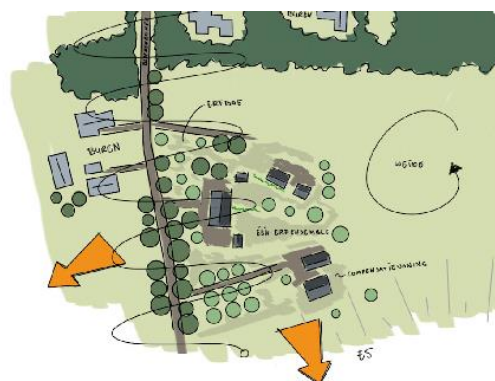


TOEPASSING FUNCTIEVERANDERING IN HET BUITENGEBIED



Gemeente Lingewaard
14 mei 2015
Paul Hospers

1. Inleiding

In de praktijk blijkt dat een aantal tuinders en veehouders als gevolg van de toenemende schaalvergroting overweegt om te stoppen met de bedrijfsvoering dan wel deze te verplaatsen naar een andere locatie. Hierdoor komen agrarische opstallen (kassen, schuren) leeg te staan. De provincie Gelderland, de (voormalige) Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de gemeente Lingewaard hebben beleid en regelgeving hoe er met deze opstallen kan worden omgegaan. In sommige gevallen is invulling door een andere passende bedrijfsmatige functie mogelijk. In veel gevallen wordt een nieuwe invulling van de locatie nagestreefd, door de opstallen te slopen en op de locatie één of enkele woningen of andere functies te realiseren. Als dit op een zorgvuldige manier gebeurt wordt verrommeling en leegstand voorkomen, ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt en kan dit bijdragen aan de financiering van de bedrijfsbeëindiging dan wel de verplaatsing.

Het beleid en regelgeving hiervoor zijn opgenomen in de notitie 'functieverandering buitengebied' (18 oktober 2007) van de Stadsregio, het provinciaal beleid en in de bestemmingsplannen van de gemeente Lingewaard. Voorliggende notitie geeft aan hoe er invulling wordt gegeven aan deze regelgeving. Het vervangt de in maart 2009 vastgestelde notitie 'Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied'.

2. Beleid

De (inmiddels opgeheven) KAN-raad heeft op 18 oktober 2007 de notitie 'functieverandering buitengebied' vastgesteld. De provincie Gelderland heeft deze regeling in haar beleid opgenomen (Omgevingsvisie, Omgevingsverordening). De notitie vormt tevens de basis voor de regeling voor functieverandering die de gemeente hanteert. Deze regeling is opgenomen in de bestemmingsplannen Buitengebied en Park Lingezege.

In situaties waarbij er in het kader van functieverandering woningen worden toegevoegd is het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) van belang. Hierin zijn de met de gemeenten in de regio en de provincie afspraken gemaakt over een maximaal aantal woningen dat per gemeente per jaar gerealiseerd kan worden. Toe te voegen woningen dienen binnen het KWP te vallen.

Er wordt onderscheid gemaakt in functieverandering van agrarisch naar werken en van agrarisch naar wonen. Voor glastuinbouw en overige agrarische activiteiten gelden verschillende regels.

Van agrarisch naar werken

Naast wonen kunnen niet agrarische werkfuncties de vitaliteit van het landelijk gebied ondersteunen. Deze notitie richt zich niet op de mogelijkheden voor verbreding (activiteiten naast een agrarisch bedrijf) maar op bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing. Invulling van de bestaande opstallen door een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch hulpbedrijf is onder voorwaarden mogelijk. Het dient dan te gaan om een naar schaal in het buitengebied passend bedrijf dat niet op een bedrijventerrein kan worden gevestigd. De opstallen die niet nodig zijn voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten dienen te worden gesloopt. De exacte voorwaarden zijn, voorzover generiek te vertalen, opgenomen in de bestemmingsplannen Park Lingezege en Buitengebied .

Van agrarisch naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. De bestemmingsplannen Buitengebied en Park Lingezege voorzien in dergelijke situaties, er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om invulling te geven aan de omvorming van een agrarisch bouwperceel naar wonen. Daarbij is onderscheid gemaakt in functieverandering zonder toevoeging van woningen (dus uitsluitend sloop van voormalige bedrijfsopstallen c.q. glasopstanden) en functieverandering met toevoeging van woningen. In alle deelgebieden is functieverandering zonder toevoeging van woningen toegestaan. Functieverandering met toevoeging van woningen is niet in alle deelgebieden toegestaan. Op de bij deze notitie behorende kaart is aangegeven waar dit wel mogelijk is.

De verhouding tussen te slopen opstallen en te realiseren woningen is als volgt.

Glastuinbouw

Als alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing worden gesloopt bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

0-1000 m ² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1000-8.000 m ² glasopstand	1 woning tot maximaal 850 m ³ ¹
meer dan 8.000 m ² glasopstand	2 woningen tot maximaal 850 m ³ per woning

Veehouderijen e.d.

Als alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

0-750 m ² bedrijfsbebouwing	geen mogelijkheden voor bouw woning
750-1.500 m ² bedrijfsbebouwing	1 woning tot maximaal 850 m ³
meer dan 1.500 m ² bedrijfsbebouwing	2 woningen tot maximaal 850 m ³ per woning

3. Uitwerking beleid

Maatwerk

Het bovenstaand beschreven en in de bestemmingsplannen Buitengebied en Park Lingezege verankerde beleid voor functieverandering is in de meerderheid van de situaties passend en voldoende. Er zijn echter situaties die niet binnen de generieke regels van het bestemmingsplan passen en waarin maatwerk nodig is. Deze situaties zijn onderstaand weergegeven. Dergelijke situaties passen niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied en/of Park Lingezege, voor de planologische invulling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Sprokkelen

De hoofdregel is dat er bij de invulling van functieverandering sprake is van bedrijfsbeëindiging / verplaatsing, en van de sloop van de bij het bedrijf behorende opstallen. Er zijn situaties waarin een bedrijf wordt beëindigd en men te slopen opstallen 'tekort komt' voor een gewenst aantal terug te bouwen woningen (bijvoorbeeld 6.500 m² te slopen glasopstand, of 1.250 m² te slopen bedrijfsbebouwing en een wens om 2 woningen te bouwen). In dergelijke situaties is het denkbaar dat er op andere plekken in het buitengebied van de gemeente Lingewaard glasopstand of bedrijfsbebouwing wordt gesloopt die niet bij

¹ Anders dan de notitie 'functieverandering buitengebied' van de Stadsregio hanteert de gemeente Lingewaard geen 'woongebouwen' maar woningen.

het te beëindigen bedrijf hoort ('sprokkelen'). Dan dient het te gaan om locaties waarbij door sloop een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat, en de mogelijkheden voor herbouw ook planologisch worden weggenomen. Het kan hierbij ook gaan om voormalige agrarische bebouwing die de agrarische functie reeds (langere tijd) heeft verloren.

Grote oppervlaktes te saneren bebouwing

Vanuit het beleid is het aantal te realiseren woningen gemaximeerd op twee. In situaties waarbij een grote oppervlakte aan bebouwing wordt gesaneerd (bijvoorbeeld 2 ha glas of 5.000 m² bedrijfsbebouwing) kan de verhouding tussen de waarde van de opstallen en het verdienvermogen ter compensatie van de kosten vanuit de woningen scheef worden. Dan kan het toevoegen van meer dan twee woningen aan de orde zijn.

Locatie overstijgend belang, integrale afweging

Bij functieverandering in het buitengebied gaat het om het voorkomen van verrommeling en leegstand, ruimtelijke kwaliteitswinst en een bijdrage aan de financiering van de bedrijfsbeëindiging dan wel verplaatsing. Er zijn situaties waarin naast deze doelen door een (ook financiële) inspanning van een initiatiefnemer ook belangen worden gediend die de locatie overstijgen. Dit kan letterlijk, bijvoorbeeld als een initiatiefnemer buiten de functieveranderingslocatie landschapsontwikkeling realiseert. Dan dient het bij voorkeur te gaan om het realiseren van doelen die ook beleidsmatig zijn vastgelegd (bijvoorbeeld in een structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan of landschapsvisie). Maar ook op de locatie zelf kan door een initiatiefnemer een investering worden gedaan in zaken die het algemeen belang dienen. Voorbeelden hiervan zijn het realiseren van (een ontbrekende schakel in het stelsel van) openbare wegen, fietspaden of wandelpaden. Daarnaast zijn er situaties waarbij verschillende ontwikkelingen op verschillende locaties zodanig met elkaar 'verknoopt' zijn dat er alleen met een integrale afweging een oplossing komt. Voorbeelden hiervan zien we terug in de herstructurering van de glastuinbouw (bijvoorbeeld: op twee locaties sanering van verouderde glasopstanden, een grondruil om een wandelpad te kunnen realiseren in combinatie met een bedrijfsverplaatsing en –uitbreiding). In dergelijke gevallen kan sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst (sanering van verouderde glasopstanden), het behalen van een beleidsdoel (wandelpad) in combinatie met een economische impuls (bedrijfsverplaatsing en –uitbreiding). Bij dergelijke gevallen kan worden afgeweken van de vastgelegde verhouding tussen te slopen opstallen en te bouwen woningen, en kan er sprake zijn van het toevoegen van meer dan twee woningen. Hierbij dient er uiteraard wel een balans te zijn tussen kosten en opbrengsten.

Van agrarisch naar andere functies

Er is een begrensde markt voor vrijstaande woningen in het buitengebied. Het is niet realistisch te veronderstellen dat de markt in korte tijd relatief grote aantallen vrijstaande woningen zal opnemen. Ook beleidsmatig zit er een 'rem' op het toevoegen van woningen. Er zijn met de gemeenten in de regio en de provincie afspraken gemaakt over een maximaal aantal woningen dat per gemeente per jaar gerealiseerd kan worden (Kwalitatief Woningbouw Programma). Een te sterke concurrentie met de woningbouwlocaties in de kernen binnen de gemeente is ook tegen deze achtergrond ongewenst. Hoewel de praktijk leert dat het bij functieverandering in het buitengebied niet om grote aantallen woningen gaat is het toch wenselijk dat er naast woningen ook andere toekomstige functies in ogenschouw worden genomen bij functieverandering. Dit kunnen bijvoorbeeld zorgconcepten (al dan niet in combinatie met wonen) zijn, of een passende recreatieve invulling. Voor dergelijke functies kan bij functieverandering ruimte worden geboden.

Ruimtelijke inpassing

Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:

1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

Landschap

Inpassing van nieuwe bebouwing dient vanuit het landschap benaderd te worden. Landschappelijke elementen zijn 'leidend' voor de ontwikkeling van bouwplannen. Het landschap is opgebouwd uit verschillende lijnen in de vorm van bijvoorbeeld kavelgrenzen, beplantingselementen, sloten en hoogteverschillen. De dijken en de oeverwallen vormen de belangrijkste structurerende elementen in het riviereengebied. Indien functieverandering plaatsvindt kan deze een bijdrage leveren aan de versterking van de oeverwallen en het vergroten van de openheid c.q. het versterken van doorzichten. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het op deze plek noodzakelijk is om landschapsversterkende elementen aan te brengen en zo ja waaruit deze moeten bestaan. Te denken valt hierbij aan het herstellen van bijv. oude waterlopen, het aanbrengen van hagen/ houtwallen en laanbeplanting. Langs de dijken en de oeverwallen kan het landschap versterkt worden door het aanbrengen van bijvoorbeeld boomgaarden etc.

Kavel

Hoewel ook dit door de ligging van de kavel, de omvang en de vorm wordt bepaald kan in zijn algemeen worden gesteld dat het uitgangspunt is om de openheid van het gebied en de doorzichten te waarborgen. Op basis hiervan kunnen de volgende richtlijnen worden geformuleerd:

- compact en samenhangend erf;
- bebouwing op erf moet in beginsel beperkter zijn dan op het oorspronkelijke erf;
- bebouwing wordt haaks op de weg gesitueerd ter vergroting van de openheid;
- bebouwing wordt niet in één lijn geprojecteerd;
- in de basis één toegangsweg;
- gebouwen moeten verwant zijn aan elkaar, hetgeen blijkt uit de zowel de plaatsing als de vormgeving;
- ophogingen en terpen zijn toegestaan, vergravingen t.b.v. garages en kelders niet;
- opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen. Erfafscheidingen in de vorm van streekeigen opgaand groen, bij voorkeur autochtoon, geen muren.
- geen 'overgecultiveerde' tuinen, maar vooral gras of natuurlijke begroeiing.
- bij functieverandering naar wonen: grote kavels met een minimale omvang van 800 m² en geen gelijkvormige kavels.

Bebouwing

Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij deze zichtbaarheid vallen vooral de daken op. Gevels vallen door de aanwezigheid van beplanting en de relatie kleinere oppervlakte, minder op. Van groot belang in het buitengebied is de goothoogte van de bebouwing.

Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar behoud van karakteristieke en waardevolle boerderijen. Indien zo'n waardevol oud pand wordt gehandhaafd betekent dit dat in beginsel alle nieuwe bebouwing wat betreft positie op het erf en goothoogte ondergeschikt is aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door het plaatsen van de nieuwe gebouwen achter of naast de oude boerderij, het hanteren van een lagere goothoogte (nokhoogte mag gelijk of hoger) en door het aanbrengen van beplanting.

Bebouwing moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- heldere enkelvoudige hoofdvorm;
- wisselende bouwvormen en dakvormen toegestaan;
- een enkelvoudige hoofdvorm, geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
- één of 1,5 bouwlaag met kap;
- een eenduidige bouwmassa, aanbouwen en uitbouwen zijn niet gewenst;
- indien bebouwing op perceel van een waardevol te behouden pand wordt gesitueerd dient de nieuwbouw hierop af te worden gestemd en hieraan ondergeschikt te zijn;
- in geval van totale nieuwbouw is experimentele architectuur toegestaan;
- tot slot worden in het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden gesteld.

Van belang is dat de bebouwing zich op een natuurlijke wijze schikt in het landschap. Voorkomen moet dan ook worden dat iedere vrijkomende kavel op dezelfde wijze wordt ingevuld. Bovenstaande punten vormen

het uitgangspunt voor de invulling, door de afwijking in kavel, vorm, de ligging van het perceel etc. zal de daadwerkelijke invulling van plek tot plek verschillen.

Voorbeelden



Luchtfoto huidige situatie



Luchtfoto huidige situatie



Voorbeeld schets bij principeverzoek



bron: buro stad en land

Voorbeeld detailniveau einduitwerking



bron: gemeente epe

Voorbeeldschets bij principeverzoek

Tekening wordt op schaal aangeleverd.
 Nummering dient toegelicht te worden in een legenda.
 Bij beplanting aangeven of het reeds bestaande of nieuw aan te planten beplanting betreft. Bij nieuwe aanplant, soort en aan te planten maat benoemen. Bij aanleg toegangspad, materiaal en breedte weg benoemen.



Voorbeelden van woningen die zich voegen naar het landschap. Het betreft hier voorbeelden van niet alledaagse, meer experimentele architectuurvormen



Voorbeeld van een woning denkbaar bij een oude boerderij.

4. Methode functieverandering

Proces en procedure

Een proces van functieverandering start met een initiatiefnemer die bij de gemeente aangeeft zijn bedrijf te willen beëindigen of verplaatsen en in aanmerking wil komen voor functieverandering. De initiatiefnemer overlegt hierbij de benodigde gegevens over de bedrijfssituatie (locatie, eigendommen, oppervlakte opstallen etc.) en een ruimtelijk en functioneel beeld op hoofdlijnen van de gewenste functieverandering. Op basis van deze informatie vindt er een overleg plaats met de gemeente. In dit overleg wordt bekeken of er in het voorliggende geval aanspraak kan worden gemaakt op functieverandering (wordt er voldoende gesloopt?), of de locatie zich voor de gewenste nieuwe functie leent (is woningbouw mogelijk en wenselijk?) en of het binnen het beleid kan worden ingevuld of dat maatwerk noodzakelijk is. Ook wordt in dit overleg richting gegeven aan de verdere planuitwerking. Dan gaat het om een nadere blik op de locatie en de omgeving, het invullen van de 'boodschappenlijst' (noodzakelijke onderzoeken naar bijvoorbeeld bodemkwaliteit, archeologie, geluid, ruimtelijke onderbouwing etc.), het in beeld brengen van de financiële consequenties (waarover later meer) en om de nadere invulling van het ruimtelijk beeld. Dit laatste is essentieel, er dient daadwerkelijk sprake te zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst om medewerking te kunnen verlenen aan functieverandering. Hiervoor is een goed inrichtingsplan nodig, en in de meeste gevallen de inschakeling door de initiatiefnemer van een landschapsarchitect.

In de meeste gevallen zal er na het overleg met de gemeente door een initiatiefnemer een 'principeverzoek' aan het college worden gedaan om medewerking aan de gewenste functieverandering. Het principeverzoek omvat een ruimtelijke onderbouwing waarin in ieder geval verbeeldingen van de huidige en toekomstige situatie worden aangegeven met een toelichting waarin het initiatief wordt omschreven inclusief de (ruimtelijke) kwaliteitswinst. Het college neemt hier een besluit over, en zal bij instemming in de meeste gevallen in ieder geval de volgende voorwaarden aangeven:

- een geldigheidsduur van 2 jaar voor het principebesluit waarbinnen een initiatiefnemer een voor ter visie legging gereed wijzigingsplan of bestemmingsplan aan de gemeente moet hebben overlegd;
- het door de initiatiefnemer tekenen van een anterieure overeenkomst waarin de afdekking van de gemeentelijke (plan)kosten, financiële bijdrage en afwenteling van het planschaderisico is geregeld;
- een door de initiatiefnemer te overleggen ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een situatie die getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

De volgende stap is het sluiten van een anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst worden in ieder geval de financiële afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente (inclusief afwenteling planschade) vastgelegd. Eerst na het door beide partijen ondertekenen van de overeenkomst zal de gemeente verdere inhoudelijke werkzaamheden rondom de noodzakelijke planologische wijziging voor de functieverandering verrichten. Dit om het risico op niet-verhaalbare plankosten voor de gemeente te verkleinen.

Nadat de overeenkomst is gesloten zal er nader overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de gemeente over het inrichtingsplan. Er dient tot een overtuigend plan te worden gekomen waaruit duidelijk de ruimtelijke kwaliteitswinst op de locatie blijkt, ook in relatie tot zijn omgeving. De essentiële onderdelen van het inrichtingsplan (bijvoorbeeld de oprichting van een bomenrij of aanleg van een waterpartij) zullen in het op te stellen bestemmingsplan worden geborgd. Dit kan door middel van een voorwaardelijke verplichting waardoor de oprichting en duurzame instandhouding ervan wordt verankerd. Ook de sloop van de te saneren opstallen zal als een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd. Nadat overeenstemming is bereikt over het inrichtingsplan dient de initiatiefnemer de noodzakelijke stukken in (concept bestemmingsplan of wijzigingsplan met ruimtelijke onderbouwing, noodzakelijke onderzoeken). De gemeente beoordeelt de stukken en nadat de stukken naar het oordeel van de gemeente voldoen zal de planologische procedure starten.

De meeste situaties van functieverandering zullen binnen het bestaande beleid worden ingevuld en kunnen dus met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied worden afgewikkeld. Alleen bij situaties die om maatwerk vragen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Onderdeel hiervan is dat er, voorafgaand aan de start van de formele procedure van het bestemmingsplan, afstemming met de provincie plaats vindt ('vooroverleg'). Dit geldt alleen in situaties die de reguliere verhouding tussen te slopen opstallen en te bouwen woningen te boven gaan, en in situaties waarbij meer dan 2 woningen worden toegevoegd. Voor het succesvol kunnen doorlopen van de planologische procedure dient de provincie in die situaties met de gemeente in te kunnen stemmen met het voorliggende plan.

Kosten en verevening

Een initiatiefnemer krijgt bij de met de gemeente te maken afspraken over medewerking aan functieverandering te maken met drie soorten kosten:

1. Kostenverhaal van door de gemeente te maken plankosten;
2. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen, e.e.a. conform de door de gemeenteraad op 30 mei 2013 vastgestelde Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Lingewaard 2013;
3. Verevening / bijdrage Landschapsfonds.

Ad 1. Plankosten

Bij de plankosten gaat het conform de wettelijke systematiek (Afdeling 6.4 Wro) om het verhalen van de door de gemeente te maken kosten voor de planontwikkeling. Concreet gaat het om:

- ambtelijke uren voor onder meer het toetsen van de stukken, het voeren van overleg, het adviseren van de betrokken bestuursorganen en doorlopen van de planologische procedure;
- kosten van externe adviseurs (bijvoorbeeld voor het toetsen van stukken);
- publicatiekosten (ontwerp en vaststelling planologisch besluit).

Bij plankosten gaat het alleen om de vaststelling van een wijzigingsplan of bestemmingsplan. De publiekrechtelijke legesinning voor een omgevingsvergunning (bijvoorbeeld om een woning te kunnen bouwen) wordt op basis van de legesverordening los in rekening gebracht.

Om vooraf duidelijkheid te bieden aan de initiatiefnemers worden de plankosten zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst vastgelegd voor de situaties die binnen het beleid met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemmingsplannen Buitengebied en Park Lingezege kunnen worden afgewikkeld:

- 1 woning: € 10.000,-;
- 2 woningen €12.500,-.

Uitgangspunt voor deze bedragen is een situatie waarbij er geen openbaar gebied is betrokken en een vlot proces van initiatief tot en met planologische regeling. Voor ingewikkelde situaties (bijvoorbeeld met openbaar gebied, langdurig voortraject, grondtransacties) kunnen hogere kosten aan de orde zijn, waarbij de basis blijft om de gemeentelijke kosten volledig af te dekken. Dit bedrag wordt als een vast bedrag in de

te sluiten anterieure overeenkomst opgenomen. Er vindt dus geen nacalculatie en afrekening plaats van de werkelijke kosten. De plankosten dienen bij het tekenen van de overeenkomst te worden voldaan.

Bij situaties waarbij maatwerk moet worden geleverd en een herziening van het bestemmingsplan aan de orde is zullen de plankosten van geval tot geval worden bepaald. De bedragen zoals opgenomen bij een wijzigingsplan gelden hierbij als ondergrens.

Ad 2. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen

Voor elke woning (wooneenheid) die binnen gemeente wordt gerealiseerd dient op basis van de Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Lingewaard 2013 een bijdrage aan de gemeente te worden betaald. Deze bijdrage is per kern verschillend en bedraagt:

- Kern Huissen € 980,- per wooneenheid
- Kern Bommel € 1.165,- per wooneenheid
- Kern Gendt € 698,- per wooneenheid
- Kern Doornenburg € 718,- per wooneenheid
- Kern Angeren € 377,- per wooneenheid
- Kern Haalderen € 666,- per wooneenheid

De bijdrage wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst en dient bij het tekenen van de anterieure overeenkomst te worden voldaan.

Ad 3. Verevening / bijdrage Landschapsfonds

Uitgangspunt is dat bij functieverandering verevening plaatsvindt. Dit gebeurt in hoofdzaak door de sloop van de bestaande opstallen op de locatie (kassen, bedrijfsbebouwing). Daarbij dient de ruimtelijke kwaliteit van de locatie duidelijk te verbeteren. Onderdeel hiervan is het versterken van het landschap (herstellen doorzicht, aanplanten van bomen, aanleggen houtwallen etc.). Ook aspecten als het verbeteren van de verkeerssituatie en leefbaarheid kunnen een onderdeel zijn van de verevening. Dit is verevening in natura. Deze aspecten maken integraal deel uit van het plan van de initiatiefnemer en zijn voorwaardelijk voor de instemming met de functieverandering door de gemeente.

Naast verevening in natura dient ook een bijdrage aan het Landschapsfonds te worden betaald. Het Landschapsfonds is door de gemeente ingesteld voor de bekostiging van maatregelen die het landschap ten goede komen zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het landschapsontwikkelingsplan. Door een financiële bijdrage is geborgd dat er naast een ruimtelijke kwaliteitswinst op de locatie zelf ook een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap buiten de locatie. Voorheen werd door de gemeente de situatie voor en na de functieverandering getaxeerd en diende het surplus van de waardeontwikkeling in het Landschapsfonds te worden gestort. Dit leidde in sommige gevallen tot hoge berekende bijdragen. Deze systematiek wordt losgelaten, er wordt een vaste bijdrage gehanteerd. Deze bijdrage is als volgt bepaald.

De maatregelen uit de 'Actualisatie maatregelenlijst Landschapsontwikkelingsplan (LOP)' (september 2013) maken onderdeel uit van de 'Update Vereveningslijst Ruimtelijke Ontwikkelingen' (november 2013). Daardoor betalen initiatiefnemers van functieveranderingen via een 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen' reeds een bijdrage aan de *eenmalige* investeringen uit het LOP op grond van de Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen (2013). Aanvullend hieraan wordt aan initiatiefnemers een bijdrage aan het Landschapsfonds in rekening gebracht, specifiek voor de in het Landschapsontwikkelingsplan opgenomen maatregel 'beplantingen' (karakteristieke landschapselementen). Deze maatregel is niet opgenomen in de 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen'.

De hoogte van deze additionele bijdrage is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Circa 60 nieuwe kavels te realiseren in het kader van de functieverandering op grond van de huidige lijst met initiatieven.
- De ervaring leert dat initiatieven door uiteenlopende factoren niet gerealiseerd worden. Het is daarom reëel aan te nemen dat slechts een deel van de 60 kavels daadwerkelijk wordt

gerealiseerd. De aannahme is dat 60% van deze kavels daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit komt overeen met 36 nieuwe kavels.

- Het Landschapsontwikkelingsplan gaat voor het project beplantingen uit van een jaarlijkse investering van € 10.000,-.
- Uitgaande van een periode voor de functieverandering van 10 jaar bedraagt de totale investering € 100.000,-.
- De te leveren bijdrage per te realiseren kavel bedraagt derhalve: € 100.000,-/36 kavels = € 2.800,-per kavel.
- De bijdrage is forfaitair. Dit betekent dat als het aantal kavels dat wordt gerealiseerd hoger of lager is dan de aangehouden 36 kavels er geen terugbetaling danwel nabetaling plaats vindt.

De bijdrage wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst en dient bij het onherroepelijk worden van het planologisch besluit (wijzigingsplan of bestemmingsplan) te worden betaald.

Het volgende voorbeeld maakt duidelijk welke met welke gemeentelijke kosten een initiatiefnemer bij het doorlopen van een planologische wijziging voor functieverandering te maken krijgt.

Fictief rekenvoorbeeld: functieverandering Huissen, sloop 10.000 m2 glas, realisatie 2 woningen. Plankosten: € 12.500,-; Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling: 2 x € 980,-; Bijdrage Landschapsfonds: 2 x € 2.800,- = € 20.060,- totale afdracht (exclusief leges voor de aanvraag omgevingsvergunning, de initiatiefnemer levert de noodzakelijke stukken aan (concept bestemmingsplan of wijzigingsplan met ruimtelijke onderbouwing, noodzakelijke onderzoeken, waaronder een planschaderisico-analyse en een inrichtingstekening).

Overgangsregeling

De voorliggende regeling gaat in vanaf de dag na de bekendmaking van de vaststelling ervan in het college van burgemeester en wethouders. Nieuwe aanvragen vanaf die datum worden getoetst aan de nieuwe regeling.

Voor de lopende casussen geldt een overgangsregeling tot 1 januari 2016. Maatgevend is het moment waarop het college van b&w een besluit neemt over het principeverzoek. Initiatiefnemers hebben hierbij de keuze uit de bestaande regeling (op basis van taxaties van de waarde voor en na de functieverandering) en de nieuwe regeling. Een initiatiefnemer kan binnen de overgangsregeling kiezen op grond van de voor hem meest gunstige uitkomst. Voor de bestaande regeling vervallen de afdrachten op basis van de taxaties en worden de afdrachten uit de nieuwe regeling gehanteerd, zoals hierboven beschreven. De gemeente gaat hierover in overleg met de betrokken initiatiefnemers.

Bijlage: kaart van het gebied waarbinnen functiewijziging naar wonen in beginsel toelaatbaar is.

KAART
Toepassing regeling

