gemeente
Barneveld

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: D.Bol@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0342495269

Raadsvoorstel nr. 3530
Barneveld, 3 juli 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Vaststelling Regionaal Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort (SDO-Bol)**

Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad wordt voorgesteld het regionale Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort vast te stellen als basisinstrumentarium voor functieveranderingen in de deelnemende gemeenten in de regio's Foodvalley en Amersfoort.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort vast te stellen, en zodoende vast te stellen:
   A. Het beleidskader (hoofdstuk 2) bestaande uit:
      - Het stroomschema
      - De basissystematiek en voorwaarden voor functieverandering naar wonen en werken
      - De verbrede mogelijkheden bij woon- en werkfuncties
      - De basissystematiek en voorwaarden voor gedeeltelijke functieverandering
      - Mogelijkheden voor maatwerk
      - Mogelijkheden voor gemeentelijke uitwerkingen
   B. De sloopmetersystematiek (hoofdstuk 3) bestaande uit:
      - De sloopmetersystematiek
      - De systematiek voor bijzondere situaties
      - De intergemeentelijke inzet en registratie van sloopmeters
      - De intergemeentelijke samenwerking
      - De overgangsregeling
      - De mogelijkheden voor gemeentelijke uitwerkingen
2. Het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 in te trekken.

1. Inleiding

De afgelopen jaren is binnen het VAB-programma (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) van regio Foodvalley gewerkt aan een tweetal deelprojecten. Één van deze deelprojecten betreft de "beleidsmatige samenwerking en visievorming functieverandering". In 2021 heeft er een evaluatie plaatsgevonden van het huidige functieveranderingsbeleid 2016 van de Gelderse gemeenten binnen regio Foodvalley. Daarnaast is er vanuit de Utrechtse gemeenten van regio Foodvalley en regio Amersfoort de wens om meer kaders op te stellen voor hoe om te gaan met Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Gezien de vergelijkbare problematiek met VAB en de overeenkomsten wat betreft landschapstypen en te behalen ruimtelijke kwaliteit, is besloten om de regionale samenwerking uit te breiden met de Utrechtse gemeenten in de regio's Foodvalley en Amersfoort.

Deze samenwerking heeft geresulteerd in het Afwegingskader wat nu voor ligt. Het Afwegingskader gaat uit van een gemeenschappelijke basis voor de sloopmetersystematiek, voorwaarden voor herbestemming en de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Daarnaast biedt het Afwegingskader mogelijkheden voor eigen lokale uitwerkingen.

In Barneveld wordt op dit moment aan deze lokale uitwerking van het functieveranderingsbeleid gewerkt. De richtinggevende keuzes voor deze lokale aanvulling liggen gelijktijdig voor middels een ander raadsvoorstel. Op deze manier wordt de samenhang tussen de twee beleidsstukken inzichtelijk gemaakt en kan richting worden gegeven aan de lokale aanvulling. Naar verwachting ligt de lokale aanvulling na de zomer 2024 voor ter besluitvorming.

2. Door de raad gestelde kaders

Functieveranderingsbeleid regio Foodvalley 2016
De Gelderse gemeenten van regio Foodvalley werken al een aantal jaren samen aan het VAB vraagstuk. Een van de instrumenten daarbinnen is het regionale functieveranderingsbeleid. In 2021 is dit regionale beleid geëvalueerd. De actualisatie van dit regionale beleid ligt nu ter besluitvorming voor.

Gebiedsvisie functieveranderingswoningen
De gebiedsvisie functieveranderingswoningen is een lokale aanvulling op het regionale functieveranderingsbeleid. Deze gebiedsvisie geeft ruimtelijke handvatten voor de verplaatsing en bouw van functieveranderingswoningen in het landelijk gebied.

Toetsingskader landelijk gebied
Het toetsingskader landelijk gebied geeft voor het gehele landelijk gebied van Barneveld richting hoe om te gaan met functieveranderingen voor alle gebruiksfuncties zodat er regie blijft op het landelijk gebied en gewenste ontwikkelingen in de toekomst mogelijk gemaakt kunnen worden. De wenselijkheid van een functieverandering wordt getoetst aan dit kader.

3. Effect

Het Afwegingskader geeft een basissystematiek voor berekening, registratie en inzetbaarheid van sloopmeters in het landelijk gebied. Op deze manier wordt gewerkt aan een economisch en sociaal vitaal landelijk gebied met versterkte ruimtelijke kwaliteit doordat (initiatieven voor) bedrijfsbeëindigingen kunnen worden gefaciliteerd en in plaats daarvan woon- en werkfuncties kunnen worden toegevoegd. De ruimte voor gemeentelijke uitwerkingen stellen de deelnemende gemeenten in de gelegenheid om zelf aanvullende keuzes te kunnen maken die passen bij de lokale situatie.

4a. Argumenten

1.1 Met het Afwegingskader worden de uitgangspunten voor het functieveranderingsbeleid van de deelnemende gemeenten gelijk getrokken
De uitgangssituatie is voor de Gelderse gemeenten en de Utrechtse gemeenten anders. In de Gelderse gemeenten van de regio Foodvalley is al vanaf 2008 functieveranderingsbeleid van kracht met een samenwerking tussen gemeenten op het gebied van registratie en inzet van sloopmeters. In de Utrechtse gemeenten wordt functieverandering tot nu toe voornamelijk toegepast door middel van maatwerk. Met dit Afwegingskader wordt een gemeenschappelijke basis gelegd waarbij de uitgangspunten voor functieverandering gelijk zijn voor alle deelnemende gemeenten. Dit gemeenschappelijk kader biedt meer rechtszekerheid voor zowel initiatiefnemers, gemeenten en andere belanghebbenden. Hiermee wordt voorkomen dat alle initiatieven met maatwerk worden uitgevoerd.

1.2 Het bestaande Gelderse beleid is geëvalueerd
Het huidige Regionale beleid ‘Functieverandering Regio Foodvalley 2016’ is geëvalueerd. Het B&W besluit met betrekking tot deze evaluatie is in januari 2022 ter kennisgeving naar de raad gezonden. De uitkomsten van de evaluatie zijn betrokken bij de opstelling van het nu voorliggende Afwegingskader. Voor de actualisatie van het functieveranderingsbeleid is het bestaande Gelderse beleid als uitgangspunt gebruikt. Op een aantal onderwerpen zijn beleidsaanpassingen doorgevoerd om het beleid toekomstbestendig en flexibeler te maken. Daarnaast biedt het Afwegingskader haakjes om het beleid gemeente specifieker te maken. Concreet zijn de volgende zaken ten opzichte van het huidige regionale beleid veranderd:

- De mogelijkheid tot gedeeltelijke functieverandering is toegevoegd;
- De regio is uitgebreid met de regio Amersfoort;
- Er is teruggegaan van standaard 2 vrijstaande woningen naar 1 woonvolume (1 vrijstaande woning of 1 woongebouw);
- Er zijn meer mogelijk voor lokale uitwerkingen opgenomen (waaronder natuurcompensatie).

1.3 het Afwegingskader functieveranderingsbeleid zorgt voor meer ruimtelijke kwaliteit en flexibiliteit in het landelijk gebied
Ruimtelijke kwaliteitswinst staat altijd voorop en dat betekent sloop van bebouwing, landschappelijke inpassing van ontwikkelingen en bredere landschappelijke versterking. Bij volledig stoppen biedt het Afwegingskader onder voorwaarden mogelijkheden van functieverandering naar ‘wonen’ of ‘werken’. Bij gedeeltelijke beëindiging biedt het Afwegingskader onder voorwaarden mogelijkheden voor gedeeltelijk slopen of voor het ontwikkelen van een nevengebruiksfunctie.
Bij sloop van overtollige bebouwing dient een berekening plaats te vinden van inzetbare sloopmeters. Om ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen voorziet het Afwegingskader in een afromingssystematiek. Sloopmeters

die na afroming kunnen worden ingezet voor ontwikkelingen, worden geregistreerd door de deelnemende gemeenten en kunnen ook worden uitgewisseld tussen die gemeenten. Daarbij spelen gemeente-, regio- en provinciegrenzen geen rol meer. Hoe meer gemeenten deze methode van gezamenlijke registratie en inzet van sloopmeters onderschrijven, des te groter en flexibeler is de toepasbaarheid van het Afwegingskader.

1.4 Het Afwegingskader biedt ruimte voor eigen gemeentelijke uitwerkingen
Na een gebiedsanalyse en de gehouden interviews met deelnemende gemeenten en externe stakeholders, werd duidelijk dat de ruimtelijke keuzes die verband houden met functieverandering gemaakt moeten worden door de gemeenten zelf. Het bleek niet mogelijk om dit voor het projectgebied in zijn geheel te doen. Het nu voorliggende Afwegingskader voorziet daarom in een gemeenschappelijk basis en ruimte voor lokale gemeentelijke uitwerkingen.

Het is aan de gemeenten zelf om in een nadere uitwerking (bijvoorbeeld een visie op het landelijk gebied) te bepalen waar welke ontwikkelingen wenselijk zijn en waar niet. Andere aspecten waar gemeenten worden uitgenodigd om een lokale afweging te maken zijn:
- Mogelijkheden groencompensatie in plaats van inzet sloopmeters
- Ruimtelijke afweging locaties voor wonen en werken
- Verbrede toepassingsmogelijkheden binnen woon- en werkfuncties (bijv. woningdifferentiatie)
- Verbrede toepassing systematiek inwinning en inzetbaarheid sloopmeters naar andere gebruiksfuncties (bijv. vakantieparken, niet-agrarische bedrijvigheid)

1.5 de Coördinatiegroep VAB/Functieverandering wordt ingezet voor kennisdeling en casusbespreking
In de regio Foodvalley wordt al langer gewerkt met een Coördinatiegroep VAB/Functieverandering. Deze groep bestaat nu uit ambtenaren van de deelnemende gemeenten en de provincie Gelderland. Deze coördinatiegroep richt zich op kennisdeling en casusbespreking. Deze coördinatiegroep zal worden uitgebreid met de nieuwe Utrechtse deelnemende gemeenten. In de coördinatiegroep monitoren we het functieveranderingsbeleid, bepalen we de koers, houden we de ontwikkelingen van het landelijk gebied in de gaten en bepalen we hoe we het registreren van sloopmeters op een juiste en eenzelfde manier vormgeven.

2.1 Het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 komt te vervallen
Met de vaststelling van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort komt het ‘oude’ regionale Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 te vervallen. Het nieuwe regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort wordt hiermee het actuele beleidsstuk en vervangt het oude beleid. Met het intrekken van het oude beleid wordt regeldrukte voorkomen.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Het Afwegingskader voorziet voor de Utrechtse gemeenten in een andere rekensystematiek voor sloopmeters
De Utrechtse gemeenten zijn nu gewend om met maatwerk “ruimte-voor-ruimte” toe te passen voor het terugbouwen van woningen in ruil voor sloop. Voor deze provinciale regeling geldt een staffeling bij de inzet van sloopmeters. Met het Afwegingskader wordt een andere systematiek voorgesteld waarbij een afroming van sloopmeters plaatsvindt. Afhankelijk van de situatie kan dit voor de Utrechtse gemeenten tot andere uitkomsten leiden.

1.2 De ruimtelijke kwaliteit wordt regionaal bezien
Met het vergroten van het werkingsgebied worden de mogelijkheden voor inzet van sloopmeters verruimd. Enerzijds vergroot dit de flexibiliteit, anderzijds kan de angst ontstaan dat er in de ene gemeente meer ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd dan in de andere gemeente. In het algemeen wordt met dit Afwegingskader de ruimtelijke kwaliteit in het totale gebied vergroot. Echter de ervaring leert uit de Gelderse praktijk dat de verhouding tussen vraag en aanbod van sloopmeters per gemeente redelijk in evenwicht is. Dat wil zeggen dat er niet onevenredig veel sloopmeters landen in een specifieke gemeente. In de nieuwe situatie zal dit gemonitord worden.

5. Participatie en communicatie

Participatie
In circa 1,5 jaar is toegewerkt naar een document waarin de regio’s samen hebben gewerkt aan de totstandkoming van een Afwegingskader wat zowel een vaste basis systematiek kent en tegelijkertijd ruimte biedt aan eigen gemeentelijke beleidskeuzes. Door middel van verschillende ambtelijke sessies (afvaardiging vanuit alle 16 gemeenten, 2 provincies en 2 regio’s) en interviews met externe stakeholders is dit Afwegingskader tot stand gekomen.

Communicatie
Het Afwegingskader is na instemming door beide regio's ter kennisname toegezonden aan alle betrokken stakeholders. Daarbij is aangegeven dat het ter vaststelling aangeboden wordt aan colleges en gemeenteraden. Daarnaast is het aan elke gemeente afzonderlijk om het Afwegingskader te publiceren.

6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces
Het Afwegingskader wordt ter vaststelling aan uw raad (en de andere raden van deelnemende gemeenten) voorgelegd en ter kennisname gestuurd aan Gedeputeerde Staten van Utrecht en Gelderland. Hiermee is het project afgerond. Het is aan de individuele gemeenten om nadere invulling te geven aan de gemeentelijke uitwerkingen. Dit kent een separaat besluitvormingsproces.

Evaluatie/controle:
De registratie van sloopmeters en de aan- en verkopen daarbij worden per gemeente bijgehouden en periodiek tussen gemeenten onderling gecontroleerd. Ook vindt daarbij een monitoring plaats van de marktsituatie rondom vraag en aanbod van sloopmeters.

Daarnaast zal er periodiek afstemming plaatsvinden tussen de deelnemende gemeenten in de Coördinatiegroep VAB/Functieverandering.

7. Financiële gevolgen

Het Afwegingskader is voor 50% gedekt uit het budget vanuit het Programma VAB van de Regio Foodvalley en voor 50% is er een subsidie vanuit de provincie Utrecht toegekend. De uitvoering van het nieuwe regionaal functieveranderingsbeleid leidt niet tot aanvullende lasten en past binnen de huidige financiële kaders.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:

- Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort
- Raadsbesluit Regionaal Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024