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

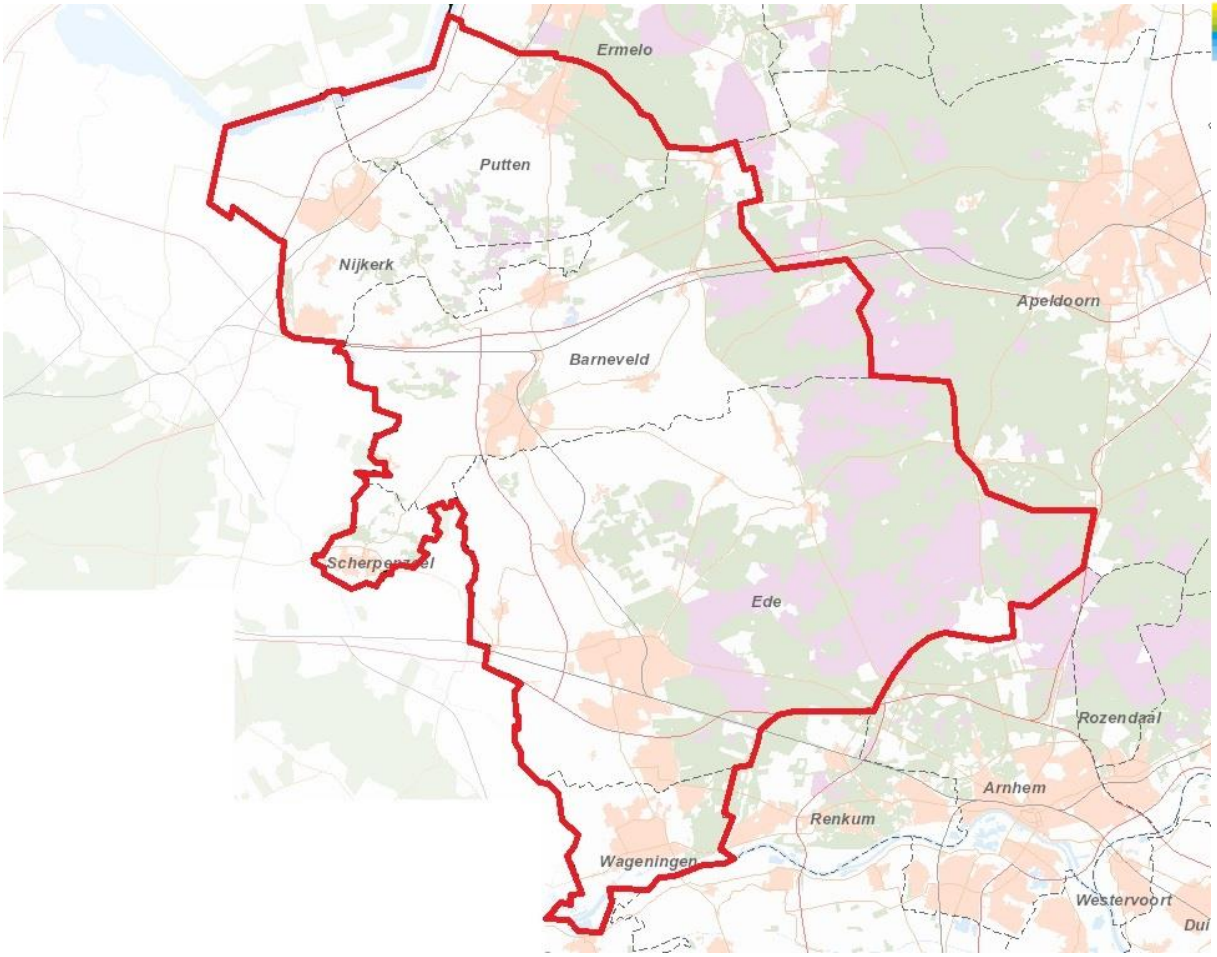
In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat 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 afroming/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.

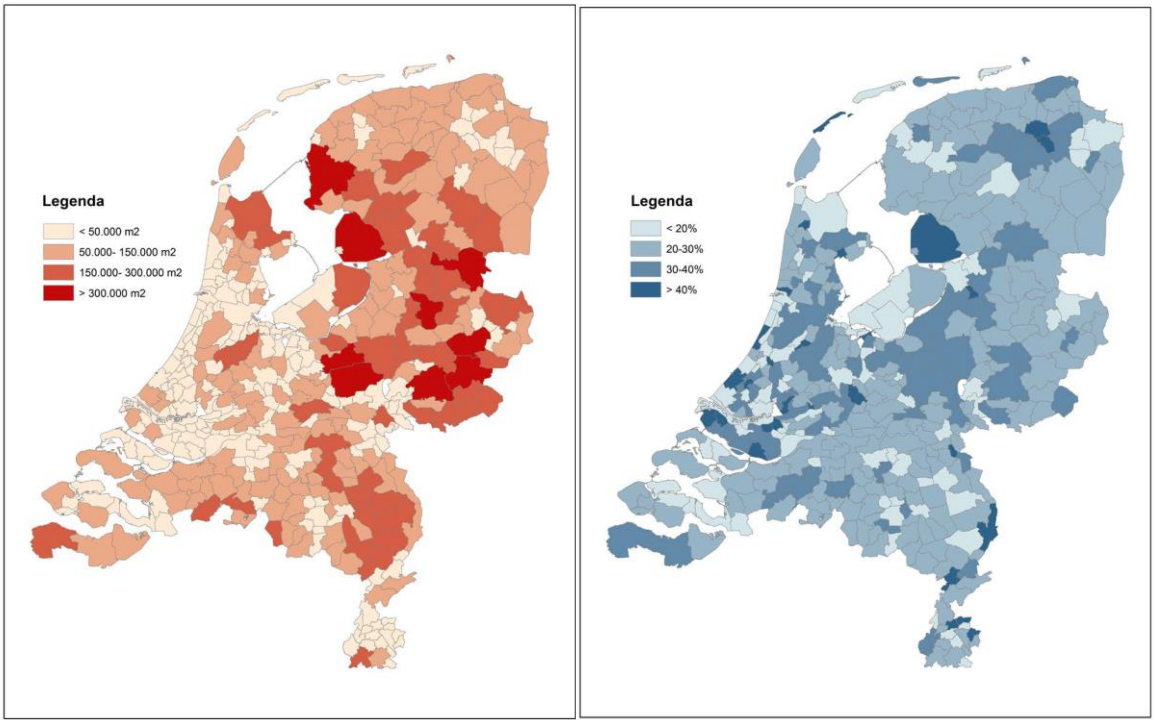


Gebiedsafbakening van de regiogemeenten waarbinnen het regionale beleid van toepassing is.

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.

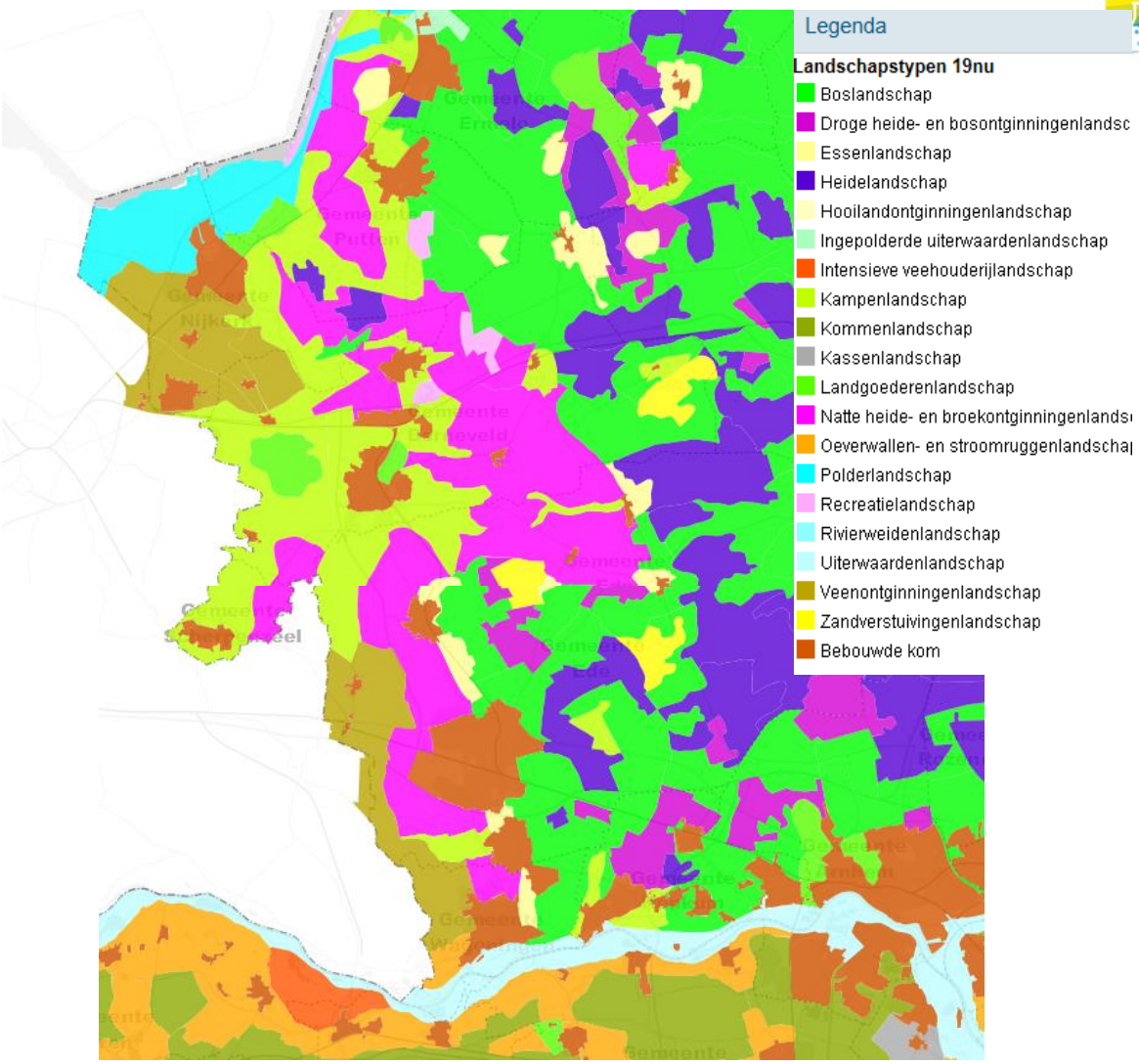
Het functieveranderingsbeleid is een voortzetting van het beleid dat in 2008 is opgesteld als regionale uitwerking van de functieveranderingsregeling van het Streekplan 2005. Het betreft dan ook over het algemeen kleinschalige ontwikkelingen die qua aard en schaal passend worden bevonden in het buitengebied. 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 verstening van het buitengebied.



Verschillende landschapstypen in de regio Food Valley (bron: Atlas landschapstypen, provincie Gelderland, 2016)

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 ;

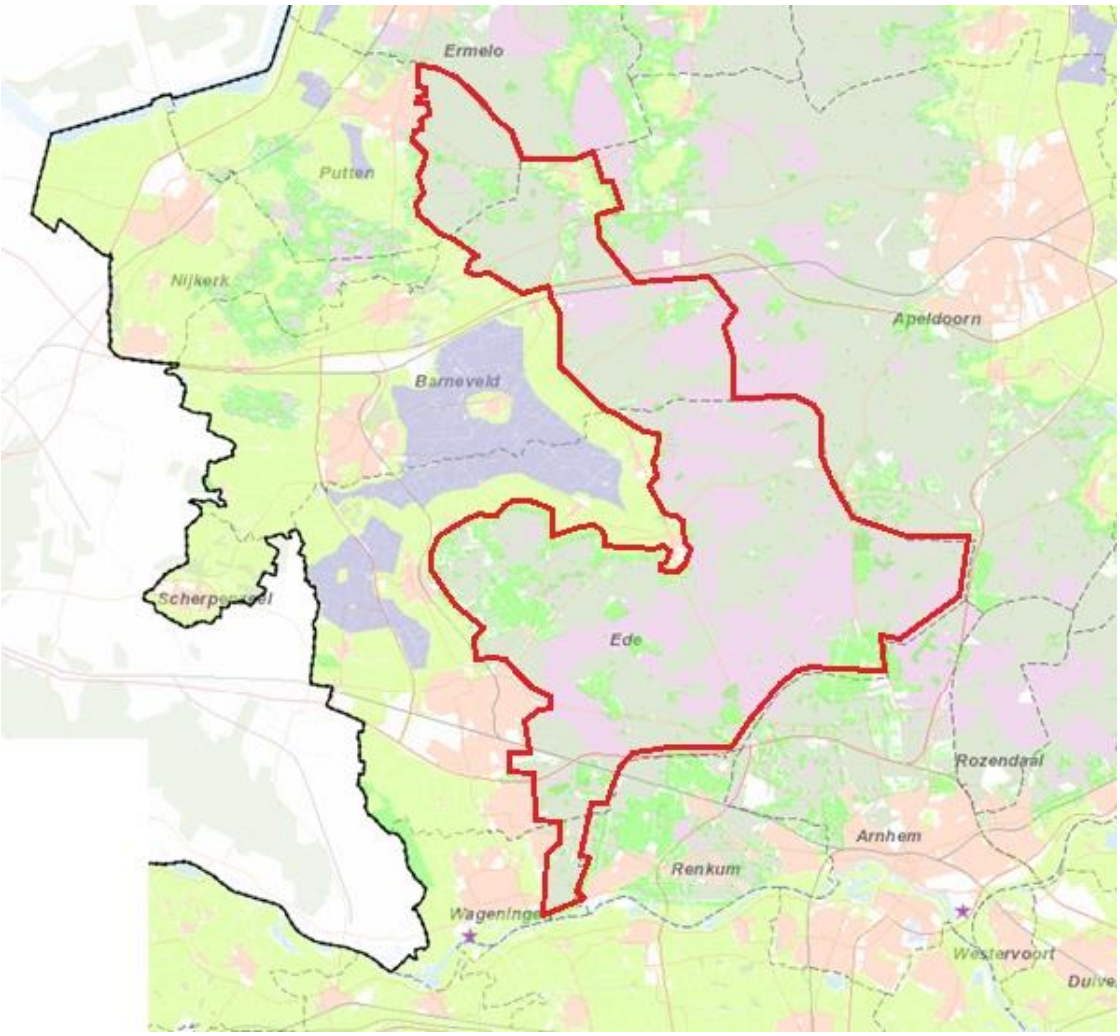
Sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen

- 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 afroming – 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 ditzelfde. 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 afroming), 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 – 1000m²	Geen korting
1.000 – 2.000m²	25% korting
>2.000m²	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 bouwmogelijkheden, 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 regiogemeente liggen dan de locatie waar de meters worden ingezet. De markt voor aankoop en/of verkoop van sloopmeters door marktpartijen is daarmee groter.

De regiogemeenten 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	300m²
Per 1m³ inhoud van de woning	1,5m²

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	300m²	
	Inhoud 660m³*	990m²	**1.290m²**
1 woongebouw	Woningrecht 2x	600m²	
	Inhoud 880m³*	1.320m²	**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 m³ 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 sloopeis.

Grotere inhoud van de woning	Compensatie sloopmeters
Tot en met 1.000m³	Per 1m³ vergroting > 1,5m² sloopmeters

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 sloopmeters 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 sloopmeters 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 sloopmeters
Tot en met 400m²	Per 1m² vergroting > 2m² sloopmeters

3. **Realiseren van een tweede wooneenheid binnen een woning**

Door een tegenprestatie te vragen in de vorm van sloopmeters 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 sloopmeters. De regeling van het toevoegen van het woningrecht is als volgt:

Tweede wooneenheid	Compensatie sloopmeters
1 Woningrecht	300m² sloopmeters

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	300m² sloopmeters
Inhoud woning bestaand vergund tot en met inhoud woongebouw	Per 1m³ vergroting > 1,5m² sloopmeters
Bijgebouw bij de extra woning	Per 1m² bijgebouw > 2m² 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	300m² sloopmeters
Inhoud woning bestaand vergund tot en met maximale inhoud woongebouw	Per 1m³ vergroting > 1,5m² 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 m^2 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	100m²
Tot 500m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2m² sloopmeters
501 – 1.000m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3m² 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	100m²
Tot 1.000m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2m² 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/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 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 1.000m^2 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 500m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	1m² sloopmeters
501 – 1.000m² per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2m² 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:

- Aangetoond 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 1m² buitenopslag	1m² 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.