lunteren	0		ja	2014S0198	24-3-2014	Onherroepelijk	Wonen
					300	Hessenweg 122-124	Lunteren							
					218	Meulunterseweg 71	Lunteren							
Buitenhuisweg 6	1.498	104	195	1.199	1.199	Buitenhuisweg 6	Barneveld	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Burgstedenweg 1	3.174	547	270	2.357	250	Nijkerkerstraat 39	Putten	909		ja	Foto's	23-10-2017	Onherroepelijk	Wonen met agr. neven
					142	Damweg 63	Zwartebroek							
					180	Houtzagersweg 7	Kootwijk							
					2	Peutweg 7	Barneveld							
					115	Hessenweg 12A	Barneveld							
					50	Vrouwenweg 2	Zwartebroek							
					138	Kootwijkerdijk 11	Kootwijkerbroek							
					71	Kootwijkerdijk 11	Kootwijkerbroek							
					50	Weldammerlaan 8	Hoevelaken							
					128	Hellerweg 21	Putten							
					57	Postweg 20	Barneveld							
					34	Scherpenzeelseweg 80	Barneveld							
					10	Nijkerkerstraat 59	Putten							
					36	Breeveenseweg 13	Stroe							
					42	Prinsenweg 5	Voorthuizen							
					70	Oude Prinsenweg 22	Putten							
					73	Krommeweg 5	Lunteren							
Burgstedenweg 2	452		100	352	46	Wencopperweg 72	Kootwijkerbroek	176		ja			Onherroepelijk	Wonen
					42	Rijnsteeg 15	Bennekom							
					88	Bosbergerweg 9	Stroe							

									nee					
Butselaarseweg 1	4.982	1.701	80	3.201				3.201		nee			Principe	Wonen
Butselaarseweg 3	551		265	286	286	Achterveldseweg 32	Barneveld	0		ja	Foto's	9-2-2021	Onherroepelijk	Wonen
Buurtweg 20	210		0	210	210	Lankerenseweg 2	Voorthuizen	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Damweg 29	108		0	108	108	Damweg 31	Zwartebroek	0		ja			Onherroepelijk	Agrarisch
Damweg 53, ten westen van	287		-	287	287	Damweg 53	Zwartebroek	0		ja	Foto's	28-6-2023	Onherroepelijk	Agrarisch
Damweg 80	196		-	196	196	Damweg 80	Zwartebroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Damweg 92	278		80	198	198	Damweg 94	Zwartebroek	0		ja	Foto's	28-11-2020	Onherroepelijk	Wonen
De Kelis 8-9	1.620	103	414	1.103	1.000	De Kelis 8-9	Voorthuizen	0		ja	Foto's	21-5-2019	Onherroepelijk	Wonen
					103	Postweg 20	De Glind							
De Kelis 14	654		80	574	191	De Kelis 14	Voorthuizen	383		nee			Onherroepelijk	Wonen
De Pelmolen 7	2.650	535	80	2.035	1.426	De Pelmolen 7	Barneveld	609		nee				Bedrijf - Niet agrarisch
De Pelmolen 13	135		80	55				55		nee			Principe	Wonen
Den Akker 2	575		80	955	955	Den Akker 2	Voorthuizen	0		nee			Ontwerp	Wonen
Dijkerweg 44	893		80	813	439	Oude Arnhemseweg 89A	Lunteren	374		ja			Onherroepelijk	Wonen
Donkervoortweg 5-5bis	1.137		80	1.057	366	Thorbeckelaan 100	Barneveld			ja	2017S0081	2-2-2017	Onherroepelijk	Wonen
					170	Bosbergerweg, ten westen van nr. 9	Stroe							
					195	Hoge Valkseweg 18a	Lunteren	221		470 m²	Foto's	28-12-2020		
					105	Schoolstraat 121a	Nijkerkerveen			nee				
Donkervoortweg 12-02	1.457	114	0	1.343				1.343		nee				Bedrijf - Niet agrarisch
Donkervoortweg 14	758		80	678	159	Platanenstraat 59	Zwartebroek			381 m²	Foto's	18-5-2022	Onherroepelijk	Wonen
					159	Donkervoortweg 5	Barneveld	360						
										nee				
Donkervoortweg 15	320		80	240				240		nee				Wonen
Donkervoortweg 18	606		80	526	48	Donkervoortweg 18	Barneveld						Onherroepelijk	Wonen
					99	Schoolstraat 121a	Nijkerkerveen	43		ja	Foto's	9-11-2022		
					336	Garderbroekenweg 78	Kootwijkerbroek							
Donkervoortweg 23	199		0	199	199	Donkervoortweg 23	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Drieënhuizenweg 11-11a	340		120	220	208	Garderbroekenweg 78	Kootwijkerbroek	12		ja	Foto's	26-10-2022	Onherroepelijk	Wonen
Drieënhuizenweg 23	669		243	426	426	Drieënhuizenweg 23	Kootwijkerbroek	0		nee			Ontwerp	Wonen
Drieënhuizenweg 32	150		-	150	150	Laageinderweg 39	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen met agr. neven
Dronkelaarseweg 3	4.362	1.391	80	2.891		Dronkelaarseweg 3	Barneveld	2.891		nee			UV	
Dronkelaarseweg 4	1.269	47	248	974	825	Dronkelaarseweg, ten zuiden van nr. 4	Barneveld	149		ja	Foto's	9-11-2020	Onherroepelijk	Wonen
						locatie nog niet bekend, contact Addy								
Dronkelaarseweg 6	4.444	1.432	80	2.932	1.850	Dronkelaarseweg 6	Barneveld	0		nee			UV	Bedrijf - Niet agrarisch
					1.082	Welgelegenweg 25	Stroe							
Dronkelaarseweg 31	510		80	430				430		nee				
Dunenkamperweg 1	3.246	833	80	2.333	2.333	Dunenkamperweg 1	Stroe	0		nee			UV	Bedrijf - Niet agrarisch
Dunenkamperweg 2 (< 2014)	500		0	500	500	Dunenkamperweg 4	Stroe	0		ja			Onherroepelijk	Agrarisch
Dunenkamperweg 2	543		80	463	463	Dunenkamperweg 2	Stroe	0		nee			Principe	Wonen
Dunenkamperweg 15	2.701	600	80	2.021				2.021		nee				Bedrijf - Niet agrarisch
Dunenkamperweg 19-19a	2.070	237	120	1.713				1.713		nee				
Dunenkamperweg, ten noordoosten van 19	30			30				30		nee				Agrarisch
					48	Zelderseweg 7	Zwartebroek							
Dunenkamperweg 22	1.748	42	250	954	418	Walhuisweg 30-32	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	7-10-2020	Onherroepelijk	Wonen

					360	Plaggenweg 43	Kootwijkerbroek								
					130	Schoonderbeeklaan 37	Putten								
Dusschoterweg, ten zuiden van nr. 4	148		0	148	148	Kerkweg, ten zuiden van nr. 9	Kootwijkerbroek	0		ja				Onherroepelijk	Agrarisch
Dwarsgraafweg 3-01	1.437	89	80	1.268	1.268	Dwarsgraafweg 3-01	Kootwijkerbroek	0		nee					Bedrijf - Niet agrarisch
Dwarsgraafweg 15	2.759	569	120	2.070				2.070		nee					
Dwarsgraafweg 17	394		80	314				314		nee					Wonen
Eendrachtstraat 6	2.669	544	69	2.056	1.650	Eendrachtstraat 6 (bp)	Terschuur	0		ja	Foto's	5-9-2022	Onherroepelijk	Wonen	
					157	Laanweg (ong.)	Harskamp								
					68	Oude Bijschoterweg, ten oosten van nr. 1	Voorthuizen								
					81	Eendrachtstraat 6 (omg.verg.)	Terschuur								
					100	Weldammerlaan 20	Hoewelaken								
Eendrachtstraat 41	3.000		0	3.000	3.000	Eendrachtstraat 41	Terschuur	0		ja				Onherroepelijk	Wonen
Eindweg 5	835		80	755	755	Eindweg 5	Kootwijkerbroek	0		nee				Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Eindweg 9-11	646		177	469	469	Bloemendaallaan 81-83	Barneveld	0		ja				Onherroepelijk	Wonen
Engelsestadweg 10	754		160	594	250	Sleedoorweg 25-27	Garderen	0		ja	2014S0351	28-5-2014	Onherroepelijk	Wonen	
					344	Postweg 166	Lunteren								
Engelsestadweg 15	356		80	276	24	Postweg 30	De Glind	224		52 m²	Foto's	28-11-2024	Onherroepelijk	Wonen	
					19	Espeterweg, ten westen van nr. 8	Barneveld								
					9	Espeterweg, ten westen van nr. 8	Barneveld								
															nee
Espeterweg 8-10	1.049		120	929	929	Espeterweg 8-10	Barneveld	0		nee				Onherroepelijk	Wonen
Essenerweg 96	492		80	412	412	Essenerweg 96	Kootwijkerbroek	0		nee				Principe	Bedrijf - Niet agrarisch
Essenerweg 118	878		80	798	42	Voorthuizerstraat 242	Putten	0		ja	2016S0494	22-6-2016	Onherroepelijk	Wonen	
					60	Bijschoterweg 8	Voorthuizen								
					50	Flirtseweg 3A	Lunteren								
					106	Flirtseweg 3A	Kootwijkerbroek								
					310	Breackweg 20	Harskamp								
					80	Huinenweg 6A	Putten								
150	Thorbeckelaan 100	Barneveld													
Essenerweg 120	50			50	50	Hessenweg 12	Barneveld	0		ja				Onherroepelijk	Agrarisch
Essenerweg 120	330		80	250	250	Essenerweg 120	Kootwijkerbroek	0		nee				Ontwerp	Bedrijf - Niet agrarisch
Essenerweg 121	2.103	261	250	1.592	1.592	Essenerweg 121	Kootwijkerbroek	0		nee				UV	Wonen
Essenerweg 134a	382		40	342				342		nee					Wonen
Essenerweg 135	1.097	4	243	850	318	Essenerweg 135	Kootwijkerbroek	532		nee					Wonen
Essenerweg 148-01	530		60	470	470	Garderbroekerweg 63	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	1-12-2022	Onherroepelijk	Wonen	
Essenerweg 152-152a	620		215	405	300	Essenerweg 152-152A	Kootwijkerbroek	0		ja				Onherroepelijk	Wonen
					105	Schoolstraat 56	Nijkerk								
Essenerweg 164-1	1.336			1.336	195	Veluweweg 81	Kootwijkerbroek	0		ja	2015S0155	5-3-2015	Onherroepelijk	Wonen	
					1.141	Grote Muntweg 5	Kootwijkerbroek								
Essenerweg 166, 170-172	1.362	40	200	1.122				1.122		nee					
Esvelderweg 4	196		103	93	93	Postweg 20	Barneveld	0		ja	Foto's	7-5-2019	Onherroepelijk	Wonen	
Esvelderweg 5	2.245	79	430	1.736	1.736	Esvelderweg 5	Kootwijkerbroek	0		n.v.t., hergebruik	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
Esvelderweg 6	984		80	904	259	Esvelderweg 6	Kootwijkerbroek	48		ja	Foto's	10-9-2018	Onherroepelijk	Wonen	
					300	Klaarwaterweg 10	Nijkerkerveen								
					123	Postweg 143	Lunteren								
					112	Esvelderweg 5	Kootwijkerbroek								
					16	Bato'sweg 12A	Putten								
					46	Esvelderweg 6	Kootwijkerbroek								
					144	Breeveenseweg	Stroe								
					124	Hopeseweg 10	Scherpenzeel								

Esvelderweg 13	945		80	865	235 Kallenbroekerweg 160	Barneveld	0		ja	Foto's	25-5-2020	Onherroepelijk	Wonen
					192 Kallenbroekerweg 160	Barneveld							
					170 Esvelderweg 13	Kootwijkerbroek							
Esvelderweg 16	1.330	63	80	1.187			1.187		nee				Wonen
Esvelderweg 17	400		250	150	150 Esvelderweg 17-1	Kootwijkerbroek	0		deels			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
					1.000 Vinkecampweg 27	Kootwijkerbroek							
					1.088 Esvelderweg 32	Kootwijkerbroek							
Esvelderweg 32	5.204	1.812	215	3.177	315 Slichtenhorsterweg 18B	Nijkerk	0		ja	Foto's	12-7-2019	Onherroepelijk	Wonen
					451 Schoonengweg 8	Voorthuizen							
					323 Postweg 10	De Glind							
Esvelderweg 56	756		80	676	676 Vrouwenweg 2	Zwartebroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Garderbroekerweg 15	3.052	736	335	1.981	1.981 Garderbroekerweg 15	Voorthuizen	0		ja	Foto's	6-1-2025	Onherroepelijk	Wonen
Garderbroekerweg, ten zuiden van nr. 24	75		0	75	75 Essenerweg 108	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Recreatie
Garderbroekerweg 42	830		80	750			750					Vaststelling	Wonen
Garderbroekerweg 53	1.515		0	1.515	1.515 Garderbroekerweg 53	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Garderbroekerweg 54	719		0	719	719 Molweg 28	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Garderbroekerweg 54	516		80	436	28 Kerkweg 15	Kootwijkerbroek	410		26 m²	Foto's	18-1-2022	Onherroepelijk	Wonen
									nee				
Garderbroekerweg 56	1.238	39	80	1.119			1.119		nee				
Garderbroekerweg 68	483		80	403			403		nee				Bedrijf - Niet agrarisch
Garderbroekerweg 78	283		80	203	203 Garderbroekerweg 78	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Garderbroekerweg 83	593		80	513	50 Garderbroekerweg 83	Kootwijkerbroek	483		n.v.t., hergebruik	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Bedrijf - Landelijk
Garderbroekerweg 83 (agr. grond)	197		0	197	10 Garderbroekerweg 83	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	16-1-2024	Onherroepelijk	Agrarisch
					187 Garderbroekerweg 83	Kootwijkerbroek			n.v.t., hergebruik	n.v.t.	n.v.t.		
Garderbroekerweg 113-115	3.615	997	120	2.498			2.498		nee			Ontwerp	Wonen
Garderbroekerweg 118	1.474	98	386	990	990 Garderbroekerweg, ten noorden van nr. 118	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	9-6-2020	Onherroepelijk	Wonen
Garderbroekerweg 138	1.427	87	250	1.090	493 Garderbroekerweg 138	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	12-1-2023	Onherroepelijk	Wonen
					597 Garderbroekerweg, ten oosten van nr. 130	Kootwijkerbroek							
Garderbroekerweg 150	1.207	32	80	1.095			1.095		nee				
Garderbroekerweg 185	4.777	1.598	80	3.099	1.650 Garderbroekerweg 185	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	17-5-2021	Onherroepelijk	Wonen
					1.449 Rijksweg 82-84	Voorthuizen			ja	Foto's	19-4-2021		
Garderbroekerweg 193	164		80	114			114		nee			Onherroepelijk	Wonen
Garderbroekerweg 196-198	3.801	1.070	160	2.571			2.571		nee				Bedrijf - Niet agrarisch + Wonen
Garderbroekerweg 205	778	58	0	720	720 Garderbroekerweg 205	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Garderbroekerweg 210-212	1.384	40	256	1.088	1.088 Garderbroekerweg 210-212	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Garderbroekerweg 222	218		80	138			138		nee			Onherroepelijk	Wonen
Gelkenhorsterweg 0	373		143	230	230 Meulunterseweg 71	Lunteren	0		ja	2016S0025	14-1-2016	Onherroepelijk	Wonen
Graafhorstweg 28-30	1.065		272	793	793 Graafhorstweg 28-30	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Groot Bielderweg 1	634		-	634	634 Groot Bielderweg 1	Barneveld	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Grote Fliertweg 1	152		152	152	152 Grote Fliertweg 1	Barneveld	0		nee			Onherroepelijk	Agr. met bouwvlak
Grote Hegweg 19	2.874		80	2.794	2.794 buurtschap Nederwoud	Ede	0		deels			Onherroepelijk	Wonen
Grote Hegweg 34-34a	405		268	137	137 Grote Hegweg 34-34a	Kootwijkerbroek	0		nee			Ontwerp	Wonen
Grote Muntweg 2-4	1.984	206	267	1.511	1.511 Grote Muntweg 4	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	13-2-2025	Onherroepelijk	Wonen
Harderwijkerweg 15	845		-	1.056	1.056 Kootwijkerdijk 12	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Harremaatweg 27	291		80	211	211 Schoonengweg 8	Voorthuizen	0		ja	Foto's	4-6-2019	Onherroepelijk	Wonen
Harskamperweg 8	622		80	542			542		nee				Wonen
Harskamperweg 16	1.883	201	334	1.348	1.348 Harskamperweg 16	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Hazendonkweg 7	240		0	240	240 Hazendonkweg 7	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Heetkamperweg 21	1.125	-	-	1.125	1.125 Platanenstraat 59	Zwartebroek	0		Niet gereal. beb.	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Agrarisch
Heetkamperweg 27	1.000		-	1.000	1.000 Oosterbrinkweg 12	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Agr. met bouwvlak

Heetweg 8-01	474		80	394	158	Kootwijkerbroekerweg 88	Kootwijkerbroek	236		ja	Foto's	5-jun-24	Onherroepelijk	Wonen
					54	Heideweg 14a	Stroe							
					213	Heideweg 14b	Stroe							
Heideweg 14	2.190	-	-	2.190	72	Heideweg 14c	Stroe	-1		ja	Foto's	13-1-2024	Onherroepelijk	Wonen
					900	Espeterweg 8-10	Barneveld							
					952	Espeterweg 8-10	Barneveld							
					124	Brugveenseweg 63/65	Voorthuizen							
Helweg 2	722		293	429	200	buurtschap Nederwoud	Ede	0		ja	2014S0685	23-10-2014	Onherroepelijk	Wonen
					105	Middelaarseweg 9	Hoevelaken							
					238	Garderbroekerweg 121	Kootwijkerbroek							
Helweg 19-19A	622		80	542	25	Vrouwenweg 2	Zwartebroek	231		311 m²			Onherroepelijk	Wonen
					48	Zwetselaarseweg 6	Lunteren			nee				
					5	Valkseweg 235-235bis	Barneveld							
Hessenweg 10-2	479		80	399	195	Vossenweg 5	Nijkerk	0		ja	2015S0552	22-7-2015	Onherroepelijk	Wonen
					199	Mijltenweg 28	Lunteren							
					357	Schooneweg, ten westen van nr. 8	Voorthuizen							
Hessenweg 14	1.807	132	80	1.395	49	Buitenplaats van Stuyvesandte 7	Kootwijk	989		538 m²	Foto's	30-4-2020	Onherroepelijk	Wonen
										nee				
Hessenweg 16	1.863		189	1.674	1.674	Hessenweg 16	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
					40	Hoevelakenseweg 106	Terschuur							
Hoevelakenseweg 106	1.427	87	250	1.090	512	Hoevelakenseweg 106-01	Terschuur	0		ja	Foto's	15-3-2023	Onherroepelijk	Wonen
					538	Veenburgerweg, ten oosten van nr. 1	Zwartebroek							
Hoevelakenseweg, ten zuiden van nr. 234	81		0	81	81	Essenerweg 108	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Agrarisch
Hoge Boeschoterweg, ten oosten van nr. 32	82		0	82				82		nee			Onherroepelijk	Agrarisch
Hoge Boeschoterweg 32-34	3.488	914	160	2.414				2.414		nee				
Hogesteeg 32	175		80	95	95	Oude Barnevelderweg 5	Garderen	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Hogesteeg 36	400		80	320	320	Oude Barnevelderweg 5	Garderen	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
					30	Mosselsepad 77	Otterlo							
					12	Immenweg 7	Lunteren							
Hogesteeg 51-53	789		80	709	6	Breihutterweg 2a	Kootwijkerbroek	658		51 m²	Foto's	11-4-2024	Onherroepelijk	Wonen
					3	Duinweg 25a	Kootwijk			nee				
Hoofdstraat, ten zuiden van nr. 20	33		0	33	33	Hoofdstraat, ten zuiden van nr. 20	Voorthuizen	0		ja	Foto's	28-8-2020	Onherroepelijk	Agrarisch
Hoornweg 23	1.749	167	80	1.502				1.502		nee				
Horselerweg 3-5	6.945	2.682	80	4.183	80	Horselerweg 3	Kootwijkerbroek							
					2.600	Horselerweg 5	Kootwijkerbroek	1.503		nee				Bedrijf - Niet agrarisch + Wonen
Horselerweg 16	216		80	136				136		nee			Onherroepelijk	Wonen
Horselerweg 22-24	359		80	279				279		nee			Onherroepelijk	Wonen
Houtzagersweg 11	283		80	254				254		nee			Onherroepelijk	Wonen
Hulstweg 3-01 - 5	1.123	11	80	1.032	837	Hulstweg 5	Kootwijkerbroek	195		nee			Onherroepelijk	Wonen
					296	Essenerweg 120	Kootwijkerbroek							
					670	Valkseweg 247	Barneveld							
Hulstweg 16	882	205	-	1.354	284	Postweg 86	De Glind	44		ja	Foto's	15-8-2019	Onherroepelijk	Bedrijf - Landelijk
					60	Grote Hegweg 28	Kootwijkerbroek							
					56	Hulstweg 24bis	Kootwijkerbroek							
Hulstweg 24-24bis	488	0	80	408	171	Duinweg 25a	Kootwijk	181		227 m²	Foto's	18-1-2024	Onherroepelijk	Wonen
										nee				

Hulstweg 34	761		80	681			681		nee				
Hunnenweg 5	742		0	742	742	Apeldoornsestraat, ten oosten van nr. 113	Voorthuizen	0	ja	Foto's	17-4-2024	Onherroepelijk	Wonen
Hunnenweg 7	198		80	118				118	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Vaststelling	Wonen
Hunnenweg 30	1.000	0	1.000	800	Paleisweg 10-10A	Garderen	0		ja	2018S0057	30-1-2018	Onherroepelijk	Agrarisch
				84	Hunnenweg 30	Voorthuizen							
				118	Zeumerseweg 38	Voorthuizen			ja	Foto's	12-10-2018		
Hunnenweg 55	1.158			1.158	1.158	Hunnenweg 55	Voorthuizen	0	ja			Onherroepelijk	Wonen
Hunnenweg 65	428		80	435	435	Hunnenweg 65	Voorthuizen	0	nee			Onherroepelijk	Natuur
Jan van Arkelweg 50	1.569	123	80	1.366				1.366	nee				Wonen
Joostweg 8-8	1.602	110	338	1.154	300	Joostweg 8	Kootwijkerbroek	0	ja	Foto's	5-10-2023	Onherroepelijk	Wonen
					41	Espetenweg 8-10	Barneveld						
					345	Horselerweg 6a	Kootwijkerbroek						
					94	Horselerweg 15	Kootwijkerbroek						
					50	Brinklanderweg 24	Ederveen						
					50	Rijnsteeg 3	Bennekom						
					50	Nederwoudseweg 15a	Lunteren						
					219	Drosteweg 29b	Putten						
Kallenbroekerweg, ten noorden van nr. 190	161		0	161	161	Kootwijkerbroekerweg 86	Kootwijkerbroek	0	ja	Foto's	15-5-2023	Onherroepelijk	Agrarisch
								1.084	nee				
Kallenbroekerweg 125-127	1.244		160	1.084				0	nee				Wonen
Kallenbroekerweg 150	813		231	582	582	Kallenbroekerweg 150	Barneveld	0	nee				
Kallenbroekerweg 160	900		230	670	445	Kallenbroekerweg 160	Barneveld	0	nee			Ontwerp	Wonen
					225	Kallenbroekerweg 160	Barneveld						
Kallenbroekerweg 161	373		80	293				293	nee			Onherroepelijk	Wonen
Kapweg 2	1.490	123	80	1.287				1.287	nee				
Kapweg 14-02	105		40	65				65	nee			Onherroepelijk	Wonen
Kapweg 15	1.886	201	80	1.605	1.605	Kapweg 15	Kootwijkerbroek	0	1777 m²	Foto's	19-9-2022	Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
								nee					
Kapweg 20	4.692	1.556	80	3.056	2.600	Kapweg 20	Kootwijkerbroek	456	nee				Bedrijf - Niet agrarisch
Kapweg 26	1.154	19	140	995	995	Kapweg 26	Kootwijkerbroek	0	ja	Foto's	14-11-2022	Beroep	Wonen
Kapweg 34-36	1.757	149	160	1.448	1.250	Kapweg 34-36	Kootwijkerbroek	198	nee				Bedrijf - Niet agrarisch + Wonen
Kapweg 41-41bis	577		80	497	347	Kapweg 41-41bis	Kootwijkerbroek	0	ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
					150	Essenerweg 108	Kootwijkerbroek						
Kapweg 49	165		80	85	83	Kapweg 49	Kootwijkerbroek	2	ja	Foto's	6-5-2024	Onherroepelijk	Wonen
Kapweg 53-53bis	261		80	181	181	Kapweg 53bis	Kootwijkerbroek	0	n.v.t., hergebruik	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Wonen
Kerkendelweg 2	223		223	0	0	Kerkendelweg 2	Kootwijk	0	nee			Onherroepelijk	Wonen
Kerkendelweg 33	361		80	351	351	Kerkendelweg 33	Kootwijk	0	nee			Onherroepelijk	Horeca
Kerkweg 15	262		99	163	163	Kerkweg, ten oosten van nr. 15	Kootwijkerbroek	0	nee			Onherroepelijk	Wonen
Kerkweg 15-01	268		80	188				188	nee			Onherroepelijk	Wonen
Kerkweg 17	352		80	272	272	Valkseweg 231	Barneveld	0	nee			Onherroepelijk	Wonen
Kerkweg 19	276		80	196				196	nee			Onherroepelijk	Wonen
Kerkweg 25	1.094	4	80	1.010	1.010	Kerkweg 25	Kootwijkerbroek	0	nee			Onherroepelijk	Wonen
Kieftveen 43	390		80	310	192	Broeksteeg 12	Lunteren	118	210 m²	Foto's	5-12-2022	Onherroepelijk	Wonen
								nee					
Klein Hofweg 9	142		80	62				62	ja	Foto's	5-6-2024	Onherroepelijk	Wonen
Klettersteeg 2-6	2.539	95	604	1.840	1.838	Klettersteeg 2-6	Achterveld	2	nee			Onherroepelijk	Wonen
Klettersteeg 2a	1.102		80	1.022	355	Achterveldseweg naast 41	Barneveld	342	nee	2016S0205	16-3-2016	Onherroepelijk	Wonen

Lange Zuiderweg 80-84	1.273		250	1.023	650 Kootwijkerdijk 5-1	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
					34 Watervallweg 130	Ermelo							
					339 Valkseweg 117	Barneveld							
Lange Zuiderweg 86	1.125	11	80	1.034	1.034 Goordenweg - Garderbroekerweg	Voorthuizen	0		ja	Foto's	10-4-2019	Onherroepelijk	Wonen
Lange Zuiderweg 106	94		-	94	94 Klein Gooswilligenweg 2-2a	Scherpenzeel	0		ja	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Wonen
					168 Hopeseweg 10	Scherpenzeel							
					147 Hoofdstraat, ten zuiden van nr. 20	Voorthuizen							
Lange Zuiderweg 116	2.021	235	221	1.565	510 Kerkweg, ten zuiden van nr. 9	Kootwijkerbroek	163		ja	Foto's	4-2-2019	Onherroepelijk	Wonen
					724 Wolweg 2	Stroe							
Lange Zuiderweg 118-120	2.945	643	160	2.142	2.142 Lange Zuiderweg 118-120	Voorthuizen	0		ja	Foto's	26-10-2022	Onherroepelijk	Wonen
Lankerenseweg 8	1.949	217	80	1.652	1.652 Lankerenseweg 8	Voorthuizen	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
					608 Veenwal 24	Nijkerk							
Lankerenseweg 32	1.496	104	224	1.168	490 Dusschoterweg 4	Voorthuizen	0		ja	Foto's	29-10-2018	Onherroepelijk	Wonen
					42 Veenhuizenweg 3	Putten							
					28 Bato'sweg 12A	Putten							
					1.609 Barneweg, ten westen van nr. 65	Barneveld							
Lankerenseweg 35-39	7.856	3.098	510	4.248	218 Kallenbroekenweg 150	Barneveld							
					30 Poolseweg 5a	Putten							
					960 Damweg 94	Zwartebroek							
					80 Lage Boeschotenweg 27	Garderen							
					73 Koningsweg 39	Garderen	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
					100 Rijksweg 82-84	Voorthuizen							
					68 Postweg 24	De Glind							
					150 Welgelegenweg 26-28	Stroe							
					300 Beitelweg 10	Putten							
					450 Veenhuizenweg 7	Putten							
					210 Lankerenseweg 39	Voorthuizen							
Lankerenseweg 43	4.153	1.187	400	2.566	2.566 Nachtegaalweg naast 25	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Leemweg, ten westen van nr. 6	1.290	0	0	1.290	350 Rijksweg 124	Terschuur	940		ja	n.v.t.	n.v.t.	Vaststelling	Agrarisch
Leemweg 4	1.065		229	836	736 Leemweg 4-6	Terschuur	0		ja	Foto's	4-7-2022	Onherroepelijk	Wonen
					100 Meikade 8	Ederveen							
Leemweg 6	634		80	554	554 Leemweg 4-6	Terschuur	0		ja	Foto's	4-7-2022	Onherroepelijk	Wonen
Leemweg 37	1.019	0	80	939			939		nee				Bedrijf - Niet agrarisch
	1.233	391	80	762			762		nee				
					599 Malenveld 10	Kootwijkerbroek							
Malenveld 8-10 (ged. fuva)	3.559	1.195	40	2.324	1.381 Malenveld 12	Kootwijkerbroek							
					100 Ganzenkampweg 2-2a	Lunteren	227		3365	Foto's	7-8-2025	Ontwerp	Wonen
					17 Wesselseweg 41	Barneveld							
									nee				
Meentweg 2	852		160	692	208 Waterweg 41	Putten							
					2 Lange Zuiderweg 5	Voorthuizen	482		210 m²	Foto's	4-5-2020	Onherroepelijk	Wonen
									nee				
					100 Veldhoek 8	Lunteren							
Meentweg 7	1.680	150	89	1.441	33 Schras 80	Ederveen							
					454 Damweg 80	Zwartebroek							
					270 Galgenbergweg 1	Lunteren							
					21 Matenweg 11	Wekerom	0		ja	Foto's	3-8-2023	Onherroepelijk	Wonen
					42 Hessenweg 116a	Lunteren							
					20 Oud Vellerseweg 4	Barneveld							
					100 Meentweg 7	Kootwijkerbroek							

					350	Klompeweg 154	Lunteren												
					51	Wekeromsedijk 1	Wekerom												
Meentweg 19	3.324	872	408	2.044	2.044	Meentweg 19	Kootwijkerbroek	0		nee					Vaststelling	Bedrijf - Niet agrarisch + Wonen			
Meentweg 25	861		80	781	781	Meentweg 25	Kootwijkerbroek	0		nee					Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch			
Meentweg 41	366		199	167	167	Nachtegaalweg, hoek De Spil	Kootwijkerbroek	0		ja		Foto's	26-5-2020		Onherroepelijk	Wonen			
Meentweg 43	3.376	898	80	2.398	1.233	Meentweg 43	Kootwijkerbroek	-5		ja	Foto's	30-3-2022	Onherroepelijk	Wonen					
					273	Dijkenweg 21	Kootwijkerbroek												
					394	Dijkerweg 25	Kootwijkerbroek												
					10	Tolnegengeweg 79	Stroe												
					200	Meentweg, ten oosten van nr. 43	Kootwijkerbroek												
					83	Vinkekampweg 29	Kootwijkerbroek												
					210	Flirtseweg 20	Lunteren												
Meeuwenveenseweg 5	833		80	753	753	Meeuwenveenseweg 5	Voorthuizen	0		ja		Foto's			Onherroepelijk	Wonen			
Meeuwenveenseweg 11	1.047		80	967				967		nee						Wonen			
Molenweg 117 - Brugveenseweg 1	1.995	209	160	1.626				1.626		nee									
Molweg 24	584			584				584		nee									
Molweg 28	2.240		0	2.240	2.240	Molweg 28	Barneveld	0		ja					Onherroepelijk	Wonen			
Muldersweg 4-6	1.107		120	987	78	Muldersweg 14	Kootwijkerbroek	535		454	Foto's	20-11-2023	Onherroepelijk	Wonen					
					256	Ruitenbeekweg 18	Lunteren												
					118	Hoge Valkseweg 8a	Wekerom												
										nee									
Muldersweg 14	712		80	632	300	Muldersweg 14 en 14-01	Kootwijkerbroek	-80		ja	2014S0351	10-2-2014	Onherroepelijk	Wonen					
					252	Renswoudsestraatweg 65	Barneveld												
					160	Haarweg 4	Otterlo												
Nachtegaalweg, ten oosten van nr. 20	94		-	94				94		nee					Onherroepelijk	Agrarisch			
Nieuw Hofweg 1-3	3.870	1.105	160	2.605				2.605		nee						Wonen			
Nieuw Hofweg 6-7	985	0	160	825				825		nee									
Nieuw Milligenseweg 49	99		80	19				19		nee						Wonen			
Nijkerkerweg 130	1.337		400	829	829	Valkseweg 117	Barneveld	0		ja					Onherroepelijk	Wonen			
Nijkerkerweg 132	2.163	291	80	1.792				1.792		nee					Principe	Wonen			
Noordenweg 43	227		40	187	187	Noordenweg 43	Voorthuizen	0		nee					Onherroepelijk	Wonen			
Noordenweg, ten zuiden van nr. 43	48			48	36	Kerkweg, ten oosten van nr. 15	Kootwijkerbroek	0		ja				Onherroepelijk	Agrarisch				
					12	Kade 14	Ede												
Oosterbrinkweg 1	108		0	108	69	Lange Zuidenweg 19A	Voorthuizen	0		ja	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Wonen					
					14	Zernikehof 3	Nijkerk												
					25	Overhorsterweg 37A	Voorthuizen												
Oosterbrinkweg 12	5.321	3.412	80	1.829	1.829	Harskamperweg 32	Kootwijkerbroek	0		ja					Onherroepelijk	Wonen			
Oosterbrinkweg 25	324		80	244	140	Briellaardseweg 44	Barneveld	104		ja	2017S271	12-4-2017	Onherroepelijk	Wonen					
															nee				
Oosterbrinkweg 26	1.000		0	1.000	1.000	Oosterbrinkweg 26	Kootwijkerbroek	0		ja					Onherroepelijk	Wonen			
Otelaarseweg 25	1.011		80	931	931	Otelaarseweg 25	Barneveld	0		ja					Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch			
Oude Essenerweg 7-9	1.414	73	145	1.196	1.130	Oude Essenerweg 7-9	Kootwijkerbroek	66		nee				Ontwerp	Wonen				
Oude Essenerweg 8	582		80	502				502		nee						Wonen			
Oude Essenerweg 13/13A	8.830			8.830	8.830	Garderbroekenweg/Kerkweg	Kootwijkerbroek	0		ja	2015S0133	28-2-2015	Onherroepelijk	Agrarisch - Onbebouwd					
										ja	2015S0474	23-6-2015							
Oude Essenerweg 15/17	8.320			8.320	1.000	Oude Essenerweg, ten westen van 15	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch + Wonen					
					7.320	Oude Essenerweg 15-17	Kootwijkerbroek												
Oude Garderenseweg 8 - 8-01	644		80	564				564		nee					Onherroepelijk	Wonen			
Oude Garderenseweg 10	217		80	157	125	Velksemeensedijk 2	Ede	0		ja					Onherroepelijk	Wonen			

Oude Garderenseweg 10	2.927	673	80	2.174	32	Oosterbrinkweg 20	Kootwijkerbroek			ja					
Oude Garderenseweg 22	2.927	673	80	2.174	1.000	Oude Garderenseweg 22	Kootwijkerbroek	1.174		ja	Foto's	28-8-2023	Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
Oude Renswoudseweg 7	553		124	429	52	Middelaarseweg 9	Hoewelaken	150		52 m²	2014S0730	11-11-2014	Onherroepelijk	Wonen	
					227	Zuiderkade 38-40	Ede		249 m²	2016S0720	12-9-2016				
									nee						
Oude Zeumerseweg ong.	100			100	55	Vossenweg 5	Nijkerk	0		ja	A370	11-6-2013	Onherroepelijk	Agrarisch	
Oude Zeumerseweg 8	1.967	222	176	1.569	45	Roosendaalseweg 160	Putten	0		ja	Foto's	21-12-2022	Onherroepelijk	Wonen	
					825	Oude Zeumerseweg 8	Voorthuizen								
					744	Oude Bijschotenweg, ten oosten van nr. 1	Voorthuizen								
Overbekerweg 8-8	1.635	119	160	1.356				1.356		nee					
Overhorsterweg 23	18		40	-22	0	Niets in te zetten	-	0		nee	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Wonen	
Overhorsterweg 24	140		80	80	60	Overhorsterweg 24	Voorthuizen	0		ja			Onherroepelijk	Wonen	
Overhorsterweg 25	338		80	258				258		nee			Onherroepelijk	Wonen	
Overhorsterweg 28	730		20	710	698	Valkseweg 231	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Wonen	
					12	Kerkweg 17	Kootwijkerbroek								
Overhorsterweg 37	2.000	440	120	1.440	1.170	Overhorsterweg tegenover 31	Voorthuizen	0		nee			Onherroepelijk	Wonen	
					270	Overhorsterweg 37 bis	Voorthuizen								
Overhorsterweg 70	900		210	690	240	Hazendonkweg 7	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen	
					450	Laageindenweg 39	Kootwijkerbroek								
Paleisweg 10-10a	2.148	247	160	1.741	1.741	Paleisweg 10-10A	Garderen	0		ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
Paleisweg 22-22a	2.351	365	120	1.866				1.866		nee				Bedrijf - Niet agrarisch	
Peutweg 3	2.516	468	80	1.968				1.968		nee				Wonen	
Plaggenweg 4	135		80	55	55	Plaggenweg 4	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen	
Plaggenweg 17	1.254	44	80	1.130				1.130		nee					
Plaggenweg 29a-31	1.980	225	80	1.675				1.675		nee				Wonen	
Plaggenweg 37	4.412	1.416	80	2.916	825	Verbindingsweg, ten westen van nr. 46	Voorthuizen	12		ja			Onherroepelijk	Wonen	
					1.650	Plaggenweg 37	Kootwijkerbroek								
					117	Laanweg (ong.)	Harskamp								
					12	Oude Bijschotenweg, ten oosten van nr. 1	Voorthuizen								
					300	Horselerweg 6	Kootwijkerbroek								
Plaggenweg 41	2.698	559	80	2.059	2.060	Plaggenweg 41	Kootwijkerbroek	-1		ja	Foto's	10-6-2019	Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
Platanenstraat 59	232		100	132	6	Platanenstraat 59	Zwartebroek	126		nee			Onherroepelijk	Wonen	
Polleveenseweg 11	2.545	482	80	1.983				1.983		nee				Wonen	
Polleveenseweg 13-15	3.476	908	330	2.238	1.330	Polleveenseweg 13-15	Voorthuizen	0		ja	Foto's	27-11-2019	Onherroepelijk	Wonen	
					163	Grote Hegweg 34-34a	Kootwijkerbroek								
					318	Achterveldseweg 32	Barneveld								
					220	Breeschoten 4a-4b	Scherpenzeel								
					14	Meentweg 25	Kootwijkerbroek								
					139	Aarderweg 14	Achterveld								
					30	Kerkweg, ten noorden van nr. 4	Kootwijkerbroek								
					13	Garderbroekeweg, ten noorden van nr. 118	Kootwijkerbroek								
11	Lange Zuiderweg 5	Voorthuizen													
Postweg tegenover 3	86		-	86	86	Hessenweg 12	Barneveld	0		ja	2017S0756	21-8-2017	Onherroepelijk	Agrarisch	
Postweg 9-11	1.787	177	80	1.530	1.530	Postweg 9-11	De Glind	0		nee			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
Postweg 10	615		250	365	365	Postweg 10	Barneveld	0		ja	Foto's	2-1-2023	Onherroepelijk	Wonen	
Postweg 20	907		400	507	98	Postweg 20	De Glind	0		ja	Foto's	24-10-2019	Onherroepelijk	Wonen	
					410	Postweg 20	De Glind								
Postweg 30	2.368	197	216	1.955	955	Schoonengweg 7	Voorthuizen	0		ja			Onherroepelijk	Wonen	
					1.000	Prinsenweg hoek Rubensstraat	Voorthuizen								

Postweg 50-54	1.557	99	334	1.124	200 Postweg 50	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	9-3-2020	Onherroepelijk	Wonen
					283 Drieënhuizenweg 23	Kootwijkerbroek							
					641 Bosbergerweg 12	Stroe							
Postweg 56	5.022	1.721	80	3.221			3.221		nee				
Postweg 58	599		80	519			519		nee			Onherroepelijk	Wonen
Postweg 86	640		85	555	555 Postweg 86	De Glind	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Puurveenseweg 4 - 4-01	1.803	121	456	1.026	1.026 Engelsesdweg 28	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	3-8-2023	Onherroepelijk	Wonen
Puurveenseweg 14	5.124	1.722	80	3.322			3.322		nee				
Puurveenseweg 19	397		80	317			317		nee			Principe	Wonen
Puurveenseweg 20	367		80	287			287		nee			Onherroepelijk	Wonen
Puurveenseweg 21	576		80	496			496		nee			Principe	Wonen
Puurveenseweg 26	415		80	335	335 Puurveenseweg, ten oosten van nr. 24	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Ravenweg 15 (pilot ged. fuvu '23-'24)	1.460	454	80	926	470 Ravenweg 15	Stroe	0		ja	Foto's	9-9-2024	Onherroepelijk	Wonen
	3.004	988	0	2.016	456 Stroeënweg 43a	Stroe			nee				
Rijksweg 55	313		80	233	233 Rijksweg 55	Voorthuizen	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Rijksweg 82-84	3.200	770	234	2.196	1.851 Rijksweg 82-84	Voorthuizen	0		ja	Foto's	17-2-2022	Onherroepelijk	Wonen
					345 Rijksweg 82-84	Voorthuizen							
Rijksweg 94	88		88	0	0 Rijksweg 94	Voorthuizen	0		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Wonen
Rijksweg 101-103	4.985	1.662	459	2.864	2.864 Rijksweg 103	Voorthuizen	0		nee			Principe	Wonen
Rijksweg, ten vesten van nr. 103	81			81	81 Rijksweg 103	Voorthuizen	0		nee			Onherroepelijk	Agrarisch
Rijksweg 124	563		80	483	200 Rijksweg 124	Terschuur	283		nee			Onherroepelijk	Wonen
Rijksweg 146	422		250	172	56 Rijksweg 146	Voorthuizen	116		nee			Onherroepelijk	Wonen
Rijksweg, ten oosten van nr. 164	79		-	79	79 Goorderweg - Garderbroekerweg	Voorthuizen	0		ja	Foto's	14-1-2020	Onherroepelijk	Wonen
Ringelboschweg 21	558		88	470	99 Ringelboschweg 21	Garderen	371		117 m²			Onherroepelijk	Wonen
									nee				
Ringelboschweg, rondom nr. 21	291		-	291			291		nee			Onherroepelijk	Natuur
Rondweg 6	379		250	129	126 Rondweg 6	Zwartebroek	3		ja	2018S0489	29-5-2018	Onherroepelijk	Wonen
Scherpenzeelseweg 55	227		227	0	0 Scherpenzeelseweg 55	Barneveld	0		ja	Foto's	16-9-2020	Onherroepelijk	Wonen
Scherpenzeelseweg 80	366	58	308	0	0 Scherpenzeelseweg 80	Barneveld	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Scherpenzeelseweg 150	1.610		386	1.224	1.000 Esvelderweg 5	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	26-11-2018	Onherroepelijk	Wonen
					224 Puurveenseweg, ten oosten van nr. 24	Kootwijkerbroek							
Scherpenzeelseweg bij 165	33		-	33	4 Brugveenseweg 65	Voorthuizen	29		ja			Onherroepelijk	Agrarisch
Scherpenzeelseweg, ten zw. van 171	160		-	160	160 Rijksweg 103	Terschuur	0		ja	Foto's	21-5-2025	Onherroepelijk	Agrarisch
Schoonderbekerweg 9	2.336			2.336	2.336 Schoonderbekerweg 19	De Glind	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Schoonderbekerweg 17	748			748	748 Schoonderbekerweg 19	De Glind	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Schoonengweg 6	1.827	62	80	1.685	327 Rijksweg 94	Voorthuizen	0		ja	Foto's	19-5-2020	Onherroepelijk	Wonen
					892 Damweg 29	Zwartebroek							
					363 Valkseweg, ten oosten van nr. 235	Barneveld							
					17 Prinsenweg 15	Voorthuizen							
					45 Krumselaarseweg 7	Barneveld							
					41 Hoofdstraat, ten zuiden van nr. 20	Voorthuizen							
Schoonengweg 7	4.555		120	4.435	4.435 Schoonengweg 7	Voorthuizen	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Schoonengweg 8-10	3.757	1.048	199	2.510	2.510 Schoonengweg 8	Voorthuizen	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Schoonhorsterweg, ten zuiden van nr. 9	50		-	50	20 Kallenbroekerweg 150	Barneveld	0		ja	Foto's	22-12-2020	Onherroepelijk	Agrarisch
					30 Kraatsweg 2	Bennekom							
Schoonhorsterweg 14	1.710		80	1.630	1.630 Schoonhorsterweg 14	Barneveld	0		nee			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Schoonhorsterweg 20	574		80	444	364 Achterveldseweg 39	Barneveld	an		ja	Foto's	22-2-2021	Onherroepelijk	Wonen

	430		230	200	101	Laanweg 14-16	Harskamp	0	ja	2016S1006	14-12-2016	Onherroepelijk	Wonen
Schoonhorsterweg 22					99	Nachttegaalweg naast 25	Kootwijkerbroek						
Solseweg 20	113			113				113	ja			Onherroepelijk	Wonen
Stoutenburgerweg 21-01 - 23 (pilot ged. fuva '23-'24)	1.497	412	0	1.085	470	Veenburgerweg 12a	Zwartebroek	1	ja	Foto's	30-9-2024	Onherroepelijk	Agrarisch
	2.006	509	160	1.337	614	Nieuwenhuizerweg 1	Lunteren	1.337	nee				
Stoutenburgerweg bij 22	390		-	390	160	Roosendaalseweg 160	Putten	230	ja	2016S0358	4-5-2016	Onherroepelijk	Agrarisch
Stoutenburgerweg 34	401		80	321				321	129 m²	Foto's	8-8-2023	Onherroepelijk	Wonen
									nee				
Stoutenburgerweg 40	130		80	50	50	Stoutenburgerweg 40	Terschuur	0	nee			Onherroepelijk	Wonen
Stoutenburgerweg 46	784		80	704	482	Postweg 20	Terschuur	242	ja	Foto's	6-11-2019	Onherroepelijk	Wonen
Stoutenburgerweg 50	695			695	695	Apeldoornsestraat 78-80	Garderen	0	ja	2015S0035	20-1-2015	Onherroepelijk	Wonen
Stoutenburgerweg 54	225			225	225	Grote Fliertweg 1	Barneveld	0	ja	2014S0222	4-4-2014	Onherroepelijk	Agrarisch
Stroeërschoolweg 17 - 17-01	2.241	310	120	1.811	1.650	Stroeërschoolweg 17 - 17-01	Stroe						
					1	Oude Bijschoterweg, ten oosten van nr. 1	Voorthuizen	160	ja	Foto's	21-12-2022	Onherroepelijk	Wonen
Stroeërschoolweg 19-02	1.214	33	80	1.101	1.101	Oude Barnevelderweg 5	Garderen	0	ja	Foto's	15-3-2020	Onherroepelijk	Wonen
Stroeërweg, ten zuiden van nr. 18	401		-	401	13	Kade 14	Ede	0	ja	2018S0483		Onherroepelijk	Agrarisch
					388	Achterveldseweg 39A	Barneveld						
Stroeërweg 16 (ged. fuva met 18)	886	167	80	639	153	Stroeërweg 16	Stroe						
					144	Immenweg 8	Lunteren	0	ja	Foto's	23-1-2025	Ontwerp	Wonen
					158	Zeumerseweg, ten oosten van 49	Voorthuizen						
					184	Wesselseweg 41	Barneveld						
Stroeërweg 18 (ged. fuva met 16)	1.799	365	40	1.394				1.394	nee			Ontwerp	Agrarisch - Paardenhouderij
Stroeërweg 32-34	1.058		100	958	940	Stroeërweg 32-34	Kootwijkerbroek	18	nee			Ontwerp	Wonen
Stroeërweg 33a	2.859	639	80	2.140	391	Ruitenbeekweg 4	Lunteren						
					555	Garderbroekerweg 132	Kootwijkerbroek	1.194	nee			Onherroepelijk	Wonen
Stroeërweg 35	514		165	349	18	Stroeërweg 35	Stroe	331	53 m²	Foto's	23-5-2024	Onherroepelijk	Wonen
									nee				
Stroeërweg 52a (pilot ged. fuva '23-'24)	3.004	988	0	2.016	2.016	Stroeërweg 52a	Stroe	0	nee				Bedrijf - Niet agrarisch
Thorbeckelaan 100	681		80	601	601	Thorbeckelaan 100	Barneveld	0	ja			Onherroepelijk	Wonen
Tolnegeweg 33	1.417	84	80	1.253				1.253	nee				
Tolnegeweg 67	2.344	211	80	2.133	2.133	Esveldeweg 5	Kootwijkerbroek	0	ja	Foto's	28-11-2018	Onherroepelijk	Wonen
Tolnegeweg 69	947		150	797	797	Tolnegeweg 69	Voorthuizen	0	nee			Onherroepelijk	Wonen
Topperweg 1-3 (ged. fuva)	1.013	350	0	663				663	nee				Agrarisch
	3.953	1.323	120	2.510									
Topperweg 18	3.794	1.107	80	2.607	2.607	Topperweg 18	Kootwijkerbroek	0	nee			Ontwerp	Wonen
Topperweg 32	589		80	509	55	Oude Essenerweg 8	Kootwijkerbroek	454	ja	Foto's	9-6-2020	Onherroepelijk	Wonen
Topperweg 46	188		80	106				106	nee			Onherroepelijk	Wonen
Topperweg 56-60	3.538	939	160	2.439	1.847	Topperweg 56-60	Kootwijkerbroek	592	nee			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Traa 1-3	670		0	670	670	Traa 1-3-6-9	Voorthuizen	0	Niet gereal. beb.	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Maatschappelijk
Valkseweg, ten no. van 116	30		-	30				30	nee				
Valkseweg, ten o. van 183	111		-	111				111	nee				
Valkseweg 183	905		80	825				825	nee				
Valkseweg 195	1.982	225	80	1.677	1.677	Valkseweg 195	Barneveld	0	ja	Foto's	20-12-2021	Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Valkseweg 198b	303		0	303	303	Valkseweg 198b	Barneveld	0	ja	Foto's	8-7-2021	Onherroepelijk	Agrarisch

Valkseweg 205	1.019	0	80	939	939	Valkseweg 205	Barneveld	0		nee			Principe	Bedrijf - Niet agrarisch
Valkseweg 217-219-221	1.372	43	200	1.129				1.129		nee				
Valkseweg 231	479		80	399	399	Valkseweg 231	Barneveld	0		nee			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch
Valkseweg 247	110		80	30	30	Valkseweg 247	Barneveld	0		nee			Vaststelling	Bedrijf - Niet agrarisch
Valkseweg 263	752		80	672				672		deels				
Valkseweg 275	287	18	80	189	189	Valkseweg 275	Barneveld	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Valkseweg 279	190		80	110				110		nee			Onherroepelijk	Wonen
Valkseweg 291	1.113	8	80	1.025	863	Harderijkerkanweg 11-01 - 13-03	Stroe	0		ja	Foto's	9-3-2020	Onherroepelijk	Wonen
Van Amerongenweg 3 (pilot ged. fuva '23-'24)	4.508	1.906	0	2.602	1.650	Vossenweg, ten w. van 4	Zwartebroek	952		nee			Onherroepelijk	Agrarisch
	5.289	2.203	80	3.006				3.006		nee				
Van Amerongenweg 13	635		80	555	555	Van Amerongenweg 13	Barneveld	0		nee			Principe	Bedrijf - Niet agrarisch
Veenburgerweg 4	366		80	286	132	Veenburgerweg 12a	Zwartebroek	154		132 m²	Foto's	28-1-2025	Onherroepelijk	Wonen
Veenburgerweg 12	2.990	705	396	1.889	1.889	Veenburgerweg 12a	Zwartebroek	0		ja	Foto's	5-12-2024	Onherroepelijk	Wonen
Verbindingsweg 32	3.866	1.183	80	2.603				2.603		nee				Wonen
Veluweweg, ten noorden van 15-17	3.802	801	-	2.801	2.801	Veluweweg, ten noorden van nr. 15-17	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Veluweweg 118	349		0	349	349	Veluweweg 118	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Veluweweg 136	910		110	800	500	Barneveldseweg 39A	Ede	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
					300	Laageinderweg 13	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Veluweweg 188-190	8.078	3.209	263	4.606	4.606	Veluweweg 188	Kootwijkerbroek	0		nee			Ontwerp	Wonen
Veluweweg, ten noorden van 188	363		-	363	363	Rijksweg 55	Voorthuizen	0		ja	Foto's	8-2-2023	Onherroepelijk	Agrarisch
Verbindingsweg, ten westen van nr. 48	83	0	83		19	Kraatsweg 2	Bennekom	0						
					7	Esvelderweg 32a	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	11-12-2020	Onherroepelijk	Agrarisch
					57	Kerkweg 15	Kootwijkerbroek	0						
Vinkelampweg 23-39	1.090		455	635	300	Rijnsteeg 15	Bennekom	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
					335	Nachtegaalweg naast 25	Kootwijkerbroek	0						
Vinkelaar 9-11	1.695		380	1.315	285	Otterloseweg 15	Wekerom	0						
					858	Meentweg 25	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
					131	Waterweg 109	Putten	0						
					41	Koperensteeg 40	Wekerom	0						
Vinselaarseweg, ten oosten van nr. 14	42		-	42				42		nee			Onherroepelijk	Agrarisch
Vossenweg 1-01	340		80	260				260		nee			Onherroepelijk	Wonen
Vossenweg 3	292		80	212	102	Zeggelaarseweg 18	Lunteren	0		ja	Foto's	25-3-2020	Onherroepelijk	Wonen
					20	Deuverdenseweg 10	Nijkerk	0						
					90	Krumselaarseweg 7	Barneveld	0						
Vossenweg 8	571		80	491	491	Vossenweg 8	Zwartebroek	0		ja	Foto's	5-4-2023	Onherroepelijk	Wonen
Walhuisweg 14	125		125	0	0	Walhuisweg 14	Kootwijkerbroek	0		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Onherroepelijk	Wonen
Walhuisweg 16-18	2.561	245	250	2.066	2.066	Veluweweg, ten noorden van nr. 15-17	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen
Walhuisweg 29	145			145	145	Brugveenseweg 63/65	Voorthuizen	0		ja	2014S0341	20-5-2014	Onherroepelijk	Wonen
Walhuisweg 30-32	1.829	167	160	1.502	1.502	Walhuisweg 30-32	Kootwijkerbroek	0		ja	Foto's	19-1-2021	Onherroepelijk	Wonen
Walhuisweg 36	1.638	139	100	1.399	1.399	Walhuisweg 36	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Wonen
Welgelegenweg 11	89		-	89	89	Welgelegenweg 11	Stroe	0		nee	BAA238	12-1-2012	Onherroepelijk	Agrarisch
Welgelegenweg 26-28	3.180	690	382	2.108	2.108	Welgelegenweg 26-28	Stroe	0		nee				Bedrijf - Niet agrarisch + Wonen
Welgelegenweg 32bis	903			903	300	Welgelegenweg 32bis	Stroe	0						
					163	Roosendaalseweg 172	Putten	0						
					240	Rijksweg 68	Voorthuizen	0		ja	2016S0751	22-9-2016	Onherroepelijk	Wonen
					100	Valkseweg 210	Barneveld	0						
					100	Koperensteeg 31	Wekerom	0						
Wencopperweg 9 (bijgebouwen)	364		80	284				284		ja	Foto's	22-3-2024		Agrarisch
Wencopperweg 9 (woning)	-	-	-	325 m²				325 m²						

Wencopperweg 55-57	4.641	1.490	160	2.991				2.991		nee					
Wencopperweg 69	890		80	810				810		nee					
Wencopperweg 72	230	0	0	230	230	Wencopperweg 72	Kootwijkerbroek	0		ja			Onherroepelijk	Wonen	
Wencopperweg 83	705	0	80	625	625	Wencopperweg 83	Kootwijkerbroek	0		nee			UV, fase 2	Bedrijf - Niet agrarisch	
Wencopperweg 86-88	1.579	115	120	1.344				1.344		nee					
Wencopperweg 96	1.306	56	80	1.170	700	Wencopperweg 96	Kootwijkerbroek	470		ja	Foto's	11-6-2024	Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
					470	Espeterweg 8-10	Barneveld								
Wencopperweg 102	3.210	815	341	2.054				2.054		ja	Foto's	5-3-2025			
Wesselseweg 19-23	5.209	1.214	-	3.995	3.750	Wesselseweg 19-23	Kootwijkerbroek	245		ja			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
Wesselseweg 41	2.490	455	80	1.955				1.955		nee					
Wesselseweg 75	1.760	272	80	1.408	1.408	Wesselseweg 75	Kootwijkerbroek	0		nee			Ontwerp	Bedrijf - Niet agrarisch	
Wesselseweg 77	620	88	80	452				452		nee				Wonen	
Wesselseweg 86	1.226	36	80	1.110	1.110	Wesselseweg 86	Kootwijkerbroek	0		nee			Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
Wesselseweg 87-87a	1.756	159	120	1.477				1.477		nee					
Wesselseweg 110	1.509	107	80	1.322	1.322	Wesselseweg 110	Kootwijkerbroek	0		nee			Principe	Wonen	
Wesselseweg 111-113	285		160	125				125		nee			Onherroepelijk	Wonen	
Wesselseweg 110-121	800		261	539	525	Wesselseweg 110-121	Kootwijkerbroek	14		ja	Foto's	20-11-2019	Onherroepelijk	Wonen	
Wesselseweg 132	2.246	333	80	1.833				1.833		nee					
Wesselseweg 132	357		-	357		locatie nog niet bekend, contact		357		ja					
Wesselseweg 136	707		200	507	342	Stroerweg 46	Stroe	0		ja	2014S0734	11-11-2014	Onherroepelijk	Wonen	
					165	Kruisbeekweg 13A	Lunteren								
Westerveldseweg 3	338		-	338				338		nee					
Wielweg 17-19	2.371	356	965	1.050	1.050	Grote Muntweg 4	Kootwijkerbroek	0			1406 m²	Foto's	21-3-2023	Onherroepelijk	Wonen
Wolsbergerweg 32	441		80	361				361		nee					
Wolsbergerweg 34	1.532	113	250	1.169	1.169	Wolsbergerweg 34	Voorthuizen	0		nee			Principe	Wonen	
Wolweg 2	1.425			1.425	588	Wolweg 2	Kootwijkerbroek	837		ja	Foto's	13-10-2022	Onherroepelijk	Bedrijf - Niet agrarisch	
Wulpenweg 4	11			11	11	Wulpenweg 4	Stroe	0		ja			Onherroepelijk	Wonen	
Zeumerseweg, ten zuiden van nr. 12	412			412	220	West-Breukelderweg 43	Bennekom	0		ja	2015S0150		Onherroepelijk	Agrarisch	
					192	Harderwijkerkarweg 11	Stroe								
Zeumerseweg 12	931		80	851				851		nee			Onherroepelijk	Wonen	
Zeumerseweg 16-18	4.007	1.213	80	2.714				2.714		nee					