gemeente lingewaard

Actualisatie

TOEPASSING FUNCTIEVERANDERING IN HET BUITENGEBIED

Januari 2019

www.lingewaard.nl

		Datum vaststelling	29-01-2019
Team	Ruimtelijk Beleid Tom Meulendijks Evelien Luggenhorst Maikel de Laet	Vastgesteld door	College van burgemeester en wethouders
Datum en versie	Januari 2019	Publicatiedatum	30-01-2019

Inhoud

1. Inleiding
2. Beleid
   2.1. Van Agrarisch naar Wonen
   2.2. Van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen
   2.3. Van agrarisch naar andere functies dan wonen
3. Ruimtelijke inpassing
   3.1. Landschap
   3.2. Kavel
   3.3. Bebouwing
4. Proces en procedure
   4.1. Intake
   4.2. Principebesluit
   4.3. Voorbereidingsfase
   4.4. Planologische procedure
   4.5. Besluitvormingsfase
   4.6. Aanvragen Omgevingsvergunning
5. Prestatie initiatiefnemer en kosten
   5.1. Exploitatiebijdrage
   5.2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen
   5.3. Prestatie / bijdrage Landschapsfonds
6. Maatwerk
   6.1. Realisatie van de woning op een andere locatie
   6.2. Locatie overstijgend belang, integrale afweging
   6.3. Van agrarisch naar andere functies
   6.4. Van niet-agrarische functie naar Wonen

Bijlage 1 Scorekaart

Bijlage 2 Richtafstandlijst

1. Inleiding

Van oudsher staan er in de gemeente Lingewaard veel kassen. De afgelopen jaren hebben zich verscheidene agrariërs gemeld die om uiteenlopende redenen overwegen om te stoppen met de bedrijfsvoering of.
Weer anderen willen hun het bedrijf verplaatsen.
Door economische en demografische ontwikkelingen in de agrarische sector is een deel van de agrarische opstallen (kassen, schuren, stallen) technisch sterk verouderd. Sommige agrarische opstallen staan leeg. Genoemde ontwikkelingen leiden tot een verval van het kassengebied.

In sommige gevallen is invulling met een andere passende bedrijfsfunctie mogelijk. In veel gevallen niet. In die gevallen zal gezocht moeten worden naar invulling van de locatie met een andere functie. De sloop van de agrarische bebouwing en de invulling met nieuwe functies (planontwikkeling en planologische procedures) kosten geld. Om deze kosten te kunnen dragen bestaat binnen de gemeente Lingewaard de stimulansregeling voor functieverandering. Deze 'functieveranderingsregeling' biedt een agrariër de mogelijkheid om na de sloop van de agrarische opstallen één of twee woonkavels of een andere functie te realiseren.

Als dit op een zorgvuldige manier gebeurt wordt verpaupering en leegstand voorkomen, ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt en kan dit bijdragen aan het dekken van de kosten voor bedrijfsbeëindiging dan wel de verplaatsing.
In deze notitie wordt toegelicht welk beleid de gemeente hanteert ten aanzien van functieverandering.

2. Beleid

Kaders omtrent functieverandering worden vastgelegd op provinciaal en gemeentelijk niveau. In omgevingsvisie van de Provincie is het beleid ten aanzien van functieverandering in het algemeen als volgt verwoord.

Functieverandering in de omgevingsvisie

Het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij:

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door:
    - de sloop van gebouwen
    - landschappelijke inpassing; en
    - eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

  Wanneer er geen sprake is van sloop en bestaande gebouwen worden benut, dan dient er sprake te zijn van uitzonderlijke kwaliteitswinst.
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak.
- de aard en schaal van de nieuwe functie(s) passend zijn in het buitengebied:
    - Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen.
- afhankelijk van de schaal van de ontwikkeling, de ladder van duurzaamheid moet worden toegepast.
- functies waarvoor regionale afspraken gelden (wonen, werken en detailhandel), binnen die afspraken passen.
- specifiek voor functieverandering van agrarische bebouwing naar een andere 'werkfunctie' 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. Bedrijvigheid die op een bedrijventerrein hoort kan zich niet vestigen in het buitengebied.

De provincie geeft het stokje door aan de gemeenten als het gaat om het verder invullen van de kaders voor functieverandering. Deze notitie beschrijft de gemeentelijke regeling voor functieverandering. Deze regeling is vertaald in de regels van de bestemmingsplannen Buitengebied Lingewaard en Park Lingezegen.

Er zijn drie vormen van functieverandering te onderscheiden:

- van agrarisch naar wonen
- van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen
- van agrarisch naar andere functies dan wonen

2.1 Van agrarisch naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en sloop van alle agrarische bebouwing en – gebouwen op één agrarisch bouwperceel. De bestemmingsplannen Buitengebied Lingewaard en Park Lingezegen

voorzien in dergelijke situaties, er is een wijzigingsbevoegdheid[1] opgenomen om invulling te geven aan de omvorming van een agrarisch bouwperceel naar wonen. Daarbij is onderscheid gemaakt in functieverandering zonder toevoeging van woningen (dus uitsluitend sloop van voormalige bedrijfsopstallen c.q. glasopstanden) en functieverandering met toevoeging van woningen. Bij functieverandering met toevoeging van woningen is het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) van belang. Hierin zijn de met de gemeenten in de regio en de provincie afspraken gemaakt over een maximaal aantal woningen dat per gemeente per jaar gerealiseerd kan worden. De toe te voegen woningen dienen binnen het KWP te passen.

2.1.1. Uitleg indeling gebieden

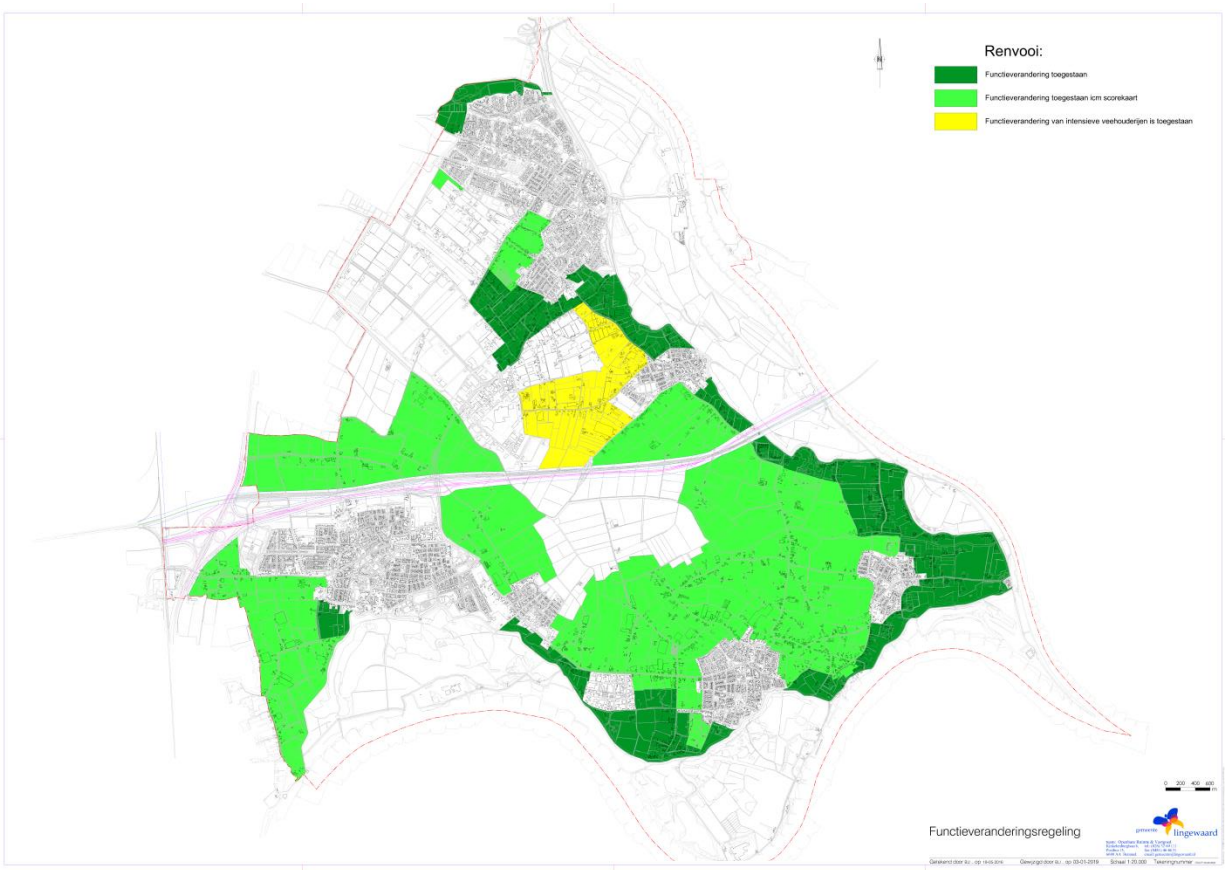
In het gehele buitengebied is functieverandering zonder toevoeging van woningen toegestaan. Functieverandering met toevoeging van woningen is niet in alle gebieden toegestaan. Aangezien het effect van functieverandering verschilt tussen gebieden, is er voor gekozen bepaalde gebieden prioriteit te geven voor functieverandering. Er is zo een onderscheid te maken in vier gebieden:

1. Functieverandering toegestaan (donkergroen)[2]: In deze gebieden is, mits aan voorwaarden wordt voldaan, functieverandering met toevoeging van woning(en) toegestaan
2. Functieverandering toegestaan in combinatie met scorekaart (lichtgroen): Middels een scoringstabel toetst de gemeente of het initiatief tot functieverandering tot voldoende ruimtelijke (en economische) kwaliteitswinst leidt.
3. Functieverandering van intensieve veehouderijen is toegestaan (geel): In deze gebieden is functieverandering van intensieve veehouderijen toegestaan . Uitgangspunt is dat nieuw te bouwen woning(en) geen belemmering vormen voor de (toekomstige) glastuinbouwontwikkeling. Ook in deze gebieden is de scorekaart van toepassing. In verband met het provinciaal belang in deze gebieden, worden initiatieven in de intakefase (eerste fase van het proces, zie hoofdstuk 4) al ter toetsing aan de provincie voorgelegd.
4. Functieverandering conform deze regeling niet mogelijk (wit): De regeling is alleen van toepassing in het buitengebied. In het buitengebied zijn er gebieden waar we niet meewerken aan functieverandering omdat het in deze gebieden niet wenselijk is, als er nieuwe woningen worden toegevoegd.

Op de kaart met legenda op de volgende pagina is aangegeven waar functieverandering met toevoeging van woningen van toepassing is.

[1] Met een wijzigingsbevoegdheid wordt door de gemeente aangegeven wat de toekomstige functie op een bepaald perceel kan zijn. De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college medewerking kan verlenen aan het wijzigen van de bestemming

[2] Er is geen sprake van een recht op functieverandering met toevoeging van woningen. Het college kan meewerken aan functieverandering met toevoeging van woningen. Ook kan het een verzoek afwijzen.



Donker groene gebieden

Gebieden waar de regeling voor functieverandering met toevoeging van woningen kan worden toegepast. Het betreffen grofweg de binnendijkse gebieden binnen het Nationaal landschap Gelderse Poort (Dijkzone) en 't Zand.

Licht groene gebieden

Gebieden waar de regeling voor functieverandering met toevoeging van woningen kan worden toegepast mits een voldoende score wordt behaald op de scorekaart die de gemeente beoordeelt. Er moet een score van minimaal vijf behaald worden voordat er medewerking wordt verleend aan functieverandering. De scorekaart is toegevoegd als bijlage aan het beleid (bijlage 1).

Gele gebieden

In deze gebieden is functieverandering van intensieve veehouderijen toegestaan. Uitgangspunt is dat nieuw te bouwen woning(en) geen belemmering vormen voor (toekomstige) glastuinbouw. De scorekaart is ook in dit gebied van toepassing.

Geen kleur

In de gebieden zonder gekleurde arcering kan de functieveranderingsregeling met toevoeging van woningen niet worden toegepast.

Het aantal woningen dat mag worden toegevoegd in de "gekleurde" gebieden is afhankelijk van het oppervlak aan agrarische gebouwen dat wordt gesaneerd. De verhouding tussen te slopen opstallen en te realiseren woningen is als volgt:

Glastuinbouw
Als alle glasopstanden, bedrijfsgebouwen en -bebouwing worden gesloopt bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

0-1000 m² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1000-8.000 m² glasopstand	1 vrijstaande woning
meer dan 8.000 m² glasopstand	2 vrijstaande woningen

Indien er nieuwe woningen worden toegevoegd is de voorwaarde dat deze niet op gas worden aangesloten.

Veehouderijen e.d.
Als alle bedrijfsgebouwen en -bebouwing worden gesloopt bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

0-750 m² bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woning
750-1.500 m² bedrijfsgebouwen	1 vrijstaande woning
meer dan 1.500 m² bedrijfsgebouwen	2 vrijstaande woningen

2.2 Van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen
In enkele situaties is in het bestemmingsplan sprake van een woonbestemming, waar nabij de woning een aanzienlijk aantal vierkante meters voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en -bebouwing aanwezig is. In lijn met hetgeen genoemd is in paragraaf 2.1 kan bij sloop van deze voormalige agrarische gebouwen en bedrijfsbebouwing medewerking worden verleend aan het toevoegen van woning(en). De verhouding tussen te slopen opstallen en te realiseren woningen is hetzelfde als toegelicht onder "2.1 Van agrarisch naar wonen". Ook hierbij geldt dat er geen sprake is van een recht op medewerking. Het college weegt af of ze mee wil werken aan de ontwikkeling. In het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard is in de regels van de bestemming Wonen, een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om bij functieverandering maximaal twee woningen toe te voegen.

2.3 Van agrarisch naar andere functies dan wonen
Naast wonen kunnen niet-agrarische werkfuncties de vitaliteit van het landelijk gebied ondersteunen. Deze notitie richt zich niet op de mogelijkheden voor verbreding (activiteiten naast een agrarisch bedrijf) of verandering van de werkfunctie, maar op bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing. Functieverandering naar werkfuncties is altijd maatwerk waarbij de gemeente per casus afweegt of de nieuwe functie passend is in het buitengebied en of er voldoende sprake is van kwaliteitsverbetering.

Invulling van de bestaande opstallen door een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch hulpbedrijf is onder voorwaarden mogelijk. Het dient dan te gaan om een naar schaal in het buitengebied passend bedrijf dat niet op een bedrijventerrein kan worden gevestigd. De opstallen die niet nodig zijn voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten dienen te worden gesloopt. De exacte voorwaarden zijn, voor zover generiek te vertalen, opgenomen in de bestemmingsplannen Park Lingezegen en Buitengebied Lingewaard.

3. Ruimtelijke inpassing

Het college van B&W kan meewerken aan functieverandering, onder de voorwaarde dat er een goed inrichtingsplan is opgesteld door de initiatiefnemer. Een inrichtingsplan is een uitgewerkt ontwerp van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

De gemeente toetst het inrichtingsplan op drie schaalniveaus:
1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen, dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

3.1 Landschap

Inpassing van nieuwe bebouwing wordt vanuit het landschap benaderd . Landschappelijke elementen zijn 'leidend' voor de ontwikkeling van bouwplannen. Het landschap is opgebouwd uit verschillende lijnen in de vorm van bijvoorbeeld kavelgrenzen, beplantingselementen, sloten en hoogteverschillen. De dijken en de oeverwallen vormen de belangrijkste structurerende elementen in het rivierengebied. Indien functieverandering plaatsvindt kan deze een bijdrage leveren aan de versterking van de oeverwallen en het vergroten van de openheid c.q. het versterken van doorzichten. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het op deze plek noodzakelijk is om landschapsversterkende elementen aan te brengen en zo ja waaruit deze moeten bestaan. Te denken valt hierbij aan het herstellen van bijv. oude waterlopen, het aanbrengen van hagen/ houtwallen en laanbeplanting. Langs de dijken en de oeverwallen kan het landschap versterkt worden door het aanbrengen van bijvoorbeeld boomgaarden etc.

3.2 Kavel

Hoewel ook dit door de ligging van de kavel, de omvang en de vorm wordt bepaald, kan in het algemeen worden gesteld, dat het uitgangspunt is om de openheid van het gebied en de doorzichten te waarborgen. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- bebouwing wordt haaks op de weg gesitueerd ter vergroting van de openheid;
- nieuwe bebouwing wordt opgericht ter plaatse van te slopen opstallen, tenzij een andere positionering een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligt;
- compact en samenhangend erf;
- bebouwing op erf moet in beginsel beperkter zijn dan op het oorspronkelijke erf;
- bebouwing wordt niet in één lijn geprojecteerd, de rooilijn verspringt ten opzichte van bestaande bebouwing
- in de basis één toegangsweg;
- gebouwen moeten verwant zijn aan elkaar, hetgeen blijkt uit de zowel de plaatsing als de vormgeving;

- opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen, geen muren. Erfafscheidingen met streekeigen opgaande soorten groen is een voorwaarde, bij voorkeur autochtoon. Uitheemse (bestaande of aan te planten) beplanting is niet toegestaan.

3.3 Bebouwing

Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij deze zichtbaarheid vallen vooral de daken op. Gevels vallen door de aanwezigheid van beplanting en de relatie kleinere oppervlakte, minder op. Van groot belang in het buitengebied is de goothoogte van de bebouwing.

Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar behoud van karakteristieke en waardevolle boerderijen. Indien zo'n waardevol oud pand wordt gehandhaafd betekent dit dat in beginsel alle nieuwe bebouwing wat betreft positie op het erf en goothoogte ondergeschikt is aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door het plaatsen van de nieuwe gebouwen achter of naast de oude boerderij, het hanteren van een lagere goothoogte (nokhoogte mag gelijk of hoger) en door het aanbrengen van beplanting.

In het algemeen gelden bij het toevoegen van nieuwe bebouwing de volgende uitgangspunten:

- indien bebouwing op perceel van een waardevol te behouden pand wordt gesitueerd dient de nieuwbouw hierop af te worden gestemd en hieraan ondergeschikt te zijn;
- heldere enkelvoudige hoofdvorm;
- wisselende bouwvormen en dakvormen toegestaan;
- een enkelvoudige hoofdvorm, geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
- nok- en goothoogte wordt bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige situatie rekening houdend met de (voormalige) bedrijfswoning en de nok- en goothoogtes van omringende woningen. In de meeste situaties, sluit een woning met één of 1,5 bouwlaag met kap qua uitvoering het best aan op de omgeving;
- een eenduidige bouwmassa, aanbouwen en uitbouwen zijn niet gewenst;
- in geval van totale nieuwbouw is experimentele architectuur toegestaan;
- tot slot worden in het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden gesteld.

Bijhorende bouwhoogten

Woning bij 1 bouwlaag met kap:
- Max goothoogte 3,5 meter
- Max nokhoogte 8 meter

Bijgebouw:
- max goot 3 meter
- max nok 5 meter

Woning bij 1,5 bouwlaag met kap:
- Max goothoogte 4,5 meter
- Max nokhoogte 9 meter

Bijgebouw:
- max goot 3 meter
- max nok 5 meter

Van belang is dat de bebouwing zich op een natuurlijke wijze schikt in het landschap. Voorkomen moet dan ook worden dat iedere vrijkomende kavel op dezelfde wijze wordt ingevuld. Bovenstaande punten vormen het uitgangspunt voor de invulling, door de afwijking in kavel, vorm, de ligging van het perceel etc. zal de daadwerkelijke invulling van plek tot plek verschillen.

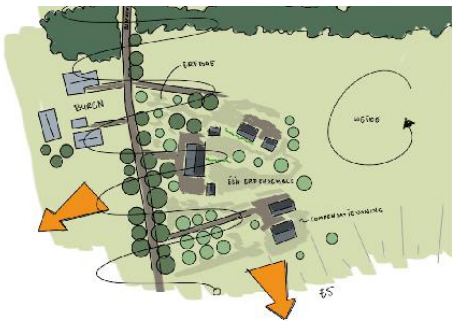
Voorbeelden



Luchtfoto huidige situatie



Luchtfoto huidige situatie



Voorbeeld schets bij principeverzoek



Voorbeeld schets bij principeverzoek (mag ook met de hand)



bron: buro stad en land
Voorbeeld detailniveau einduitwerking

Tekening wordt op schaal aangeleverd.
Nummering dient toegelicht te worden in een legenda.
Bij beplanting aangeven of het reeds bestaande of nieuw aan te planten beplanting betreft. Bij nieuwe aanplant, soort en aan te planten maat benoemen. Bij aanleg toegangspad, materiaal en breedte weg benoemen.





Voorbeelden van woningen die zich voegen naar het landschap. Het betreffen hier voorbeelden van niet alledaagse, meer experimentele architectuurvormen



Voorbeeld van een woning denkbaar bij een oude boerderij.

4. Proces en procedure

In deze paragraaf wordt de procedure die een initiatiefnemer moet doorlopen bij de aanvraag voor functieverandering beschreven. Het maakt inzichtelijk wat de gemeente mag verwachten van de initiatiefnemer. Ook wordt duidelijk wat de initiatiefnemer van de gemeente mag verwachten. Hieronder staan de verschillende fase van de procedure in een overzicht:



4.1 Intake

Een proces van functieverandering start met een initiatiefnemer die bij de gemeente aangeeft zijn/haar bedrijf te willen beëindigen of verplaatsen en in aanmerking wil komen voor functieverandering. De initiatiefnemer overlegt hierbij de benodigde gegevens over de bedrijfssituatie (locatie, eigendommen, oppervlakte opstallen etc.) en een globale schets van de gewenste functieverandering. Op basis van deze informatie vindt er een overleg plaats met de gemeente. In dit overleg wordt bekeken of er in het voorliggende geval aanspraak kan worden gemaakt op functieverandering (wordt er voldoende gesloopt?), of de locatie zich voor de gewenste nieuwe functie leent (is woningbouw mogelijk en wenselijk?) en of de ontwikkeling binnen het beleid kan worden ingevuld of dat maatwerk noodzakelijk is. Ook wordt in dit overleg richting gegeven aan de verdere planuitwerking. Dan gaat het om een nadere blik op de locatie en de omgeving, het invullen van de 'boodschappenlijst' (noodzakelijke onderzoeken naar bijvoorbeeld bodemkwaliteit, archeologie, geluid, ruimtelijke onderbouwing etc.), het in beeld brengen van de financiële consequenties (waarover later meer) en om de nadere invulling van het ruimtelijk beeld. Dit laatste is essentieel, er dient daadwerkelijk sprake te zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst om medewerking te kunnen verlenen aan functieverandering. De mate van ruimtelijke kwaliteitswinst is uiteindelijk ter beoordeling van de gemeente.

4.2 Principebesluit

Als de initiatiefnemer zijn/haar initiatief na het overleg met het contactpersoon van de gemeente verder wil uitwerken, dient hij/zij een 'principeverzoek' in op het postadres van de gemeente ter attentie van het college voor medewerking aan de gewenste functieverandering.

Het versturen vaneen principeverzoek kan naar het postadres[3] van de gemeente lingewaard t.a.v het college van Burgemeester en Wethouders.
Het principeverzoek omvat een motivering waarin in ieder geval verbeeldingen van de huidige en toekomstige situatie worden weergegeven middels een schets *(zie de voorbeelden op de vorige bladzijde).* Daarnaast bevat het principeverzoek een toelichting op het initiatief. Hierbij is het belangrijk om de (ruimtelijke) kwaliteitswinst helder te duiden.
Het college neemt vervolgens een besluit over het verzoek tot principemedewerking. Zij zal bij haar voornemen tot medewerking aan de functieverandering in de meeste gevallen in ieder geval de volgende voorwaarden aangeven:

- een geldigheidsduur van 2 jaar voor het principebesluit waarbinnen een initiatiefnemer een voor ter visie legging gereed wijzigingsplan of bestemmingsplan aan de gemeente moet hebben overlegd;
- het door de initiatiefnemer tekenen van een anterieure overeenkomst waarin de afdekking van de gemeentelijke (plan)kosten, financiële bijdrage en afwenteling van het planschaderisico is geregeld;
- een door de initiatiefnemer te overleggen bestemmingsplan of wijzigingsplan waaruit blijkt dat er sprake is van een situatie die getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Wat is een principe besluit?
Dit is een besluit van Burgermeester en wethouders. Zij nemen dit besluit aan de hand van een principeverzoek. Als het besluit positief is, dan kan de initiatiefnemer er in principe vanuit gaan dat een verder uitgewerkt plan waarschijnlijk ook akkoord wordt bevonden door Burgemeester en wethouders.

4.3 Voorbereidingsfase

Inrichtingsplan en beeldkwaliteit
Nadat het college van B&W een positief besluit over principemedewerking heeft genomen, zal er nader overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de gemeente over de wijze waarop initiatiefnemer het inrichtingsplan kan uitwerken. Er dient tot een overtuigend plan te worden gekomen waaruit duidelijk de ruimtelijke kwaliteitswinst op de locatie blijkt, ook in relatie tot zijn omgeving. In de meeste gevallen wordt hiervoor door de initiatiefnemer een landschapsarchitect of ervenconsulent ingeschakeld.
De essentiële onderdelen van het inrichtingsplan (bijvoorbeeld aanleg van een boomgaard of aanleg van een waterpartij) dienen in het op te stellen bestemmingsplan te worden geborgd door middel van een 'voorwaardelijke verplichting'[4] waardoor de oprichting en duurzame instandhouding ervan wordt verankerd. Ook de sloop van de te saneren opstallen zal als een voorwaardelijke verplichting moeten worden vastgelegd. Met andere woorden, het realiseren van het inrichtingsplan en de sloop van te saneren opstallen zijn verplicht om aan functieverandering te kunnen doen.

[3] Gemeente Lingewaard Kinkelenburglaan 6, 6681 BJ Bemmel
[4] Een regel in het bestemmingsplan die de grondgebruiker pas verplicht tot het uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald, op het moment dat de grondgebruiker op eigen initiatief een door het bestemmingsplan toegestane wijziging in de bestaande gebruiksvorm aanbrengt."

Aan de voorwaardelijke verplichtingen dienen termijnen te worden gekoppeld, wanneer aan deze verplichtingen moeten zijn voldaan. Verplicht wordt om in het bestemmingsplan of wijzigingsplan regels op te nemen zodat de bouw van de nieuwe woning(en) pas mag beginnen als alle agrarische bebouwing is gesaneerd. De opname van een voorwaardelijke verplichting geldt ook voor de aanleg van de landschappelijke inrichting. De aanleg van de landschappelijke inrichting, zoals op het inrichtingsplan is vastgelegd, moet binnen twee jaar na verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning(en) zijn aangelegd.

In aansluiting op het inrichtingsplan verwachten we ook dat de initiatiefnemer de beeldkwaliteit voor de te bouwen woning(en) omschrijft en met beelden verheldert (beeldkwaliteitsplan). Deze informatie zal door welstand als toetsingsdocument worden gebruikt op het moment dat er een bouwaanvraag voor een te bouwen woning is ingediend. Het stuk dient bij de regels van het bestemmingsplan te worden gevoegd.

Bestemmingsplan (of wijzigingsplan) met onderzoeken
Nadat overeenstemming is bereikt over het inrichtingsplan en de beeldkwaliteit dient de initiatiefnemer de noodzakelijke stukken in (concept bestemmingsplan of wijzigingsplan ,inclusief onderzoeken, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan). De contactpersoon van de gemeente beoordeelt / laat de stukken beoordelen.

Overeenkomst
Alvorens het starten van de planologische procedure wordt er een (anterieure) overeenkomst gesloten tussen de grondeigenaar (als de initiatiefnemer niet de grondeigenaar is, moet de grondeigenaar de overeenkomst tekenen) en de gemeente. In een anterieure overeenkomst worden in ieder geval de financiële afspraken tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente (inclusief afwenteling planschade) vastgelegd. Om de kans op planschade in te kunnen schatten dient door de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse te worden overlegd. Mogelijke planschades die uit deze analyse naar voren komen moeten bij de gemeente in depot worden gesteld of door middel van een bankgarantie te zijn gewaarborgd voor de periode dat planschades geclaimd kunnen worden (5 jaar na onherroepelijk worden bestemmingsplan). Initiatiefnemer moet de exploitatiebijdrage (hoofdstuk 5) hebben betaald en de depotstelling of bankgarantie hebben geregeld voordat het college zal besluiten tot het starten van de procedure.

4.4 Planologische procedure
Als alle stukken voldoen en compleet zijn, worden de stukken voorgelegd aan het college. Het college kan vervolgens de planologische procedure starten. Het bestemmingsplan of wijzigingsplan wordt met onderzoeken zes weken ter inzage gelegd.

4.5 Besluitvormingsfase
De meeste situaties van functieverandering zullen binnen het bestaande beleid worden ingevuld en kunnen met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard of Park Lingezegen worden afgewikkeld. Dit houdt in dat de raad het college de bevoegdheid heeft gegeven om besluiten te nemen. Alleen bij situaties die om maatwerk vragen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De raad is in dat geval aan zet om een besluit te nemen. Voorafgaand aan de start van de formele procedure van

herziening van het bestemmingsplan, is afstemming met de provincie nodig ('vooroverleg'). Dit geldt alleen in situaties die de reguliere verhouding tussen te slopen opstallen en te bouwen woningen te boven gaan, en in situaties waarbij meer dan 2 woningen worden toegevoegd. Voor het succesvol kunnen doorlopen van de planologische procedure dient de provincie in die situaties met de gemeente in te kunnen stemmen met het voorliggende plan.

4.6 Omgevingsvergunning voor bouw van woning

Nadat het college of de gemeenteraad het wijzigingsplan heeft vastgesteld ligt het plan nogmaals 6 weken ter inzage voor het instellen van beroep. Na deze periode is het wijzigingsplan of bestemmingsplan onherroepelijk. Op dit moment kan ook de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden aangevraagd. Het aanvragen van een omgevingsvergunning gebeurd bij het omgevingsloket (https://www.omgevingsloket.nl/) De omgevingsvergunning wordt getoetst door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA).

Sinds 1 juli 2018 geldt de verplichting tot het gasloos bouwen van nieuwbouwwoningen. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning worden enkel verleend als de woningen gasloos worden gebouwd. Bij het opstellen van uw nieuwbouwplannen dient u er dus rekening mee te houden dat de woning gasloos wordt uitgevoerd.

5. Prestatie initiatiefnemer en kosten

Voorwaarde om aan functieverandering te kunnen meedoen is een financiële bijdrage van de initiatiefnemer aan de kosten op grond van een wettelijke regeling voor kostenverhaal en een bijdrage aan het landschapsfonds.
Als de gemeente meewerkt aan functieverandering krijgt een initiatiefnemer te maken met drie soorten kosten:

1. exploitatiebijdrage;
2. bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen, e.e.a. conform de door de gemeenteraad op 30 mei 2013 vastgestelde Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Lingewaard 2013 dan wel de op het moment van het aangaan van de overeenkomst geldende Nota;
3. bijdrage Landschapsfonds.

5.1 Exploitatiebijdrage

Bij de exploitatiebijdrage gaat het conform de wettelijke systematiek (Afdeling 6.4 Wro) om het verhalen van de door de gemeente te maken kosten voor de planontwikkeling. Concreet gaat het om:

- ambtelijke uren voor onder meer het toetsen van de stukken, het voeren van overleg, het adviseren van de betrokken bestuursorganen en doorlopen van de planologische procedure;
- kosten van externe adviseurs (bijvoorbeeld voor het toetsen van stukken);
- publicatiekosten (ontwerp en vaststelling planologisch besluit).

Bij de exploitatiebijdrage gaat het alleen om de vaststelling van een wijzigingsplan of bestemmingsplan. De gemeente brengt de leges voor een omgevingsvergunning (bijvoorbeeld om een woning te kunnen bouwen) op basis van de legesverordening afzonderlijk in rekening.

Om vooraf duidelijkheid te bieden aan de initiatiefnemers is er *een vaste exploitatiebijdrage van €15.000,- (excl. BTW)*. Over dit bedrag wordt BTW geheven. Dit bedrag geldt voor functieveranderingen van zowel 1 als 2 woningen.

Uitgangspunt voor het bedrag is een situatie waarbij er geen openbaar gebied is betrokken en een vlot proces van initiatief tot en met planologische regeling. Voor ingewikkelde situaties (bijvoorbeeld met openbaar gebied, langdurig voortraject, grondtransacties) kunnen hogere kosten aan de orde zijn, waarbij de basis blijft om de gemeentelijke kosten volledig af te dekken. Dit bedrag wordt als een vast bedrag in de te sluiten anterieure overeenkomst opgenomen. Er vindt dus geen nacalculatie en afrekening plaats van de werkelijke kosten. De exploitatiebijdrage dienen bij het tekenen van de overeenkomst te worden voldaan.

5.2 Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen

Voor elke woning (wooneenheid) die binnen de gemeente wordt gerealiseerd dient op basis van de Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Lingewaard 2013 een bijdrage aan de gemeente te worden betaald. Deze bijdrage is per kern verschillend en bedraagt:

- Kern Huissen € 980,- per wooneenheid
- Kern Bemmel € 1.165,- per wooneenheid

- Kern Gendt € 698,- per wooneenheid
- Kern Doornenburg € 718,- per wooneenheid
- Kern Angeren € 377,- per wooneenheid
- Kern Haalderen € 666,- per wooneenheid

Het betreft hier bijdragen zonder BTW (worden dus niet vermeerderd met BTW).

De bijdrage wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst en dient bij het tekenen van de anterieure overeenkomst te worden voldaan.

5.3 Prestatie / bijdrage Landschapsfonds

Uitgangspunt is dat bij functieverandering een prestatie wordt geleverd door de initiatiefnemer. Dit gebeurt in hoofdzaak door de sloop van de bestaande opstallen op de locatie (kassen, bedrijfsbebouwing). Daarbij dient de ruimtelijke kwaliteit van de locatie duidelijk te verbeteren. Onderdeel hiervan is het versterken van het landschap (herstellen doorzicht, aanplanten van bomen, aanleggen houtwallen etc.). Ook aspecten als het verbeteren van de verkeerssituatie en leefbaarheid kunnen een onderdeel zijn van de verevening. Dit is verevening in natura. Deze aspecten maken integraal deel uit van het plan van de initiatiefnemer en zijn voorwaardelijk voor de instemming met de functieverandering door de gemeente.

Naast verevening in natura dient ook een bijdrage aan het Landschapsfonds te worden betaald. Het Landschapsfonds is door de gemeente ingesteld voor de bekostiging van maatregelen die het landschap ten goede komen zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het landschapsontwikkelingsplan. Door een financiële bijdrage is geborgd dat er naast een ruimtelijke kwaliteitswinst op de locatie zelf ook een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap buiten de locatie. Voorheen werd door de gemeente de situatie voor en na de functieverandering getaxeerd en diende het surplus van de waardeontwikkeling in het Landschapsfonds te worden gestort. Dit leidde in sommige gevallen tot hoge berekende bijdragen. Deze systematiek is losgelaten, er wordt een vaste bijdrage gehanteerd. Deze bijdrage is als volgt bepaald.

De maatregelen uit de 'Actualisatie maatregelenlijst Landschapsontwikkelingsplan (LOP)' (september 2013) maken onderdeel uit van de 'Update Vereveningslijst Ruimtelijke Ontwikkelingen' (november 2013). Daardoor betalen initiatiefnemers van functieveranderingen via een 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen' reeds een bijdrage aan de *eenmalige* investeringen uit het LOP op grond van de Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen (2013). Aanvullend hieraan wordt aan initiatiefnemers een bijdrage aan het Landschapsfonds in rekening gebracht, specifiek voor de in het Landschapsontwikkelingsplan opgenomen maatregel 'beplantingen' (karakteristieke landschapselementen). Deze maatregel is niet opgenomen in de 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen'.
De hoogte van deze additionele bijdrage is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- circa 60 nieuwe kavels te realiseren in het kader van de functieverandering op grond van de huidige lijst met initiatieven.
- de ervaring leert dat initiatieven door uiteenlopende factoren niet gerealiseerd worden. Het is daarom reëel aan te nemen dat slechts een deel van de 60 kavels daadwerkelijk

wordt gerealiseerd. De aanname is dat 60% van deze kavels daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit komt overeen met 36 nieuwe kavels.

- het Landschapsontwikkelingsplan gaat voor het project beplantingen uit van een jaarlijkse investering van € 10.000,-.
- uitgaande van een periode voor de functieverandering van 10 jaar bedraagt de totale investering € 100.000,-.
- de te leveren bijdrage per te realiseren kavel bedraagt derhalve: € 100.000,-/36 kavels = € 2.800,-per kavel. Het betreft hier een bijdrage zonder BTW (worden dus niet vermeerderd met BTW).
- de bijdrage is forfaitair. Dit betekent dat als het aantal kavels dat wordt gerealiseerd hoger of lager is dan de aangehouden 36 kavels er geen terugbetaling danwel nabetaling plaats vindt.

De bijdrage wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst en dient bij het tekenen van de anterieure overeenkomst te worden voldaan.
Het bestemmingsplan wordt niet gepubliceerd voordat de bijdragen zijn voldaan.

Het volgende voorbeeld maakt duidelijk met welke gemeentelijke kosten een initiatiefnemer bij het doorlopen van een planologische wijziging voor functieverandering te maken krijgt.

Fictief rekenvoorbeeld
Functieverandering Huissen, sloop 10.000 m2 glas, realisatie 2 woningen:

Exploitatiebijdrage:	*€ 15.000,-*
BTW (over de exploitatiebijdrage)	*€ 3.150,-*
Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling:	*2 x € 980,-*
Bijdrage Landschapsfonds:	*2 x €2.800,-*
Totale afdracht	*€ 25.710,- totale afdracht*

(exclusief leges voor de aanvraag omgevingsvergunning), de initiatiefnemer levert de noodzakelijke stukken aan (concept bestemmingsplan of wijzigingsplan met ruimtelijke onderbouwing, noodzakelijke onderzoeken, waaronder een planschaderisico-analyse en een inrichtingstekening).

6. Maatwerk

Het in hoofdstuk 2 "Beleid" beschreven en in de bestemmingsplannen Buitengebied Lingewaard en Park Lingezegen verankerde beleid voor functieverandering is in de meerderheid van de situaties passend en voldoende. Er zijn echter situaties die niet binnen de generieke regels van het bestemmingsplan passen en waarin maatwerk nodig is. Deze situaties zijn onderstaand weergegeven. Dergelijke situaties passen niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard en/of Park Lingezegen, voor de planologische invulling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

6.1 Realisatie van de woning op een andere locatie

Uitgangspunt bij het toevoegen van woningbouwkavels is dat de kavels op het perceel van het te beëindigen bedrijf worden gerealiseerd. Er zijn situaties denkbaar waar de functieveranderingsregeling van toepassing is en waarbij het ruimtelijk onwenselijk is of ruimtelijk niet mogelijk is een extra woningen te realiseren op het perceel waar de opstallen worden gesloopt. In zo'n geval kunnen de woningen op een ander perceel worden gerealiseerd; dit gebeurt in overleg met de gemeente. Voorwaarde is dat de locatie waar de woningen worden gerealiseerd, zich hier ruimtelijk voor leent en aansluit op de kaders zoals opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan of andere vastgestelde landschapsvisie. Op de locatie waar de opstallen worden gesloopt, dienen de mogelijkheden voor herbouw planologisch te worden weggenomen. Zowel het perceel waar de opstallen worden gesloopt, als het perceel waar de woning wordt gerealiseerd, dienen landschappelijk te worden ingepast met inheemse beplanting. Beide locaties behoren zich te bevinden in het "gekleurde" gebied conform de kaart onder "2.1 Van agrarisch naar wonen".

6.2 Locatie overstijgend belang, integrale afweging

Vanuit het beleid is het aantal te realiseren woningen gemaximeerd op twee. In situaties waarbij een grote oppervlakte aan bebouwing wordt gesaneerd, kan de verhouding tussen de waarde van de opstallen en het verdienvermogen ter compensatie van de kosten vanuit de woningen scheef worden. Dan kan het toevoegen van meer dan twee woningen aan de orde zijn.

Bij functieverandering in het buitengebied gaat het om het voorkomen van verrommeling en leegstand, ruimtelijke kwaliteitswinst en een bijdrage aan de financiering van de bedrijfsbeëindiging dan wel verplaatsing. Er zijn situaties waarin naast deze doelen door een (ook financiële) inspanning van een initiatiefnemer ook belangen worden gediend die de locatie overstijgen. Dit kan letterlijk, bijvoorbeeld als een initiatiefnemer buiten de functieveranderingslocatie landschapsontwikkeling realiseert. Dan dient het bij voorkeur te gaan om het realiseren van doelen die ook beleidsmatig zijn vastgelegd (bijvoorbeeld in een structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan of landschapsvisie). Maar ook op de locatie zelf kan door een initiatiefnemer een investering worden gedaan in zaken die het algemeen belang dienen. Voorbeelden hiervan zijn het realiseren van (een ontbrekende schakel in het stelsel van) openbare wegen, fietspaden of wandelpaden. Daarnaast zijn er situaties waarbij verschillende ontwikkelingen op verschillende locaties zodanig met elkaar 'verknoopt' zijn dat er alleen met een integrale afweging een oplossing komt. Voorbeelden hiervan zien we terug in

de herstructurering van de glastuinbouw (bijvoorbeeld: op twee locaties sanering van verouderde glasopstanden, een grondruil om een wandelpad te kunnen realiseren in combinatie met een bedrijfsverplaatsing en –uitbreiding). In dergelijke gevallen kan sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst (sanering van verouderde glasopstanden), het behalen van een beleidsdoel (wandelpad) in combinatie met een economische impuls (bedrijfsverplaatsing en –uitbreiding). Bij dergelijke gevallen kan worden afgeweken van de vastgelegde verhouding tussen te slopen opstallen en te bouwen woningen, en kan er sprake zijn van het toevoegen van meer dan twee woningen. Hierbij dient er uiteraard wel een balans te zijn tussen kosten en opbrengsten van de functieverandering.

6.3 Van agrarisch naar andere functies

Er is een begrensde markt voor vrijstaande woningen in het buitengebied. Het is niet realistisch te veronderstellen dat de markt in korte tijd relatief grote aantallen vrijstaande woningen zal opnemen. Ook beleidsmatig zit er een 'rem' op het toevoegen van woningen. Er zijn met de gemeenten in de regio en de provincie afspraken gemaakt over een maximaal aantal woningen dat per gemeente per jaar gerealiseerd kan worden (Kwalitatief Woningbouw Programma). Een te sterke concurrentie met de woningbouwlocaties in de kernen binnen de gemeente is ook tegen deze achtergrond ongewenst. Hoewel de praktijk leert dat het bij functieverandering in het buitengebied niet om grote aantallen woningen gaat is het toch wenselijk dat er naast woningen ook andere toekomstige functies in ogenschouw worden genomen bij functieverandering. Dit kunnen bijvoorbeeld zorgconcepten (al dan niet in combinatie met wonen) zijn, of een passende recreatieve invulling. Voor dergelijke functies kan bij functieverandering ruimte worden geboden.

6.4 Van niet-agrarische functie naar Wonen

Voor het wegbestemmen van een niet-agrarische functie met veel opstallen kan een zelfde regeling worden getroffen als voor een agrarische functie bestemmen naar een woonfunctie. Te denken valt aan een groot bedrijfspand of loods in het buitengebied die niet de agrarische functie bezit maar een bedrijfsbestemming heeft.
In deze maatwerk gevallen moet worden beoordeeld welk aantal kavels kan worden vergeven tegen de hoeveelheid bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt.

Bijlage 1 Scorekaart

Schema (hier adres invullen)

	Onderwerp	Optie's	Eenheid	Score
	Milieu criteria			
1	Asbest			
	Er worden schuren met minimaal 100 m2 asbesthoudende onderdelen verwijderd.	Ja	1	
		Nee	0	
2	Milieucategorie			
	Er is sprake van een grote belasting van de bedrijfsbebouwing op het milieu (obv milieuvergunning). Er wordt gebruik gemaakt van de milieu categorieën zoals beschreven in de richtafstandlijst (zie bijlage 2).	4.1	3	
		3.1 en 3.2	1	
		1 en 2	0	
3	Innovatieve bebouwing			
	De nieuw te bouwen woonhuizen voldoen aan hoogwaardige milieueisen en hebben een innovatief karakter, namelijk ze zijn energie neutraal, hebben zonnepanelen of duurzaam materiaalgebruik ('gasloos' bouwen wordt niet voor meegeteld)	Ja	1	
		Nee	0	
	Ruimtelijke kwaliteit			
4	Cultuur historische waarde			
	Er is sprake van sloop van detonerende agrarische gebouwen bij een rijksmonument, een gemeentelijk monument of een beeld bepalend gebouw.	Ja	1	
		Nee	0	
5	Natuur en landschappelijke waarde			
	Er is sprake van een grote bijdrage aan natuur en landschappelijke waarden. Bijvoorbeeld middels landschapsontwikkeling die bijdraagt aan bestaand beleid (structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan en landschapsvisie).	Groot	2	
		Redelijk	1	
		Nee	0	
6	Zichtbaarheid			
	Er is sprake van een aanzienlijke verbetering van de zichtbaarheid van het landschap bij de ontwikkeling van het initiatief.	Veel	2	
		Redelijk	1	
		Nee	0	
7	Omvang			
	Bij kassen: De te slopen bebouwing is groter dan 1,5 ha	Ja	1	
		Nee	0	
	Bij stallen: De te slopen bebouwing is groter dan 2000 m2	Ja	1	
		Nee	0	
8	Locatie overstijgend belang			
	Er worden belangen gediend die de locatie overstijgen. Er worden investeringen gedaan die het algemeen ruimtelijk belang dienen, bijvoorbeeld het realiseren van openbare wegen, fietspaden, wandelpaden of het verbeteren van leefbaarheid.	Veel	2	
		Redelijk	1	
		Nee	0	
	Economische criteria			
9	Locatie overstijgend belang			
	Er worden belangen gediend die de locatie overstijgen. Er worden investeringen gedaan die het algemeen economisch belang dienen, bijvoorbeeld een economische of toeristische impuls zoals een bedrijfsverplaatsing of –uitbreiding op een gewenste locatie.	Veel	2	
		Redelijk	1	
		Nee	0	
	Totaal			.....

Bijlage 2 – Richtafstandlijst

SBI-2008		OMSCHRIJVING		
-	nummer			categorie
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)		2
011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:		
011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen		2
011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming		2
011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming		2
0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)		2
0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie		3.2
0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven		2
011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)		2
0141, 0142		Fokken en houden van rundvee		3.2
0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:		
0143	1	- paardenfokkerijen		3.1
0145	2	- overige graasdieren		3.1
0146		Fokken en houden van varkens	D	4.1
0147	0	Fokken en houden van pluimvee:		
0147	1	- legkippen	D	4.1
0147	2	- opfokkippen en mestkuikens		4.1
0147	3	- eenden en ganzen		4.1
0147	4	- overig pluimvee	D	3.2
0149	0	Fokken en houden van overige dieren:		
0149	1	- nertsen en vossen		4.1
0149	2	- konijnen		3.2
0149	3	- huisdieren		3.1
0149	4	- maden, wormen e.d.		3.2
0149	5	- bijen		2
0149	6	- overige dieren	D	2
0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)		3.2
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	D	3.1
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²		2
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²		3.1
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²		2
0162		KI-stations		2
02	-			
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW		
021, 022, 024		Bosbouwbedrijven		3.1
03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN		
0311		Zeevisserijbedrijven		3.2
0312		Binnenvisserijbedrijven		3.1
032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen		
032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven		3.2
032	2	- visteeltbedrijven		3.1

Gemeente Lingewaard
Kinkelenburglaan 6
6681 BJ Bemmel
(026) 326 01 11

www.lingewaard.nl