gemeente Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid Leefomgeving
E-mailadres: D.Bol@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0342495269

Raadsvoorstel nr. 3693
Barneveld, 23 oktober 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid gemeente Barneveld**

## Samenvatting raadsvoorstel

*Uw raad wordt voorgesteld de lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid vast te stellen als lokale aanvulling op het basisinstrumentarium in het regionale Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort.*

Aan de raad,

## Gevraagde beslissing:

1. De lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid gemeente Barneveld vast te stellen, en zodoende vast te stellen:
   a) De verbrede toepassing van de sloopmetersystematiek voor andere gebruiksfuncties dan agrarisch
   b) De verbrede toepassingsmogelijkheden en aanvullende voorwaarden bij functieveranderingen naar wonen en werken
   c) De lokale aanvulling ten aanzien van de regionale sloopmetersystematiek
2. Kennis te nemen van de evaluatie Pilot Gedeeltelijke Functieverandering

## 1. Inleiding

Het afgelopen jaar is in regioverband gewerkt aan het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort. Dit regionale Afwegingskader gaat uit van een gemeenschappelijke basis voor de sloopmetersystematiek, groencompensatie, voorwaarden voor herbestemming en de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Daarnaast biedt het Afwegingskader mogelijkheden voor eigen lokale uitwerkingen. Dit regionale beleidsstuk heeft uw raad in juli 2024 vastgesteld.

In juli 2024 heeft ook het raadsvoorstel voorgelegen wat ingaat op de inhoudelijke onderdelen die worden uitgewerkt in de lokale aanvulling. De nadere uitwerking van deze onderdelen heeft in de zomer plaatsgevonden en geresulteerd in het beleid wat nu ter besluitvorming voor ligt.

## 2. Beoogd effect

De lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid geeft invulling aan de lokale uitwerkingen zoals opgenomen in het regionale Afwegingskader functieveranderingsbeleid regio Foodvalley regio Amersfoort. Er worden keuzes gemaakt die passen bij de lokale Barneveldse situatie. Door lokaal richting te geven aan het instrumentarium functieveranderingsbeleid wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van lokale (gebieds)doelen. Op deze manier wordt gewerkt aan een vitaal landelijk gebied met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die past bij de lokale situatie.

## 3. Argumenten

*1.1 Een lokale uitwerking zorgt voor een vitaal landelijk gebied en versterking van ruimtelijke kwaliteit*

De gemeente Barneveld kent een groot landelijk gebied waarvoor het functieveranderingsbeleid een belangrijk kader is. Het regionale Afwegingskader biedt een basissystematiek om met functieverandering om te gaan. Deze basissystematiek is voldoende als het een relatief klein landelijk gebied betreft waar sprake is van een gering aantal agrarische bedrijven en een aantal functieveranderingen per jaar. Gezien

de grote omvang en de hoge dynamiek in het landelijk gebied van Barneveld vraagt dit om extra regie. Het regionale Afwegingskader biedt de mogelijkheid om op onderdelen een lokale afweging te maken die bij de gemeentelijke situatie past. Door lokaal richting te geven aan het instrumentarium functieveranderingsbeleid kan een bijdrage geleverd worden aan het behalen van lokale (gebieds)doelen. Op deze manier wordt gewerkt aan een vitaal landelijk gebied met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die past bij de lokale situatie.

Benadrukt moet worden dat functieveranderingsbeleid ruimtelijk instrumentarium is om beleidsdoelen te behalen. 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 De lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid is aan de hand van de voorgestelde richting verder uitgewerkt*
Op een aantal onderdelen is er voor Barneveld een lokale aanvulling. De eerder vastgestelde inhoudelijke richtingen zijn verder uitgewerkt. Het ging om de onderstaande onderdelen:

a) De sloopmetersystematiek toe te passen bij niet-agrarische bedrijfsbebouwing, (bedrijfs)woningen en vakantieparken in het landelijk gebied;
b) Vastgestelde strategische beleidskaders sturend laten zijn voor de ruimtelijke afweging voor locaties, maatvoering, aard en milieucategorieën voor woon- en werkfuncties;
c) Woningdifferentiatie in het landelijk gebied te stimuleren door nadere eisen te stellen wanneer meer dan één woonvolume wordt gerealiseerd en een sloopmeterkorting toe te passen;
d) Woningsplitsing in het landelijk gebied makkelijker te maken door geen sloopmeters te vragen voor het splitsen van woningen;
e) Grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan te verruimen;
f) Sloopmetercompensatie toe te passen bij buitenopslag;
g) Natuurcompensatie onder voorwaarden toe te staan als aanvulling op de reguliere sloopmeters;
h) Nadere eisen te stellen aan gedeeltelijke functieverandering naar aanleiding van de nog uit te voeren evaluatie pilot gedeeltelijke functieverandering;

Deze inhoudelijke richtinggevende onderdelen zijn allemaal verder uitgewerkt en komen terug in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: Verbrede toepassing sloopmetersystematiek voor andere gebruiksfuncties (niet-agrarische bedrijfsbebouwing, (bedrijfs)woningen en vakantieparken);
- Hoofdstuk 3: Verbrede toepassingsmogelijkheden en aanvullende voorwaarden bij functieveranderingen naar wonen en werken (onder andere natuurcompensatie, woningdifferentiatie, woningsplitsing, ruimtelijke afweging woon- en werkfuncties, grotere oppervlakte aan bijgebouwen, buitenopslag en gedeeltelijke functieverandering).

Daarnaast zijn er nog een aantal andere zaken verder uitgewerkt in het beleidsdocument. Deze zien met name op de aanvullingen ten aanzien van de regionale sloopmetersystematiek (hoofdstuk 4).

*1.3 Er is invulling gegeven aan het aangenomen amendement wat toeziet op woningsplitsing*
Tijdens de raadsbehandeling in juli 2024 is een amendement aangenomen (amendement 24-32) wat toeziet op het makkelijker maken van woningsplitsing door geen sloopmeters te vragen. Hierbij werd wel de oproep gedaan om oneigenlijk profiteren van het gemakkelijker maken van woningsplitsing tegen te gaan. In het beleidsdocument is een voorstel opgenomen waarbij er geen sloopmeters hoeven worden aangeleverd voor het woonrecht, tenzij de woning jonger is dan 10 jaar. Omdat er juridisch gezien wooneenheden worden toegevoegd aan het buitengebied, kunnen daarmee ook bijgebouwen worden opgericht. Aangezien deze bijgebouwen een fysieke impact hebben op het landelijk gebied, is gekozen om een sloopmetereis op te nemen voor de op te richten bijgebouwen. Op die manier wordt woningsplitsing in bestaande bebouwing gratis gemaakt, maar wordt er wel in lijn gewerkt met het doel van het functieveranderingsbeleid: ontstening van het landelijk gebied en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

*2.1 De Pilot Gedeeltelijke Functieverandering is geëvalueerd*

Het afgelopen anderhalf jaar is ervaring opgedaan met gedeeltelijke functieverandering van een aantal locaties in Barneveld (Pilot gedeeltelijke functieverandering). Deze pilot is in de zomer geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn er een aantal aanvullende voorwaarden gesteld in deze lokale aanvulling. Deze aanvullende voorwaarden zien toe op het verbreed toepassen van gedeeltelijke functieverandering voor woonfuncties en het aanleveren van een toekomstplan voor het erf waarbij rekening gehouden wordt met de eindsituatie van het erf. Hierbij is het van belang dat deze eindsituatie voldoet aan de uitgangspunten van een totale functieverandering naar wonen of werken.

## 4. Kanttekeningen

*1.1 Op een aantal onderdelen is het nieuwe beleid verscherpt ten opzichte van het voorgaande beleid*

Er zijn een aantal aanscherpingen opgenomen ten opzichte van het voorgaande beleid (Regionaal Functieveranderingsbeleid Foodvalley 2016). Deze aanscherpingen zien toe op de volgende onderdelen:

- het maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij woonbestemmingen: deze oppervlakte is verkleind van 400m2 naar 250m2. Reden hiervoor is dat bijgebouwen fysiek en functioneel ondergeschikt moeten zijn aan de woonbestemming. Met een verkleining van het maximum oppervlakte wordt onjuist gebruik van bijgebouwen tegengegaan.
- Het nadere eisen stellen aan woningdifferentiatie wanneer meer dan één woonvolume wordt gerealiseerd: extra functieveranderingswoningen moeten voldoen aan de kaders die gesteld worden in het woonbeleid. Dit gaat met name om de betaalbaarheid van woningen en de doelgroepen. Reden hiervoor is dat we andersoortige bouw (anders dan vrijstaande woningen in het dure segment) in het buitengebied willen faciliteren. In de lokale aanvulling is een voorstel gedaan voor het verlagen van de sloopmetereis voor het woonrecht voor specifieke woningtypologieën. Het komende jaar zal gekeken worden of deze verlaagde sloopmetereis het gewenste effect heeft.

## 5. Financiële gevolgen

Er zijn voor 2024 middelen gereserveerd om de lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid op te stellen. De uitvoering van deze lokale aanvulling leidt niet tot aanvullende lasten en past binnen de huidige financiële kaders.

## 6. Participatie en communicatie

### a) Participatie

Voor de lokale aanvulling is een participatieplan opgesteld conform het vastgestelde participatiebeleid. Dit participatieplan is uitgevoerd en verschillende belanghebbenden hebben meegedacht en geadviseerd. Er is een participatieverslag bijgevoegd in de bijlage.

### b) Communicatie

Nadat uw raad akkoord is met de beslispunten worden de belanghebbenden hierover geïnformeerd. Communicatie over de vaststelling vindt plaats via de gebruikelijke communicatiekanalen.

## 7. Vervolgstap

De lokale aanvulling wordt ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Na akkoord met de beslispunten wordt er via de gebruikelijke communicatiekanalen gecommuniceerd en ter kennisname gestuurd aan de belanghebbenden en de deelnemers van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort. Hiermee is het project afgerond.

## 8. Bijlagen

- Lokale Aanvulling Functieveranderingsbeleid gemeente Barneveld
- Evaluatie Pilot Gedeeltelijke Functieverandering
- Participatieverslag Lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid gemeente Barneveld
- Raadsbesluit Lokale Aanvulling Functieveranderingsbeleid gemeente Barneveld

Burgemeester en wethouders van Barneveld,

| de secretaris | de burgemeester, |
|---|---|
| W. Wieringa | J. van der Tak |

gemeente
Barneveld