

Onderwerp: **Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de algemene en aanvullende voorwaarden, basissystematieken en regelingen voor functieverandering naar wonen en werken als beschreven in hoofdstuk 4 en de paragrafen 6.1.1 en 6.2.1 tot en met 6.2.3 als toetsingskader voor initiatieven met betrekking tot functieverandering;
2. In te stemmen met de verbrede mogelijkheden als beschreven in de paragrafen 6.1.2 en 6.2.4;
3. In te stemmen met de kortingssystematiek en afspraken voor de intergemeentelijke inzet en registratie van sloopmeters als beschreven in de hoofdstukken 5.1 en 5.3;
4. In te stemmen met de overgangsregeling als beschreven in hoofdstuk 7.

1. Inleiding

De regionale aanpak van de problematiek rondom leegstand van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) in de buitengebieden is een twee-sporen aanpak:

- 1) actualisering van het huidige regionale functieveranderingsbeleid van de Regio Food Valley en;
- 2) ontwikkeling van een regionaal programma in samenwerking tussen Regio Food Valley en Regio Amersfoort voor nieuwe mechanismen, innovatie en kennisontwikkeling rondom VAB, naast het bestaande functieveranderingsbeleid;

Voor u ligt het raadsvoorstel voor het eerste onderdeel, de actualisatie van het bestaande regionale functieveranderingsbeleid van de Regio Food Valley. Regionaal is namelijk geconstateerd dat het functieveranderingsbeleid enigszins gedateerd is geraakt en er is inmiddels ruime praktijkervaring opgedaan. Daarnaast bestaat het huidige beleid uit twee elkaar aanvullende beleidsdocumenten uit 2008 en 2012. Daarom is regionaal besloten om het functieveranderingsbeleid te actualiseren.

Specifiek voor de gemeente Barneveld geldt dat ook wordt gewerkt aan een derde spoor. Voor ons buitengebied wordt namelijk een 'Gebiedsvisie functieveranderingen' opgesteld naar aanleiding van het huidige en geactualiseerde functieveranderingsbeleid. De Gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen een nadere uitwerking van het beleid aan:

- de mogelijkheid om in een gebiedsvisie aan te geven waar en onder welke voorwaarden nieuwe functieveranderingswoningen ook (geclusterd) op locaties elders kunnen worden gebouwd. In het huidige beleid kan alleen worden gebouwd op de slooplocatie zelf, wat niet als vanzelfsprekend de beste locatie is en;
- de ontwikkeling van uitgangspunten en randvoorwaarden voor een meer gebiedsgerichte inpassing van nieuwe functieveranderingen naar niet-agrarische bedrijven.

Deze Gebiedsvisie zal u naar verwachting in het derde kwartaal van dit jaar ter vaststelling worden aangeboden.

2. Door de raad gestelde kaders

'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten', vastgesteld in 2008 en de 'Nadere invulling functieverandering en nevenactiviteiten', vastgesteld in 2012.

3. Argumenten

1.1 Het bestaande beleid is samengevoegd en geactualiseerd.

Het beleidsdocument 'Functieverandering Regio Food Valley 2016' is primair geen nieuw beleid, maar een samenvoeging en actualisering van de bestaande beleidsdocumenten. Daarnaast wordt op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen voorgesteld om het beleid toekomstbestendig, flexibeler en eenvoudiger te maken. Dit naar aanleiding van de jurisprudentie, praktijkervaringen van de afgelopen jaren en de trends en ontwikkelingen.

1.2 De aanpassingen maken het beleidskader van functieveranderingen evenredig en flexibel.

De twee beleidsmatige aanpassingen die worden voorgesteld betreffen de staffelingen/berekeningen van de benodigde inzet van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken en de systematiek van afroming.

In het huidige beleid is een berekening opgenomen voor het aantal benodigde sloopmeters dat moet worden aangeleverd voor onder meer het bouwen van een nieuwe woning of een nieuw niet-agrarisch bedrijf. De huidige berekening van het aantal sloopmeters is gebaseerd op een compromis uit het verleden en niet evenredig. Zo is voor één woning 1.000 sloopmeters nodig en voor twee woningen 3.000 sloopmeters. Daarnaast geldt een vaste inhoudsmaat voor nieuwe woningen. Met de gemaakte aanpassingen is de berekening voor het aantal benodigde sloopmeters evenredig gemaakt, (voor twee woningen is tweemaal het aantal inzetbare sloopmeters benodigd als voor één woning) en wordt met de nieuwe systematiek flexibiliteit mogelijk gemaakt voor de inhoud van nieuwe woningen.

De berekening van de afroming is met de aanpassing eenduidig en overzichtelijk gemaakt. In het huidige beleid geldt dat naarmate de oppervlakte van de te slopen bebouwing groter wordt, er naar rato minder vierkante meters als sloopmeters kunnen worden gerekend. Deze oppervlakte wordt 'afgeroomd'. Daarnaast vindt ook afroming plaats over de sloopmeters die 'overblijven' na een functieverandering op locatie en worden doorverkocht. In de aangepaste systematiek is deze afroming, nu korting genoemd, beperkt tot alleen de afroming naar rato van de oppervlakte van de te slopen bebouwing. Dit is voor initiatiefnemers overzichtelijker.

1.3 Voorzien wordt in een stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters.

Om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer (en grotere) agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer agrarische bebouwing leeg komt te staan is het wenselijk om hierop te anticiperen en een stijging in te stellen in het feitelijk benodigde aantal sloopmeters, ten opzichte van het beleid uit 2008. Deze stijging is enerzijds verwerkt in de systematiek voor afroming/korting van sloopmeters en anderzijds in de basissystematiek voor de vereiste inzet van sloopmeters.

1.4 Regionale afstemming en instemming.

Het geactualiseerde Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 is opgesteld door de zes deelnemende gemeenten vanuit het coördinatieoverleg functieverandering. Op 16 december 2016 heeft het Regiobestuur Food Valley ingestemd met het beleid.

1.5 De mogelijkheden voor functieverandering worden vertaald naar regelingen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

De huidige mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en werken en de verbrede mogelijkheden zijn als wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Na vaststelling van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 zal een ruimtelijke procedure worden gestart om de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden waar nodig aan te passen. Ook zal daarbij een vertaling worden gegeven van de functieveranderingsmogelijkheden zoals een minimale inhoudsmaat voor functieveranderingswoningen en het omvormen van een woning naar woongebouw voor onder meer een permanente optie voor toekomstige mantelzorgsituaties of voor situaties van bedrijfsopvolging bij een volwaardig, toekomstbestendig agrarisch bedrijf, een 'meergeneratiewoning'. Deze aanpassingen zullen u vervolgens ter besluitvorming worden aangeboden.

2.1 De verbrede mogelijkheden bieden ruimte voor aanvullende ruimtelijke ontwikkelingen.

In het geactualiseerde beleid is een 'gereedchapskist' aan verbrede mogelijkheden voor de inzet van sloopmeters opgenomen. De meeste daarvan zijn al bestaande mogelijkheden, waarbij enkele toevoegingen zijn gedaan. Gemeenten hebben de keuzemogelijkheid uit de regionaal afgestemde 'gereedchapskist' die onderdelen te kiezen die hen passen. Dit in aanvulling op de hoofdopzet van het beleid. De met de actualisering toegevoegde mogelijkheden geven meer ruimte voor nieuwe (maatwerk) ontwikkelingen. Een toegevoegde mogelijkheid is functieverandering van een woning naar een woongebouw, voor onder meer mogelijk toekomstige mantelzorgsituaties of meergeneratiewoningen. Daarnaast is een maatwerkmogelijkheid toegevoegd waarmee een oplossing kan worden gevonden voor bijvoorbeeld permanent bewoonde, solitair gelegen recreatiewoningen.

5. Kanttekeningen

1.1 Functieverandering lijkt goedkoper te worden door vernieuwde basissystematiek.

Met de vernieuwde basissystematiek en de aangepaste afroming/korting lijkt het dat bepaalde vormen van functieverandering goedkoper zijn geworden, zoals functieverandering naar 2 woningen van 600m³ (waar nu 2.400 sloopmeters nodig zijn in plaats van 3.000) of bij het vervallen van de derde staffel voor functieverandering naar een gebiedspassend bedrijf met een sloopcompensatie van 4 maal de oppervlakte.

Echter vanwege het vooraf afroemen/korten moet er bijvoorbeeld voor de genoemde 2.400 sloopmeters feitelijk 3.300m² aan bebouwing worden gesloopt. Vanwege de onevenredigheden in het huidige beleid variëren de verschillen in het benodigde aantal sloopmeters tussen het huidige en het nieuwe beleid per functieveranderingsoptie. Over het algemeen is de lijn dat er feitelijk een bescheiden stijging plaatsvindt van de benodigde compensatie met sloopmeters. Het geactualiseerde beleid zorgt voor een evenredige systematiek voor wat betreft de benodigde compensatie door inzet van sloopmeters.

1.2 Stijging van de benodigde compensatie kan onverstandig lijken gezien de marktsituatie van sloopmeters. In de huidige marktsituatie van sloopmeters is de vraag naar sloopmeters groter dan het aanbod. Dit zorgt voor een verhoogde prijs per sloopmeter en kan een beperking vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt vanaf 2017 de fiscale regelgeving gewijzigd, waardoor bouwkavels duurder worden. Echter is het doel van het functieveranderingsbeleid niet om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het doel is om vrijkomende agrarische bebouwing op te ruimen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te versterken. Gelet op de trends en ontwikkelingen in de agrarische sector en de vrijkomende agrarische bebouwing, zoals onder meer wordt omschreven in het rapport "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied" van 'Alterra/Innovatienetwerk uit 2014', wordt op termijn nog een flinke toename verwacht van het aantal sloopmeters. Met het geactualiseerde functieveranderingsbeleid wordt daar op een flexibele en toekomstbestendige wijze op geanticipeerd. Daarnaast kan de huidige marktsituatie ook als positief worden gezien voor de doelstelling van het beleid. Het beleid voor het opruimen van de bebouwing werkt immers blijkbaar goed en de (voormalige) agrariër die de bebouwing opruimt kan meer verdienen met de verkoop van de sloopmeters.

6. Uitvoering

Communicatie:

Met de betreffende gebiedspartijen (onder andere adviseurs) zal een regionale informatiebijeenkomst worden gehouden om het nieuwe beleid toe te lichten en met elkaar te bespreken. Daarnaast is in januari een publicatie geweest vanuit Regio Food Valley. Tot slot zal het nieuwe beleidsdocument op de gemeentelijke website worden gepubliceerd en toegelicht.

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.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Het geactualiseerde regionale functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de inzet van de bestaande ambtelijke capaciteit.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlage:

Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016