

2021

Evaluatie Functieveranderingsbeleid

Regio Foodvalley



Auteur: Martijn Brands

Datum: 17 mei 2021

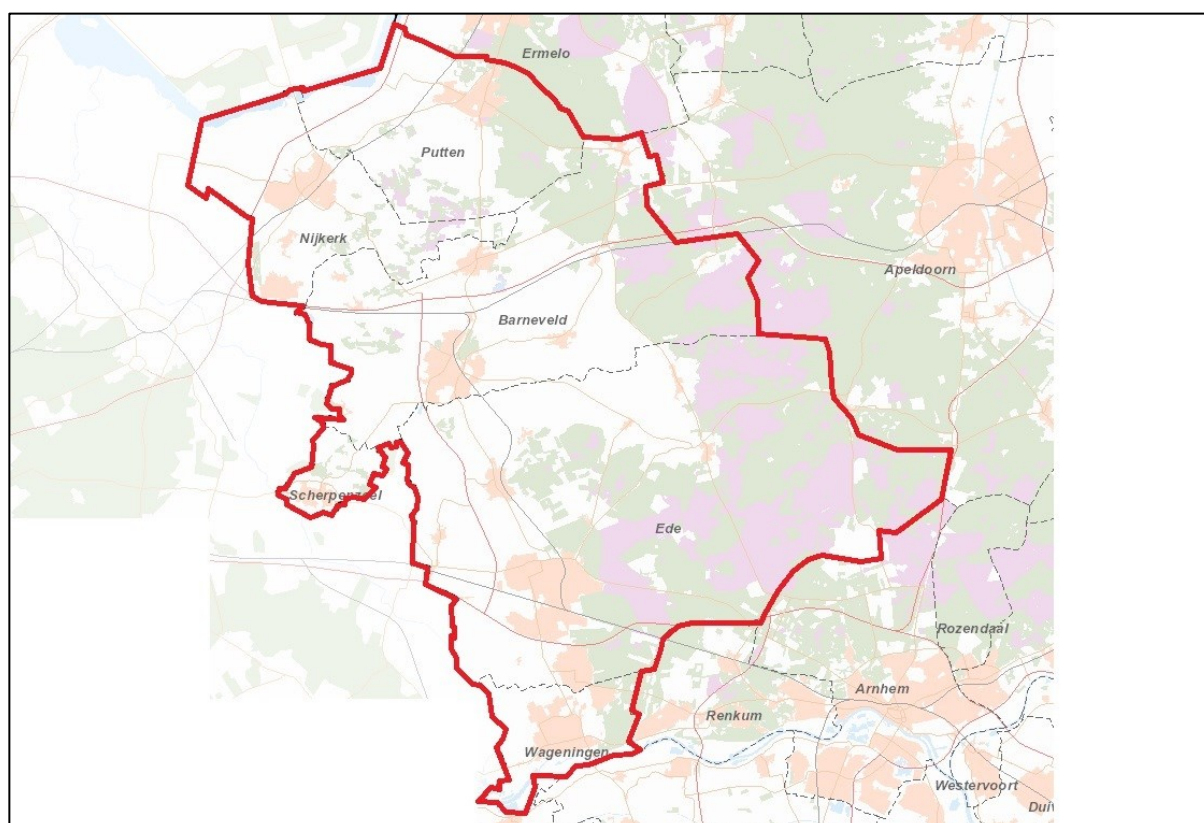
Opdrachtgever: De coördinatiegroep VAB

Evaluatie functieveranderingsbeleid Foodvalley 2016

Verslaglegging door:
Martijn Brands

In opdracht van:
De coördinatiegroep VAB

Onder begeleiding van:
Alfred Gijlers



Voorwoord

Voor u ligt de evaluatie van het regionale functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016. De evaluatie van het functieveranderingsbeleid is uitgevoerd voor de acht aangesloten gemeenten van regio Foodvalley vanuit de coördinatiegroep VAB. Dit onderzoek is geschreven in het kader van mijn binnenlandstage voor de opleiding Management van de Leefomgeving, richting Stad- en Streekontwikkeling aan HAS hogeschool 's-Hertogenbosch. Van oktober 2020 tot en met mei 2021 ben ik bezig geweest met het schrijven van het evaluatierapport.

Samen met de coördinatiegroep VAB zijn de onderzoeksvragen voor dit evaluatierapport bedacht. Na uitvoerig kwalitatief onderzoek heb ik de onderzoeksvraag van dit rapport kunnen beantwoorden. Tijdens dit onderzoek waren de leden van de coördinatiegroep VAB altijd bereid tot het beantwoorden van vragen en het ondersteunen van het onderzoek.

Bij deze wil ik graag de leden van de coördinatiegroep bedanken voor de hulp bij uitvoering van dit onderzoek. Ook wil ik graag alle gesproken partijen bedanken voor hun tijd en input om mee te werken aan uitvoering van dit onderzoek. Zonder deze medewerking was afronding van het onderzoek niet gelukt.

Tevens wil ik mijn stagebegeleider Alfred Gijlers bedanken voor de begeleiding van mijn binnenlandstage tijdens dit traject.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Martijn Brands
Soest, 17 mei 2021

Samenvatting

Veel agrarische bedrijven stoppen wekelijks met hun bedrijfsvoering. Naar verwachting zal tot 2030 in de Regio Foodvalley een groot aantal stallen en schuren leeg komen te staan. Deze leegstand levert allerlei problemen op met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Maar biedt ook veel kansen voor nieuwe bedrijven, woningen, recreatie en natuurontwikkeling door middel van functieverandering, dat is omschreven in het regionale Functieveranderingsbeleid Foodvalley 2016. Om de eventuele gevolgen van het nieuwe beleid goed te volgen is door de betreffende gemeenteraden een amendement aangenomen om het beleidsstuk in de eerste twee jaar te monitoren (Regio Foodvalley, 2021).

Het doel van dit onderzoek is om het beleid, na vier jaar, te evalueren en te kijken of het beleid goed functioneert of niet. De evaluatie valt samen met het proces om te komen tot een betere beleidssynchronisatie en samenwerking tussen de samenwerkende gemeenten binnen het VAB-programma. Dit moet bijdragen aan een toekomstbestendig en flexibele aanpak van de VAB-problematiek binnen de betrokken regio's. Hiervoor is de volgende hoofdvraag opgesteld: In hoeverre zijn de doelstellingen van het regionale functieveranderingsbeleid binnen de regio Foodvalley behaald gekeken naar de periode van 2016 tot 2020?

1. Functieverandering moet bijdragen aan goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam economisch perspectief met behoud van een vitale agrarische structuur;
2. De verbetering van ruimtelijke kwaliteit vind naast de sloop van agrarische bebouwing tevens plaats door verbetering van publieke functies zoals landschap;
3. Het hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies wordt gestimuleerd. Nieuwe bebouwing is mogelijk als de bestaande bebouwing van te slechte (beeld)kwaliteit is voor hergebruik.
4. Nieuwe niet aan het buitengebied gebonden functies worden toegestaan voor de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied. Uitbreiding van deze functies wordt ook mogelijk onder voorwaarden.

Om antwoord te geven op de hoofdvraag is onderzoek uitgevoerd naar de onderliggende onderdelen van het functieveranderingsbeleid. Dit is gedaan door het uitvoeren van een deskresearch en het houden van interviews met stakeholders.

Uit onderzoek is gebleken dat doelstellingen van het functieveranderingsbeleid grotendeels worden behaald.

Functieverandering moet bijdragen aan goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam economisch perspectief met behoud van een vitale agrarische structuur. Functieverandering heeft gezorgd voor de sloop van veel oude agrarische bebouwing en milieuwinst in alle betrokken gemeenten. Functieverandering heeft geleid dat de versterking in het buitengebied afneemt en heeft bijgedragen aan het voorkomen van ondermijning en verloedering. De nieuwe vervolgfuncties zorgen dat het buitengebied vitaal blijft, maar dragen ook bij aan de versnippering van de agrarische structuur, omdat nieuwe vervolgfuncties terecht komen op de locatie van de functieverandering, in plaats aan de dorpsranden of op het industrieterrein.

De verbetering van ruimtelijke kwaliteit vind naast de sloop van agrarische bebouwing tevens plaats door verbetering van publieke functies zoals landschap. Functieverandering zorgt voor verbetering van landschap, door het verplicht stellen van landschappelijke inpassingen bij nieuwe ontwikkelingen. Momenteel zijn sommige initiatieven die een positieve bijdragen kunnen leveren aan publieke functies, vaak financieel niet haalbaar, door de hoge prijs van slooppeters.

Het hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies wordt gestimuleerd. Nieuwe bebouwing is mogelijk, als de bestaande bebouwing van te slechte (beeld)kwaliteit is voor hergebruik. Hergebruik van bestaande bebouwing vindt momenteel niet of nauwelijks plaats bij functieverandering. Enkel bij legalisatiezaken of toevoeging van een bedrijf bij een burgerwoning.

Nieuwe niet aan het buitengebied gebonden functies worden toegestaan voor de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied. Uitbreiding van deze functies wordt ook mogelijk onder voorwaarden. Het functieveranderingsbeleid zorgt voor nieuwe woon- en werkfuncties in het buitengebied. Uitbreiding van deze functies vindt ook plaats door middel van inzet van sloopmeters.

Over het algemeen werkt het functieveranderingsbeleid goed door de vele toepassingsmogelijkheden van sloopmeters en door het duidelijke en overzichtelijke proces. De betrokken partijen zijn geïnteresseerd in nieuwe aanpassingsmogelijkheden en Utrechtse gemeenten zijn positief over het aansluiten bij het functieveranderingsbeleid van regio Foodvalley. Het is wel belangrijk dat gekeken wordt om registratie van sloopmeters, het verhogen van het aanbod van sloopmeters en versnellingsmogelijkheden in het proces, beter te regelen binnen het functieveranderingsbeleid.

Op basis van opgehaalde resultaten zijn de volgende aanbevelingen opgesteld:

- Kijk naar de inzet van nieuwe beleidsaanpassingsmogelijkheden: functieverandering door middel van een uitsterf-constructie gewerkt wordt naar bedrijfsbeëindiging (gefaseerde functieverandering), nieuwe gebiedspassende vormen van woningen, dan enkel twee- onder een kap of vrijstaande woningen en kwaliteitsverbeteringen van het landschap in combinatie met het verminderen van het benodigd aantal sloopmeters voor het toevoegen van een woning.
- Digitalisering van het sloopmetersysteem: de huidige opzet en registratie van het sloopmeterregistratiesysteem is foutgevoelig en geeft geen inzicht in de inzet van sloopmeters binnen andere gemeenten.
- Kijk naar de inzet van plattelandcoaches in provincie Utrecht: de uitkomsten geven inzicht in de behoefte van agrariërs op het gebied van functieverandering en mogelijkheden.
- Kijk bij het opstellen van nieuw beleid naar nieuwe brede invalshoeken en de praktische uitvoering van het beleid. Betrek nieuwe stakeholders voor nieuwe perspectieven en zorg dat de praktische kant van het beleid goed functioneert.

Inhoudsopgave

VOORWOORD	3
SAMENVATTING	4
1.	6
2. INLEIDING	7
1.1. AANLEIDING	7
1.2. DOEL ONDERZOEK	7
1.3. OPBOUW ONDERZOEK	7
1.4. LEESWIJZER	8
3. ALGEMEEN FUNCTIEVERANDERINGSBELEID	9
2.1. DOELSTELLINGEN FUNCTIEVERANDERINGSBELEID	9
2.2. CIJFERS FUNCTIEVERANDERING 2012 T/M 2019	10
2.3. ALTERRA RAPPORT 2015	11
2.4. DEELNAMEPERCENTAGE FUNCTIEVERANDERINGSBELEID	12
2.5. WAT ZIJN DE POSITIEVE EN NEGATIEVE GEVOLGEN VAN HET FUNCTIEVERANDERINGSBELEID OP DE AGRARISCHE STRUCTUUR?	13
2.6. WOONBESTEMMINGEN MET AGRARISCHE NEVENACTIVITEITEN	14
4. SLOOPMETERS IN HET FUNCTIEVERANDERINGSBELEID	15
3.1. SLOOPMETERS IN HET FUNCTIEVERANDERINGSBELEID	15
3.2. TOEPASSING SLOOPMETERS	15
3.3. FUNCTIONEREN SLOOPMETERMARKT	17
3.4. SLOOPMETERREGISTRATIESYSTEEM GEMEENTEN	18
5. PROCES FUNCTIEVERANDERING	19
4.1. HOE FUNCTIONEERT HET PROCES VAN FUNCTIEVERANDERING?	19
CONCLUSIE PARTIJEN	19
6. WAT ZIJN MOGELIJKE BIJSTELMOGELIJKHEDEN VOOR HET FUNCTIEVERANDERINGSBELEID?	20
5.1. TOEPASSINGSMOGELIJKHEDEN WONEN	20
5.2. MEER MOGELIJKHEDEN MET SLOOPMETERS DOOR KWALITEITSVERBETERINGEN LANDSCHAP	20
5.3. MOGELIJKHEDEN GEFASEERDE FUNCTIEVERANDERING IN HET KADER VAN FISCALITEITSPROBLEMATIEK 21	
5.4. MOGELIJKHEDEN GEDEELTELIJKE FUNCTIEVERANDERING	22
5.5. MOGELIJKHEDEN FUNCTIEVERANDERING IN COMBINATIE MET DUURZAME ENERGIEOPWEKKING	22
5.6. MOGELIJKHEDEN KWALITATIEVE BEOORDELING SLOOPLOCATIES	23
5.7. REGELING BUITENOPSLAG BIJ BESTAANDE BEDRIJVEN	24
7. UTRECHTSE GEMEENTEN	25
6.1. PROVINCIE UTRECHT	25
6.2. GEMEENTE RENSWOUDE	26
6.3. GEMEENTE VEENENDAAL	26
6.4. CONCLUSIE UTRECHTSE GEMEENTEN	27
8. CONCLUSIES	28
7.2 ONDERZOEKSVRAGEN	28
7.2. CONCLUSIE PER DOELSTELLING	28
7.3. OVERIGE CONCLUSIES	29
9. AANBEVELINGEN	30
10. BIBLIOGRAFIE	31
GESPROKEN PERSONEN	31
BIJLAGEN	32
1. POSITIEVE EN NEGATIEVE GEVOLGEN FUNCTIEVERANDERINGSBELEID	32
2. POSITIEVE EN NEGATIEVE KANTEN SLOOPMETERMARKT	35
3. POSITIEVE EN NEGATIEVE KANTEN PROCES FUNCTIEVERANDERING	37
4. BIJSTELMOGELIJKHEDEN FUNCTIEVERANDERINGSBELEID	39

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Wekelijks stoppen er veel agrarische bedrijven met hun bedrijfsvoering. Naar verwachting zal tot 2030 in de Regio Foodvalley meer dan 1,6 miljoen vierkante meter aan stallen en schuren leeg komen te staan. Deze leegstand levert allerlei problemen op met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Maar biedt ook veel kansen voor nieuwe bedrijven, woningen, recreatie en natuurontwikkeling door middel van functieverandering, dat is omschreven in het regionale Functieveranderingsbeleid Foodvalley 2016. Het functieveranderingsbeleid heeft sinds 2008 bijgedragen aan een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze van beëindiging van agrarische bedrijven. Bij vaststelling van dit beleidsstuk in 2017 is door de betrokken gemeenteraden besloten dat de gedane aanpassingen de sloopmetermarkt en uitvoering van het beleid niet mogen verstoren. Om de eventuele gevolgen van het nieuwe beleid goed te volgen is door de gemeenteraden een amendement aangenomen om het beleidsstuk in de eerste twee jaar te monitoren. Om deze cijfers te kunnen vergelijken is gebruik gemaakt van het VAB-Alterra rapport uit 2015. Dit rapport biedt inzicht in de omvang van de vrijkomende agrarische bebouwing in regio Foodvalley en kan gebruikt worden voor het ontwikkelen van nieuwe strategieën op het gebied van VAB-problematiek (Regio Foodvalley, 2021).

1.2. Doel onderzoek

De coördinatiegroep VAB die zich bezighoudt met het monitoren en aanpassen van het regionale functieveranderingsbeleid wilt het beleid evalueren om inzicht te krijgen in het functioneren van het huidige beleid en te kijken naar eventuele aanpassingsmogelijkheden om het beleid beter te laten functioneren in de toekomst. De evaluatie van het beleid wordt gebruikt als voorbereiding in het traject om te komen tot een betere beleidssynchronisatie (gezaamenlijk beleid) en samenwerking met Regio Amersfoort en de Utrechtse gemeenten van regio Foodvalley.

1.3. Opbouw onderzoek

Martijn Brands is door de coördinatiegroep VAB gevraagd om het regionale functieveranderingsbeleid te evalueren. In het kader van zijn stage bij de gemeente Barneveld. Het onderzoek is tot stand gekomen door het uitvoeren van een deskresearch naar de werkelijke cijfers van functieverandering in vergelijking tot de cijfers van het Alterra Rapport uit 2015 en het houden van interviews met betrokken partijen: adviesbureaus, gemeenten, provincies, LTO en de Omgevingsdienst De Vallei over de onderdelen van het functieveranderingsbeleid. In de hoofdstukken zijn de partijen opgedeeld in drie soorten: adviesbureaus, gemeenten en overige partijen.

De volgende hoofd- en deelvragen zijn geformuleerd om een conclusie te geven of de doelstellingen van het functieveranderingsbeleid behaald zijn:

Hoofdvraag:

In hoeverre zijn de doelstellingen van het regionale functieveranderingsbeleid binnen de regio Foodvalley behaald gekeken naar de periode van 2016 tot 2020?

Deelvragen

Algemeen functieveranderingsbeleid

1. Wat zijn de doelstellingen van het regionale functieveranderingsbeleid 2016?
2. Hoeveel agrarische bedrijven zijn met toepassing van het functieveranderingsbeleid 2016 beëindigd?

3. Wat zijn de positieve en negatieve gevolgen van het functieveranderingsbeleid op de agrarische structuur in regio Foodvalley?

Sloopmeters

4. Waarvoor worden sloopmeters gebruikt binnen het regionale functieveranderingsbeleid?

5. Hoe worden sloopmeters toegepast binnen de regio Foodvalley?

6. Wat is de mobiliteit van de sloopmeters?

7. Hoe functioneert de huidige sloopmetermarkt t.o.v. het bedoelde gebruik zoals beschreven in het functieveranderingsbeleid?

Proces

8. Hoe functioneert het proces van functieverandering?

Bijstel mogelijkheden functieveranderingsbeleid

9. Wat zijn mogelijke bijstel mogelijkheden voor het functieveranderingsbeleid?

Utrechtse gemeenten Foodvalley

10. Hoe kijken Utrechtse partijen tegen mogelijke toetreding tot het regionale functieveranderingsbeleid aan?

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is gekeken naar de doelstellingen van het functieveranderingsbeleid, de cijfers van functieverandering per gemeente van 2012 t/m 2019 in vergelijking met het Alterra-rapport uit 2015 en zijn de positieve en negatieve gevolgen van functieverandering in kaart gebracht. In hoofdstuk 3 is de sloopmeterregeling uit het beleid uitgelicht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toepassing en mobiliteit van sloopmeters per gemeente en zijn de positieve en negatieve kanten van de sloopmetermarkt in kaart gebracht. In hoofdstuk 4 zijn de positieve en negatieve kanten van het proces bij functieverandering in kaart gebracht. In hoofdstuk 5 is gekeken naar verschillende beleidsaanpassingsmogelijkheden van het functieveranderingsbeleid. In hoofdstuk 6 is gekeken naar de Utrechtse gemeenten van Foodvalley, die momenteel nog geen onderdeel uitmaken van het functieveranderingsbeleid. In hoofdstuk 7 is de conclusie op hoofdvraag van dit onderzoek geformuleerd op basis van verkregen informatie uit de deskresearch en interviews met betrokken partijen. Tot slot zijn in hoofdstuk 8 aanbevelingen geformuleerd voor aanpassing van het functieveranderingsbeleid.



Figuur 1 Buitengebied Ede (Brands, 2019)

1. Algemeen

functieveranderingsbeleid

In dit hoofdstuk is gekeken naar de doelstellingen van het functieveranderingsbeleid. Hierbij wordt ingegaan op het totaal aantal functieveranderingen per gemeente in de periode 2012 t/m 2019. Deze cijfers zijn vergeleken met de cijfers uit het Alterra VAB rapport uit 2015, dat gebruikt kan worden voor het ontwikkelen van nieuwe strategieën op het gebied van VAB-problematiek. Tot slot zijn de positieve en negatieve gevolgen van het functieveranderingsbeleid in kaart gebracht, hier wordt specifiek ingegaan op wonen met agrarische nevenactiviteit.

2.1. Doelstellingen functieveranderingsbeleid

Het functieveranderingsbeleid draagt sinds 2008 bij aan een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze van beëindiging van agrarische bedrijven. De verwachting is dat de komende jaren nog een groot aantal agrarische bedrijven zullen stoppen met hun agrarische bedrijfsvoering binnen regio Foodvalley. Het is daarom belangrijk om de mogelijkheden binnen het regionale functieveranderingsbeleid optimaal te benutten en te komen tot een verantwoorde inzet van vrijkomende sloopmeters in de toekomst. Het beleid heeft verschillende doelen opgesteld die hiervoor van belang zijn:

- functieverandering moet bijdragen aan goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam economisch perspectief met behoud van een vitale agrarische structuur;
- de verbetering van ruimtelijke kwaliteit vindt naast de sloop van agrarische bebouwing tevens plaats door verbetering van publieke functies zoals landschap;
- het hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies wordt gestimuleerd. Nieuwe bebouwing is mogelijk als de bestaande bebouwing van te slechte (beeld)kwaliteit is voor hergebruik;
- nieuwe, niet aan het buitengebied gebonden functies, worden toegestaan voor de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied. Uitbreiding van deze functies wordt ook mogelijk onder voorwaarden.



Figuur 2 Leegstaande agrarische bebouwing (Regio Foodvalley, 2021)

2.2. Cijfers functieverandering 2012 t/m 2019

Het functieveranderingsbeleid heeft in de periode van 2012 tot en met 2019 bijgedragen aan de overgang van ongeveer 264 agrarische bedrijven naar een nieuwe woon of niet-agrarische vervolgfunctie. Het gaat hier respectievelijk om 201 nieuwe woningen en 63 nieuwe niet-agrarische bedrijven. Het is in het functieveranderingsbeleid mogelijk om meerdere woningen op locatie terug te bouwen met compenserende sloopmeters. Het aantal agrarische bedrijven dat heeft meegedaan aan functieverandering ligt in werkelijkheid lager dan het totaal aantal nieuwe vervolgfuncties. In totaal is er binnen Foodvalley ongeveer 332.079 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt in de periode van 2012 t/m 2019. Het aantal nieuwe woonfuncties uit functieverandering zijn in Ede en Barneveld in totaal ongeveer gelijk. Het grootste verschil is dat in gemeente Ede deze woningen vooral in de periode van 2012 t/m 2016 zijn gebouwd en in gemeente Barneveld vooral in de periode van 2016 t/m 2019. Voor gemeente Barneveld geldt daarnaast dat een groot gedeelte van de totale VAB-omvang in de periode na 2015 is behaald, dit is in gemeente Ede niet het geval. Gemeente Scherpenzeel heeft in haar cijfers een grote uitschieter in 2014 in vergelijking met de overige jaren. Het is uit de cijfers lastig te bepalen of het beleid na actualisatie in 2017 slechter functioneert dan in de periode van 2012 t/m 2016. Daarnaast geven de cijfers geen inzicht in hoeveel van het totaal aantal stoppende agrariërs hebben meegedaan aan functieverandering.

In tabel 1 is het overzicht van functieveranderingen binnen de verschillende gemeenten weergegeven. Disclaimer: niet alle gegevens per gemeente waren beschikbaar of volledig. Het aantal functieveranderingen en nieuwe functies ligt in werkelijkheid hoger dan de cijfers doen lijken.

Tabel 1: Overzicht functieverandering per gemeente 2012 t/m 2019						
	Barneveld	Ede	Nijkerk	Putten	Scherpenzeel	Wageningen
2012	Gesloopt: 8.725 m ² Woningen: 6 Niet-agrarische functies: 2	Gesloopt: 8.725m ² Woningen: 5 Niet-agrarische functies: 2				
2013	Gesloopt: 12.435 m ² Woningen: 6 Niet-agrarische functies: 3	Gesloopt: 16.005 m ² Woningen: 11 Niet-agrarische functies: 1				
2014	Gesloopt: 11.373 m ² Woningen: 5 Niet-agrarische functies: 4	Gesloopt: 21.283 m ² Woningen: 12 Niet-agrarische functies: 2			Gesloopt: 2.673 m ² Woningen: 2 Niet-agrarische functies: 1	
2015	Gesloopt: 18.997 m ² Woningen: 6 Niet-agrarische functies: 2	Gesloopt: 23.369 m ² Woningen: 29 Niet-agrarische functies: 4				
2016	Gesloopt: 23.748 m ² Woningen: 15 Niet-agrarische functies: 2	Gesloopt: 16.186 m ² Woningen: 11 Niet-agrarische functies: 7			Gesloopt: 1.852 m ² Woningen: 2	
2017	Gesloopt: 21.217 m ² Woningen: 9 Niet-agrarische functies: 6	Gesloopt: 18.211 m ² Woningen: 10 Niet-agrarische functies: 7		Gesloopt: 7.398 m ² Woningen: 3		
2018	Gesloopt: 22.890 m ² Woningen: 18 Niet-agrarische functies: 3	Gesloopt: 8.078 m ² Woningen: 5 Niet-agrarische functies: 2	Gesloopt: 5.606 m ² Woningen: 3	Gesloopt: 18.240 m ² Woningen: 11	Gesloopt: 1.034 m ² Woningen: 1	
2019	Gesloopt: 29.925 m ² Woningen: 19 Niet-agrarische functies: 2	Gesloopt: 13.787 m ² Woningen: 6 Niet-agrarische functies: 2	Gesloopt: 5.081 m ² Woningen: 3	Gesloopt: 14.168 m ² Woningen: 3 Niet-agrarische functies: 1	Gesloopt: 1.073 m ² Niet-agrarische functies: 1	
OVERZICHT PER GEMEENTE	149.310 m ² 84 woningen 25 Niet-agrarische functies	125.644 m ² 89 woningen 27 Niet-agrarische functies	10.687 m ² 6 woningen	39.806 m ² 17 woningen 1 Niet-agrarische functie	6.632 m ² 5 woning 2 Niet-agrarische functies	
TOTAAL FOODVALLEY	332.079 m ² gesloopt 201 woningen 63 niet-agrarische functies					

2.3. Alterra Rapport 2015

In 2015 heeft Alterra onderzoek gedaan om meer inzicht te krijgen in de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing in Gelderland. De opgedane kennis uit dit onderzoek kan gebruikt worden voor het verkennen en ontwikkelen van strategieën voor hergebruik en sloop van agrarische bebouwing.

De gegevens uit het Alterra rapport uit 2015 zijn gebruikt als vergelijkingsmateriaal met de cijfers die bekend zijn uit de monitoringsrapportages van functieverandering (tabel 2). De totale slooppogave uit het Alterra rapport is berekent aan de hand van een globale rekensom. Hierbij zijn woonhuizen niet meegeteld, omdat het grootste gedeelte van vrijkomende woonhuizen bewoond zal blijven. Daarnaast is het rapport uitgegaan dat een gedeelte van de bebouwing jonger dan 2000 hergebruikt gaat worden en dat ongeveer 20% van de bebouwing hergebruikt zal worden voor niet-agrarische bedrijvigheid.

Op basis van de cijfers van functieverandering kan gesteld worden dat het gemiddelde aantal m² vrijkomende agrarische bebouwing per jaar op basis van de cijfers van functieverandering van 2012 t/m 2019 lager ligt dan het gemiddelde aantal m² vrijkomende agrarische bebouwing per jaar op basis van het Alterra rapport. Opvallend is dat het gemiddelde van gemeente Ede ver onder het gemiddelde op basis van het Alterra rapport zit (zie tabel 2 en 3), een reden hiervoor kan zijn dat in de periode na 2005 tot 2012 al een groot gedeelte van de stoppende agrarische bedrijven zijn overgegaan naar een nieuwe vervolgfunctie. Dit kan betekenen dat de totale omvang van de VAB lager zal uitkomen in 2030 of dat in de komende jaren door nieuwe regelingen en trends het aantal bedrijven dat meedoet aan functieverandering per jaar zal toenemen in sommige gemeenten.

Gemeente Putten heeft een hoger gemiddelde op basis van de cijfers van functieverandering, dan het gemiddelde uit het Alterra rapport. Putten is dus erg goed op weg om de geschatte omvang-VAB in 2030 uit het Alterra rapport te bereiken.

Voor gemeente Nijkerk is het lastig te bepalen of de geschatte omvang van de VAB uit het Alterra rapport bereikt zal worden. Dit is lastig te bepalen, omdat er weinig inzicht is in de cijfers van 2012 t/m 2019.

Tabel 2: Vergelijking gemiddelde VAB (m²) Alterra rapport met werkelijk gemiddelde (m²) op basis cijfers functieverandering			
Gemeente	Geschatte omvang VAB (m²) 2012 t/m 2030	Gemiddelde m² VAB per jaar op basis van Alterra rapport	Gemiddelde m² VAB per jaar op basis cijfers functieverandering
Barneveld	402.482 m ²	22.360 m ²	18.662 m ²
Ede	637.125 m ²	35.395 m ²	15.705 m ²
Nijkerk	109.807 m ²	6.100 m ²	4.367 m ²
Putten	137.364 m ²	7.631 m ²	13.268 m ²
Scherpenzeel	14.857 m ²	825 m ²	1.658 m ²
Wageningen	15.357 m ²	853 m ²	-
Totaal Gemeenten	1.164.271 m ²	64.680 m ²	40.392 m ²

2.4. Deelnamepercentage functieveranderingsbeleid

Op basis van de cijfers van functieverandering is een schatting gemaakt voor de totale omvang van bedrijven die hebben deelgenomen aan functieverandering in de periode van 2012 t/m 2019 (tabel 3). Deze schatting is niet gemaakt voor gemeente Barneveld en Ede, omdat deze gemeenten een volledig cijferbestand hadden voor de periode van 2012 t/m 2019. De geschatte totale omvang van bedrijven die hebben deelgenomen aan functieverandering in de periode 2012 t/m 2030 en de totale agrarische bebouwing 2012 uit het Alterra rapport 2015 zijn gebruikt om te komen tot een deelnamepercentage van functieverandering. Het deelnamepercentage geeft inzicht in hoever de verschillende gemeenten gevorderd zijn in het bereiken van de totale VAB-opgave in 2030. Een hoog deelnamepercentage betekent dat het aantrekkelijk is voor stoppende agrariërs om mee te doen aan het functieveranderingsbeleid.

Uit de cijfers blijkt dat gemeenten Barneveld, Scherpenzeel en Nijkerk goed op weg zijn om te verwachte omvang VAB in 2030 te behalen. Het deelnamepercentage van gemeente Ede ligt momenteel nog erg laag. De komende jaren zal een grote toename in deelname van functieverandering moeten plaatsvinden om de geschatte omvang VAB in 2030 te kunnen halen. Gemeente Scherpenzeel heeft met een huidig deelnamepercentage van meer dan 44,6% al een groot gedeelte van haar geschatte VAB-omvang behaald. Het zal de komende jaren duidelijk worden of deze cijfers zullen stagneren of dat de VAB-omvang tot en met 2030 zal toenemen boven de geschatte omvang uit het Alterra rapport. Gemeente Putten heeft een zeer hoog deelnamepercentage van 77,2%, ook in vergelijking met andere gemeenten en lijkt de geschatte omvang van VAB uit het Alterra rapport al ver voor 2030 te bereiken. Een reden voor dit hoge deelnamepercentage kan komen door het hoge gemiddelde van drie jaar, dat is berekend uit de aangeleverde cijfers van functieverandering uit 2017 t/m 2019.

Tabel 3: Deelname percentage functieveranderingsbeleid t.o.v. omvang VAB per gemeente 2012 t/m 2019						
Gemeente	Totaal agrarische bebouwing 2012	Geschatte omvang VAB 2012 t/m 2030	Geschatte omvang bedrijven deelgenomen aan functieverandering 2012 t/m 2019 (m ²)	Resterende opgave VAB t/m 2030	Deelgenomen percentage functieverandering t.o.v. totaal agrarische bebouwing 2012	Deelgenomen percentage functieverandering op basis geschatte omvang VAB
Barneveld	1.381.320 m ²	402.482 m ²	149.296 m ²	253.186 m ²	10,8 %	37,0 %
Ede	1.676.310 m ²	637.125 m ²	125.624 m ²	511.501 m ²	7,5 %	19,7 %
Putten	504.477 m ²	137.364 m ²	106.149 m ²	31.215 m ²	21,0 %	77,2 %
Nijkerk	332.885 m ²	109.807 m ²	34.936 m ²	67.059 m ²	10,5 %	31,8 %
Scherpenzeel	103.308 m ²	14.857 m ²	6.632 m ²	8.225 m ²	6,4 %	44,6 %
Wageningen	44.886 m ²	15.357 m ²	-	-	-	-
Totaal Gemeenten	3.493.823 m ²	1.164.271 m ²	316.488 m ²	839.971 m ²	9,1%	27,2%

(voor gemeente Scherpenzeel is een schatting gemaakt voor 2012 t/m 2019 op basis van de aangeleverde cijfers)

2.5. Wat zijn de positieve en negatieve gevolgen van het functieveranderingsbeleid op de agrarische structuur?

In deze paragraaf zijn de positieve en negatieve kant van het functieveranderingsbeleid weergegeven. Dit is gedaan op basis van de gesprekken die zijn gehouden met de betrokken partijen. Voor het overzicht zijn de verschillende partijen opgedeeld in drieën: adviesbureaus, gemeenten en overige partijen. In de bronnenlijst is een volledige lijst opgenomen van gesproken personen. In bijlage 1 is de volledige tabel van interviewuitwerkingen weergegeven.

Adviesbureaus: Positief over het gebruik en uitkomst van het beleid. Negatief over de uitvoering van het beleid, zonering van vervolgfuncties en functieverandering voor woonbestemmingen met agrarische nevenactiviteit.

Overige organisaties: Positief over de vele mogelijkheden en uitkomst van het beleid. Negatief over de zonering van vervolgfuncties en uitgesloten groepen bij functieverandering.

Gemeenten: Positief over de uitkomst en vele mogelijkheden van het beleid. Negatief over zonering van vervolgfuncties, mogelijkheden voor kleine agrarische bedrijven en communicatie richting inwoners.

Conclusie partijen

Over het algemeen zijn de gesproken partijen positief over het functieveranderingsbeleid. Het functieveranderingsbeleid biedt agrariërs de mogelijkheid om over te gaan tot een nieuw verdienmodel en/of biedt een beëindiging van hun agrarisch bedrijf. Deze nieuwe functies leiden tot het tegengaan van verloedering van het landelijk gebied en gaan daarnaast ondermijning tegen.

Nieuwe vervolgfuncties zorgen dat het landelijk gebied vitaal blijft met nieuwe bedrijfsvormen. Partijen zien echter ook negatieve gevolgen. Nieuwe woonfuncties zorgen voor het ontstaan van wooneilandjes in het buitengebied, wat men niet altijd ten goede vindt komen aan de kwaliteit en leefbaarheid van een buurt. Doordat het momenteel onvoldoende aantrekkelijk is om woningen aan de dorpsranden of buurtschappen terug te bouwen bij functieverandering wordt vaak gekozen voor ontwikkelingen op de oorspronkelijke locatie van functieverandering.

Daarnaast zorgen niet-agrarische vervolgfuncties voor problemen. Niet-agrarische bedrijven kunnen uitgroeien tot grote bedrijven met het functieveranderingsbeleid. Dit maakt het lastig om deze bedrijven naar een bedrijventerrein te verplaatsen als deze te groot worden. Deze bedrijven voegen vaak geen ruimtelijke kwaliteit toe aan een gebied. Zonering van functies is belangrijk en wordt nog onvoldoende gedaan binnen de betrokken gemeenten vinden de partijen. Er zou meer onderscheid moeten komen tussen bestaande agrarische bedrijven en nieuwe niet-agrarische functies.

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de bestaande kernen in het buitengebied worden versterkt en zich richten om de agrarische gebieden zoveel mogelijk intact te houden. Dit levert positieve effecten op het gebied van leefbaarheid in de kernen en/of buurtschappen.

Tot slot wordt het functieveranderingsbeleid soms als onduidelijk ervaren, omdat er binnen de verschillende gemeenten van Foodvalley gekozen wordt voor een eigen invulling van de bestaande regels.

2.6. Woonbestemmingen met agrarische nevenactiviteiten

In gesprekken met de gesproken partijen wordt vaak aangegeven dat het huidige functieveranderingsbeleid momenteel te weinig biedt voor kleine agrarische bedrijven om over te gaan op een woonfunctie en/of bedrijfsfunctie. Omdat dit onderwerp vaak terugkwam in de gesprekken met de gesproken partijen, is besloten om dit in een apart hoofdstuk te behandelen.

De werkelijke situatie op deze bedrijven is vaak dat er nauwelijks meer dieren op dit soort bedrijven aanwezig zijn, maar dit wel op de vergunning staan. Het zou wenselijk zijn om kleine agrarische bedrijven over te laten gaan op functieverandering, zodat er extra milieutechnische en ruimtelijke winst behaald kan worden in het buitengebied.

Er wordt aangegeven door partijen dat functieverandering momenteel niet aantrekkelijk is voor kleinere agrarische bedrijven die onder het benodigd aantal meters zitten voor toevoeging van een woning. De reden hiervoor is dat de kosten van functieverandering hoog zijn (o.a. onderzoeken en sloopkosten) en de doorlooptijd van het proces lang duurt. Daarnaast is het voor dit niet wenselijk om een groot gedeelte van hun bedrijfsbebouwing te laten slopen om te komen tot de maximale omvang van bijgebouwen zoals beschreven in het functieveranderingsbeleid.

De opbrengst staat niet in verhouding tot te maken kosten en tijd. Ook is aangegeven dat dit soort bedrijven misschien geen financiële noodzaak hebben om over te gaan op functieverandering met hun bedrijf. Gemeente Ede is bezig met het verkennen van de mogelijkheden voor een project om kleinschalige agrarische bedrijven om te zetten naar een woonbestemming. Uitgangspunt is dat de aanwezige bebouwing onder overgangsrecht wordt gebracht en hierdoor over een tijd wordt opgeruimd.

2. Sloopmeters in het functieveranderingsbeleid

In dit hoofdstuk is gekeken naar sloopmeters en de sloopmetermarkt. Hierbij wordt ingegaan op de rol van sloopmeters in het functieveranderingsbeleid en is gekeken naar de inzet van sloopmeters per gemeente voor de jaren 2018 en 2019. Daarnaast zijn de positieve en negatieve kanten van de sloopmetermarkt in kaart gebracht. Tot slot wordt ingegaan op de sloopmeterregistratie van de deelnemende gemeenten. Het totale overzicht van de inzet van sloopmeters is in tabel 4 weergegeven.

3.1. Sloopmeters in het functieveranderingsbeleid

Sloopmeters vormen een belangrijk onderdeel van het regionale functieveranderingsbeleid. Bij een stoppend agrarisch bedrijf is het mogelijk om gesloopte bedrijfsmeters te verkopen of in te zetten voor nieuwe vervolgfuncties op eigen of andere locaties. De sloopmeters worden eerst door middel van afroming omgezet naar inzetbare sloopmeters, waarna de sloopmeters vrij inzetbaar zijn binnen de gemeentegrenzen van deelnemende gemeenten. Om te zorgen dat sloopmeters niet meerdere keren kunnen worden ingezet voor ontwikkelingen moeten de deelnemende gemeenten een helder overzicht houden (sloopmeterregistratiesysteem). Het sloopmeterregistratiesysteem geeft overzicht op welke locaties gesloopt is en op welke locaties sloopmeters zijn ingezet.

3.2. Toepassing sloopmeters

Inzet sloopmeters voor vervolgfuncties wonen en niet-agarisch

Op basis van de cijfers in de monitoringsrapportage van 2018 en 2019 is de totale inzet van sloopmeters per gemeente berekend. Op basis van de gegevens is de verdeling van inzet sloopmeters voor de vervolgfuncties van wonen en niet-agrarische bedrijven berekend. In alle gemeentes wordt het grootste gedeelte van sloopmeters ingezet voor woonfuncties t.o.v. de niet-agrarische mogelijkheden. Uitzondering hierop is gemeente Scherpenzeel waarin in de jaren 2018 en 2019 sprake is van evenwicht tussen beide functies.

Meest gebruikte mogelijkheden van sloopmeters

De sloopmeters voor wonen worden voornamelijk ingezet voor het toevoegen van een woning, grotere inhoud van woningen en het vergroten van bijgebouwen. Bij de niet-agrarische mogelijkheden is dit vooral het toevoegen van een bedrijfsbestemming en het vergroten van bestaande bedrijven.

Hergebruik van bestaande bebouwing bij functieverandering naar niet-agrarische functies

Bij functieverandering naar niet-agrarische bedrijven is gekeken in hoeveel gevallen gebruik is gemaakt van bestaande bedrijfsbebouwing. Enkel bij gemeente Barneveld is bij functieverandering gebruik gemaakt van bestaande bedrijfsbebouwing in de jaren 2018 en 2019. Dit komt vooral voor bij legalisatiezaken en bij toevoeging van een bedrijf bij een burgerwoning.

Inzet van sloopmeters op eigen locatie t.o.v. andere locaties

Een groot gedeelte van de sloopmeters wordt ingezet voor mogelijkheden binnen het functieveranderingsbeleid op eigen locatie. Wel ligt het aantal gevallen waar geen sloopmeters worden gebruikt van eigen locaties even hoog. In gemeente Ede ligt het aantal gevallen waar sloopmeters op eigen locatie worden ingezet hoger dan de inzet van sloopmeters die uitsluitend van andere locaties komen. In gemeente Nijkerk is dit andersom en worden meer sloopmeters ingezet uitsluitend van andere locaties t.o.v. sloopmeters die afkomstig zijn van eigen locaties.

Inzet sloopmeters eigen gemeente t.o.v. andere gemeente en grootste leverancier sloopmeters

Per gemeente is gekeken naar de inzet van sloopmeters die afkomstig zijn uit eigen gemeente tegenover sloopmeters die afkomstig zijn van andere gemeente. In gemeente Scherpenzeel worden in verhouding meer sloopmeters ingezet afkomstig uit andere gemeente. Voor de sloopmeters die afkomstig zijn uit andere gemeenten is per gemeente bepaald welke gemeente de grootste leverancier is van sloopmeters. Dit zijn voornamelijk gemeente Ede en gemeente Barneveld. Echter is in gemeente Barneveld een groot gedeelte van de sloopmeters afkomstig vanuit gemeente Nijkerk.

Gemeente	Ingezette sloopmeters (m ²)	Inzet sloopmeters vervolgfuncties wonen/niet-agrarisch	Gevallen gebruik bestaande bedrijfsbebouwing bij functieverandering naar niet-agrarisch (m.u.v. bedrijfswoning)	Inzet sloopmeters eigen locatie t.o.v. andere locatie	Inzet sloopmeters eigen gemeente t.o.v. andere gemeente	Grootste leverancier sloopmeters andere gemeente
Barneveld	52.815 m ² ingezet	Wonen: 41.862 m ² Niet-agrarisch: 10.813 m ² Overig: 140 m ²	5 gevallen	Eigen locatie: 32 gevallen Andere locatie: 34 gevallen	Eigen gemeente: 42.137 m ² Andere gemeente: 10.574 m ²	Gemeente Ede/Nijkerk
Ede	21.865 m ² ingezet	Wonen: 19.125 m ² Niet-agrarisch: 1.740 m ² Overig: 1.000 m ²	0 gevallen	Eigen locatie: 19 gevallen Andere locatie: 11 gevallen	Eigen gemeente: 20.989 m ² Andere gemeente: 876 m ²	Gemeente Barneveld
Nijkerk	10.687 m ² ingezet	Wonen: 8.404 m ² Niet-agrarisch: 330 m ²	0 gevallen	Eigen locatie: 9 gevallen Andere locatie: 14 gevallen	Eigen gemeente: 8.046 m ² Andere gemeente: 2.688 m ²	Gemeente Barneveld
Putten	-	-	-	-	-	-
Scherpenzeel	2.107 m ² ingezet	Wonen: 1.034 m ² Niet-agrarisch: 1.073 m ²	0 gevallen	Eigen locatie: 2 gevallen Andere locatie: 0 gevallen	Eigen gemeente: 1.483 m ² Andere gemeente: 624 m ²	Gemeente Ede
Wageningen	-	-	-	-	-	-

Tabel 4: Overzicht inzet sloopmeters per gemeente (2018/2019)

3.3. Functioneren sloopmetermarkt

In deze paragraaf zijn de positieve en negatieve kanten van de sloopmetermarkt weergegeven. Dit is gedaan op basis van de gesprekken die zijn gehouden met de betrokken partijen. In bijlage 2 is de volledige tabel van interviewuitwerkingen weergegeven.

Adviesbureaus: Positief over de grootte regio van de sloopmetermarkt, de mogelijkheden en vraag naar sloopmeters en het sloopmeterregistratiesysteem. Negatief over de locatie van inzet.

Overige organisaties: Positief over de hoge prijs en vraag naar sloopmeters. Negatief over de prijs en huidige krapte van sloopmeters.

Gemeenten: Positief over de vrije marktwerking en afstemming tussen partijen. Negatief over het kleine aantal handelaren en communicatie over sloopmeters.

Conclusie partijen

De sloopmetermarkt wordt als positief ervaren door de gesproken partijen. De regionale aanpak, transparantie en de flexibiliteit van uitwisseling van sloopmeters tussen betrokken gemeenten worden als sterke punten van de sloopmetermarkt aangedragen. Het contact tussen gemeenten en adviesbureaus verloopt goed. Dit geldt ook voor de vele mogelijkheden waarvoor sloopmeters kunnen worden ingezet. De sloopmeterprijs ligt momenteel hoog. Dit maakt het aantrekkelijker om voor agrariërs om mee te doen aan functieverandering. Tevens is er veel behoefte aan sloopmeters in de particuliere bouw van het buitengebied, de vraag naar sloopmeters is groot.

Als negatief wordt het kleine aantal handelaren van sloopmeters aangegeven. Het kleine aantal handelaren wordt als mogelijk risico gezien voor de prijs van sloopmeters en transparante werking van de markt. Een hoge prijs maakt het lastig voor nieuwe initiatieven die een positieve bijdrage kunnen leveren aan het buitengebied om financieel haalbaar te worden. Enkele partijen geven aan dat sloopmeters vaak niet worden ingezet op locaties die hiervoor het meest geschikt zijn, zoals locaties aan dorpsranden en buurtschappen. Locaties die worden aangedragen vanuit initiatiefnemers worden vaak afgekeurd door gemeenten, omdat de functieverandering niet persé zorgt voor een kwaliteitsverbetering op de nieuwe locatie. Hierdoor kan niet de meest optimale kwaliteitsverbetering worden behaald met functieverandering, terwijl het beleid dit wel wilt stimuleren.

In de toekomst is het mogelijk dat regelingen vanuit de overheid het aanbod van sloopmeters doen stijgen. Deze regelingen kunnen een impact hebben op het aanbod van sloopmeters in de betrokken gemeenten, waardoor de prijs van sloopmeters mogelijk zal dalen. Het zal in de toekomst duidelijker worden wat deze regelingen voor impact gaan hebben op de sloopmetermarkt.

Als bedreiging voor de sloopmetermarkt wordt door een deel van de geïnterviewden gezien dat het aanbod van sloopmeters mogelijk kunstmatig laag wordt gehouden, zodat de prijs van sloopmeters hoog blijft. Dit heeft een nadelig effect voor de vrije marktwerking en transparantie van de sloopmetermarkt.

3.4. Sloopmeterregistratiesysteem gemeenten

In de gesprekken met deelnemende gemeenten is gevraagd naar de ervaringen van het huidige sloopmeterregistratiesysteem en de mogelijkheid tot digitalisering in de toekomst. Het sloopmetersysteem vormt een cruciaal onderdeel in de werking van het functieveranderingsbeleid en geeft duidelijkheid over inzet van sloopmeters over de betrokken gemeenten.

- **Gemeente Barneveld**
Het sloopmeterregistratiesysteem wordt goed bijgehouden en biedt enerzijds inzicht in de ontwikkellocaties met de betreffende ontwikkeling en de benodigde sloopcompensatie. Anderzijds biedt het inzicht in de slooplocaties met de aantallen in te zetten sloopmeters. Ook worden de sloopmeterovereenkomsten geregistreerd voor het inzicht over het aantal verhandelde sloopmeters en de prijs per meter. De afstemming met andere gemeenten gaat goed. Voor een goed functionerend systeem is het van belang dat alle gemeenten op dezelfde manier en consequent de gegevens verwerken en bijhouden. Dit komt het overzicht van functieverandering in de regio ten goede. Wanneer het op deze manier wordt gedaan is een centraal sloopmeterregistratiesysteem bij een externe organisatie niet nodig.
- **Gemeente Ede**
Het Sloopmeterregistratiesysteem wordt goed bijgehouden. Het systeem is foutgevoelig, voornamelijk voor de kleinere gemeenten die hier minder mee te maken hebben of als deze werkzaamheden worden overgedragen aan nieuwe collega's.
- **Gemeente Nijkerk**
De registratie van sloopmeters is binnen gemeente Nijkerk goed geregeld. De registratie van de wijze waarop sloopmeters worden ingezet is momenteel onvoldoende inzichtelijk. Dit kan worden verbeterd door de registratie van de inzet als vast onderdeel te verankeren in de werkprocessen. Dit is belangrijk voor het functieveranderingsbeleid, om een duidelijk beeld te krijgen welke onderdelen van het beleid vaak worden gebruikt en welke onderdelen aangepast moeten worden in de toekomst.
- **Gemeente Putten**
Het sloopmeterregistratiesysteem is erg uitgebreid, er moeten veel zaken worden ingevuld. In de praktijk wordt het systeem niet altijd goed ingevuld. Binnen gemeente Putten is een enorme verbetering mogelijk om het sloopmeterregistratiesysteem beter te kunnen benutten. Dit is momenteel niet goed geborgd binnen de organisatie van gemeente Putten. Het digitaliseren van het sloopmeterregistratiesysteem kan hiervoor een oplossing zijn. Dit maakt de situatie van andere gemeenten inzichtelijker en is minder foutgevoelig.
- **Gemeente Scherpenzeel**
Het sloopmeterregistratie systeem is duidelijk te gebruiken, ook omdat er weinig functieveranderingen zijn binnen gemeente Scherpenzeel. Het ontbreekt aan het inzicht in de sloopmeterregistratie van andere gemeenten. Voor verdere professionalisering zou digitalisering van het sloopmeterregistratiesysteem een mogelijkheid kunnen zijn om meer data van functieverandering te verkrijgen. Het is wel belangrijk om te kijken of de opbrengsten van een digitaal systeem opwegen tegen de kosten van een digitaal systeem.
- **Gemeente Wageningen**
Wageningen houdt momenteel geen sloopmeterregistratiesysteem bij, vanwege het zeer lage aantal functieveranderingen per jaar.

3. Proces functieverandering

4.1. Hoe functioneert het proces van functieverandering?

In dit hoofdstuk zijn de positieve en negatieve kanten van het functieveranderingsproces weergegeven. Dit is gedaan op basis van de gesprekken die zijn gehouden met de betrokken partijen. In bijlage 3 is de volledige tabel van interviewuitwerkingen per partij over het proces van functieverandering weergegeven.

Adviesbureaus: Positief over de afstemming tussen de betrokken partijen. Negatief over de doorlooptijd van processen en vooroverleggen.

Overige organisaties: Positief over plattelandcoaches om agrariërs eerder over te laten gaan op functieverandering. Negatief tegenover uitvoering en afstemming tussen beleidsmakers en handhaving.

Gemeenten: Positief over de afstemming tussen de betrokken partijen. Negatief over de doorlooptijd van processen en consequente behandeling van initiatieven.

Conclusie Partijen

Als positief wordt de afstemming, communicatie en samenwerking tussen de betrokken partijen gezien. Doordat het beleid over de jaren grotendeels hetzelfde is gebleven weet iedereen waar hij aan toe is binnen het proces. Het beleid en proces zitten helder in elkaar en de stappen volgen elkaar logisch op. Als negatief wordt de lange procesduur aangegeven. Een proces van functieverandering neemt veel tijd in beslag en de advisering van disciplines is vaak erg uitgebreid. Doordat het proces lang duurt komt het voor dat initiatiefnemers lang moeten wachten om duidelijkheid te krijgen in de haalbaarheid van hun ontwikkeling. Dit wordt als erg negatief ervaren. Tevens wordt aangegeven dat de tijd tussen de verschillende stappen van functieverandering te lang duurt (stroperig proces). Bij dit punt is aangegeven dat het belangrijk is om juristen meer verantwoordelijkheid te geven in het proces om verrommeling in het proces te voorkomen. Tot slot is het belangrijk dat er goede afstemming is tussen beleidsmakers en handhaving om mogelijke problemen met ontwikkelingen vroegtijdig in kaart te brengen en elkaar vroegtijdig te voorzien van input.



Figuur 3 Agrarische bebouwing in Voorthuizen (Funda, 2021)

4. Wat zijn mogelijke bijstelmogelijkheden voor het functieveranderingsbeleid?

In het kader van vernieuwing is in de evaluatie van het functieveranderingsbeleid ook gekeken naar aanpassingsmogelijkheden voor het huidige beleid die momenteel niet mogelijk zijn. Per aangedragen bijstelmogelijkheid is de mening van de gesproken partijen weergegeven per onderwerp. In bijlage 4 zijn de meningen van de gesproken partijen op de mogelijke bijstelmogelijkheden van het functieveranderingsbeleid weergegeven.

5.1. Toepassingsmogelijkheden wonen

Het huidige functieveranderingsbeleid stuurt op de bouw van grote vrijstaande of twee- onder een kap woningen bij functieverandering. Een mogelijke beleidsaanpassing is het toestaan van andere soorten woningen zoals rijwoningen of andere gebiedspassende vorm. Hieronder zijn de meningen van de gesproken partijen over deze bijstelmogelijkheid weergegeven.

Adviesbureaus: Positief over het toestaan van meer mogelijkheden voor de lokale woningmarkt en de bouw van kleinere woningen. De locatie en vermindering van het woonrecht is belangrijk bij het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid.

Overige organisaties: Positief over het toestaan van meer mogelijkheden voor wonen. Locatie is belangrijk. In het verleden is een soortgelijke regeling onvoldoende gebruikt. Daarnaast is het een risico dat woningen worden uitgebouwd van goedkoop tot duursegment.

Gemeenten: Positief over het toestaan van meer soorten woningen, vooral van het goedkopere segment. Locatie en uitstraling zijn bepalend in het toestaan van deze regeling.

Conclusie Partijen

De gesproken partijen kijken positief tegen het toevoegen van meer mogelijkheden voor wonen aan. Het is belangrijk dat bij deze regeling naar de lokale woningmarkt wordt gekeken, zodat het juiste soort woningen kan worden toegevoegd aan het buitengebied. Het toevoegen van woningen is niet op elke locatie wenselijk en zou daarom bij uitstek enkel mogelijk moeten zijn als versterking van de buurtschappen en/of aan de dorpsranden in combinatie met correcte vormgeving. Deze mogelijkheid zal alleen financieel aantrekkelijk zijn als het woningrecht voor kleinere specifieke woningen wordt verlaagd van bijvoorbeeld 300 m² naar 200 m².

Tot slot is het belangrijk om te controleren dat deze beleidsmogelijkheid ruimtelijk wenselijk is en niet een negatief effect heeft op lokale woningmarkt. Een mogelijke koppelkans voor deze beleidsmogelijkheid zijn particuliere collectieven, waarbij meerdere woningen kunnen worden geplaatst door particulieren die betrokken zijn bij de planontwikkeling.

5.2. Meer mogelijkheden met sloopmeters door kwaliteitsverbeteringen landschap

Het huidige functieveranderingsbeleid kent momenteel geen standaard regeling voor het verlagen van het benodigd aantal sloopmeters bij ontwikkelingen in combinatie met het vragen van een kwaliteitsverbetering aan het landschap. Hieronder zijn de meningen van de gesproken partijen over deze bijstelmogelijkheid weergegeven.

Adviesbureaus: Positief over deze beleidsmogelijkheid in combinatie met participatie. Belangrijk te kijken naar toekomstbestendig van deze regeling, zonder te doen aan kapitaalvernietiging door agrarische bestemmingen op te heffen naar een natuurbestemming. Ook moet een dusdanige regeling de agrarische sector niet belemmeren.

Overige organisaties: Positief over het toestaan van meer mogelijkheden voor toevoeging van landschappelijke kwaliteit. Het is wel belangrijk om te kijken of deze mogelijkheid wel voor een verbetering van landschappelijke kwaliteit zorgt. Daarnaast is uitvoering en handhaving een belangrijk aspect.

Gemeenten: Positief over deze beleidsmogelijkheid in het kader van flexibiliteit en kwaliteitsverbeteringen. Belangrijk is dat sloopmeters het uitgangspunt blijven. Uitvoering en beoordeling zijn een groot risico voor het toevoegen van deze mogelijkheid.

Conclusie partijen

De gesproken partijen kijken positief aan tegen deze regeling, maar zien ook veel potentiële problemen ontstaan op het gebied van uitvoerbaarheid en beoordeling. Deze beleidsmogelijkheid biedt kansen op het toevoegen van extra kwaliteitswinst naast de kwaliteitswinst die wordt behaald met functieverandering en landschappelijke inpassingen.

Met een soortgelijke regeling wordt al geëxperimenteerd, dit project kan als pilot worden gebruikt om te evalueren of dit een positieve bijdrage kan leveren aan kwaliteitsverbetering en niet ten koste gaat van de uitgangspunten van functieverandering.

Een belangrijk aspect is dat goed moet worden gekeken naar de toekomstbestendigheid en uitvoerbaarheid van een zodanige regeling. Hier kan buurtparticipatie een belangrijke rol in spelen. Ook speelt de beoordeling van het initiatief een belangrijke rol; wanneer is een kwaliteitsverbetering groot/goed genoeg om te compenseren voor het aantal ontbrekende sloopmeters? Dit maakt het lastig, zo schatten partijen in, om een duidelijke, concrete regeling op te kunnen nemen in het functieveranderingsbeleid zonder de toepassing van maatwerk.

5.3. Mogelijkheden gefaseerde functieverandering in het kader van fiscaliteitsproblematiek

Het huidige functieveranderingsbeleid gaat uit van complete bedrijfsbeëindiging bij functieverandering. Het zou wenselijk zijn om in de toekomst een beleidsmogelijkheid toe te voegen, waarbij agrarische ondernemers stapsgewijs (afsterfconstructie) hun agrarische bedrijfsvoering kunnen beëindigen. Hieronder zijn de meningen van de gesproken partijen over deze bijstelbaarheid weergegeven.

Adviesbureaus: Negatief over het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid. Vooral juridische borging en financierbaarheid van deze mogelijkheid zijn belangrijk. Gezien de behoefte vanuit de markt voor deze mogelijkheid zou het wenselijk zijn om een pilot te houden.

Overige organisaties: Positief over het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid. Het is een goede eerste stap richting complete bedrijfsbeëindiging en zorgt dat agrariërs op tijd worden gestimuleerd om te stoppen met hun bedrijf.

Gemeenten: Positief tegenover deze beleidsmogelijkheid om milieutechnische en ruimtelijke winst te behalen. Wel hebben gemeenten zorgen over de mogelijkheden van sloopmeters en optie tot terugbouw.

Conclusie partijen

De gesproken partijen kijken verdeeld aan tegen het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid aan. Als belangrijke reden om gefaseerde functieverandering toe te voegen aan het functieveranderingsbeleid wordt de behoefte vanuit de markt aangevoerd. Deze beleidsmogelijkheid biedt kansen om meer ruimtelijke en milieutechnische winst te krijgen met functieverandering en biedt een soepelere overgang naar complete bedrijfsbeëindiging.

Een belangrijk aspect in deze mogelijkheid is de omgang met agrarische ondernemers die te lang zijn doorgedaan met hun bedrijf en niet de financiële mogelijkheden meer hebben om gebruik te maken van een zodanige regeling. Daarnaast moet juridisch goed worden geborgd dat terugbouw niet mogelijk wordt op de slooplocatie, zodat de kwaliteitswinst van functieverandering behouden kan worden. Het zou niet mogelijk moeten zijn als één diertak wordt afgestoten, de

agrarisch ondernemer vervolgens de andere diertak uitbreid. Misbruik van een zodanige regeling moet worden voorkomen.

Aangegeven wordt dat het een oplossing kan zijn de sloopmeters te bevriezen tot na de complete bedrijfsbeëindiging om misbruik van deze regeling te voorkomen. Een experiment kan een middel zijn om te evalueren of het toevoegen van deze regeling werkt in de praktijk. Tot slot is het belangrijk om ook de mogelijkheid tot afzien van deze mogelijkheid in te bouwen in deze regeling. Functieverandering is een langdurig emotioneel proces.

5.4. Mogelijkheden gedeeltelijke functieverandering

Het huidige functieveranderingsbeleid gaat uit van complete bedrijfsbeëindiging bij functieverandering. Het zou wenselijk zijn om in de toekomst een regeling toe te voegen waarbij agrarische bedrijven een gedeelte van hun bedrijfsvoering kunnen beëindigen (afstoten diertak) en verder kunnen gaan met de overige diertak van hun bedrijf zonder volledig te stoppen met de agrarische bedrijfsvoering. Hieronder zijn de meningen van de gesproken partijen over deze bijstelbaarheid weergegeven.

Adviesbureaus: Positief over deze beleidsmogelijkheid, vanwege de behoefte vanuit de markt. Juridische borging dat er niet kan worden teruggebouwd of kan worden uitgebreid met de resterende activiteiten is belangrijk bij het toevoegen van een dergelijke regeling.

Overige organisaties: Positief over deze beleidsmogelijkheid, vanwege de behoefte vanuit de markt. Ook draagt deze mogelijkheid bij om verrommeling van het landschap tegen te gaan.

Gemeenten: Positief over deze beleidsmogelijkheid voor sommige situaties en percelen met meerdere eigenaren. Juridische borging voor terugbouw en de omgang met sloopmeters is belangrijk bij deze beleidsmogelijkheid.

Conclusie partijen

De gesproken partijen kijken positief tegen het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid aan. Twijfel zit bij de toekomstbestendige borging dat niet kan worden teruggebouwd op de slooplocatie. Een belangrijke reden om voor gedeeltelijke functieverandering te kiezen is de behoefte vanuit de markt voor het toevoegen van deze mogelijkheid. Net zoals gefaseerde functieverandering heeft gedeeltelijke functieverandering milieutechnische en ruimtelijke kwaliteitswinst.

Juridisch moet goed geborgd worden dat terugbouw niet mogelijk wordt op de slooplocatie, zodat de kwaliteitswinst van functieverandering behouden kan worden.

Tot slot moet bekeken worden wat de mogelijkheden worden voor de sloopmeters die ontstaan bij sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing.

5.5. Mogelijkheden functieverandering in combinatie met duurzame energieopwekking

Het huidige functieveranderingsbeleid heeft geen mogelijkheid van functieverandering naar een duurzame energie functie. Dan wel in combinatie met een andere functie. Gevraagd is naar de mogelijkheden om duurzame energie te koppelen aan het functieveranderingsbeleid. Hieronder zijn de meningen van de gesproken partijen over deze bijstelbaarheid weergegeven.

Adviesbureaus: Negatief over het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid. Huidige regelingen vanuit de overheid bieden genoeg mogelijkheden en de inzet van landbouwgrond voor zonnevelden is onwenselijk.

Overige organisaties: Negatief over het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid. De agrarische sector is meer gebaat voor meer mogelijkheden van kleine windmolens.

Gemeenten: Negatief over het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid. Duurzaamheid is een politiek gevoelig onderwerp en zou niet aan functieverandering gekoppeld moeten worden.

Conclusie partijen

De gesproken partijen kijken negatief aan tegen het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid. De gesproken partijen geven aan dat er momenteel genoeg mogelijkheden bestaan voor het aanleggen van duurzame energie voorzieningen in het buitengebied. Naast de huidige mogelijkheden die er bestaan zou deze mogelijkheid een negatief effect kunnen hebben dat zonnevelden op locaties worden aangelegd die niet wenselijk zijn. Tot slot is duurzame energie opwekking een politiek gevoelig onderdeel is en zou dus niet gekoppeld moet worden aan het functieveranderingsbeleid. Eventueel zou het interessant zijn om te kijken naar de mogelijkheden van kleine windturbines (25 m), als ondersteuning voor agrarische bedrijven.

5.6. Mogelijkheden kwalitatieve beoordeling slooplocaties

Het huidige functieveranderingsbeleid heeft de mogelijkheid om in gebieden waar het bereiken van milieuwinst of ruimtelijke winst zwaar weegt, de mogelijkheid om sloop te stimuleren, door een hoge waarde aan de te slopen bebouwing toe te kennen (125% van de reguliere waarde). Deze sloopmeters zijn enkel inzetbaar binnen de eigen gemeentegrenzen. Momenteel wordt niet of nauwelijks gebruik gemaakt van deze regeling binnen de betrokken gemeentes. Gevraagd is naar toepassing van een kwalitatieve beoordeling van sloopmeters waar sloopmeters in sommige gebieden meer waard zijn om functieverandering te stimuleren. Hieronder zijn de meningen van de gesproken partijen over deze bijstelbaarheid weergegeven. Vanuit de gesproken adviesbureaus is geen reactie op dit onderwerp gegeven.

Overige organisaties: Positief over het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid. Dit biedt kansen om actief te zoneren vanuit de gemeente, functieverandering op sommige locaties te stimuleren of om de agrarische structuur te behouden.

Gemeenten: Positief over het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid. Dit biedt kansen voor natuurgebieden en om milieu/ruimtelijke winst te behalen. Wel kan de uitvoering een risico zijn omdat dit per locatie verschilt.

Conclusie partijen

De gesproken partijen kijken positief tegen het toevoegen van deze beleidsmogelijkheid aan. De partijen geven aan dat deze beleidsmogelijkheid het makkelijker maakt om een differentiatie tussen gebieden te bepalen en meer te sturen op zonering als gemeente. Met deze beleidsmogelijkheid kunnen agrarische bedrijven die op ongewenste locaties gevestigd zijn gestimuleerd worden om over te gaan op functieverandering. Eventueel zou een andere opzet, minder sloopmeters voor het terugbouwen van een woning, ook kunnen werken.

Naast ruimtelijke winst biedt deze mogelijkheid kansen voor de stikstofproblematiek. Functieverandering kan een ondersteunende rol spelen om de stikstofproblematiek aan te pakken. Aangegeven is dat het interessant is om te kijken naar het aanwijzen van vitale agrarische gebieden om functieverandering moeilijker (zwaarder) te maken, zodat sommige agrarische gebieden behouden kunnen worden of een koppeling te maken met oude recreatieve bebouwing om ruimtelijke winst te behalen op recreatief gebied. De vraag is of het wenselijk is om functieverandering te koppelen aan andere sectoren.

5.7. Regeling buitenopslag bij bestaande bedrijven

Het huidige functieveranderingsbeleid staat bij functieverandering naar niet-agrarische functies geen buitenopslag toe. In sommige gevallen is het toestaan van buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven wenselijk. Hiervoor zijn voorwaarden in het functieveranderingsbeleid opgenomen. Vaak wordt buitenopslag illegaal aangelegd of wordt het als een niet wenselijke ontwikkeling ervaren door partijen. Hieronder zijn de meningen van de gesproken partijen over deze beleidsmogelijkheid weergegeven.

Adviesbureaus: Positief over het versoepelen van de regeling van buitenopslag. Het is belangrijk om duidelijke voorwaarden te stellen en te zorgen dat buitenopslag goed wordt ingepast. Ook moet de sloopmetereis voor buitenopslag verlaagd worden. Dit voorkomt illegale buitenopslag.

Overige organisaties: Negatief over het versoepelen van buitenopslag. Het zou wenselijk zijn om te kijken naar binnen-opslag i.p.v. buitenopslag.

Gemeenten: Negatief over het versoepelen van buitenopslag. In teveel gevallen loopt buitenopslag uit de hand. Het is wel belangrijk om de voorwaarden uit het functieveranderingsbeleid te verduidelijken.

Conclusie partijen

De gesproken partijen kijken verdeeld aan tegen het versoepelen van buitenopslag bij bestaande bedrijven. Enkele partijen geven aan dat buitenopslag een kleiner probleem is dan het wordt gemaakt en geven aan dat het onrealistisch is om geen buitenopslag bij bedrijven toe te staan. Het is daarom wenselijk om de voorwaarden in het functieveranderingsbeleid te verduidelijken op het gebied van maatvoering, maar ook op het gebied van landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing moet passen bij de uitstraling/oppervlakte van de buitenopslag. Daarnaast wordt aangegeven dat de compensatie die gevraagd wordt voor buitenopslag niet reëel is en enkel zorgt voor illegale buitenopslag bij bedrijven. Andere partijen kijken negatief tegen buitenopslag aan en geven aan dat buitenopslag een negatief effect heeft op de kwaliteit van het landschap (verrommeling). Daarnaast is het argument dat buitenopslag in teveel gevallen uit de hand loopt. Een mogelijke tussenoplossing zou kunnen zijn om meer mogelijkheden toe te voegen in het toestaan van binnen-opslag bij bestaande bedrijven. Dit kan een positief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en illegale buitenopslag voorkomen.

6. Utrechtse gemeenten

De evaluatie van het functieveranderingsbeleid wordt ook benut in het traject om te komen tot een beleidssynchronisatie en betere samenwerking met Regio Utrecht. In de evaluatie zijn daarom enkele Utrechtse gemeenten en overheidsinstanties gevraagd naar hun kijk op het regionale functieveranderingsbeleid en naar de mogelijke aanpassingsmogelijkheden. Daarnaast hebben de gesproken partijen hun mening over het Utrechtse functieveranderingsbeleid gegeven. Gemeente Rhenen is uitgenodigd tot een gesprek, maar een reactie is uitgebleven.

6.1. Provincie Utrecht

Gevoelsmatig vindt de provincie Utrecht dat het tijd is om te komen tot meer samenwerking met de Gelderse gemeenten van Foodvalley. Het grote aantal stoppers en problemen met leegstaande agrarische bebouwing speelt ook binnen provincie Utrecht. De landbouwvisie van Utrecht heeft als doel de landelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De doelen vanuit de provincie zijn afhankelijk van de hulp van gemeenten en agrariërs om de vitaliteit van het buitengebied te verbeteren en ondermijning tegen te gaan in oude agrarische bebouwing. De provincie Utrecht biedt voor concrete initiatieven maatwerk. De provincie Utrecht hoopt door plattelandscoaches mensen in de goede richting te sturen bij functieverandering die aansluit bij de behoefte en belevingswereld van de agrariërs zelf. De plattelandscoaches moet ook duidelijkheid geven in de leemtes van de huidige aanpak van het beleid.

Bij functieverandering is de gemeente de instantie die het initiatief moet beoordelen en aan beleid te sturen. De provincie ziet graag dat drempels voor functieverandering verlaagd worden en stimuleert dit. Er kan pas naar uitwisseling van sloopmeters toe worden gewerkt als er een gezamenlijke visie bestaat tussen de verschillende participerende gemeenten in de regio Foodvalley. Provincie Utrecht ziet graag meer toepassing van maatwerk dat collectief wordt uitgevoerd binnen de regiogemeenten.

Binnen Utrecht is een stap te zetten met betrekking tot de informatievoorziening voor het uitwisselen van sloopmeters tussen gemeenten en de stimulering hiervan. De volgende stap is te kijken naar de beste manier om dit te doen; bijvoorbeeld het laten aansluiten van de drie Utrechtse Foodvalley gemeenten bij het Gelderse functieveranderingsbeleid. Het is belangrijk dat het systeem van uitwisseling van sloopmeters tussen provincies "Raad van State proof" is als dit mogelijk wordt.

Kwaliteit is niet aan provinciegrenzen gebonden. Het grootste mogelijk risico is dat in sommige gemeenten meer zal worden teruggebouwd dan in andere gemeenten met sloopmeters vindt de provincie. Dit is ook de reden waarom een gezamenlijke visie belangrijk is voor de regionale samenwerking. De normen van provincie Gelderland en Utrecht liggen momenteel anders voor het benodigd aantal sloopmeters van een functiewisselingswoning. Provincie Gelderland is hiermee niet tevreden omdat dit zorgt voor meer verschillen tussen de twee gebieden, terwijl Utrecht dit juist ziet als drempelverlaging om te komen tot meer kwaliteitswinst en stikstofverlaging binnen de regio.

Het vraagt veel van een gemeente om beleidssynchronisatie en aanpak tussen de twee regio's te onderzoeken en hiervoor capaciteit vrij te maken. Als de huidige situatie niet verandert dan blijft gezamenlijk beleid een gespreksonderwerp. Het is op een gegeven moment tijd om te experimenteren en een pilot te beginnen. Als het bepaald is dat er behoefte aan gezamenlijk beleid is dan moet er dit ook onder woorden worden gebracht richting de bestuurders. Provincie Utrecht wilt graag meedenken met gemeenten die een gezamenlijk functieveranderingsbeleid belangrijk vinden en voor deze transitie capaciteit bieden in dit proces.

6.2. Gemeente Renswoude

Gemeente Renswoude hoort veel positieve verhalen over het functieveranderingsbeleid aan de Gelderse kant. Vooral het uitwisselen van sloopmeters en de sloopmeterregistratie zijn interessant voor Renswoude. Binnen gemeente Renswoude is vraag naar uitwisselbaarheid van sloopmeters; dit wordt momenteel als maatwerk uitgevoerd. Voorbeeld: in Renswoude gesloopt en in Woudenberg een ruimte voor ruimte woning teruggebouwd. Een concreet beleidsdocument zou dus wenselijk zijn.

Vanwege de verwachting van toename van het aantal stoppende agrariërs is Renswoude aan het kijken naar verbreding van het aantal mogelijkheden bij functieverandering. Hier wordt vooral gekeken naar recreatieve functies op daarvoor geschikte locaties.

Het huidige Utrechtse functieveranderingsbeleid maakt momenteel veel gebruik van maatwerk in samenspraak met de provincie. Vanwege de omvang van gemeente Renswoude is het ook wenselijk dat de provincie een actieve rol speelt bij functieverandering. Provincie Utrecht is soepel en meedenkend in het toepassen van maatwerk bij functieverandering. Het zou helpen dat er beleidssynchronisatie komt tussen Gelderland en Utrecht, maar het is geen ramp als het niet zou gebeuren, want dan kan het via huidig maatwerk worden gedaan. Binnen het functieveranderingsbeleid aan de Utrechtse kant bestaat geen sloopmeterregistratie en/of uitwisseling van sloopmeters, enkel onder maatwerk. Dit maakt het voor initiatiefnemers soms lastig om voorafgaand aan een plan te weten waar zij mee moeten aankomen. Een houvast van regels en/of beleidsstuk zou wenselijk zijn voor initiatiefnemers om de mogelijkheden van functieverandering zo duidelijk mogelijk te maken.

6.3. Gemeente Veenendaal

Gemeente Veenendaal heeft weinig overgebleven agrarische bedrijven. Er is geen agrarisch productiegebied meer in Veenendaal. Veenendaal zit niet te wachten op beperkender beleid voor functieverandering. Gemeente Veenendaal is vooral geïnteresseerd in functieverandering voor kleine agrarische bedrijven die onder de benodigde meters zitten voor het toevoegen van één woning. Het bijhouden van uitwisseling van sloopmeters is wenselijk binnen de Utrechtse gemeenten. Wel vindt gemeente Veenendaal, dat de relatie van sloopmeters met ruimtelijke kwaliteitsverbetering ver ligt, omdat sloopmeters vanuit elke gemeenten gehaald kunnen worden.

Gemeente Veenendaal heeft momenteel geen problemen met het inzetten van sloopmeters voor nieuwe initiatieven of uitbreidingen. Alle sloopmeters worden benut. De sloopmeters worden meestal ingezet op eigen locatie omdat er weinig belemmeringen zijn vanuit de agrarische sector.

Gemeente Veenendaal vindt het interessante mogelijkheid om te stimuleren dat agrariërs meer in collectieven optreden voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven. Het moet interessanter worden gemaakt om op specifieke plekken terug te kunnen bouwen voor agrariërs (zonering). Dit valt ook meer in de lijn met de Omgevingswet waar participatie één van de uitgangspunten is. Versnipperde agrarische gronden die ontstaan bij functieverandering zijn minder aantrekkelijk voor andere agrarische bedrijven die deze gronden eventueel kunnen overnemen.

Bij toetreding tot het functieveranderingsbeleid van Foodvalley is het wenselijk dat alle Utrechtse gemeenten van Foodvalley dit doen. Dit maakt het verhaal en beleid sterker. Dit geeft ook een beter idee of het functieveranderingsbeleid werkt binnen een stedelijke gemeente.

6.4. Conclusie Utrechtse gemeenten

De Utrechtse gemeenten van Foodvalley kijken positief naar mogelijke toetreding tot het functieveranderingsbeleid. Momenteel werken gemeenten aan de Utrechtse kant met maatwerk in samenwerking met de Provincie Utrecht. Dit werkt tot heden goed en zorgt dat er ruimtelijk gewenste initiatieven worden uitgevoerd. Een beleidssynchronisatie om te komen tot gezamenlijk beleid met de Gelderse gemeenten zou positief kunnen zijn voor het gebruik en inzet van sloopmeters en het behalen van ruimtelijke kwaliteit.

Het is belangrijk dat als de wens voor gezamenlijk beleid gedragen wordt hier capaciteit voor vrij wordt gemaakt binnen gemeenten en ook te komen tot een pilot. Voor de pilot is het belangrijk dat alle Utrechtse gemeenten van Foodvalley hieraan meedoen. Dit maakt het verhaal en beleid sterker. Provincie Utrecht wilt graag capaciteit bieden om mee te denken met deze transitie naar gezamenlijk beleid.



Figuur 4 Buitengebied Renswoude (Klompenpaden, 2021)

7. Conclusies

In dit hoofdstuk zijn de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek beantwoord. Dit is gedaan aan de hand beschikbare cijfers en opbrengsten uit de interviews met stakeholders. Tot slot zijn er aanvullende conclusies geformuleerd, door het ophalen van informatie behorend aan de deelvragen van dit onderzoek.

7.2 Onderzoeksvragen

In deze evaluatie is gezocht naar een antwoord op de vraag: “In hoeverre zijn de doelstellingen van het regionale functieveranderingsbeleid binnen de regio Foodvalley behaald gekeken naar de periode van 2016 tot 2020?” Om een antwoord te formuleren op de hoofdvraag is gekeken naar de doelstellingen van het functieveranderingsbeleid.

1. Functieverandering moet bijdragen aan goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam economisch perspectief met behoud van een vitale agrarische structuur;
2. De verbetering van ruimtelijke kwaliteit vind naast de sloop van agrarische bebouwing tevens plaats door verbetering van publieke functies zoals landschap;
3. Het hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies wordt gestimuleerd. Nieuwe bebouwing is mogelijk als de bestaande bebouwing van te slechte (beeld)kwaliteit is voor hergebruik.
4. Nieuwe niet aan het buitengebied gebonden functies worden toegestaan voor de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied. Uitbreiding van deze functies wordt ook mogelijk onder voorwaarden.

7.2. Conclusie per doelstelling

In deze paragraaf is een conclusie gegeven per doelstelling van het functieveranderingsbeleid of deze behaald is of niet.

Functieverandering moet bijdragen aan goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam economisch perspectief met behoud van een vitale agrarische structuur.

Deze doelstelling wordt tot nu toe grotendeels behaald. Uit de cijfers van 2012 t/m 2019 is gebleken dat functieverandering heeft gezorgd voor de sloop van veel oude agrarische bebouwing en milieuwinst in alle betrokken gemeenten. Dit blijkt ook uit het deelgenomen percentage aan functieverandering in vergelijking tot het Alterra rapport. Functieverandering heeft geleid dat de verstening in het buitengebied afneemt en heeft bijgedragen aan het voorkomen van ondermijning en verloedering. De nieuwe vervolgfuncties zorgen dat het buitengebied vitaal blijft, maar dragen ook bij aan de versnippering van de agrarische structuur.

Aanvullende kanttekening: Momenteel worden er veel woningen gebouwd op de locatie van functieverandering en worden weinig kansen benut voor versterking van de buurtschappen en dorpsranden, vanwege de grondpositie van agrariërs en het beperkt aantal geschikte locaties. Tot slot kunnen grote niet agrarische bedrijven ontstaan in het buitengebied door functieverandering. Deze grote bedrijven zorgen voor economische activiteit in het buitengebied, maar zorgen ook vaak voor een afname van de ruimtelijke kwaliteit. Het is wenselijk dat niet-agrarische bedrijven sneller naar een bedrijventerrein verhuizen, dit is vanwege de hoge kosten en grondpositie vaak niet haalbaar. Hoewel het functieveranderingsbeleid bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit, dragen nieuwe functies niet persé bij aan het behouden van een vitale agrarische structuur, omdat de nieuwe functies voor versnippering van de agrarische structuur zorgen.

De verbetering van ruimtelijke kwaliteit vind naast de sloop van agrarische bebouwing tevens plaats door verbetering van publieke functies zoals landschap.

Deze doelstelling wordt tot nu toe behaald. Uit onderzoek is gebleken dat functieverandering zorgt voor verbetering van landschap door het verplicht stellen van landschappelijke inpassingen bij nieuwe ontwikkelingen. Wel is het zo dat sommige initiatieven die een positieve bijdragen kunnen leveren voor publieke functies vaak niet financieel haalbaar door de hoge prijs van sloopmeters.

Het hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies wordt gestimuleerd. Nieuwe bebouwing is mogelijk als de bestaande bebouwing van te slechte (beeld)kwaliteit is voor hergebruik.

Deze doelstelling wordt tot nu toe niet behaald. Hergebruik van bestaande bebouwing komt niet of nauwelijks voor, zoals ook blijkt uit de cijfers van de inzet van sloopmeters. Hergebruik van bebouwing heeft enkel plaatsgevonden bij functieverandering naar niet-agrarische functies. In deze gevallen ging het om legalisatiezaken of toevoeging van een bedrijf bij een burgerwoning.

Nieuwe, niet aan het buitengebied gebonden functies, worden toegestaan voor de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied. Uitbreiding van deze functies wordt ook mogelijk onder voorwaarden.

Deze doelstelling wordt tot nu toe behaald. De cijfers van functieverandering en inzet van sloopmeters laten zien dat hier volop gebruik van wordt gemaakt. Uit onderzoek is gebleken dat het functieveranderingsbeleid voor veel nieuwe woonfuncties en nieuwe niet-agrarische bedrijven in de periode van 2012 t/m 2019 heeft gezorgd. Nieuwe functies zorgen voor een toename van belangen in het buitengebied, dit levert soms spanningen op met bestaande bedrijven. Uit de cijfers is ook te zien dat uitbreiding van nieuwe functies ook plaats vindt via het functieveranderingsbeleid.

7.3. Overige conclusies

In deze paragraaf zijn de overige conclusie van het onderzoek weergegeven op basis van de opgehaalde informatie uit interviews en cijfers.

- Sloopmeters: het huidige sloopmeterbeleid werkt goed, al zijn er wel verbeterpunten om het beleid beter te laten functioneren op het gebied van registratie en aanbod/prijs.
- Proces functieverandering: het proces is overzichtelijk, maar partijen zien versnellingsmogelijkheden in de verschillende processtappen van functieverandering.
- Bijstel mogelijkheden: partijen zien volop mogelijkheden voor nieuwe aanpassingsmogelijkheden van het functieveranderingsbeleid.
- Utrecht: Utrechtse gemeenten zijn positief over het aansluiten bij het functieveranderingsbeleid van regio Foodvalley.

8. Aanbevelingen

Het is belangrijk dat het functieveranderingsbeleid in de toekomst blijft bijdragen aan de verbetering van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit met behoud van de agrarische structuur. Hoe kun je op een goede manier inspelen op de wensen en ontwikkelingen in het buitengebied.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek, literatuuronderzoek en de vele gesprekken die ik gehad heb in de afgelopen maanden, kom ik tot de volgende aanbevelingen die kunnen bijdragen aan de toekomstbestendigheid van dit beleid.

1. Kijk naar de beleidsaanpassingsmogelijkheden: gefaseerde functieverandering, kwalitatieve beoordeling van slooplocaties, meer toepassingsmogelijkheden voor wonen en minder sloopmeters in combinatie met kwaliteitsverbeteringen van het landschap. Deze beleidsmogelijkheden worden als positief ervaren door de gesproken partijen en kunnen een positieve bijdragen leveren aan het behalen van de doelstellingen van het functieveranderingsbeleid.
2. Kijk naar de mogelijkheden voor digitalisering van het sloopmeterregistratiesysteem. Het huidige systeem wordt vanwege de vele benodigde gegevens niet altijd goed ingevuld. Daarnaast geeft het huidige systeem geen inzicht van de inzet van sloopmeters van andere gemeenten. Het zou wenselijk zijn om te komen tot één regionaal digitaal systeem dat duidelijkheid geeft in de inzet van sloopmeters van alle gemeenten.
3. Maak gebruik van plattelandcoaches. De eerste inzet van plattelandcoaches in de provincie Utrecht laat zien dat het agrariërs in een vroegtijdig stadium laat nadenken over functieverandering en geeft ook waardevolle input waar de behoefte ligt. Bij positieve resultaten kan de inzet van coaches in Gelderland overwogen worden.
4. Biedt meer kansen voor collectieven bij ontwikkeling van nieuwe initiatieven, vooral in combinatie met de beleidsaanpassingsmogelijkheden voor andere soorten woningen en kwaliteitsverbeteringen van landschap. Collectieven bieden kansen voor participatie en langdurige binding tot het initiatief. Het is wel belangrijk dat dit enkel op gewenste locaties gebeurt en geen belemmering vormt voor de agrarische sector.
5. Kijk bij het opstellen van nieuw beleid naar nieuwe brede invalshoeken en de praktische uitvoering van het beleid. Zo zouden verschillende andere stakeholders een goede bijdrage kunnen leveren tot het komen van nieuwe ideeën op het gebied van functieverandering. Daarnaast is het belangrijk dat de praktische kant van beleid goed in kaart wordt gebracht om problemen op het gebied van uitvoering en handhaving te voorkomen.

9. Bibliografie

- Funda. (2021). *Afbeelding*. Opgehaald van <https://www.fundainbusiness.nl/agrarisch-bedrijf/voorthuizen/object-41857920-oude-zeumerseweg-8/>
- Klompenpaden. (2021). *Afbeelding*. Opgehaald van [klompenpaden.nl: https://klompenpaden.nl/klompenpad/breeschoterpad/](https://klompenpaden.nl/klompenpad/breeschoterpad/)
- Regio Foodvalley. (2017). *Regio Food Valley functieveranderingsbeleid 2016*. Opgehaald van [file:///fasp02/userdata\\$/bram/Downloads/Functieveranderingsbeleid%20gemeente%20Putten%20\(PDF,%2039MB\)%20\(12\).pdf](file:///fasp02/userdata$/bram/Downloads/Functieveranderingsbeleid%20gemeente%20Putten%20(PDF,%2039MB)%20(12).pdf)
- Regio Foodvalley. (2021). *Afbeelding*. Opgehaald van [regiofoodvalley.nl: https://www.regiofoodvalley.nl/projecten/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab](https://www.regiofoodvalley.nl/projecten/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab)
- Regio Foodvalley. (2021). *Informatie over proces functieverandering*. Opgehaald van [Regiofoodvalley.nl: https://www.regiofoodvalley.nl/projecten/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab](https://www.regiofoodvalley.nl/projecten/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab)

Gesproken personen

- **Koen van Manen** - gemeente Ede - Gesproken op 10 december 2020
- **Geert Butz** – gemeente Ede – Gesproken op 10 december 2020
- **Hans Burgers** – DBL – Gesproken op 15 december 2020
- **Arjan Bossenbroek** – gemeente Barneveld – Gesproken op 16 december 2020
- **Michael van 't Veld** – gemeente Barneveld – Gesproken op 16 december 2020
- **Addy Ruitenbeek** – Struikhoeve Advies BV – Gesproken op 17 december 2020
- **Remco van Eeuwen** – gemeente Nijkerk – Gesproken op 18 december 2020
- **Evert Top** – Midden Nederland Makelaars – Gesproken op 5 januari 2021
- **Fije Visscher** – LTO Gelderse Vallei – Gesproken op 6 januari 2021
- **Ko van Schaik** – LTO Gelderse Vallei – Gesproken op 6 januari 2021
- **Steven van Westreenen** – Van Westreenen – Gesproken op 6 januari 2021
- **Wouter Algra** – gemeente Scherpenzeel – Gesproken op 7 januari 2021
- **Marcel Jansen** – gemeente Renswoude – Gesproken op 8 januari 2021
- **Madeleine Gerretsen** – provincie Utrecht – Gesproken op 8 januari 2021
- **Maarten Buruma** – provincie Utrecht – Gesproken op 8 januari 2021
- **Brigit Huijsmans** – gemeente Veenendaal – Gesproken op 11 januari 2021
- **Leo Blanken** – provincie Gelderland – Gesproken op 13 januari 2021
- **Minke Pronker** – provincie Gelderland – Gesproken op 13 januari 2021
- **Wilma Pol** – gemeente Wageningen – Gesproken op 19 januari 2021
- **Dieter Bakker** – provincie Gelderland – Gesproken op 20 januari 2021
- **Arjan Sikking** – provincie Gelderland – Gesproken op 20 januari 2021
- **Frank Toemen** – Omgevingsdienst de Vallei – Gesproken op 27 januari 2021
- **Albert Polman** – Omgevingsdienst de Vallei – Gesproken op 17 februari 2021
- **Michel Struijs** – gemeente Putten – Gesproken op 1 maart 2021
- **Petra Aben** – Rabobank – Gesproken op 11 maart 2021
- **Wim van den Dool** – Rabobank – Gesproken op 11 maart 2021
- **Jos Goor** – Rabobank – Gesproken op 11 maart 2021

BIJLAGEN

1. Positieve en negatieve gevolgen functieveranderingsbeleid

Positieve effecten: adviesbureaus	
▪	Het functieveranderingsbeleid helpt om agrariërs die in financiële problemen zitten een uitweg te bieden.
▪	Het functieveranderingsbeleid biedt stoppende agrariërs meerdere mogelijkheden tot vervolgfuncties bij beëindiging van het agrarisch bedrijf.
▪	Het functieveranderingsbeleid zorgt dat veel oude agrarische bebouwing wordt opgeruimd. Het saldo van verstening in het buitengebied loopt af.
▪	Het functieveranderingsbeleid voorkomt dat leegkomende agrarische bebouwing wordt gebruikt voor illegale doeleinden.
Negatieve effecten: adviesbureaus	
▪	De uitvoering van het beleid is ondoordacht. Vervolgfuncties kunnen niet worden gedaan op de locaties die hiervoor geschikt zijn, omdat deze gronden vaak niet in eigendom zijn van de particulier zelf.
▪	Er moet beter worden gekeken naar de zonering van het agrarische structuur. Het moet niet mogelijk zijn om woningen terug te bouwen in vitale agrarische gebieden.
▪	Er zou meer gekeken moeten worden naar het clusteren van woningen, ook aan dorpsranden. Het terugbouwen van woningen aan dorpsranden is momenteel niet financieel aantrekkelijk.
▪	Het functieveranderingsbeleid levert situaties op waarbij boeren op vitale agrarische locaties overgaan op functieverandering en enkel naar de opbrengst van functieverandering kijken.
▪	Er wordt momenteel te weinig gekeken naar de reductie van stikstof t.o.v. bijdrage aan landschappelijke kwaliteit bij functieverandering.
▪	Het behouden van samenhang tussen agrariërs en nieuwe functies is zeer belangrijk. Nieuwe functies en belangen zorgen soms voor spanningen in de buurt.
▪	Het functieveranderingsbeleid is soms onduidelijk, omdat er binnen de verschillende gemeenten van Foodvalley gekozen worden voor een eigen invulling van de bestaande regels. Dit past eigenlijk niet goed bij de soort samenwerking die de regio met elkaar doet.
▪	Er wordt bij het toestaan van nieuwe woningen goed gekeken naar de huidige milieuwetgeving. Echter is dit een momentopname. Het kan zijn dat door strengere milieunormen in de toekomst nieuwe woningen voor problemen gaan zorgen voor enkele agrarische bedrijven.
▪	Gemeenten moeten het mogelijk maken om de huidige bebouwing te laten staan onder het overgangsrecht bij WA-bestemmingen. Dit moet enkele agrariërs uit de kosten houden. Bij verkoop van bebouwing wordt de bebouwing gesloopt en teruggedaan naar de maximale toegestane 200m ² aan bebouwing. Functieverandering voor deze bedrijven is momenteel niet aantrekkelijk.
▪	Functieverandering voor Wonen met agrarisch nevenactiviteit is momenteel niet aantrekkelijk. Om functieverandering te stimuleren zou een bepaalde waarde moeten worden toegekend aan de bedrijfsbebouwing of biedt dit soort bedrijven perspectief om door te gaan met de agrarische bedrijfsvoering.
▪	De hoeveelheid benodigde onderzoeken en leges bij functieverandering maakt het functieveranderingsbeleid minder aantrekkelijk voor kleine agrarische bedrijven (WA-bestemmingen). Dit is een belangrijke reden waarom kleinere agrariërs niet mee doen aan de functieveranderingsregeling. Een mogelijke oplossing zou zijn om een speciaal tarief te hanteren bij functieverandering van kleine agrarische bedrijven.
•	Agrarische locaties met weinig bebouwing zullen eerder niet meedoen aan functieverandering omdat de leges en het aantal onderzoeken (soms vervolgonderzoeken)
•	het niet aantrekkelijk maakt om mee te doen met functieverandering. De verhouding tussen opbrengst en mogelijke risico's is te groot.

Positieve effecten: overige organisaties	
▪	Voor agrariërs die moeten stoppen met de bedrijfsvoering is functieverandering een aantrekkelijke regeling om tot een alternatief verdienmodel te komen. Het functieveranderingsbeleid biedt veel mogelijkheden voor agrariërs om niet financieel ten gronden te komen.
▪	Er staan genoeg "beloningen" tegenover functieverandering voor agrariërs.
▪	Het beleid werkt uitstekend om verloedering en ondermijning in het buitengebied tegen te gaan. In regio's waar dit beleid niet bestaat is een toename waarneembaar van verloedering en criminaliteit.
▪	Iedere functieverandering leidt tot herplaatsing van dieren naar een milieuvriendelijkere stal.
▪	Nieuwe woonfuncties zijn wenselijk op locaties die goed bereikbaar zijn, waar kwaliteitswinst is door sloop van agrarische bebouwing en waar ook compact gebouwd wordt.
Negatieve effecten: overige organisaties	
▪	Met functieverandering moet meer naar clustering van nieuwe functies gezocht worden. De stoppers moeten worden uitgedaagd om hun nieuwe activiteiten op de goede locaties worden ontwikkeld, zodat de oude agrarische grond behouden kan worden. Nieuwe bedrijven moeten op tijd naar het bedrijventerrein gestuurd worden.
▪	Met functieverandering naar woonfuncties bestaat de kans dat het agrarisch gebied wordt omgevormd tot woongebied. Dit kan impact hebben op de primaire agrarische sector. Zorg ervoor dat nieuwe woningen enkel in buurtschappen of bij dorpsranden terecht komen. Er zou een maximaal aantal woningen moeten komen dat kan worden gebouwd in het buitengebied bij functieverandering.
▪	Het is moeilijk in te schatten of niet-agrarische functies uitgroeien tot een groot bedrijf. Het verplaatsen van deze bedrijven richting bedrijventerreinen is vaak niet financieel haalbaar.
▪	Agrarische gronden blijven over het algemeen in agrarisch gebruik na functieverandering. Vaak worden de gronden opgekocht door een andere agrariër. In regio Amersfoort verdwijnt momenteel veel agrarische grond richting projectontwikkelaars. Maak agrarische gronden het minst interessant voor projectontwikkelaars; houdt gronden in bezit van agrariërs.
▪	Er bestaat een groep agrariërs die niet kunnen stoppen met het agrarisch bedrijf door financiële problemen. Voor deze groep mensen biedt functieverandering geen oplossing. Deze groep heeft niet de financiële mogelijkheden om te investeren in sloop.
▪	Het is de verwachting dat de groep wonen met agrarisch nevenactiviteit geen financiële noodzaak heeft om over te gaan naar een woonbestemming.

Positieve effecten: gemeenten
▪ Het functieveranderingsbeleid gaat verloedering van het agrarisch gebied tegen. ▪ Nieuwe functies voortkomend uit functieverandering voegen vitaliteit toe aan het landelijk gebied. ▪ Oude agrarische bebouwing verdwijnt uit het buitengebied. Dit draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Het buitengebied wordt opgeruimd. ▪ Zolang agrarische bedrijven kunnen blijven uitbreiden speelt in de toekomst het functieveranderingsbeleid een rol. ▪ Actief benaderen agrariërs vanuit gemeente zorgt voor meer stoppers. ▪ Extra mogelijkheden in het functieveranderingsbeleid hebben geleid dat er minder vaak wordt gekozen voor het bouwen van woningen.
Negatieve effecten: gemeenten
▪ Er zijn veel niet agrarische bedrijven in het buitengebied bijgekomen. Niet-agrarische bedrijven kunnen uitgroeien tot grote bedrijven met het functieveranderingsbeleid. Dit heeft voor veel economische activiteit gezorgd maar ook voor erfverontreiniging gezorgd. ▪ Nieuwe functies kunnen een belemmering vormen voor agrarische bedrijven in de toekomst als de milieuwetgeving verandert of strenger wordt. ▪ Nieuwe woonfuncties kunnen negatieve gevolgen geven voor de leefbaarheid in een buurt. In de nieuwe woningen komen vaak mensen te wonen die minder hechting hebben met de oorspronkelijke structuur van het platteland. Meer mensen in het buitengebied betekent een toename van verschillende belangen, bouw woningen aan de dorpsranden. ▪ De oppervlakte van bebouwing neemt af in het buitengebied. Echter zorgt nieuwbouw/uitbreidingen van groeiende agrarische bedrijven dat de totale oppervlakte van bebouwing toeneemt. ▪ Ruimtelijk gezien is het wenselijk om woningen terug te bouwen aan de dorpsranden/kernen. Echter zijn deze gronden vaak niet in eigendom van de agrariër en spelen belangen van omwonenden mee bij deze ontwikkeling. ▪ Er moet duidelijker gecommuniceerd worden richting inwoners van het buitengebied waarom er voor ontwikkelingen/uitbreidingen sloopmeters als compensatie geleverd moeten worden. ▪ Bij functieverandering moeten foto's worden gemaakt om te laten zien wat de impact is van de functieverandering op het landschap. Dit wordt momenteel onvoldoende gedaan. ▪ Het agrarische functieveranderingsbeleid wordt soms gebruikt voor zaken die geen betrekking hebben op het agrarisch gebied. ▪ Door de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan kan door middel van sloopmeters grote bijgebouwen worden teruggeplaatst bij woningen. Dit levert in verhouding weinig kwaliteitsverbetering op met de oorspronkelijke situatie. ▪ Gemeentelijke interpretaties kunnen onduidelijkheden veroorzaken in het beleid. ▪ Beleidsmatig is het wenselijk dat niet-agrarische naar een bedrijventerrein verplaatsen. Echter is dit vanwege de grondpositie niet aantrekkelijk. ▪ Het is belangrijk om bij functieverandering te kijken naar kleine agrarische bedrijven die onder de benodigde meters zitten voor het toevoegen van een woning. De vraag is wel of deze bedrijven ruimtelijk ontsierend zijn, wat levert functieverandering bij dit soort bedrijven op? ▪ Niet veel te bieden voor agrarische bedrijven met weinig agrarische bebouwing. Een soortgelijk project als ProMo zou uitkomst kunnen bieden.

2. Positieve en negatieve kanten sloopmetermarkt

Positieve kanten: adviesbureaus	
▪	De sloopmetermarkt functioneert goed. Dit komt omdat de markt flexibel is en dat het mogelijk is om sloopmeters regionaal uit te wisselen. Daarnaast is het essentieel dat het huidige beleid de mogelijkheid biedt om sloopmeters op te knippen en in te zetten wanneer de initiatiefnemer wilt.
▪	Nieuwe gelden/ontwikkelingen vanuit het rijk/provincie zullen ervoor zorgen dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen. Dit moet het aanbod van sloopmeters vergroten. De huidige schaarste zorgt ervoor dat de prijs van sloopmeters hoog ligt.
▪	Het vergroten van de mogelijkheden en inzet van sloopmeters bij gemeenten zorgt ervoor dat de prijs hoog blijft.
▪	Het sloopmeterregistratiesysteem is een belangrijke reden waarom sloopmeters beter werken aan de Gelderse kant van Foodvalley t.o.v. de Utrechtse kant.
▪	De sloopmetermarkt werkt goed omdat het gebied waarin sloopmeters verhandeld kunnen worden groot is. Daarnaast is het positief dat er meerdere handelaren in sloopmeters zijn.
▪	Er is er is veel vraag naar sloopmeters. Dit komt omdat er zoveel mogelijkheden zijn binnen het beleid voor sloopmeters. Deze mogelijkheden zorgen ervoor dat ondanks de aanpassingen aan het beleid de sloopmeterprijs momenteel nog steeds hoog ligt. Vergeleken met andere regio's is het Gelders beleid een groot succes.
Negatieve kanten: adviesbureaus	
▪	De nadelige kant van het functieveranderingsbeleid is de inzet van sloopmeters. Het beleid en gemeenten stimuleert om sloopmeters naar de dorpsranden en kernen te brengen. Locaties die worden aangedragen voor nieuwe vervolgfuncties worden vaak afgekeurd door de afdelingen stedenbouw/landschap.
▪	De in het verleden oude provinciale regelingen waar verwacht werd dat aanbod van sloopmeters gigantisch zou stijgen en de prijs van sloopmeters gigantisch gaan dalen is uitgebleven. Het blijft een vraag wat er gaat gebeuren met de sloopmeters die vrijkomen uit bedrijven die de provincie gaat opkopen met de nieuwe regelingen.
▪	Sloopmeters worden vaker in het buitengebied ingezet t.o.v. de dorpsranden, omdat dit makkelijker is en de sloopmeters toch worden opgekocht door particulieren.
▪	Locaties waarbij veel agrarische bebouwing wordt gesloopt bouwen vaak niet terug op eigen locatie. Kleinere bedrijven realiseren wel vaak woningen/ontwikkelingen op eigen locatie.
Positieve kanten: overige organisaties	
▪	De sloopmetermarkt werkt naar behoren. Er is op dit momenteel een krapte aan sloopmeters, dit zorgt ervoor dat de prijs van sloopmeters ook hoog ligt.
▪	Er is behoefte aan sloopmeters in de particuliere bouw en in het buitengebied.
▪	De sloopmetermarkt werkt naar behoren. Er is op dit momenteel een krapte aan sloopmeters, dit zorgt ervoor dat de prijs van sloopmeters ook hoog ligt.
Negatieve kanten: overige organisaties	
▪	De impact van opkoopregelingen is op dit moment nog niet erg groot. De verwachting is dat er geen overschot aan sloopmeters op de markt ontstaat door deze opkoopregelingen, vanwege het beperkt aantal bedrijven in de Veluwe.
▪	Een te hoge prijs van sloopmeters zorgt voor twijfel en weerstand bij initiatiefnemers die sloopmeters moeten aankopen.
▪	Er zijn een paar grote handelaars binnen de sloopmetermarkt. Het gevaar is dat deze partijen de sloopmeterprijs kunnen gaan bepalen. Daarnaast verdwijnt geld van initiatiefnemers naar deze tussenpersonen van de sloopmetermarkt. Het zou een oplossing kunnen zijn om als gemeente een rol binnen de sloopmetermarkt te gaan spelen (nieuwe functie), zodat er minder geld verdwijnt in de handen van

bemiddelaars. De agrarische sector loopt hier al langer tegenaan in de handel van melk en de handel van pluimveerechten.
▪ Er moet op worden gelet dat in gemeenten waar het makkelijker is om te bouwen geen zuigwerking ontstaat voor sloopmeters.
▪ Door de prijs van sloopmeters wordt het soms lastig voor initiatieven die een positieve impact kunnen hebben op de kwaliteit van het landschap om financieel haalbaar te worden.
▪ Het gevoel heerst dat de krapte van sloopmeters kunstmatig is en wordt beheerd door de verschillende partijen in het proces. Volgens rapporten zou er momenteel een grote hoeveelheid sloopmeters op de markt moeten zijn; dit blijft tot heden uit.
▪ De uitvoering van het beleid is ondoordacht. Sloopmeters kunnen niet worden ingezet op de locaties die hiervoor geschikt zijn, omdat deze gronden vaak niet in eigendom zijn van de particulier zelf.
▪ De motivering en welke sloopmeters gebruikt worden zijn bij initiatieven vaak helder. De uitvoering komt soms tekort (niet slopen).
▪ Met sloopmeters kunnen grote woningen worden gerealiseerd in het buitengebied. Dit voegt niet persé iets toe aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied, als ook de sloopmeters uit een andere gemeente worden gehaald. Ruimtelijke kwaliteit is lokaal vaak moeilijk zichtbaar, een helicopterview is belangrijk.

Positieve kanten: gemeenten
▪ Een dure sloopmeterprijs is interessant voor stoppende agrariërs en voorkomt verstening van het buitengebied (initiatieven zijn minder aantrekkelijk).
▪ De vrije markt werking van de sloopmetermarkt zorgt ervoor dat de prijs van sloopmeters zichzelf in stand houdt. Daarnaast geeft het beleid de mogelijkheid dat gemeenten kunnen sturen in de benodigde compensatie van sloopmeters als de prijs te hoog wordt.
▪ De sloopmetermarkt wordt volledig door de markt bepaald. Er zijn een aantal partijen die zich specialiseren in de sloopmetermarkt. Deze partijen houden de lijnen kort en zijn gespecialiseerd in hun werk. Het contact tussen deze partijen en de gemeente verloopt ook goed.
▪ Het verhandelen van sloopmeters over gemeentegrenzen heeft voor veel positieve effecten gezorgd t.o.v. eerder beleid. Het stimuleert mensen om aan functieverandering mee te doen.
▪ De afstemming tussen de betrokken gemeenten over sloopmeters gaat goed.
Negatieve kanten: gemeenten
▪ Het gevaar van de sloopmeters is dat grotere partijen alle sloopmeters kunnen opkopen. Een maximale prijs zou een mogelijkheid kunnen bieden voor stoppende bedrijven.
▪ De regelingen vanuit de Provincie zijn vaak om een ander doel gericht dan het functieveranderingsbeleid. Het is mogelijk dat nieuwe opkoopregelingen ervoor zorgen dat het aanbod van sloopmeters stijgt en de prijs daalt.
▪ Nieuwe ontwikkelingen worden vaak ontwikkelt op de plek waar de oude agrarische bebouwing verdwijnt. Het bouwen aan de dorpsranden is vaak lastig vanwege de grondpositie van agrariërs en de gemeente.
▪ Er moet duidelijker gecommuniceerd worden richting inwoners van het buitengebied waarom er voor ontwikkelingen/uitbreidingen sloopmeters als compensatie geleverd moeten worden.

3. Positieve en negatieve kanten proces functieverandering

Positieve kanten: adviesbureaus
Afstemming tussen de verschillende gemeentes en tussen gemeenten en adviseurs verloopt goed.
Negatieve kanten: adviesbureaus
- Advisering van verschillende disciplines moet korter en bondiger worden. - Het vooroverleg/eerste contacten moeten duidelijkheid bieden voor initiatiefnemers over de haalbaarheid van een initiatief. Als er aan de voorkant van het proces uitspraken gedaan worden over de haalbaarheid van initiatieven dan moet de achterkant van de organisatie volgen. - De leges binnen het proces van functieverandering zijn te hoog. - Reacties op principeverzoeken duren te lang. Het is belangrijk om het begintraject soepel te laten verlopen en snel duidelijkheid te bieden over het aantal inzetbare sloopmeters. Dit levert minder procesvertraging op met betrekking tot het uitvoeren van verschillende onderzoeken en voor het opstellen van het projectplan. - Het proces loopt niet soepel. Er zitten vaak lange wachttijden tussen de verschillende stappen van het proces. Zo duurt het lang voordat sloopmeters daadwerkelijk inzetbaar zijn. Er zou meer gewerkt moeten worden met overeenkomsten en voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan om te zorgen dat de proces stappen soepeler en sneller verlopen. - Vroeger was er een werkdocument voor functieverandering. Elke partij in het proces werkte met hetzelfde document. Dit document bevatten duidelijke regels en omgang met functieverandering. Afwijking van de regels leverde een duidelijk antwoord op voor de initiatiefnemers. Er moet een splitsing komen aan het begin van het traject: initiatieven die binnen de regels vallen en initiatieven die niet binnen de regels vallen (maatwerk). - Juristen moeten meer verantwoordelijkheid krijgen bij aanvragen om zelf keuzes te kunnen maken in het proces. De jurist moet de gesprekken met de wethouder/adviesbureaus/initiatiefnemer voeren. Verrommeling van het proces moet worden tegengegaan door onnodige inmengingen van de verschillende disciplines. De jurist moet de beslissende factor zijn in het proces.

Positieve kanten: overige organisaties
Financiële stimulans is niet de eerste keuze om twijfelende agrariërs over te laten gaan op functieverandering. Het is vooral een mentale stap die makkelijker te maken is door inzet van Plattelandscoaches.
Negatieve kanten: overige organisaties
- Bouwinspecteurs die ook letten op de regelgeving van het bestemmingsplan maken soms geen werk van zaken die niet kloppen binnen het geldend bestemmingsplan. Dit komt omdat er vervolgens niks met deze opgebouwde zaak wordt gedaan door de gemeente op het gebied van handhaving. De ervaring is dat alles mogelijk is binnen Ruimtelijke Ontwikkeling. Er wordt nee gezegd, maar als de initiatiefnemer lang genoeg het blijft proberen of het plan gewoon uitvoert wordt het initiatief vaak gelegaliseerd. Dit levert frustratie op bij de bouwinspecteurs. Treed streng op om te zorgen dat misbruik van regels vermindert - Afstemming tussen beleidsmakers en handhaving moet beter. Er spelen soms situaties waarvan handhaving eerder vanaf wilt weten, zodat zij ook input kunnen geven. Dit voorkomt bepaalde inrichtingskeuzes bij nieuwe ontwikkelingen die voor problemen kunnen zorgen.

- Wees duidelijk richting de aanvrager wat het tijdspad in verschillende stappen bij aanvraag van ontwikkelingen inhoudt.

Positieve kanten: gemeenten

- Alle betrokken partijen zitten met elkaar om tafel; adviseurs, initiatiefnemer en gemeente.
- Er liggen kansen bij de verschillende partijen om agrariërs sneller over te halen om functieverandering te doen.
- Het proces en beleid zit helder in elkaar. De stappen volgen elkaar helder op.
- De regionale aanpak en eenduidige beleid zijn de sterke punten van het functieveranderingsbeleid. Iedereen weet waar hij aan toe is in het proces (agrariërs, adviesbureaus en gemeenten). In de basis is het beleid in alle jaren hetzelfde gebleven.
- Het proces van functieverandering is een continu proces vanwege de mogelijkheid tot terugbouw

Negatieve kanten: overige organisaties

- Het proces van functieverandering duurt lang.
- Het verschilt per behandelaar en gemeente hoe er om wordt gegaan met adviezen van de verschillende disciplines.
- Bij stoppende agrariërs zit veel emotie in het proces van bedrijfsbeëindiging. Dit is een lang proces voor de ondernemer om de stap naar functieverandering te zetten
- Bij sommige gemeenten loopt het proces van functieverandering momenteel langzaam door capaciteitsproblemen. Dit zorgt voor inconsequentie tussen gemeenten. Als het proces goed in kaart is gebracht moet het proces ook snel kunnen worden afgerond.

4. Bijstel mogelijkheden functieveranderingsbeleid

Uitbreiden beleidsmogelijkheden wonen

Adviesbureaus	
▪	Er moet goed worden gekeken naar de lokale woningmarkt. Buurtschappen zijn vaak te duur voor de jongere bewoners en vergrijzen. Het is belangrijk om een buurtschap leefbaar te houden door verschillende soorten woningen toe te staan. Rijtjeswoningen en kleinere woonhuizen zouden mogelijk moeten worden in het functieveranderingsbeleid, mits aantoonbaar noodzakelijk voor die specifieke locatie. Daarnaast is de vorm/uitvoering van deze woningen belangrijk om de kwaliteit te verbeteren. Beleid moet kunnen inspelen op de veranderingen in de markt.
▪	Meer toepassingsmogelijkheden voor het bouwen van bijvoorbeeld rijenwoning is een mogelijkheid voor het functieveranderingsbeleid. Meer flexibiliteit binnen het functieveranderingsbeleid is positief.
▪	Er moet per situatie worden bekeken of dit soort ruimtelijke ontwikkelingen geschikt zijn voor een locatie. Het is niet wenselijk om kleinere woningen te clusteren binnen het buitengebied. De dorpsranden bieden meer mogelijkheden hiervoor. Er speelt een mogelijk risico m.b.t. milieuwetgeving op bepaalde locaties.
▪	Het huidige beleid stuurt teveel op grote vrijstaande/twee onder een kap woningen. Het zou een prima alternatief zijn om de mogelijkheid tot kleine starterswoningen of een andere soort woning aan te bieden. Dit moet wel in combinatie met het aanpassen van het benodigd aantal m2 voor woningrecht. Er kan gekozen worden om dit aan het functieveranderingsbeleid toe te voegen; elke gemeente heeft vervolgens de keuze om dit wel of niet toe te passen binnen hun eigen regio.
Gemeenten	
▪	Er moet goed gekeken worden naar de behoefte en vraag naar specifieke woningen op verschillende locaties. Niet overal in het buitengebied is een geschikte locatie voor dit soort mogelijkheden.
▪	Het zou wenselijk kunnen zijn om op enkele locaties, rijtjeswoningen of andere woningtypen toe te staan. Momenteel is dit niet haalbaar vanwege de kosten die meekomen met het aanschaffen van woonrecht. De regeling moet niet te aantrekkelijk worden dat mensen in de dorpsranden gaan wonen i.p.v. binnen de dorpskernen.
▪	Er zouden meer toepassingsmogelijkheden moeten komen voor goedkopere woningen op de locaties die geschikt zijn voor woningen (dorpsranden). Het aspect landschap is heel belangrijk in het toestaan van deze mogelijkheid. Het moet niet standaard mogelijk worden in het functieveranderingsbeleid. Altijd maatwerk. Bij het toestaan van deze regeling moet worden gezorgd dat de kosten die gemaakt worden bij slopen/sloopmeters lager worden.
▪	Vanuit stedenbouw/landschap is het belangrijk dat nieuwe functie een agrarische uitstraling krijgen. Ruimtelijk gezien is het toestaan van meer woningbouw mogelijkheden mogelijk. De locatie speelt een rol in het toestaan van deze regeling.
▪	Het is belangrijk om hierbij te kijken naar gemeentelijke woningbouwplannen en te kijken of er met deze mogelijkheid iets te winnen valt ten opzichte van de gemeentelijke woningbouwopgave. Tinyhouses en/of meergeneratiewoningen zouden een logischere keuze zijn op dit vlak.
Overige organisaties	
▪	Het is niet wenselijk om extra woningen in elke vorm in het buitengebied toe te staan. Dit zorgt voor problemen m.b.t. de bestaande agrarische sector en structuur van het buitengebied. Als het toch noodzakelijk is bevonden om woningen toe te voegen, dan enkel aan de buurtschappen/dorpsranden om deze te versterken.
▪	In Noord Veluwe is er een mogelijkheid geweest voor dit soort woningen. De ervaring is dat er weinig tot geen gebruik gemaakt wordt van de regeling. Mensen die een initiatief uitvoeren op eigen locatie zitten niet te wachten op veel nieuwe mensen in de omgeving. Daarnaast is de vraag of dit ruimtelijk gewenst is. Het is eerder een mogelijkheid dat gemeenten zelf sloopmeters kopen en dit soort initiatieven uitvoeren en beheren of in samenwerking met particuliere collectieven. Geef deze partijen meer

mogelijkheden om gezamenlijk woningen neer te zetten. Doordat een groep betrokken is bij de ontwikkeling, ontstaat een langdurige binding met het project. Bied gronden aan voor dit soort initiatieven en de collectieven zullen vanzelf komen.
▪ Het is lastig om functieverandering te koppelen aan andere beleidsdoelen. De opgave van woningbouw ligt bijvoorbeeld in het goedkopere segment, maar functieverandering veroorzaakt vaak de bouw van duurdere woningen. Goedkopere woningen die worden neergezet worden over de jaren heen uitgebreid en veranderen langzaam naar woningen van het hogere segment.
▪ Koppel maatschappelijke opgaves (woningen/energietransitie/arbeidsmigranten) aan functieverandering. Hoe kan functieverandering op een positieve manier bijdrage aan deze opgaves. Angst voor ontwikkelingen kan worden weggenomen door het dialoog en participatie aan te gaan voor dit soort initiatieven.
▪ Meer toepassingsmogelijkheden voor sloopmeters bij woningen is wenselijk. Er is meer behoefte aan kleinere woningen in het buitengebied dan enkel grote alleenstaande woningen. Stuur wel op aanvulling van bestaande kernen of op dorpsranden bij aanleg van nieuwe woningen.

Meer mogelijkheden sloopmeters in combinatie met kwaliteitsverbeteringen landschap

Adviesbureaus
▪ Dit biedt een reële kans. Zorg ervoor dat er mogelijkheden komen om het aantal inzetbare sloopmeters te verlagen door bijvoorbeeld kwaliteitsinspanningen voor het landschap.
▪ Dit zou een mogelijkheid kunnen zijn als de tekorten van sloopmeters aanhouden.
▪ Er kan op deze manier veel worden behaald op het gebied van kwaliteit in het buitengebied. Het zorgt ervoor dat initiatiefnemers onderdeel worden van het plan en dit ook willen uitvoeren. Het is wel belangrijk dat de nieuwe toevoeging van landschap, de agrarische bedrijven in de buurt niet belemmert.
▪ De regeling klinkt mooi, maar het lijkt meer een korte termijn oplossing. Het is belangrijk om dit toekomstbestendig te maken. Dit kan enkel door het in het bestemmingsplan te verankeren. Echter is het kapitaalvernietiging voor de initiatiefnemer als de gronden anders bestemd worden dan agrarische grond. Dit is gezien de ruimtedruk niet wenselijk.
▪ De buurt moet verantwoordelijk worden voor initiatieven waarbij groen wordt aangelegd. Dit zorgt voor stimulans voor uitvoering van landschappelijke inpassingen. Buurtparticipatie is een belangrijk middel om te komen tot kwaliteit op erven/omgeving. Dit draagt bij aan het leefklimaat van buurten.
Gemeenten
▪ Flexibel maatwerk is soms een oplossing voor enkele ontwikkelingen. Dit onderwerp speelt soms bij unieke gevallen bij uitbreiding van grote bedrijven.
▪ Voor deze regeling bestaan mogelijkheden. Momenteel wordt er al geëxperimenteerd met het aanleggen van natuur in combinatie met het verminderen van het benodigd aantal sloopmeters bij een ontwikkeling. Dit staat los van de al verplichte landschappelijke inpassingen bij ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat sloopmeters de meerderheid blijven in de compensatie met natuur aanleg. Het moet per locatie worden bekeken of dit een mogelijkheid is als bijstelmogelijkheid.
▪ De Omgevingsvisie zorgt voor veel kansen en mogelijkheden voor kwaliteitsverbeteringen. Slopen is al kwaliteitsverbetering, maar extra mogelijkheden voor landschap kunnen hieraan bijdragen.
▪ In het verleden zijn er voor een zodanige regeling verzoeken geweest. In essentie moeten sloopmeters het uitgangspunt zijn en kunnen secundaire voorwaarden kwaliteitsverbeteringen van het landschap zijn. Het zou interessante mogelijkheid kunnen bieden voor het beleid. Het moet een aanvulling zijn op het functieveranderingsbeleid. Het is wel veel werk om de instandhouding van deze

nieuwe natuur te handhaven; het is een mogelijk risico dat er niet genoeg capaciteit is om dit te controleren.
▪ Een combinatie op het gebied van sloopmeters en het toevoegen van kwaliteitsverbeteringen geeft meer mogelijkheden op het gebied van flexibiliteit bij initiatiefnemers. Het is onduidelijk of een dussdanige regeling werkbaar is; het is lastig om dit te beoordelen. Wanneer is een kwaliteitsverbetering voor het landschap goed en/of groot genoeg om te compenseren voor het aantal ontbrekende sloopmeters?
▪ Sloopmeters in combinatie met landschappelijke kwaliteitsverbetering vormt een risico op het gebied van uitvoering. Het resultaat valt vaak erg tegen.
Overige organisaties
▪ Het is niet wenselijk om agrarisch areaal in te zetten voor landschapsontwikkeling. De Menukaart biedt al genoeg mogelijkheden hiervoor. Het buitengebied wordt niet persé mooier als er meer landschapsontwikkeling plaatsvindt in kleine clusters. De agrarische sector levert al een goede bijdrage aan het landschap met initiatieven zoals bloemrijke graslanden en klompenpaden.
▪ Er zou een mogelijkheid moeten komen voor meer mogelijkheden in ruil voor substantiële versterking van landschappelijke kwaliteiten. Nakomen van landschappelijke inpassingen (voorwaardelijk verplichting) moet worden gehandhaafd door gemeenten.
▪ Meer focus op het toevoegen van landschappelijke kwaliteit bij functieverandering werkt alleen als het goed geborgd is dat dit ook ten uitvoering komt.

Mogelijkheden gefaseerde functieverandering in het kader van de fiscaliteitsproblematiek

Adviesbureaus
▪ Gefaseerde functieverandering is geen goed idee. Het grootste probleem is hier het benodigd geld voor uitvoering, daarnaast is het risico dat mensen de tweede fase van het plan niet meer uitvoeren. Functieverandering moet in zijn geheel worden opgepakt; er zijn teveel mensen die misbruik maken van regelingen/beleid.
▪ Juridisch wordt dit heel lastig om te borgen. Als dit wordt toegestaan moet het duidelijk worden geborgd dat uitbreiding op de locatie niet meer mogelijk wordt.
▪ Dit biedt voor sommige locaties mogelijkheden. Er is behoefte vanuit de markt voor. Het is belangrijk om hiervoor naar mogelijkheden te kijken en ook te experimenteren.
Gemeenten
▪ Gefaseerde functieverandering kan agrariërs helpen om te komen tot bedrijfsbeëindiging door binnen twee fasen met hun agrarische bedrijfsvoering te stoppen binnen een X aantal jaar. Het zou helpen om in het beleid enkele regels te hebben zodat dit kan worden toegepast.
▪ Dit heeft een ruimtelijke en milieutechnische meerwaarde. Het is belangrijk om uit te vinden waarom mensen er soms voor kiezen om geen functieverandering naar wonen te doen, maar een agrarische bestemming behouden.
▪ Het is een risico dat deze mogelijkheid veel extra werk oplevert. Daarnaast zouden bouwvlakken volgebouwd kunnen worden volgens de huidige wetgeving.
▪ Gefaseerde functieverandering is een optie. Het is belangrijk om concreet afspraken te maken wat er gedaan mag worden met de sloopmeters op het perceel. Een mogelijkheid zou zijn om de sloopmeters te bevriezen en op een later moment van complete stop weer beschikbaar te maken.
Overige organisaties
▪ Kijk naar tijdelijke functieverandering. Functieverandering in de afbouwfase als verdienmodel. Eerst een tussenoplossing om vervolgens compleet te stoppen met het bedrijf.
▪ Gefaseerde functieverandering zorgt dat binnen korte tijd het agrarisch bedrijf ondergeschikt wordt aan de hoofd vervolgfunctie. In de praktijk is het mogelijk om als agrariër de fiscus lang buiten de deur te houden en te wachten met de afrekening.

Uitstel van afrekening kan zorgen voor problemen met agrariërs door ontwikkelingen zoals woningbouw. Het is belangrijk dat agrariërs worden gestimuleerd om snel te stoppen met hun bedrijf.
Gefaseerde functieverandering zou een goede extra mogelijkheid zijn. Hier speelt ook het emotie-verhaal, het is namelijk een stap die gezet moet worden tot uiteindelijke bedrijfsbeëindiging. Maak dit mogelijk, maar bouw ook de mogelijkheid in dat van deze keuze kan worden afgezien. Er moet goed worden gekeken naar de financierbaarheid van deze mogelijkheid bij agrariërs die te lang zijn doorgegaan met hun bedrijf.

Mogelijkheden gedeeltelijke functieverandering

Adviesbureaus
Gedeeltelijke functieverandering is interessant voor een grote groep mensen, er is vraag naar binnen de markt. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat het niet mogelijk is om een nieuwe schuur op dezelfde locatie te laten terugbouwen (aanpassing bouwvlak). Daarnaast is het risico van uitbreiding van de diertak in de toekomst klein vanwege de strenge milieuwetgeving.
Juridisch wordt dit heel lastig om te borgen. Als je dit wilt toestaan moet het duidelijk worden geborgd dat uitbreiding op de locatie niet meer mogelijk wordt.
Binnen de Gelderse Vallei is hier behoefte aan. Er moet verankert worden dat de sloopmeters van de sloop niet terug kunnen komen op de slooplocatie. Voor deze regeling moet duidelijk worden vastgesteld wat de maximale oppervlakte aan bedrijfslocatie is op een locatie, als de locatie in de toekomst wordt verkocht, zodat dit geen problemen oplevert in de toekomst.
Gemeenten
Beperken tot maatwerk en enkel als de ontwikkeling bijdraagt aan maatschappelijke doelen. Het is belangrijk om goed na te denken over de voorwaarden waaronder dit moet worden toegestaan. Het functieveranderingsbeleid draagt bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied; deze mogelijkheid kan bijdragen aan het verminderen van verrommeling van het buitengebied. Er moet voorkomen worden dat er kan worden teruggebouwd bij gedeeltelijke functieverandering (aanpassing bouwvlak).
Er zouden mogelijkheden moeten komen voor gedeeltelijke functieverandering. Waarbij agrariërs een gedeelte van hun bedrijfstak kunnen afstaan om vervolgens nog door te gaan met de resterende bedrijfstak.
Het is interessant om te kijken wat de mogelijkheden hiervoor zijn. Het huidige beleid heeft hiervoor geen mogelijkheden, terwijl er wel vraag is vanuit agrariërs om hun agrarisch bedrijf rustig af te bouwen. Daarnaast biedt gedeeltelijke functieverandering kansen op percelen waar meerdere eigenaren op een perceel zitten.
Gedeeltelijke functieverandering is wenselijk in sommige situaties. Het is belangrijk om concreet afspraken te maken wat er gedaan mag worden met de sloopmeters op het perceel. Een mogelijkheid zou zijn om de sloopmeters te bevriezen en op een later moment van complete stop weer beschikbaar te maken.
Overige organisaties
Dit onderwerp speelt al heel lang binnen de agrarische sector. Gedeeltelijke functieverandering draagt bij om verrommeling tegen te gaan en levert sloopmeters (opbrengsten) op voor de agrariër. Er zitten veel kansen in gedeeltelijke functieverandering. Het is wel belangrijk om hier goede voorwaarden aan te stellen om de kwaliteit van het landschap op de functieveranderingslocatie te borgen. Wel zou het mogelijk moeten zijn dat na een bepaalde periode het mogelijk is om via de Menukaart alsnog om uit te breiden.
Er is veel vraag naar gedeeltelijke functieverandering bij agrariërs die niet verder willen of kunnen gaan met een bepaalde diertak, maar dit niet kunnen doen omdat functieverandering inspeelt op volledige bedrijfsbeëindiging.

Meer mogelijkheden voor functieverandering in combinatie met duurzame energieopwekking

Adviesbureaus	
▪	Duurzame energie moet landelijk vanuit de overheid geregeld worden, zodat het onderdeel verplicht wordt om in ontwerpen mee te nemen.
▪	Het is interessant om meer mogelijkheden te bieden in het functieveranderingsbeleid, maar het is belangrijk om te blijven controleren of een locatie überhaupt geschikt is voor een ontwikkeling op het gebied van duurzame energieopwekking.
▪	Zonnevelden moeten niet worden aangelegd op landbouwgrond. Er moet eerst gekeken worden om de daken vol te leggen met zonnepanelen en in te spelen op kleine windmolens.
▪	Er zijn momenteel genoeg mogelijkheden rond duurzame energieopwekking. Dit hoeft niet persé bij functieverandering betrokken te worden.
Gemeenten	
▪	Duurzame energie geeft een spanningsveld met het ruimtebeslag dat het inneemt in het buitengebied. Er zijn weinig goede redenen om agrarische grond voor duurzame energie opwekking in te zetten. Het is logischer om duurzame energie te koppelen aan nieuwe ontwikkelingen. De discussie rond duurzame energie moet niet worden gekoppeld aan het functieveranderingsbeleid.
▪	Er zijn veel mogelijkheden voor energievoorziening. Dit is niet nodig om dit een regionale regeling van te maken. Gemeentelijk is het goed geregeld.
▪	Duurzame energie is een gevoelig bestuurlijk onderwerp. Dit zou eventueel een probleem kunnen opleveren als dit wordt toegestaan binnen het huidige functieveranderingsbeleid. Daarnaast zouden deze zonnevelden op plekken terecht kunnen komen op locaties waar je dit niet wilt als gemeente. Tot slot is het niet duidelijk wat de ruimtelijke winst is voor deze ontwikkelingen.
▪	Het combineren van functieverandering in combinatie met duurzame energie opwekking is politiek gevoelig. Situaties waar een agrarisch bedrijf wordt opgekocht voor aanleg van een zonneveld zou kunnen in combinatie met het eisen van een hogere sloopmetereis. Een regionale regeling voor deze beleidsmogelijkheid is niet wenselijk.
Overige organisaties	
▪	De combinatie van functieverandering met grootschalige duurzame energie opwekking is niet wenselijk. De agrarische sector is meer gebaat bij kleine windmolens. De maximale hoogte van windmolens moet gewijzigd worden naar 25m in meer gemeenten. De vraag naar windmolens is groot binnen de agrarische sector.

Mogelijkheden voor een kwalitatieve beoordeling van slooplocaties

Gemeenten	
▪	Er moet gekeken worden naar differentiatie in gebieden. Dit houdt in een kleinere sloopeis in natuurgebieden (EHS) om een woning te kunnen terugbouwen. Dit stimuleert om agrarische bedrijven in natuurgebieden om te stoppen en van functie te laten veranderen. Gezien de stikstofproblematiek is dit een interessante mogelijkheid om te bekijken.
▪	Het is een idee; het is moeilijk. De uitvoering van de regeling kan lastig zijn omdat dit verschilt per locatie. Het idee is een mogelijkheid om meer te kunnen sturen op zonering.
▪	Een kwalitatieve beoordeling van slooplocaties kan op sommige locaties wenselijk zijn. Dit ruimt bedrijven op ongewenste locaties op, milieuwinst/ruimtelijke kwaliteitswinst.
Overige organisaties	
▪	Een kwalitatieve beoordeling van slooplocaties kan uitkomst bieden voor locaties waar bebouwing niet wenselijk is. Maak ook een koppeling met oude recreatieve bebouwing (Vitale Vakantieparken). Dit verlaagt de recreatieve druk op een gebied en is tevens een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit.

▪ Maak het duidelijk welke bedrijven op onwenselijke locaties gevestigd zijn en stimuleer het stoppen van deze bedrijven door het geven van een hogere waarde aan slopmeters. Dit maakt het ook duidelijker voor inwoners welke gebieden dit zijn en brengt het maatschappelijk debat in beweging. Eventueel koppelen aan een kaart. Verder kan dit agrarische ondernemers helpen om een keuze te maken over de toekomst van hun agrarische bedrijf. Het zou een goede toevoeging zijn om functieverandering te koppelen aan gebieden met de hoogste stikstofuitstoot. Functieverandering kan een ondersteunende rol spelen in de stikstofaanpak.
▪ Door de vergrijzing zullen de komende jaren veel boeren stoppen. Het zou daarom belangrijk om als gemeente hier sturend in op te treden. Maak functiewisseling in sommige gebieden makkelijker om geld te creëren voor sanering op andere locaties of maak het op andere locaties moeilijker zodat de huidige agrarische structuur behouden kan worden.

Regeling buitenopslag bij bestaande bedrijven

Adviesbureaus
▪ Buitenopslag is een kleiner probleem dan het wordt gemaakt. De situatie is vaak dat buitenopslag enkel op luchtfoto's wordt gezien en totaal niet opvalt vanaf de straat. Het is enkel belangrijk dat er wordt gevraagd om buitenopslag landschappelijk wordt ingepast bij aanvragen en dat dit ten uitvoer komt.
▪ Het is onrealistisch om geen buitenopslag toe te staan in het buitengebied. Zorg ervoor dat buitenopslag wordt toegestaan en stel voorwaarden aan buitenopslag. Daarnaast kan gekeken worden naar het vergroten van de mogelijkheden van binnen opslag. Zorg dat bij nieuwe ontwikkelingen ervoor dat buitenopslag in het ontwerp wordt geïntegreerd.
▪ Er zijn voldoende locaties waar de buitenopslag keurig is ingepast. Het is niet duidelijk waar de krampachtigheid rond buitenopslag vandaan komt. Bij kalverenplaten wordt namelijk ook niet moeilijk gedaan. Er is altijd opslag aanwezig bij bedrijven; zorg ervoor dat dit goed wordt ingepast. Daarnaast is de slopmetereis voor buitenopslag ook niet reëel, dit zorgt enkel voor illegale buitenopslag. De landschappelijke inpassing moet passen bij de uitstraling van de buitenopslag.
▪ Er moet een duidelijkere regeling komen voor buitenopslag. Er moeten duidelijke regels komen voor buitenopslag (max. hoogte, oppervlakte). Breid de huidige regel in het functieveranderingsbeleid uit en maak buitenopslag bespreekbaar, dit voorkomt veel ellende in het buitengebied.
Gemeenten
▪ Buitenopslag loopt in sommige gevallen uit de hand. Blijf voorzichtig in het toestaan van buitenopslag.
▪ Er moet een duidelijker kader komen voor buitenopslag. Het bestaande beleid moet uitgebreid worden met voorwaarden (hoogte, maximale oppervlakte). Maak buitenopslag duidelijk.
▪ Buitenopslag heeft een negatief effect op de kwaliteit van de landschap. Buitenopslag zou eerder meer beperkt moeten worden, dan dat er meer mogelijkheden moeten komen
▪ Buitenopslag en functieverandering speelt weinig in gemeente Nijkerk. Daarnaast speelt buitenopslag bij bestaande bedrijven nauwelijks binnen gemeente Nijkerk.
Overige organisaties
▪ Buitenopslag zorgt voor verrommeling van het buitengebied. Wel zouden gemeenten soepeler moeten worden in het toestaan van binnen-opslag. Dit voorkomt illegale activiteit.