

(voorheen) Regio de Vallei

Nadere Invulling

**Regionale beleidsinvulling
functieverandering en nevenactiviteiten.**

20 juni 2012

Inhoud

1. Achtergrond en doel van de nadere invulling	3
1.1. Centrale doel van het nadere invullingrapport	3
1.2. Achtergrond en aanleiding - Probleemstelling	3
1.3. Uitwerking vraagstelling t.a.v. functieverandering	3
1.3.1. Ontwikkelingen	3
1.3.2. Doelstelling	4
1.4. Uitwerking vraagstelling t.z.v. uitbreiding niet-agrarische bedrijven	4
1.5. Aanvulling op geldende beleidskader	4
1.6. Leeswijzer	4
2. inhoud en uitgangspunten nadere invulling	5
2.1. Basis: flexibele saldering door opknippen slooplocaties	5
2.2. Sturingsmiddel: centrale sloopregistratie	5
2.3. Maatwerkmogelijkheden voor de inzet van sloopmeters	5
2.4. Gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden	5
2.5. Gehanteerde uitgangspunten verbrede inzet	6
2.6. Uitgangspunten vergroten bestaande niet-agrarische bedrijven	6
3. Rekenmethode voor inzet sloopmeters	7
3.1. Huidige staffeling voor wonen niet geschikt voor opknippen	7
3.2. Uitgangspunten rekenmethode opknippen	7
3.3. Rekenmethode afroming te verhandelen sloopmeters	8
3.3.1. Essentie van de rekenmethode	8
3.3.2. Afroming	8
3.3.3. Toepassing lagere slooppeis 80%	8
3.3.4. Rekenvoorbeelden	8
3.3.5. Overgangsregeling	9
4. Sloopregistratie door de gemeenten	9
4.1. Uitgangspunten sloopregistratie	9
4.2. Faciliteren marktwerking benutten sloopmeters	9
4.3. Intergemeentelijke sloopregistratie	9
4.4. Registratie inkomende sloopmeters	10
4.4.1. Vier sporen voor registratie	10
4.4.2. Geldigheidsduur geregistreerde sloopmeters en beëindiging beleid	10
4.4.3. Werkwijze registratie	11
4.5. Registratie uitgaande sloopmeters (uitgifte)	11
5. mogelijkheden voor verbrede inzet sloopmeters	13
5.1. gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden	13
5.2. Breder inzet sloopmeters voor woonfuncties	13
5.2.1. Ad 1) een grotere woninginhoud dan regulier is toegestaan	13
5.2.2. Ad 2) een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan	13
5.2.3. Ad 3) realiseren 2 ^e wooneenheid binnen een woning	14
5.2.4. Ad 4) legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw	14
5.3. Inzet sloopmeters uit het opheffen van woonbestemmingen	14
5.4. Breder inzet sloopmeters voor werkfuncties	15
5.4.1. Ad 1) vergroten van bestaande niet-agrarische bedrijven	15
5.4.2. Ad 2) toestaan niet-agrarisch bedrijf bij een burgerwoning	15
5.4.3. Ad 3) het toestaan van buitenopslag	15
5.4.4. Ad 4) voorwaarde voor uitzonderingen	16
5.5. Flexibilisering door aanvullend maatwerk voor woningen in LOG	16
6. staffeling slooppeis voor verbrede inzet	17
6.1. Staffeling voor wonen	17
6.2. staffeling bijgebouwen	17
6.3. Staffeling werkfuncties	17
6.3.1. Huidige staffeling functieverandering naar werken	17
6.3.2. Aanpassing staffeling gebiedsgebonden ('landelijke') bedrijven	17
6.3.3. Aanvulling met staffeling voor bestaande niet-agrarische bedrijven	17
6.3.4. Staffeling voor buitenopslag	17

BIJLAGE 1: notitie uitbreiding niet-agrarische bedrijven, 1 november 2010.

1. ACHTERGROND EN DOEL VAN DE NADERE INVULLING

1.1. Centrale doel van het nadere invullingsrapport

Het voorliggende rapport voorziet in een invulling en verbreding van onze werkwijze en het toepassen van maatwerk. Daarmee beogen wij in de nabije toekomst op een eenduidige en flexibele wijze de ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen sturen om zo een belangrijke bijdrage te kunnen blijven leveren aan het behoud en de ontwikkeling van een goede ruimtelijke kwaliteit van voorheen de Regio Vallei, nu FoodValley.

1.2 Achtergrond en aanleiding - Probleemstelling

De "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" van 4 april 2008 werpt in de praktijk binnen de regio zijn vruchten af. Een (helaas nog toenemend) aantal agrarische bedrijven wordt met toepassing van dit beleid in staat gesteld om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied, door de sloopverplichting van overtollige bebouwing bij hergebruik / nieuwbouw ten behoeve van wonen of niet-agrarische bedrijvigheid. Ons regionale beleid is met een afwijkingbesluit van GS geaccordeerd en in de plaats gekomen van het (stringente) reguliere provinciale functieveranderingsbeleid, van het Streekplan 2005 (thans Structuurvisie).

Vanuit de ervaringen in de coördinatiegroep functieverandering komt nu evenwel de behoefte naar voren voor een nadere invulling van onze werkwijze en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen verantwoorden in het verlengde van het huidige beleid. Wij zien daarvoor 3 belangrijke redenen:

1. *Een toename van het aantal m² aan vrijkomende agrarisch (op)stallen*
Naar verwachting zullen de komende jaren veel agrarische bedrijven beëindigd worden, onder meer door het in werking treden van strengere huisvestingseisen. Grote oppervlaktes aan schuren/stallen zullen hun functie verliezen. Oppervlaktes die per bedrijf gemiddeld groter zijn dan de afgelopen jaren het geval is geweest. De verwachting is dat de hoeveelheid leegkomende stallen aanzienlijk sterker toeneemt dan de afgelopen jaren het geval is geweest.
2. *Minder vraag naar woningen in het segment van functieveranderingswoningen*
De werking van het instrument functieverandering is ook afhankelijk van de markt, met name de markt voor de kavels met vrijstaande woningen en voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De markt voor dergelijke woningen is momenteel niet gunstig. Bovendien is het goed om, vooruitlopend op de herijking van het functieveranderingsbeleid, nu al andere mogelijkheden voor de inzet van sloopmeters te verkennen.
3. *Moeilijk verdedigbare beperkingen inzake uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven*
Voor de uitbreiding van bestaande (en als zodanig bestemde) niet-agrarische bedrijven die in het landelijk gebied zijn gevestigd, voorziet de Regionale beleidsinvulling in beperkte mate in verruiming van de planologische mogelijkheden. Ten aanzien van dit beleid worden we in de Vallei geconfronteerd met beperkingen die maatschappelijk, economisch en planologisch moeilijk zijn te verdedigen.

1.3. Uitwerking vraagstelling t.a.v. functieverandering

1.3.1. Ontwikkelingen

Naar verwachting zullen ook de komende jaren veel agrarische bedrijven beëindigd worden, onder meer door het in werking treden van strengere huisvestingseisen voor leghennen op 1 januari 2012 en met name ook voor varkens op 1 januari 2013. Grote oppervlaktes aan schuren/stallen zullen hun functie verliezen. Oppervlaktes die vermoedelijk per bedrijf gemiddeld groter zijn dan de afgelopen jaren het geval is geweest. De verwachting is dat de hoeveelheid leegkomende stallen aanzienlijk sterker toeneemt dan de afgelopen jaren het geval is geweest. Functieverandering is een belangrijk instrument om aan de problematiek die daardoor ontstaat tegemoet te komen.

Overigens verwachten wij dat het functieveranderingsbeleid, in ieder geval in haar huidige opzet, gezien de omvang van de vrijkomende bebouwing, niet de enige oplossing kan blijven. Er zullen ook andere instrumenten moeten worden gevonden. Een dergelijke meer ingrijpende herijking valt buiten de reikwijdte van deze nadere invulling. Zie daarvoor paragraaf 1.5.

De werking van het instrument functieverandering is ook afhankelijk van de markt, met name de markt voor de kavels met vrijstaande woningen en voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De markt voor dergelijke woningen is momenteel niet gunstig. Bovendien bestaat het risico dat een toenemend aantal functieveranderingswoningen tot een knelpunt leidt in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarnaast kan het vraagstuk ontstaan in welke mate de toename van woningen in het buitengebied nog acceptabel is.

1.3.2. Doelstelling

Het toenemend aantal leegkomende stallen en de hier geschetste knelpunten voor de woningbouw, leiden tot de wens en noodzaak om de mogelijkheden van het instrument functieverandering de komende jaren optimaal te benutten.

Daarom is het gewenst om dit instrument binnen de geldende beleidskaders zo goed mogelijk uit te bouwen, zodat voor een zo groot mogelijke oppervlakte aan sloopmeters een zinvolle inzet gevonden kan worden. De nadere invulling benoemt de mogelijkheden die we daarvoor zien en legt regionale afspraken daarover vast.

1.4. Uitwerking vraagstelling t.z.v. uitbreiding niet-agrarische bedrijven

Het geldende functieveranderingsbeleid reguleert ook de uitbreiding van bestaande (en als zodanig bestemde) niet-agrarische bedrijven die in het landelijk gebied zijn gevestigd. Voor de uitbreiding van bestaande (en als zodanig bestemde) niet-agrarische bedrijven die in het landelijk gebied zijn gevestigd voorziet de Regionale beleidsinvulling in voorwaarden voor de planologische uitbreidingsmogelijkheden. Die mogelijkheden zijn beperkt.

Vanuit de ervaringen in de coördinatiegroep functieverandering komt ook voor de niet-agrarische bedrijven, de behoefte naar voren aan een nadere invulling om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen verantwoorden in het verlengde van het huidige beleid.

Deze nadere invulling is overigens in 2010 al opgesteld en afgestemd met de provincie Gelderland. De provincie Gelderland heeft ambtelijk ingestemd met die notitie inzake niet-agrarische bedrijven. Die notitie is nu verwerkt in deze algehele nadere invulling en is tevens integraal opgenomen in bijlage 1.

1.5. Aanvulling op geldende beleidskader

Uitgangspunt is dat het vastgestelde Regionaal beleidskader functieverandering” in stand blijft. Het onderhavige document is dus geen vervanging van dat beleid. Alle principes uit het beleid blijven in stand alsook alle waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit, zoals de landschappelijke inpassing en de verevening. Het al dan niet meewerken aan bestemmingsplanherzieningen of –wijzigingen voor functieverandering blijft in alle gevallen een bevoegdheid van de betreffende gemeente(n) en is geen recht waarop men aanspraak kan maken. Het voorliggende document is geen nieuw of heroverwogen beleid, maar een verfijning, een aanvulling en een invulling van het beleid. Kernprincipes zijn: aanvullende inzetmogelijkheden voor sloopmeters, registratie van sloopmeters en een invulling van maatwerk voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.

Geen integrale herijking

De voorliggende nadere invulling is niet een volledige herijking van het functieveranderingsbeleid. Het geldende beleid blijft in stand. Een herijking op basis van een integraal toekomstperspectief komt aan de orde in het kader van de door de provincie op te stellen provinciale structuurvisie in 2012-2013. Die kan aansluitend in 2013 door de betrokken gemeenten in het gemeentelijk beleid doorvertaald worden. De voorliggende nadere invulling gaat om praktische instrumenten om direct te kunnen inzetten, wat ons betreft vanaf het voorjaar van 2012.

1.6. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de kernpunten van de nadere invulling beschreven en de uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het nieuwe systeem van de sloopstaffeling voor woonfuncties. De werking van de registratie en uitgifte van sloopmeters wordt uitgelegd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 geven we aan voor welke doelen sloopmeters ingezet mogen worden op grond van deze nadere invulling. In aansluiting daarop beschrijft hoofdstuk welke slooppeisen en welke staffeling voor die verbrede inzet van sloopmeters van toepassing is.

2. INHOUD EN UITGANGSPUNTEN NADERE INVULLING

2.1. Basis: flexibele saldering door opknippen slooplocaties

Voor een flexibele inzet van sloopmeters, zal er vaak behoefte zijn aan kleinere 'sloopporties', terwijl er vermoedelijk juist meer grotere bedrijven gaan stoppen. Dat sluit niet op elkaar aan. Daarnaast lijkt het erop dat de kleine hoeveelheden sloopmeters in de markt zijn 'afgegraasd', waardoor het voor initiatiefnemers van functieverandering lastiger wordt om tot een optimale inzet van sloopmeters en van salderingsmogelijkheden te komen. De regio acht het voor een goede benutting van de regeling ook wenselijk dat de markt voor sloopmeters transparanter wordt en dat de mogelijkheden om sloopmeters in te zetten flexibeler worden.

De basis van de nadere invulling is daarom de mogelijkheid om de sloopmeters van één slooplocatie op te knippen voor de inzet van die sloopmeters elders.

Momenteel is saldering van sloopmeters van een slooplocatie alleen mogelijk in één keer. De sloopmeters van één perceel mogen alleen in zijn geheel worden toegevoegd aan een functieveranderingslocatie elders.

Op grond van de in hoofdstuk 1 beschreven ontwikkelingen is het wenselijk dat dit flexibeler wordt. Daarom wordt de mogelijkheid geïntroduceerd om de sloopmeters van één slooplocatie op te knippen in porties en te salderen naar meerdere locaties waar die sloopmeters worden ingezet voor woon- en/of werkfuncties.

De wijze waarop de berekening van sloopmeters naar te bouwen woon- en/of werkfuncties wordt berekend, is beschreven in de hoofdstukken 3 "Rekenmethode" en 5 "verbrede inzet".

2.2. Sturingsmiddel: centrale sloopregistratie

Wanneer het opknippen van de sloopmeters van één slooplocatie mogelijk is, is het van belang dat goed wordt bewaakt dat iedere sloopmeter maar 1 keer elders wordt ingezet.

Daarom wordt een registratie van sloopmeters ingevoerd. In die registratie wordt vastgelegd hoeveel m² van een locatie wordt gesloopt. Vervolgens wordt steeds bijgehouden hoeveel m² daarvan worden gesaldeerd naar locaties elders voor woon- en/of werkfuncties. De registratie wordt gekoppeld aan gerealiseerde sloop.

Een belangrijk bijkomend voordeel van sloopregistratie is dat verwacht wordt dat dit (een deel van) de markt voor sloopmeters transparanter maakt, wat de handel, en dus de inzet van sloopmeters ten goede komt.

De uitwerking van deze registratie is beschreven in hoofdstuk 4 "Registratie".

2.3. Maatwerkmogelijkheden voor de inzet van sloopmeters

Met de nadere invulling streven we naar een verbrede en flexibele inzet van sloopmeters, binnen het principe van functieverandering naar wonen en naar werken. Inherent hieraan is dat het niet alleen meer hoeft te gaan om functieverandering in enge zin (locatiegebonden), maar om een verbreding naar vormen van 'rood voor rood'. Functieverandering in ruime zin: sloop van stallen kan worden ingezet voor uitbreiding van een andere functie elders.

2.4. Gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden

De mate waarin en de wijze waarop gemeenten de verbrede inzet willen toepassen, kan verschillen als gevolg van diverse factoren, zoals de historie van lokaal ruimtelijk beleid of lokale beleidskeuzes die al dan niet al eerder zijn gemaakt. Er kan daarom verschil zijn tussen gemeenten en/of deelgebieden in de mate waarin uitbreiding van woon- en werkfuncties worden toegestaan.

De mogelijkheden die in deze nadere invulling worden beschreven zijn regionale afspraken over de werkwijze en of de maximale benutting. Binnen de afgesproken werkwijze hebben de individuele gemeenten de vrijheid om een lagere maximale maatvoering te hanteren (dus strenger te zijn), maar niet om minder of lagere eisen te stellen.

De mogelijkheden voor een verbrede en flexibelere inzet van sloopmeters die regionaal zijn afgesproken, zijn dus een optielijst. Het zijn mogelijkheden die benut kunnen worden voor lokaal maatwerk.

De registratie van sloopmeters en de bijbehorende staffeling zijn binnen deze nadere invulling wel een vast gegeven voor alle betrokken gemeenten. Dat is een gezamenlijk keuze, die geen optie is die achterwege kan worden gelaten.

2.5. Gehanteerde uitgangspunten verbrede inzet

Een belangrijk uitgangspunt bij de verbrede inzet is dat het voortkomt uit de in hoofdstuk 1 beschreven ontwikkelingen. De beleidsinzet is daarom nadrukkelijk het oplossen van het probleem van vrijkomende stallen. De aanleiding ligt niet in de wensen van bewoners en andere gebruikers van het buitengebied om hun woningen en/of werkfuncties uit te breiden. Dat neemt niet weg dat de verbrede inzet die wensen uiteraard wel kan faciliteren.

Bij het ontwikkelen van nieuwe inzet-mogelijkheden, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ❖ Het moet gaan om een tegenprestatie voor ontwikkelingen die we tot nu toe niet of alleen onder voorwaarden toestaan. Anders gezegd: omdat er voldoende gesloopt wordt maken we iets mogelijk wat volgens het bestaande beleid niet of alleen onder voorwaarden kan;
- ❖ Nieuwe inzetmogelijkheden moeten duidelijk bijdragen aan de ontstening; de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is leidend;
- ❖ Het kan worden benut als een oplossing voor knelpunten (zoals het inwoningsvraagstuk);
- ❖ Het mag niet leiden tot een moeilijk werkbare regeling met ingewikkelde berekeningen.

2.6 Uitgangspunten vergroten bestaande niet-agrarische bedrijven

De nadere invulling geeft een antwoord op de vraag hoe we als samenwerkende gemeenten in de Regio de Vallei omgaan met de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven. De 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' kent een gestaffelde sloopregeling bij de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf.

Het vertrekpunt bij de nadere invulling is dat de huidige ongelijkheid tussen bestaande niet-agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven die via functieverandering ontstaan, opgeheven wordt. Die ongelijkheid betreft de beperktere groeimogelijkheden voor bestaande bedrijven. Wij achten het redelijk dat een bestaand niet-agrarisch bedrijf, kan groeien tot een omvang die ook mogelijk is voor een nieuw niet-agrarisch bedrijf dat via functieverandering in één keer gerealiseerd kan worden.

Het uitgangspunt is daarom om te komen tot een gestaffelde sloopregeling voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven en de omvorming van bestaande landelijke bedrijven.

Daarnaast heeft de nadere invulling tot doel een werkwijze aan te geven voor het behandelen van verzoeken van niet-agrarische bedrijven die hun bedrijfsbebouwing willen uitbreiden tot meer dan de nu volgens het (functieveranderings)beleid toegestane oppervlakte.

3. REKENMETHODE VOOR INZET SLOOPMETERS

3.1. Huidige staffeling voor wonen niet geschikt voor opknippen

In onderstaande is de huidige staffeling aangegeven. Daaruit blijkt een fors oplopende sloopreis. Voor 1 woning moet 1.000 m² worden gesloopt, maar voor 2 woningen moet 3.000 m² gesloopt worden. Een oplopende sloopreis voor meer woningen is vanuit de doelstelling van ontstening gerechtvaardigd.

Minimale sloop	Maximale inhoud woongebouw	Overige voorwaarden (alle gevallen)
≥ 1.000 m ²	1 woning 600 m ³	bijgebouw voormalige agrarische bedrijfswoning max. 150 m ² bijgebouw nieuwe woongebouw max. 70 of 80m ² per woning woonperceel maximaal 1.500m ² in extensiveringsgebied geldt een 20% lagere sloopreis
≥ 2.000 m ²	1 woongebouw (2 won.) 800 m ³	
≥ 3.000 m ²	2 woningen à 600 m ³	

Een eigenaar die 3.000m² sloopt kan in de huidige staffeling 2 woningen terugbouwen. Wanneer hij die sloopmeters opknipt en in 3 delen van 1.000m² verkoopt, zouden er (elders) 3 woningen gebouwd kunnen worden. Dat is niet wenselijk. Daarom is de huidige staffeling niet geschikt voor het opknippen in kleinere porties in combinatie met registratie van sloopmeters.

Om vergelijkbare reden is het niet wenselijk dat iemand die sloopmeters over heeft, deze 1:1 kan verkopen t.b.v. bouwmogelijkheden elders. Als een initiatiefnemer 1.800 m² te slopen heeft en zelf 1 woning bouwt, heeft hij 800m² over om te verkopen. Daar hoeft een koper dan maar 200 m² bij te kopen om een woning te mogen bouwen. Er ontstaan dan 2 vrijstaande woningen uit in totaal 2.000 m², terwijl de huidige staffeling dan een woongebouw toestaat en pas bij 3.000 m² 2 vrijstaande woningen.

3.2. Uitgangspunten rekenmethode opknippen

Er zijn een aantal belangrijke uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van een aanvullende rekenmethode, namelijk:

- Bij het ontwikkelen van een nieuwe rekenmethode voor het opknippen van een slooplocatie, staat voorop dat de wijziging niet tot doel heeft dat er meer woningen en/of niet-agrarische bedrijven kunnen komen. Het gaat primair om de sloop van stallen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De huidige staffeling voor zowel wonen als werken blijft geheel in tact;
- Er komt een aanvullende rekenmethode voor het verhandelen van sloopmeters;
- Het verhandelen van sloopmeters kan rechtstreeks of via registratie, waarbij er geen verschil moet zijn in de rekenmethode voor de bepaling van de (terugbouw)waarde van die sloopmeters.

Dat heeft geleid tot de volgende principes:

- Sloopmeters die verhandeld worden, worden gestaffeld afgeroomd voordat het terugbouwrecht wordt bepaald;
- Die afroming is gelijk, ongeacht of de sloopmeters rechtstreeks worden verhandeld of via registratie en ongeacht of ze worden ingezet voor wonen of werken;
- Bij de afromingspercentages wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - 'restmeters' van locaties waar ook wonen of werken wordt gerealiseerd
 - Sloopmeters van locaties waarvan alles verhandeld wordt en waar dus niet ter plekke wonen of werken wordt gerealiseerd.

Aandachtspunt hierbij is dat de rekenmethode zo moet worden ingevuld dat bij sloop op een locatie in het extensiveringsgebied een 20% lagere sloopreis geldt.

3.3. Rekenmethode afroming te verhandelen sloopmeters

3.3.1. Essentie van de rekenmethode

De essentie van de rekenmethode kan als volgt worden weergegeven:

- Óf men zet sloopmeters in voor functieverandering op de slooplocatie, en in dat geval geldt ten volle het bestaande beleid; toevoeging aan dat bestaande beleid is, dat je de eventuele restmeters voor 50% op de markt kunt zetten;
- Óf men kiest ervoor om alle sloopmeters op de markt te zetten; in dat geval geldt van 1.500 tot 2.500 m² een afroming van 25% en boven de 2.500 m² een afroming van 50%; als je kiest voor het op de markt zetten maakt het niet uit of je al dan niet gebruik maakt van de mogelijkheid van registratie.

3.3.2. Afroming

Sloopmeters die verhandeld worden, moeten worden afgeroomd om te voorkomen dat het verhandelen leidt tot relatief meer woningen of bedrijfsbebouwing. Daarbij maken we onderscheid tussen:

1. rest-sloopmeters van functieverandering waar wonen of werken wordt gerealiseerd
2. sloopmeters van locaties waar niet wordt teruggebouwd (geen functieverandering aldaar).

Die afroming is als volgt:

Ad 1. Restmeters: 50% afroming

Ad 2. Sloopmeters van volledige slooplocatie(s):

- o 0 – 1.500 m²: 0% (dus geen afroming)
- o 1.500 – 2.500 m²: 25% afroming (dus 75% naar registratie)
- o > 2.500: 50% afroming (dus 50% naar registratie)

De afroming geldt zowel bij het rechtstreeks verhandelen van sloopmeters tussen verkoper en koper als bij het verhandelen van sloopmeters via de registratie.

3.3.3. Toepassing lagere sloopeis 80%

Bij de bovenstaande nieuwe rekenmethode blijft gelden dat bij de sloop van locaties in alle extensiveringsgebieden uit de reconstructieplannen Gelderse Vallei-Utrecht Oost en Veluwe een lagere sloopeis geldt, namelijk 80% van de eis die elders geldt. Dit moet verrekend worden in de rekenmethode voor het verhandelen van sloopmeters. Daarom wordt, vóórdat de afroming van de sloopmeters plaatsvindt, het aantal gesloopte meters verhoogd met 25%.

Aan de hand van een rekenvoorbeeld kan dit worden uitgelegd. Als iemand 800 m² sloop, ontstaat daarmee een verhandelbaar recht van 1.000 m², namelijk de 'prijs' voor 1 vrijstaande woning. De verhandel-waarde van 800 sloopmeters is in dat geval dus feitelijk 1.000 m². Dat is 25% meer.

Die 25% wordt eerst bij het aantal gesloopte meters opgeteld, waarna de afroming plaatsvindt over dat gecorrigeerde totaal.

3.3.4. Rekenvoorbeelden

Hieronder staan ter toelichting enkele rekenvoorbeelden.

Reken voorbeelden ad 1), afroming restmeters:

- 1.400 m² > 1 woning bouwen en 400m² naar registratie > afroming 50% = 200m² naar registratie;
- 1.800 m² > 1 woning bouwen en 800m² naar registratie > afroming 50% = 400m² naar registratie;
- 2.700 m² > 1 woongebouw bouwen en 700 m² naar registratie > afroming 50% = 350 m² naar registratie;

Rekenvoorbeelden ad 2), afroming volledig te verhandelen sloopmeters:

- 1.400 m² > 0% over 1.400 > 1.400 naar registratie;
- 2.300 m² > 0% over 1.500 + 25% over 800 > 2.100 m² naar registratie;
- 2.700 m² > 0% over 1.500 + 25% over 1.000 + 50% over 200 > 2.350 naar registratie;

3.3.5 Overgangsregeling

Het is wenselijk dat de betreffende gemeenten een heldere overgangsregeling toevoegen. Daarin moet duidelijk worden in welk stadium van lopende procedures nog de oude systematiek blijft gelden. Een goed moment daarvoor is mogelijk de principetoezegging tot medewerking van het College van B&W.

4. SLOOPREGISTRATIE DOOR DE GEMEENTEN

4.1 Uitgangspunten sloopregistratie

Een belangrijk uitgangspunt voor sloopregistratie is dat transacties altijd moeten plaatsvinden tussen particulieren. Gemeenten gaan geen aankopen doen en zijn ook geen marktpartij.

Meer inhoudelijk gelden de volgende voorwaarden:

- ❖ Alle sloopmeters die geregistreerd worden, moeten dezelfde waarde hebben voor omzetting naar wonen danwel werken, omdat anders ongelijkheid ontstaat. Dit vergt een rekenmethode die afwijkt van de bestaande regeling. De rekenmethode zoals beschreven in hoofdstuk 3 voorziet hierin.
- ❖ Sloopmeters worden alleen geregistreerd als op de slooplocatie alle overtollige opstallen worden gesloopt;
- ❖ De feitelijke sloop van de geregistreerde sloopmeters moet gegarandeerd zijn;
- ❖ Tegelijk moet de terugbouw van de sloopmeters planologisch zijn uitgesloten;
- ❖ De inzet van geregistreerde sloopmeters voor wonen en/of werken moet geborgd plaatsvinden, zodat sloopmeters niet dubbel worden ingezet.

4.2 Faciliteren marktwerking benutten sloopmeters

De gezamenlijke gemeenten zien graag een goed functionerende transparante markt van vraag en aanbod van sloopmeters. Tegelijk willen wij geen marktpartij zijn en geen invloed uitoefenen op de prijsvorming.

De registratie van sloopmeters is vanwege dat laatste punt alleen een administratieve handeling om de sloop en de inzet van sloopmeters formeel goed af te handelen.

Om toch bij te dragen aan meer transparantie hebben de gemeenten voorgenomen een gezamenlijke website voor functieverandering te introduceren. Dit is een sobere website met de functie van een prikbord. Er loopt geen actieve communicatie via de site (geen "marktplaats"). We hebben een digitale vorm van het klassieke advertentiebord van de supermarkt, voor ogen.

4.3 Intergemeentelijke sloopregistratie

De inzet van sloopmeters kan naar verwachting worden bevorderd door regionale inzet. Dat wil zeggen door de mogelijkheid om salderingslocaties te benutten die in een andere regiogemeente liggen dan de locatie waar de meters worden ingezet voor (nieuwe) woon- en/of werkfuncties. De markt voor aankoop en/of verkoop van sloopmeters door marktpartijen wordt daarmee immers groter. Het in 2008 vastgestelde beleid voorziet in die mogelijkheid. Tot op heden is dit echter om praktische redenen slechts bij uitzondering gebeurd.

Door in regioverband afspraken te maken over registratie van sloopmeters, ontstaat een goede basis om eenvoudiger de sloopmeters te kunnen inzetten over de gemeentegrenzen heen. Dit vergt goede afspraken over de wijze van registratie van beschikbare en ingezette sloopmeters. Dat geldt ook voor de manier waarop de sloopverplichtingen worden vastgelegd en hoe de registratie van sloopmeters van een slooplocatie zich verhoudt tot de bestemmingsplanwijziging voor die locatie. In de volgende paragraaf zijn die afspraken opgenomen.

Voor de intergemeentelijke inzet gelden de volgende afspraken:

- ❖ Sloopmeters kunnen over de gemeentegrenzen heen worden ingezet, mits het gaat om gemeentes waar de regionale beleidsinvulling wordt gehanteerd

- ❖ Iedere gemeente houdt zelf de registratie bij van de sloopmeters binnen de eigen gemeente (“excellijst”);
- ❖ Iedere gemeente heeft daarvoor een contactpersoon, die ook bij de andere gemeenten als zodanig bekend is;
- ❖ De registratie wordt door de gemeente bijhouden per adres. De sloopmeters komen dus niet ‘op een grote hoop’.

4.4 Registratie inkomende sloopmeters

4.4.1 Vier sporen voor registratie

Er zijn 3 regionaal vastgelegde sporen waarlangs sloopmeters uiteindelijk geregistreerd kunnen worden:

1. Resterende sloopmeters na functieverandering geheel op het eigen perceel; er zijn meer sloopmeters op de locatie dan nodig is voor de gewenste nieuwe functie. Het restant wordt door de gemeente(n) geregistreerd voor inzet elders;
2. Resterende sloopmeters na functieverandering met de inzet van 1 of meer salderingslocaties; er zijn meer sloopmeters op de slooplocatie(s) dan nodig is voor de gewenste nieuwe functie. Het restant wordt door de gemeente(n) geregistreerd voor inzet elders;
3. Alle sloopmeters omdat de eigenaar de meters niet zelf inzet voor functieverandering. Omdat de sloopmeters niet door de eigenaar zelf voor functieverandering wordt ingezet, worden alle sloopmeters door de gemeente(n) geregistreerd.

Daarnaast is er een 4^e spoor:

4. Dat is een optie voor gemeenten die dat mogelijk willen maken. Namelijk de in §5.2 beschreven registratie van sloopmeters die kunnen worden berekend voor het inleveren van een woonbestemming.

4.4.2. Geldigheidsduur geregistreerde sloopmeters en beëindiging beleid

Geen beperking geldigheidsduur

De registratie is voor onze gemeenten een middel voor verbrede en flexibele inzet van sloopmeters met als doel een extra bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van overtollige agrarische gebouwen. Op het moment dat de sloopmeters geregistreerd worden, de intergemeentelijke registratie-uitwisseling draait en het eerder beschreven digitale prikbord in werking is, is dat doel vanuit het perspectief van de gemeente bereikt c.q. gefaciliteerd. De overtollige opstallen zijn immers gesloopt en breed en flexibel, intergemeentelijk inzetbaar, waarbij het prikbord een transparante markt faciliteert.

Om die redenen is het niet nodig om een geldigheidsduur te verbinden aan de inzetbaarheid van de sloopmeters. Het ontsteningsdoel is immers bereikt. De gemeenten hebben feitelijk geen belang bij een zo snel mogelijke inzet van sloopmeters voor nieuwe functies.

De eigenaren van de sloopmeters hebben dat belang uiteraard wel. Zij hebben immers kosten gemaakt om te slopen, waardoor een spoedige inzet van de sloopmeters voor hen interessant is. Pas dan verdienen zij hun sloop-investering immers terug.

Die verdeling van belangen maakt dat het niet nodig is een geldigheidsduur op te leggen. Het niet opleggen van een dergelijke beperking voorkomt ook extra boekhoudkundige inspanningen voor de gemeenten. Een geldigheidsduur zal om diverse redenen ook een optie tot verlening moeten kennen, onder voorwaarden. Dergelijke meer complexe administratieve zaken worden ook voorkomen door geen geldigheidsduur op te leggen.

Onverhoopte beëindiging functieveranderingsbeleid

De geldigheidsduur voor de inzet van sloopmeters wordt wel bepaald door een eventuele onverhoopte beëindiging van het functieveranderingsbeleid. Bij het bevestigen van een registratie moet dit worden gemeld aan de eigenaar van de sloopmeters.

De beëindiging van de inzetbaarheid kan echter niet samenvallen met het moment van het vervallen van het beleid. Het kan immers niet zo zijn dat iemand die zijn opstallen heeft gesloopt, en daarvoor kosten heeft gemaakt, vervolgens die investering volledig kwijt is, omdat de overheid de regeling heeft afgeschaft. In dat geval wordt een redelijke overgangsregeling geboden aan de eigenaren van sloopmeters.

Er moet daarbij een mogelijkheid zijn tot eenmalige verlenging. Dat is voor situaties waarin ruimtelijke- of bouwplannen, die gebaseerd zijn op de inzet van sloopmeters, uiteindelijk niet worden vastgesteld of verleend danwel in beroep worden vernietigd. Op dat moment komen de sloopmeters immers terug in de registratie. De geldigheidstermijn moet dan vanaf dat moment met 2 jaar verlengd worden.

4.4.3 Werkwijze registratie

De werkwijze voor het registreren van de sloopmeters is als volgt:

- ❖ Afhandeling van een functieveranderingsverzoek (spoor 1 en 2 als beschreven in paragraaf 4.4.1) op de gebruikelijke wijze (inclusief nameting sloopmeters etc.). Voor spoor 3 en 4 geldt feitelijk hetzelfde, ook al wordt er niet een nieuwe functie gerealiseerd;
- ❖ Procedure bestemmingsplanwijziging (bij spoor 3 niet altijd noodzakelijk), verlenen sloopvergunning en feitelijke sloop;
- ❖ Als het bestemmingsplan onherroepelijk is en de opstallen zijn gesloopt, worden de (resterende) sloopmeters geregistreerd door de gemeente waarin de slooplocatie ligt (NB: als er meerdere slooplocaties zijn, kiest de eigenaar aan welke slooplocatie de resterende sloopmeters toegekend moeten worden in de registratie);
- ❖ Er zijn 2 tussenstappen:
 - om de sloopmeters geregistreerd te krijgen, moet de eigenaar de gemeente dus op de hoogte stellen van de feitelijke sloop;
 - de gemeente moet de feitelijke sloop ter plaatse controleren;
- ❖ De gemeente stuurt de eigenaar van de sloopmeters een brief waarin de registratie wordt bevestigd, inclusief het aantal m². In die brief moeten ook de voorwaarden voor de inzet van die meters worden genoemd. Dat betreft:
 - Inzet binnen de regiogemeenten;
 - Inzet binnen het geactualiseerde functieveranderingsbeleid;
 - Inzet binnen de mogelijkheden die de gemeente waar de inzet plaatsvindt biedt (niet alle gemeenten zullen bijvoorbeeld woningvergroting toestaan, danwel niet tot dezelfde maat);
 - Inzet moet plaatsvinden conform de regels voor de uitgifte van sloopmeters, dus transactie melden bij de gemeentelijke registratie (BP /bouwverg. pas als per brief toegekend aan verzoeker en eigenaar sloopmeters per brief geïnformeerd over daling van het 'tegoed');
 - Dat er bij onverhoopte beëindiging van het functieveranderingsbeleid vanaf dat moment een einddatum (redelijke overgangstermijn) gesteld zal worden aan de inzetbaarheid van de geregistreerde sloopmeters.

4.5 Registratie uitgaande sloopmeters (uitgifte)

De basisvoorwaarde voor de uitgifte van sloopmeters, is dat de sloopmeters feitelijk geregistreerd moeten zijn. Dat betekent dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de vorige paragraaf en de eigenaar van de (gesloopte) opstallen daarvan schriftelijk bericht heeft gehad.

Voor de uitgifte van de geregistreerde sloopmeters geldt de volgende werkwijze:

- ❖ De eigenaar/verkoper van de sloopmeters dient bij de betreffende gemeente een verzoek in tot uitgifte (op basis van afspraken die hij zelf maakt met een koper). Dat verzoek moet vermelden:
 - om hoeveel m² het gaat, van welke eigenaar, van welk adres;
 - op welk adres de m² worden ingezet;
 - met welk doel de m² worden ingezet (wat wordt er gebouwd in welke omvang);
- ❖ De betreffende gemeente verstuurt een brief aan de eigenaar/verkoper, met daarin:
 - bevestiging van de uitgifte van het aantal m² en van welke slooplocatie (mits de sloopmeters daadwerkelijk geregistreerd staan uiteraard);

- bevestiging dat deze sloopmeters zijn geormerkt voor het betreffende project (functie, adres);
Als de locatie waarop de sloopmeters worden ingezet in een andere gemeente ligt, wordt een afschrift verstuurd aan die betreffende gemeente;
- ❖ Op basis van de uitgiftebrief behandeld de gemeente waar de meters worden ingezet het betreffende verzoek (functieverandering of andere inzet) op reguliere wijze (toetsing beleid etc.);
- ❖ Als blijkt dat het plan voor de inzet geen doorgang kan vinden, dan worden de uitgegeven sloopmeters weer opgenomen in de registratie:
 - De gemeente waar de inzet zou plaatsvinden bevestigt dit per brief aan de initiatiefnemer, de eigenaar/eigenaren van de sloopmeters en de gemeente(n) waar de sloopmeters geregistreerd waren en dus opnieuw geregistreerd moeten worden;
 - De gemeente waar de sloopmeters geregistreerd zijn, bevestigt het opnieuw opnemen van de betreffende sloopmeters in de registratie, aan de eigenaar van de sloopmeters.

5. MOGELIJKHEDEN VOOR VERBREDE INZET SLOOPMETERS

Bij de inzet van sloop als tegenprestatie, maken we onderscheid in de uitbreiding van woonfuncties en werkfuncties, zoals dit ook binnen het huidige functieveranderingsbeleid is geregeld. In deze paragraaf beschrijven we de principes van de toepassingen die we met de nadere invulling willen faciliteren, alsmede de te hanteren werkwijze en de maximale maatvoering ('plafonds').

5.1. gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden

Zoals in paragraaf 2.4 al beschreven, zijn de mogelijkheden die in dit hoofdstuk zijn vastgesteld een optielijst. Het zijn mogelijkheden die benut *kunnen* worden voor lokaal maatwerk.

De mogelijkheden die in deze nadere invulling worden beschreven zijn regionale afspraken over de werkwijze en of de maximale benutting. Binnen de afgesproken werkwijze hebben de individuele gemeenten de vrijheid om een lagere maximale maatvoering te hanteren (dus strenger te zijn). De mate waarin en de wijze waarop gemeenten de verbrede inzet willen toepassen, kan immers verschillen als gevolg van diverse factoren, zoals de historie van lokaal ruimtelijk beleid of lokale beleidskeuzes.

5.2. Bredere inzet sloopmeters voor woonfuncties

Bij de inzet van sloopmeters als tegenprestatie voor uitbreiding van woonfuncties bestaan de volgende mogelijkheden, die hierna worden toegelicht:

1. een grotere woninginhoud dan regulier is toegestaan;
2. een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan;
3. realiseren 2^e wooneenheid binnen een woning;
4. legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw.

5.2.1. Ad 1) een grotere woninginhoud dan regulier is toegestaan

Binnen de betrokken gemeenten bestaan verschillende maximale inhoudsmaten voor woningen, globaal tussen 600 en 750m³ voor een reguliere woning. Bij functieverandering geldt voor een vrijstaande woning nu een maximum van 600m³. Sloopmeters kunnen worden benut om een grotere inhoudsmaat toe te staan. Een belangrijk argument hiervoor is dat het vergroten van een (bestaande) woning aanzienlijk minder ruimtebeslag geeft, dan wanneer met de betreffende sloopmeters een nieuwe (extra) woning mogelijk wordt gemaakt. Een argumenten vanuit een breder perspectief is de marktvraag naar grotere woningen, met name via uitbreiding van een bestaande woning. Daarnaast bestaat de wens een gunstig vestigingsklimaat te realiseren voor topbedrijven, door een passend aanbod van luxere woningen voor het (hogere) management van topbedrijven.

Als hoofdlijn voor deze vergroting hanteren wij een maximale inhoud van 1.500 m³ voor alle typen woningen. Deze maximale inhoud is geen algemeen geldend recht. Het is aan iedere gemeente afzonderlijk voorbehouden om deze of een lagere grens aan te houden en/of daarbij onderscheid te maken naar type woning.

Voorbeelden van (andere) grenzen en onderverdeling naar type kunnen zijn:

-  vergroten functieveranderingswoning van 600m³ naar 750 m³;
-  bestaande woningen vergroten tot 1.500 m³⁽¹⁾, inclusief beroep aan huis;
-  vergroten van 'kleine woningen' (inhoudsmaat 350 m³) naar de reguliere inhoudsmaat.

NB: het bovenstaande onderscheid is niet echt noodzakelijk, maar kan als driedelige gereedschapsset worden gezien. Een gemeente kan bijvoorbeeld kiezen voor alleen de 1^e optie of ook de 3^e, of de 2^e optie voor alle woningen of een combinatie.



Voor deze toepassing is een passende omrekenfactor gevonden, in aansluiting op het bestaande beleid. Zie hiervoor het onderdeel "staffeling woonfuncties".

5.2.2. Ad 2) een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan

De meeste gemeenten hebben momenteel een regeling voor vergroting van bijgebouwen, in ruil voor sloop van opstallen op het betreffende perceel. In situaties waar geen of (te) weinig te slopen

opstallen staan, wordt voorgesteld vergroting mogelijk te maken door de inzet van sloopmeters van functieveranderingslocaties. Voor dit principe geldt net als bij de vergroting van woningen, dat er kwaliteitswinst wordt geboekt. Er wordt meer gesloopt dan er wordt teruggebouwd.

De volgende regels hanteren wij daarbij:

-  Inzet van sloopmeters van elders wordt niet mogelijk gemaakt als er op het betreffende perceel voldoende opstallen staan. Die beperking is nodig om te vermijden dat de inzet van sloopmeters onvoldoende bijdraagt aan de ontstening. Uitgangspunt van het beleid is dat eerst de overbodige opstallen op het eigen perceel worden opgeruimd; pas wanneer die zijn ingeruild voor vergroting van het bijgebouw, is saldering van sloopmeters van elders mogelijk;
-  Diezelfde reden van de gewenste ruimtelijke kwaliteit leidt er toe dat wij uitgaan van een maximale oppervlaktemaat voor vergrote bijgebouwen van 400 m² (dit is de bovengrens die de gemeente Nijkerk al hanteert). Met die beperking wordt ook zoveel mogelijk voorkomen dat er ongewenst gebruik ontstaat. Het is aan de gemeenten om al dan niet aanvullende voorwaarden te stellen voor deze vergroting.

Ook voor deze toepassing is een passende omrekenfactor gevonden, in aansluiting op het bestaande beleid. Zie hiervoor het onderdeel “staffeling woonfuncties”.

5.2.3. Ad 3) realiseren 2^e wooneenheid binnen een woning

Door een tegenprestatie te vragen in de vorm van sloopmeters, kan het in sommige gevallen verdedigbaar zijn mee te werken aan het realiseren van een 2^e wooneenheid binnen een woning. Het extra woonrecht is dan ‘verdiend’ via de sloop van stallen. Dit kan onder meer worden toegepast in situaties ten behoeve van (latente) mantelzorg. In dat geval kan met de sloop-tegenprestatie een woonrecht verdiend worden, waardoor een praktische oplossing ontstaat voor het moment dat de mantelzorg beëindigd is.

Ook voor deze toepassing is een passende omrekenfactor gevonden voor een ‘woningrecht’, in aansluiting op het bestaande beleid. Zie hiervoor het onderdeel “staffeling woonfuncties”.

5.2.4. Ad 4) legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw

In het verleden is wel medewerking verleend aan het geschikt maken van een woning voor inwoning op een wijze die naar de inzichten van nu gezien zou worden als medewerking aan het realiseren van een tweede woning (woongebouw). Doorgaans werd wel een tussendeur geëist, maar die kan al lang zijn verdwenen. In meerdere van deze gevallen heeft ook kadastrale splitsing van het perceel plaatsgevonden. Handhavend optreden is in dergelijke situaties niet opportuun. Wel wordt consequent de lijn gehanteerd hier één woning te blijven bestemmen.

Het is gewenst de mogelijkheid te bieden om een dergelijke onduidelijke situatie te doorbreken en een weg te vinden om de feitelijke en min of meer onomkeerbare situatie van een woongebouw positief te bestemmen. Dit kan door de inzet van sloopmeters gerealiseerd worden. Dit heeft dan zowel betrekking op het verwerven van een extra ‘woningrecht’, als op het ‘verdiene’ van de woninginhoud die behoort bij een woongebouw. Zie hiervoor het onderdeel “staffeling woonfuncties”.

5.3. Inzet sloopmeters uit het opheffen van woonbestemmingen

In aanvulling op de verbrede inzet van sloopmeters, willen wij ook een verbrede levering van sloopmeters mogelijk maken, namelijk vanuit het opheffen van woonfuncties. De directe aanleiding hiervoor is de vraag om de bestemming “kleine woning” te kunnen inleveren en te benutten als saldering voor functieverandering.

Dit willen wij faciliteren omdat het opheffen van een woonbestemming een belangrijke bijdrage kan leveren aan een duurzame toekomst voor veehouderijen. Om die reden wordt deze mogelijkheid niet beperkt tot de genoemde “kleine woningen”, maar ook overige woningen in het buitengebied.

Omdat het veelal zal leiden tot het verplaatsen van een woning, levert dit geen bijdrage aan de ontstening van het buitengebied. Om die reden stellen wij als voorwaarde dat de inzet van de woning als zijnde sloopmeters, alleen kan wanneer onderbouwd wordt dat dit een positief effect heeft voor de milieuruimte van het agrarisch perceel waar de woning op of nabij ligt.

De hoeveelheid sloopmeters die het vervallen van de woonbestemming oplevert, wordt bepaald aan de hand van:

- De reguliere staffeling; wat betekent dat een woning die op grond van het bestemmingsplan 600m³ inhoud mag hebben, gelijk staat aan 1.000 m² sloopmeters. Een woning die op basis van het bestemmingsplan een kleinere of grotere inhoudsmaat heeft, wordt naar rato berekend;
- De rekenmethode voor afroming; in voorkomende gevallen waar het slopen van woningen van één locatie meer dan 1.500 sloopmeters oplevert, geldt de nieuwe rekenmethode voor afroming.

De sloopmeters kunnen worden geregistreerd als de bestemming is gewijzigd en de woning daadwerkelijk is gesloopt.

5.4. Bredere inzet sloopmeters voor werkfuncties

Het functieveranderingsbeleid biedt de mogelijkheid een niet-agrarisch bedrijf te realiseren. De onderstaande aanvullende mogelijkheden beogen onder meer evenwicht te brengen in de mogelijkheden voor bestaande niet-agrarische bedrijven. Dat betreft enerzijds dat een vergelijkbare tegenprestatie wordt gevraagd (sloopeis) en anderzijds dat vergelijkbare mogelijkheden worden geboden (groei). Wij zien de volgende mogelijkheden voor de inzet van extra sloopmeters, die hierna worden toegelicht:

1. Het vergroten van bestaande niet-agrarische bedrijven;
2. Het toestaan van een niet-agrarisch bedrijf bij een burgerwoning;
3. het toestaan van buitenopslag;
4. als voorwaarde voor ontwikkeling die in beleidsstukken als uitzondering gelden

Basisvoorwaarde

Als basisvoorwaarde voor het realiseren van niet-agrarische functies met de inzet van sloopmeters, geldt dat het toelaatbare oppervlak in m², wordt bepaald door het vloeroppervlak, niet door de 'footprint'. Dit heeft tot doel te voorkomen dat in ruil voor de sloop van stallen een functie met te intensief gebruik kan ontstaan, wat ruimtelijk van belang is met het oog op de milieu- en verkeersaspecten.

5.4.1. Ad 1) vergroten van bestaande niet-agrarische bedrijven

Voor wat betreft de beleidsmatige mogelijkheden voor het vergroten van niet-agrarische bedrijven is eind 2010 een notitie opgesteld, waarmee de provincie Gelderland heeft ingestemd. Die notitie is opgenomen in bijlage 1.

5.4.2. Ad 2) toestaan niet-agrarisch bedrijf bij een burgerwoning

De praktijk leert dat er bij bewoners van het buitengebied behoefte bestaat aan ruimte voor een niet-agrarisch bedrijf bij de burgerwoning. Beleidsmatig wordt dit totnutoe niet toegestaan. Op grond van het huidige functieveranderingsbeleid ontstaan echter burgerwoningen (voormalige agrarische woningen) met een niet-agrarisch bedrijf. Binnen het functieveranderingsbeleid bestaat ook de mogelijkheid dat deze functie ontstaat bij een woning (bestemd als wonen) waar nog oude agrarische opstallen onder het overgangsrecht staan.

Het is daarom verdedigbaar om de mogelijkheid voor een niet-agrarisch bedrijf dat ontstaat uit functieverandering, te verplaatsen naar een (burger)woning elders. Het is echter niet wenselijk bij een woonbestemming waar nu geen of weinig opstallen staan, duidelijk grotere nieuwbouw van bedrijfsruimte toe te staan. Dat is nadelig voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarom beperken wij deze mogelijkheid tot kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid die met een (gebruiks)vrijstelling mogelijk is, bijvoorbeeld maximaal 300 m².

5.4.3. Ad 3) het toestaan van buitenopslag

Het huidige functieveranderingsbeleid staat bij de functieverandering naar werken geen buitenopslag toe. Toch zijn acceptabele werkfuncties denkbaar waarbij een zekere mate van buitenopslag nodig is. De gemeenten hebben de buitenopslag momenteel in hun bestemmingsplannen op verschillende manieren geregeld.

Omdat buitenopslag niet wenselijk is, maar in sommige gevallen wel acceptabel is, wordt in de nadere invulling buitenopslag mogelijk gemaakt, onder de voorwaarden dat:

- De buitenopslag goed landschappelijk wordt ingepast;

- Er een maximale maat aan wordt verbonden ter grootte van wat voor de functie noodzakelijk is;
- Als tegenprestatie een sloopeis geldt, waarbij die sloopeis lager is dan de sloopeis voor niet-agrarische bedrijfsoppervlakte.

Ook voor deze toepassing is een passende omrekenfactor gevonden, in aansluiting op het bestaande beleid. Zie hiervoor het onderdeel “staffeling werkfuncties”.

5.4.4. Ad 4) voorwaarde voor uitzonderingen

In beleidsstukken, zoals structuurvisies, wordt soms melding gemaakt van ontwikkelingen die alleen bij (hoge) uitzondering mogelijk zijn. De voorwaarden daarvoor worden soms genoemd, maar het kan ook zijn dat die pas per geval worden bepaald. In gevallen waarbij zo'n uitzondering tot verstening van het buitengebied leidt, is een sloopeis een passende (aanvullende) voorwaarde.

Dit betreft maatwerk, zodat wij in de nadere invulling geen staffeling of andere regeling hebben opgenomen om de te vragen sloopeis mee te berekenen. Voor deze toepassing van een extra inzet van sloopmeters kan gedacht worden aan:

- De omschakeling in verwevingsgebied, van de bestemming Wonen naar Intensieve veehouderij, in gevallen waarin er geen sprake is van verplaatsing en de aankoop, sloop en bestemmingswijziging van een bestaand agrarisch perceel (in verwevings- of intensiveringsgebied) niet haalbaar is;
- De nieuwvestiging van een melkveehouderij in verwevings- of landbouwontwikkelingsgebied, als er geen vrijkomende agrarische locatie wordt benut;
- De vestiging van een tweede bedrijfswoning (naast de overige voorwaarden);
- Het toestaan van een binnenrijbaan bij een paardenhouderij.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief.

5.5. Flexibilisering door aanvullend maatwerk voor woningen in LOG

In het functieveranderingsbeleid is binnen het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) de functieverandering naar wonen uitgesloten. De praktijk heeft echter geleerd dat er situaties denkbaar zijn, waarin functieverandering naar wonen in het LOG mogelijk is zonder belemmeringen voor de landbouw.


Wij willen hiervoor de mogelijkheid bieden, binnen een zeer strikt “nee-tenzij regime”. Dit regime houdt in dat hier sprake moet zijn van maatwerk, waarbij overtuigend moet worden aangetoond dat de nieuwe woning geen enkele belemmering oplevert voor de omliggende landbouwbedrijven.


6. STAFFELING SLOOPEIS VOOR VERBREDE INZET

6.1. Staffeling voor wonen

De staffeling voor de inzet van sloopmeters voor wonen zoals bedoeld in paragraaf 5.1, gaat uit van de rekenmethode zoals beschreven in hoofdstuk 3. Daarbij gaan we uit van een zwaardere eis voor situaties waarin de woninginhoud boven 1.000 m³ komt.

In aanvulling geldt voor de beschreven verbrede inzet voor wonen het volgende:

 voor het realiseren van bijvoorbeeld een mantelzorgwoning, binnen de reguliere maximale inhoud van de woning, de sloopreis geldt voor 1 woningrecht, namelijk 300 m².


 Voor het vergroten van een woning (uit functieverandering of bestaand, ook voor mantelzorg) boven de regulier norm, een sloopreis geldt van:

- 2 m² per m³ woninginhoud tot en met 1.000 m³.
- 4. m² per m³ woninginhoud boven 1.000 m³

Rekenvoorbeeld: voor het vergroten van een woning van 600 m³ (regulier maximum) naar 1.200 m³, geldt een sloopreis van 2 m² voor de eerste 400 m³ en 4 m² voor de volgende 200 m³: 400x2 + 200x4 = 1.600 m² te slopen stallen.

6.2. staffeling bijgebouwen

Voor bijgebouwen wordt dezelfde staffeling ingevoerd als voor woningen, alleen dan te meten in oppervlak van het bijgebouw (niet in m³) en uiteraard met een andere bovengrens. Dat leidt tot de volgende regeling:

 voor het vergroten van een bijgebouw, boven de in het bestemmingsplan toegestane standaardmaat, geldt een sloopreis van 2 m² per m² bijgebouw tot een maximum grote van het bijgebouw van 400 m².

6.3. Staffeling werkfuncties

6.3.1. Huidige staffeling functieverandering naar werken

Die bestaande gestaffelde sloopregeling ziet er als volgt uit, met een fors oplopende sloopreis:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
501-750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751-1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

Deze staffeling wordt alleen voor de zogeheten gebiedsgebonden bedrijven aangepast.

6.3.2. Aanpassing staffeling gebiedsgebonden ('landelijke') bedrijven

In lijn met hetgeen is weergegeven in de bijlage over bestaande niet-agrarische bedrijven, is het wenselijk de staffeling voor gebiedsgebonden bedrijven aan te passen. Het is immers wenselijk dat de mate waarin een bedrijf past in het buitengebied, vertaald wordt in de zwaarte van de sloopreis. Bovendien moet de sloopreis bij functieverandering aansluiten bij de sloopreis voor uitbreiding van bestaande bedrijven. Voor gebiedsgebonden bedrijven geldt daarom in afwijking van de tabel in 6.3.1., de volgende staffeling:

- bij hergebruik: zelfde oppervlak slopen (dus 1 m² sloop voor 1 m² hergebruik);
- bij nieuwbouw: 2 x zoveel als het nieuwe oppervlak slopen (dus 2 m² sloop voor 1 m² bvo)

6.3.3. Aanvulling met staffeling voor bestaande niet-agrarische bedrijven

Voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven, al dan niet ontstaan via functieverandering, gelden de sloopreizen zoals beschreven in de eerder genoemde notitie van 2010, zoals integraal opgenomen in bijlage 1.

6.3.4. Staffeling voor buitenopslag

Voor het toestaan van buitenopslag geldt een sloopreis van 1 m² voor iedere m² buitenopslag. De maximale maat is zo specifiek dat deze niet generiek in deze regeling vastgelegd kan worden.

BIJLAGE 1: Notitie Uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven

**Coördinatiegroep functieverandering en nevenactiviteiten
1 november 2010, aangepast 8 maart 2012.**

1. Doel van deze notitie

In deze notitie staat de vraag centraal hoe we als samenwerkende gemeenten in de Regio de Vallei omgaan met de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven. De 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' kent de beleidslijn met de gestaffelde sloopregeling bij de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf.

Het voorstel is de gestaffelde sloopregeling ook te gebruiken voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven en de omvorming van bestaande landelijke bedrijven. Immers, het is redelijk dat een niet-agrarisch bedrijf dat via functieverandering in één keer gerealiseerd kan worden, via dezelfde systematiek ook in twee (of meer) stappen bereikt kan worden.

Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de gevallen van niet-agrarische bedrijven die hun bedrijfsbebouwing willen uitbreiden tot meer dan de nu volgens het beleid toegestane oppervlakte.

2. Leeswijzer

In de derde paragraaf wordt het vigerend beleid opgesomd zoals het nu verwoord is in de regionale beleidsinvulling. In de vierde paragraaf wordt beschreven wat de oorzaken waren om een verduidelijking en/of uitbreiding van de regionale beleidsinvulling te maken en de keuze op welke wijze de gestaffelde sloopregeling gehanteerd dient te worden bij uitbreidingsvraagstukken voor niet-agrarische bedrijven. In paragraaf vijf wordt beschreven hoe we bedrijvigheid indelen in verschillende categorieën en hoe we willen omgaan met de uitbreiding van die bestaande bedrijvigheden. Vervolgens wordt in paragraaf zes beschreven dat we als regio in vraagstukken over uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven stevig willen inzetten op beeldkwaliteit. In paragraaf zeven wordt beschreven hoe de regio om wil gaan met uitbreidingen van niet-agrarische functies die boven de vastgestelde grens willen uitbreiden en onder welke voorwaarden dit dient te geschieden. Tot slot wordt in paragraaf acht beschreven hoe er bij uitbreiding wordt omgegaan met de goot- en bouwhoogten.

3. Bestaand beleid

Streekplan Gelderland

In juni 2005 is het Streekplan Gelderland vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciale beleid ten aanzien van functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied beschreven. De provinciale regel is dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied uit mag breiden met een maximum van 20 % van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m². Binnen het Streekplan is echter ook de mogelijkheid geboden om binnen regionaal verband af te wijken van het beleid, mits dit past in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde beleidsinvulling.

Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Drie jaar later heeft de Regio de Vallei een Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten gerealiseerd die door de Provincie is geaccordeerd. Naast de onderwerpen van functieverandering en nevenactiviteiten wordt in deze regiovisie ook het onderwerp uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geregeld.

In de Regionale beleidsinvulling wordt een afwijking geregeld van het provinciale beleid voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid. De afwijking is dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied uit mag breiden met een maximum. De regio heeft geconcludeerd dat het provinciale beleid van 20 % tot maximaal 375 m² niet aansluit bij de praktijk in de regio omdat veel niet-agrarische

bedrijven al een grotere omvang hebben. Daarnaast bestaat er een noodzaak om ontwikkelingsruimte op de huidige locatie van een bedrijf te bieden zodat het economisch gezien perspectiefvolle bedrijven blijven (indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is).

Het uiteindelijke beleid van de regio is als volgt geformuleerd:

- a) In concentratiegebieden intensieve teelten en in Multifunctioneel gebied mag maximaal 20% uitbreiding van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een omvang van maximaal 1000 m².
- b) In de EHS, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe mag maximaal 20% uitbreiding van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een maximum omvang van 750 m².

Daarbij geldt een gestaffelde sloopregeling die er als volgt uit ziet:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
501-750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751-1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

In bijzondere gevallen kan meer uitbreiding van de bebouwing worden toegestaan. In dat geval dient het bedrijf door middel van een bedrijfsplan aan te tonen dat het de uitbreiding nodig heeft en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet te realiseren is.

Bij een dergelijk geval worden er ook eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit, door het leveren van een bijdrage aan de gebiedsdoelen (door zelf natuur en landschap te versterken en/of door het storten van een bedrag in bijvoorbeeld een omgevingsontwikkelingsfonds).

De ervaring leert dat er zich gevallen aandienen waarin het gewenst is om gebruik te maken van deze bepaling voor bijzondere gevallen. Het gaat hier dan dus om een niet-agrarisch bedrijf dat wil uitbreiden boven de totale omvang van de bedrijfsbebouwing van 1000 m² respectievelijk 750 m².

Om een consequent beleid te voeren wil de regio, bij dergelijke kwesties ook een sloopreis stellen en daarvoor aansluiten bij de hierboven genoemde gestaffelde sloopregeling voor functieveranderingen van agrarische - naar niet-agrarische bedrijven.

4. Interpretatie problemen

In de praktijk werd voor het uitbreiden van niet-agrarische bedrijven door de betrokken gemeenten de gestaffelde sloopregeling (zoals hierboven weergegeven) verschillend geïnterpreteerd. Er zijn twee verschillende interpretaties mogelijk. Om de verschillen in interpretaties te duiden werken we met een voorbeeld van een bedrijf met 400 m² aanwezige bedrijfsbebouwing dat een uitbreiding wil realiseren van 300 m².

A: De gestaffelde sloopregeling zou dan enerzijds zo geïnterpreteerd kunnen worden dat ten eerste men 20% uitbreiding zonder meer zou kunnen realiseren. Dit betekent voor het bedrijf met 400 m² aanwezige bedrijfsbebouwing dat men een uitbreiding van 80 m² zonder meer kan realiseren. Om tot de 700 m² aan bedrijfsbebouwing te komen moet het bedrijf nog 220 m² 'verdiene' volgens de gestaffelde sloopregeling. Het gat van 220 m² (van 480 m² naar 700 m²) valt in de eerste categorie (het hergebruiken of terugbouwen tot 500 m²). Zodoende moet voor de nieuwbouw van 220 m² tweemaal zoveel gesloopt worden (440 m²). In deze visie moet het bedrijf van het eerdergenoemde voorbeeld voor de uitbreiding een compenserende sloopoppervlakte leveren van 440 m².

Interpretatie A: staffeling over uitbreiding	
bestaand:	400 m ²
vrijgesteld 20% van 400 =	80 m ²
vrijgesteld van sloopeis:	480 m ²
te compenseren m ² 700 – 480 =	220 m ²
staffeling: 220 m ² binnen categorie tot 500m ² :	2 x
sloopeis:	440 m ²

B: Anderzijds zou de sloopregeling geïnterpreteerd kunnen worden dat het (naast de 'vrijgestelde' 20%) voor het berekenen van de sloopcompensatie, leidend is hoeveel vierkante meter er uiteindelijk op het perceel gerealiseerd wordt. Vanuit deze interpretatie dient het bedrijf voor het uiteindelijke totaal aan bedrijfsoppervlakte voor de eerste bestaande meters bedrijfsoppervlakte tot 500 m² een sloopoppervlakte van 40 m² te leveren ($500 - 480 = 20 \times 2 = 40 \text{ m}^2$). De oppervlakte van de bedrijfsvoering die valt in de categorie van 501 tot 750 m² dient driemaal gecompenseerd te worden ($700 - 500 = 200 \times 3 = 600 \text{ m}^2$). Voor het bedrijf dat wil uitbreiden naar een oppervlakte van 700 m² betekent dit dat er een compensatie aan sloopoppervlakte gerealiseerd moet worden van in totaal 640 m². Voor alle duidelijkheid gaat deze interpretatie niet zover dat er ook compenserende sloop geleverd dient te worden voor het aantal vierkante meters dat al aanwezig is. Het zou ook onlogisch zijn om een sloopprestatie te eisen voor aanwezige bedrijfsbebouwing die middels legale weg gerealiseerd is.

Interpretatie B: staffeling over totale oppervlakte	
bestaand:	400 m ²
vrijgesteld 20% van 400 =	80 m ²
vrijgesteld van sloopeis:	480 m ²
te compenseren m ² 700 - 480 =	220 m ²
staffeling: 480 tot 500m ² = 20 x 2 =	40 m ²
staffeling: 501 tot 700m ² = 200 x 3 =	600 m ²
sloopeis:	640 m ²

Keuze voor gezamenlijk interpretatie gestaffelde sloopregeling

De regio kiest voor de interpretatie van de gestaffelde sloopregeling zoals beschreven onder B, omdat zij de interpretatie onder A in strijd acht met de regiovisie.

5 Bedrijvigheid indelen in verschillende categorieën

Om de regionale beleidsinvulling voor wat betreft de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven binnen de gegeven kaders verder uit te werken en om meer aansluiting te zoeken bij het nieuwe provinciale beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven opteert de regio om drie categorieën van niet-agrarische bedrijven te onderscheiden. Hierbij wil de regio aansluiten bij de categorisering die de provincie gehanteerd heeft in de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties. Daarin hanteert de provincie Gelderland twee categorieën van niet-agrarische bedrijven: gebiedspassende bedrijven en gebiedgebonden bedrijven.

5.1 Categorisering niet-agrarische bedrijven

De regio wil een categorie toevoegen die aangeduid zal worden als 'autonome ontwikkelingen'. Hieronder wordt aangegeven wat wordt verstaan onder de betreffende categorieën:

1) Gebiedspassende bedrijven.

Gebiedspassende bedrijven zijn kleinschalige bedrijven die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in de (delen van) het buitengebied.

2) Gebiedsgebonden bedrijven.

Gebiedsgebonden bedrijven zijn bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering in beginsel geplaatst kunnen worden in (bepaalde delen van) het buitengebied, dan wel die vanouds aan het buitengebied gerelateerd worden. Deze bedrijven hebben naar hun aard een zekere relatie met het buitengebied en/of vanuit de historie een plek gevonden heeft in het buitengebied. Onder deze categorie schaaft de regio ook agrarische verwante bedrijven (ook wel landelijke bedrijven genoemd).

Deze bedrijven kunnen ingepast worden vanuit het landelijk gebied maar kunnen ook op een bedrijventerrein gevestigd worden. Ter nadere oriëntatie is een bijlage bij deze notitie gevoegd waarin voorbeelden van gebiedsgebonden bedrijven opgesomd zijn.

3) Autonome ontwikkelingen.

Als regio vinden we dat als bepaalde bedrijfsmatige functies willen uitbreiden deze zich in hun uitbreiding autonoom mogen ontwikkelen. Dit gaat om bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering maar ook vanuit de bedrijfsuitstraling gebonden zijn aan het buitengebied. Tevens gaat het om gevallen waarbij de ontwikkelingsvraag moeilijk in te passen is binnen de beleidsvisie over bestaande niet-agrarische bedrijven. Dit kan gaan om bijvoorbeeld een recreatiepark. Andere voorbeelden kunnen zijn een dierenpension, een hondenkennel en een kalvergierrinstallatie. Dergelijke bedrijven vallen buiten het bereik van de onderhavige regiovisie.

5.2 Beleid gekoppeld aan de categorisering

Al eerder in deze notitie is het algemene uitgangspunt beschreven voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Echter leidt de categorisering er ook toe om in bepaalde gevallen het algemene uitgangspunt anders te hanteren.

a) Categorie 1 (Gebiedspassende bedrijven)

Voor deze categorie bedrijven blijft onverkort het vastgestelde beleid van kracht. Met dien verstande dat we de 20% uitbreiding waarvoor geen sloopeis geldt, verlagen naar 10% uitbreiding. De reden hiervoor is dat een tien procent uitbreiding bijna in ieder gemeentelijk bestemmingsplan was opgenomen. Een logisch voortvloeisel uit gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid. Het streekplan heeft deze tien procent opgerekt naar twintig procent. Om de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven enerzijds te flexibiliseren en weer terug te dringen in een logisch gemeentelijk beleidskader, wil de regio de twintig procent uitbreiding van de regiovisie verlagen naar tien procent. Als een bedrijf meer dan tien procent wil uitbreiden dan dient het compensatie te leveren.

Voor het gebruik van de staffeling dient in het kader van het berekenen van de te slopen meters gerekend te worden vanaf de bestaande oppervlakte met de tien procentregeling daarbij. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.

b) Categorie 2 (gebiedsgebonden bedrijven)

Bij het beleid voor deze categorie bedrijven hanteren we de beleidsmatige grens van 1000 m² in de concentratiegebieden intensieve teelten en in multifunctioneel gebied en 750 m² voor de EHS, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe. Dit geldt overigens ook voor bedrijven in categorie 1!

Gelet op de aanvaardbaarheid van dergelijke bedrijven hanteren we voor deze bedrijven een sloopeis van 1 op 2 (bij hergebruik tot de 500 m² is dat 1 op 1). De motivering voor deze afwijkende sloopeis is de grotere ruimtelijke aanvaardbaarheid van dergelijke bedrijven ten opzichte van de gebiedspassende bedrijven. Het gaat immers om bedrijven die in beginsel geplaatst kunnen worden in het buitengebied en om bedrijven die gerelateerd kunnen worden aan het buitengebied. Voor alle duidelijkheid betekent de sloopeis van 1 op 2 dat als een dergelijk bedrijf wil uitbreiden 1 m² bedrijfsuitbreiding (vloeroppervlak) gecompenseerd dient te worden met 2 m² sloop.

c) Categorie 3 (autonome ontwikkelingen)

Uitbreidingen van bedrijvigheden in deze categorie gaan de reikwijdte van de regiovisie te buiten. De regio wil dat gemeenten zelf de afweging maken om in dergelijke gevallen de toets van een goede ruimtelijke ordening te laten maken zonder dat dit gehinderd wordt door beleidsregels die een grote afbreuk kunnen doen aan het onderhandelingsproces dat veelal gepaard gaat met een autonome ontwikkeling. Het eventueel opstellen van beleid voor deze bedrijven valt buiten het bereik van de regiovisie.

5.3 Omzetting gebiedsgebonden bedrijf (landelijk bedrijf) naar gebiedspassend bedrijf (algemeen niet-agrarisch bedrijf).

Volgens de regionale beleidsvisie functieverandering (blz. 28) wordt omzetting van niet-agrarische bedrijven niet gezien als functieverandering. Het gaat dan over situaties waarbij vrijstelling kan worden verleend ter wijziging van de categorie en waarbij de bestemming dus ongewijzigd blijft.

Op basis van wat in de vorige paragraaf van deze notitie is voorgesteld, geldt voor uitbreiding van gebiedsgebonden bedrijven een andere (lichtere) sloopis dan voor gebiedspassende bedrijven. Ook gelden voor deze categorieën van bedrijven verschillende bestemmingen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Omzetting van een gebiedsgebonden (landelijk) bedrijf naar een algemeen niet-agrarisch bedrijf vereist dus een bestemmingsplanherziening.

Conclusie uit het vorenstaande is, dat het redelijk is om bij de omzetting van een gebiedsgebonden (landelijk) bedrijf naar een algemeen niet-agrarisch bedrijf een sloopis te stellen.

Gelet op de lijn in deze notitie, is het gerechtvaardigd om te kiezen voor een lichtere sloopis dan bij functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een algemeen niet-agrarisch bedrijf. Een evenwichtige en bij het beleid aansluitende keuze is, om er van uit te gaan dat bij een positief bestemd gebiedsgebonden (landelijk) bedrijf als het ware immers al eenmaal de vereiste oppervlakte is gesloopt. Dat levert de volgende sloopis op:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m ²	Geen sloopis	Zelfde oppervlak
501-750 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
751-1000 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel

Voor het geval een landelijk bedrijf wordt ingezet om een algemeen niet-agrarisch bedrijf te vergroten tot een oppervlakte boven de 1000 m², geldt boven die grens dezelfde sloopis als in de laatste regel van de hiervoor aangegeven staffeling.

6 Beeldkwaliteit

Het uitgewerkte beleid qua uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven en functies in het buitengebied, zoals hierboven beschreven, is voor de regio ook aanleiding om sterker dan voorheen te sturen op ruimtelijke kwaliteitswinst. In gevallen waarin uitbreiding van niet-agrarische functies aan de orde is willen de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke ontwikkeling streng toetsen op de eisen van beeldkwaliteit zoals die verwoord zijn in het regionale beeldkwaliteitsplan functieverandering Gelderse Vallei. Tevens wil de regio zich inzetten om bij kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen sterker in te zetten op het versterken van aanwezige landschapskenmerken en plaatselijke natuur- en landschapswaarden. Daarbij is het Streekplan en het Natuurbeheerplan van de provincie leidraad.

7 Grote gebiedspassende en gebiedsgebonden bedrijven

Naast hetgeen hierboven besproken is blijft de vraag nog liggen hoe de uitbreidingsvraagstukken van niet-agrarische bedrijven behandeld dienen te worden die nu al groter zijn dan de toegestane 750 of 1000 m² of boven die grens willen uitgroeien. In lijn met hetgeen gesteld is onder het beleid voor

gebiedspassende en gebiedsgebonden bedrijven (paragraaf 5.2, onder b) kiezen we als regio voor de lijn dat deze bedrijven in beginsel ook meer kunnen uitbreiden dan de bestaande oppervlakte.

Hierbij dient wel bedacht worden dat het hierbij gaat om bijzondere situaties en dat slechts uitzonderlijke gevallen hiervoor in aanmerking komen. Ten eerste wordt bij een dergelijke situatie een zware bijdrage vereist aan de versterking van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Tevens dienen waardevolle landschapskenmerken waar mogelijk versterkt te worden. Ook wordt ingestoken op een ruimtelijke kwaliteitswinst door een dergelijk uitbreidingsvraagstuk uitgebreid te laten toetsen op eisen van beeldkwaliteit. Hierbij wordt altijd uitgegaan van hoge eisen van welstand. Een bedrijfsplan om de noodzaak aan te tonen van de uitbreiding mag ook niet ontbreken in een dergelijke maatwerkoplossing van een uitbreiding van een niet-agrarische functie.

Een uitbreiding van een niet-agrarische functie die voor een maatwerkoplossing in aanmerking wil komen dient ook een bepaalde 'locatiegebondenheid' te hebben. Duidelijk moet zijn dat als de functie op een andere plaats zou komen dat op die manier het karakter van deze functie wezenlijk anders zou worden.

Uiteraard dient een uitbreiding boven de toegestane beleidsmatige grens gepaard gaan met compenserende sloop. Daarbij geldt eveneens de eis van een compenserende sloop van 1 op 4 (gebiedspassend bedrijf) of 1 op 2 (gebiedsgebonden bedrijf).

Dit betekent dat als een dergelijk bedrijf wil uitbreiden 1 m² meter bedrijfsuitbreiding gecompenseerd dient te worden met 4 m² resp. 2 m² sloop. Dit geldt alleen voor bedrijven die liggen in de Concentratiegebieden Intensieve Teelten en in Multifunctioneel Gebied. Om ongebreidelde groei van deze bedrijven tegen te gaan kiest de regio voor een totale maximale uitbreiding van niet meer dan 25 procent. Overigens dient het uitbreidingsvraagstuk altijd een ondergeschikt karakter te hebben ten opzichte van de bestaande functie.

Tevens wordt een maatwerkoplossing altijd in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van de Bro) voorgelegd aan de provincie.

8 Goot- en bouwhoogten

Bij een aanscherping van de regionale beleidsinvulling kunnen niet-agrarische bedrijven ook hun toevlucht gaan zoeken in hogere goot- en bouwhoogten. Als regio kiezen we voor het uitgangspunt dat bedrijfsbebouwing in één bouwlaag wordt uitgevoerd met een kap.

De afwijking van dit uitgangspunt kan gevonden worden in het feit dat meerdere bouwlagen (of een hogere goot- en bouwhoogte) noodzakelijk zijn vanuit technisch-functionele normeringen bedrijfsbelangen. Daarnaast kunnen er ook andere bijzondere motieven zijn die kunnen leiden tot een hogere goot- of bouwhoogte. Als een dergelijke verhoging leidt tot een substantiële uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlakte (door middel van de realisatie van een verdiepingsvloer) dan wordt dit aangemerkt als uitbreiding en dient het betreffende aantal vierkante meters gecompenseerd te worden middels de gestaffelde sloopregeling. Los daarvan en in zijn algemeenheid blijft het toestaan van hogere goot- en nokhoogtes een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening onverminderd van kracht.

Bijlage:

Voorbeelden Gebiedsgebonden bedrijven (landelijke bedrijven), zoals die in de verschillende bestemmingsplannen voorkomen

Agrarisch loonwerkersbedrijf
Bosbeheerbedrijf
Dierenpension* (annex dierenbegraafplaats)
Eierhandel
Fouragehandel
Handel en verwerking van agrarische producten m.u.v vee
Handel in landbouwgewassen
Handel in tuinturf/bladaarde
Handelsbedrijf in agrarische producten
Handelsbedrijf in vee
Hondenkennel*
Houthandel, -zagerij, -verwerkingsbedrijf
Hoveniersbedrijf, tuinvormgeving en tuininrichting
Huisslachterij
Kalvergierinstallatie*
Kuikenbroederij
Landbouwhulpbedrijf
Landbouwmechanisatiebedrijf (en garagebedrijf)
Loonbedrijf
Loonwerkbedrijf
Pluimveeverzorgingsbedrijf
Rietdekkersbedrijf
Rondhouthandel
Veehandel
Veetransportbedrijf
Veewaag

* deze worden ook wel als autonome ontwikkeling aangemerkt