

Structuurvisie Functieverandering 2021

Nieuwe functies passend op de plaats



Casenr. 02330000029401

Versie: vastgesteld (0401)

Structuurvisie Functieverandering Herijking 2021

December 2021

gemeente Ermelo
Postbus 500
3850 AM Ermelo

Grijs gearceerde delen zijn ongewijzigd ten opzichte van de eerdere structuurvisie uit 2012
Witte (niet gearceerde) delen zijn wijzigingen ten opzichte van eerdere structuurvisie uit 2012.

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Ermelo.



Het buitengebied is multifunctioneel. De gemeente Ermelo streeft naar het behoud van niet-agrarische activiteiten, zoals recreatie.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Totstandkoming	9
1.3 Leeswijzer	9
2. DEEL I: DE ERMELOSE VISIE OP FUNCTIEVERANDERING	11
2.1 Algemene visie op beleidsontwikkelingen	11
2.2 Functieverandering naar wonen	17
2.3 Functieverandering naar werken	19
2.4 Combinatiefunctieveranderingen	21
2.5 Nevenactiviteiten	21
2.6 Uitbreiding niet-agrarische bedrijvigheid	21
2.7 Sloop agrarische opstallen met behoud agrarische functie.....	21
3. GEBIEDENKAART.....	23
3.1 Gebiedstypen	23
3.2 Provinciale zones.....	23
3.2.1 Gelders Natuur Netwerk (GNN).....	23
3.3 Gebiedseigen voorwaarden.....	25
3.3.1 Landgoederen	25
3.3.2 Clustering	25
3.4 Aanduidingen t.b.v. woningbouw	25
4. DEEL II: BELEIDSUITWERKING.....	27
4.1 Hergebruik, vervangende nieuwbouw of clustering.....	27
4.2 Functieverandering naar wonen (rijwoningen en twee-onder-één-kap).....	29
4.2.1 Hergebruik.....	29
4.2.2 Vervangende nieuwbouw.....	29
4.2.3 Bijgebouwenregeling	29
4.3 Functieverandering naar wonen (vrijstaande woning).....	31
4.3.1 Hergebruik.....	31
4.3.2 Vervangende nieuwbouw.....	31
4.3.3 Bijgebouwenregeling voor vrijstaande woningen	31
4.3.4 Kleinere woningen.....	31
4.3.5 Grotere woningen en grotere bijgebouwen	31
4.4 Functieverandering naar werken	33
4.4.1 Hergebruik.....	33
4.4.2 Vervangende nieuwbouw.....	35
4.5 Functieverandering naar een combinatie (wonen + werken)	35
4.6 Gemeentelijke sloopmeteradministratie (sloopbank).....	35
4.6.1 Registratie van sloopmeters	37
4.6.2 Inzet van sloopmeters	37
4.7 Wijze van meten van te slopen opstallen.....	39
5. UITVOERING (ONTWERPCRITERIA)	43
5.1 Ontwerpcriteria	43
5.1.1 Algemene ontwerpcriteria functieverandering.....	45
5.1.2 Gebiedsspecifieke ontwerpcriteria functieverandering.....	47
5.2 Indieningsvereisten	49
6. LITERATUUR	53



(Voormalig) agarische bedrijfsbebouwing komt in aanmerking voor het functieveranderingsbeleid.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het agrarisch landschap is constant in beweging: door strengere wettelijke eisen en de schaalvergroting wordt de agrarische tak voor een keuze gesteld: meegaan in de schaalvergroting, aanpassen of het staken van hun bedrijfsactiviteiten.

De stakende agrariër zal zoeken naar een andere invulling van zijn bedrijf, om te voorkomen dat het erf en de opstallen verloederen, om op een andere wijze inkomsten te genereren of om het buitengebied vitaal te houden. Functieverandering naar een andere vorm dan het agrarische gebruikt ligt dan voor de hand.

Anderzijds moet de stakende agrariër de doorgaande agrariër niet in de weg zitten: functieverandering leidt snel tot een beperking van mogelijkheden, tot een groeiende kans op overlast.

Voorliggende structuurvisie schetst de mogelijkheden voor functieverandering, waarbij de belangen van actieve agrariërs niet uit het oog worden verloren. Nieuwe bewoners, en nieuwe functies, zijn in het buitengebied te gast, bij de boer.

Sinds 2012 kent de gemeente Ermelo een eigen beleid op het gebied van functieverandering. Dit beleid voorziet in mogelijkheden om de agrarische activiteiten te veranderen naar niet-agrarisch werken, nevenactiviteiten of functieverandering naar wonen, zowel binnen de bestaande bebouwing als via vervangende nieuwbouw. Dit beleid is door de gemeente Ermelo geëvalueerd en mede op basis hiervan heeft voorliggende herijking van de structuurvisie plaatsgevonden. De structuurvisie is met de herijking tevens geactualiseerd naar het huidige ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland en houdt rekening met de invoering van de Omgevingswet in 2022.

Nieuwe functies passend op de plaats

De structuurvisie functieverandering bestaat uit een verbeelding en een beleidsuitwerking. Het uitgangspunt van het uit te voeren beleid wordt gevormd door het landschap. Functieveranderingen hebben een aanzienlijke impact op het landschap en niet ieder landschap leent zich voor iedere vorm van functieverandering. In aansluiting op de één-erfgedachte stelt deze structuurvisie het (omliggende) landschap centraal bij functieveranderingen: ieder functieveranderingsverzoek moet passen op zijn plaats.

Daarmee komt het regionale en provinciale functieveranderingsbeleid op een tweede plaats; als functieverandering op een bepaalde wijze mogelijk is binnen een landschap, dan volgt de structuurvisie de kaders die de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland ons stellen. Benadrukt wordt dat functieverandering geen recht is.

Het buitengebied in balans

De uitdaging van deze structuurvisie is om de soms tegenstrijdige belangen van de stoppende en de ondernemende agrariër in balans te brengen, met de mogelijkheden en onmogelijkheden om een agrarisch bedrijf te staken en te veranderen naar een andere invulling, zonder dat het omliggende, agrarische bedrijven onmogelijk wordt gemaakt hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten en eventueel uit te breiden.



Bij functieverandering is staat het behoud van het historische erf centraal. Karakteristieke bebouwing moet zoveel mogelijk worden bewaard.

1.2 Totstandkoming

Het kader voor deze structuurvisie voor functieverandering is de [Structuurvisie Ermelo 2025](#). In deze structuurvisie wordt in algemene zin aangegeven dat functieverandering in het buitengebied noodzakelijk is voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van leefbaarheid. Dit is nader uitgewerkt in de voorliggende, bijgestelde, thematische structuurvisie met als onderwerp functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing.

De omgevingsvisie (verwacht tweede helft 2021) zal de structuurvisie Ermelo 2025 gaan vervangen. De kaders blijven echter hetzelfde. Bij maatwerk wordt straks de omgevingsvisie betrokken.

Aan deze herijking van de structuurvisie functieverandering is in 2015 een evaluatie van het beleid vooraf gegaan. Zie hiervoor het door gebiedscoöperatie O-gen opgestelde evaluatierapport 'Functies op zijn plaats' dat een bijlage van deze structuurvisie vormt. Tevens is deze herijkte structuurvisie op actieve wijze met verschillende interne en externe overleg- en inspraakmomenten tot stand gekomen. Het uitgangspunt is geen volledig nieuw beleid, maar een actualisatie, verduidelijking en vereenvoudiging van het bestaande.

1.3 Leeswijzer

Deze structuurvisie bestaat uit drie delen: een visie en gebiedenkaart (deel I: hoofdstuk 2 en 3), uitvoering en beleid (deel II: hoofdstuk 4 en 5) en het routeboek (bijlage).

Gebruiks- aanwijzing

Op basis van de beschikbare sloopmeters en de terugbouwregeling kan een initiatiefnemer zelf berekenen wat hij kan realiseren binnen de grenzen van de gebiedenkaart. Er kan nooit meer worden gerealiseerd dan op basis van de gebiedsindeling mogelijk is.

Het routeboek vormt een overzicht van de te nemen stappen en keuzemomenten in een functieveranderingsprocedure. Het maakt inzichtelijk hoe de gemeente Ermelo functieveranderingsverzoeken behandelt en hoe de ruimtelijke procedure verloopt. Het routeboek vormt een bijlage bij deze structuurvisie en is tevens herijkt.

Dialogoog

De gemeente wil binnen de kaders van de visie, in gesprek met de initiatiefnemer zodat deze een functieveranderingsplan kan opstellen. Gemeentelijke standpunten over de wenselijkheid van plannen moeten sneller aan initiatiefnemers worden medegedeeld, om te voorkomen dat functieveranderingsverzoeken te lang blijven liggen en de initiatiefnemer te lang in onzekerheid zit. Met deze structuurvisie functieverandering kiest de gemeente voor duidelijkheid, ook richting een initiatiefnemer.

Hardheids- clausule

Deze structuurvisie geeft het gemeentelijk beleid weer op het gebied van functieveranderingen. De gemeente stelt dit beleid op om helderheid te geven aan initiatiefnemers en andere betrokkenen. Deze beleidsregels geven weer hoe de gemeente in voorkomende gevallen handelt, maar zijn niet bindend. De gemeente behoudt de mogelijkheid om goed gemotiveerd van het beleid af te wijken, bijvoorbeeld vanuit een breder maatschappelijk belang.



De historische landgoederen in de gemeente Ermelo hebben grote invloed gehad op de architectuur van de omliggende erven. Bij functieverandering nabij deze landgoederen vragen wij om extra aandacht voor architectuur.

2. Deel I: De Ermelose visie op functieverandering

In hoofdlijnen is hier het beleid voor functieveranderingen naar wonen of werken, de mogelijkheden voor nevenactiviteiten en de uitbreiding van (bestaande) niet-agrarische bedrijvigheid verwoord. Deze visie wordt nader uitgewerkt in de hierna volgende hoofdstukken van deze structuurvisie.

Ontstening

2.1 Algemene visie op beleidsontwikkelingen

Gemeente, regio en provincie vinden ontstening en sociale cohesie belangrijk voor het functieveranderingsbeleid. De gemeente Ermelo vindt het daarom belangrijk dat er beleid is dat functieverandering mogelijk maakt. Het beoogde resultaat is dat er meer plannen ontwikkeld worden van voldoende niveau. In dit beleid is dan ook een koppeling gemaakt tussen sloop enerzijds en de kwaliteit die er voor in de plaats komt anderzijds.

Vanwege het belang van ontstening in het landelijk gebied is voor de toepassing van het beleid in deze structuurvisie een actief agrarisch bedrijf op het perceel niet noodzakelijk.

Functieverandering is geen recht

Functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen is geen recht. Daardoor is functieverandering niet per definitie mogelijk en verschillen de mogelijkheden per gebied. Functieverandering is, in de zin van dit beleid, niet mogelijk in de bebouwde kom, de Driehoek, de instellingsterreinen, de recreatieterreinen, het Tonselse Veld, Horst Noord, de heide, het defensieterrein en de Haspel. De begrenzing van het gebied waar functieverandering mogelijk is, is opgenomen in de gebiedenkaart die bij deze structuurvisie hoort.

NB. Dit betekent niet dat in bovengenoemde gebieden geen sloopmeters gegenereerd kunnen worden door sloop van (voormalige) agrarische opstallen.

Landschap als uitgangspunt voor functieverandering

Uitgangspunt van functieverandering is altijd de locatie in relatie tot het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Hierbij speelt de context waarin functieverandering plaatsvindt een belangrijke rol. Aan de hand van de locatie wordt bepaald welke mogelijkheden en beperkingen er in de specifieke situatie zijn.

Met deze structuurvisie zorgt de gemeente voor meer onderscheid in mogelijkheden, die zijn afgestemd op het landschap.



Boven: Een dynamisch buitengebied leidt tot andere inkomstenbronnen, waardoor de agrarische tak wordt ondersteund.

Saldering en clustering

Om de flexibiliteit te verhogen voorziet de gemeente Ermelo in instrumenten om functieverandering op een andere wijze uit te voeren. De gemeente ziet mogelijkheden om op de ene locatie, of zelfs meerdere locaties, te saneren en elders terug te bouwen. Indien een functieverandering op de oorspronkelijke locatie niet gewenst of mogelijk is, kan deze verplaatst worden naar een daarvoor geschikte andere locatie. Dit is maatwerk en is onder meer afhankelijk van de verschillende locaties. Er zijn wel op voorhand een aantal kaders geformuleerd.

Het kan voorkomen dat (voormalige) agrarische opstallen staan in gebieden die in de gebiedenkaart buiten het gebied voor functieverandering vallen (bijv. de Haspel). Het is dan wel mogelijk hier sloopmeters te verkrijgen, maar niet om er een functieverandering uit te voeren.

Onder saldering wordt verstaan: het uitruilen van het aantal vierkante meters te slopen bebouwing tussen percelen, waarbij op een ander perceel de woningbouw mag worden gecompenseerd. Clusteren is realiseren van een grotere ontwikkeling door het combineren van sloopmeters van meerdere adressen op één locatie. Met een grotere ontwikkeling wordt bedoeld: een ontwikkeling die groter is dan de maximale ruimte voor functieverandering op de locatie (4 wooneenheden). Clustering is alleen mogelijk binnen gebieden die daarvoor aangewezen zijn op de gebiedenkaart.

Clustering moet plaatsvinden aan bestaande wegen en nabij bestaande kernen en buurtschappen of, op kleinere schaal, in aansluiting op dan wel tegenover bestaande bebouwingslinten. Het is niet wenselijk om in het bestaande landschap nieuwe buurtschappen of nieuwe lintbebouwing te creëren. De mogelijkheden voor clustering zijn afhankelijk van de locatie en sluiten aan bij de ontwikkelingsperspectieven of -visies die voor de betreffende gebieden zijn opgesteld (zoals het ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt).

Terugbouwpercentage

Ontstening is één van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Vanuit de wens tot ontstening mag er minder teruggebouwd worden dan er gesloopt wordt. Ook is het belangrijk om nieuwe bebouwing op een zorgvuldige manier in te passen in het landschap. De gemeente hanteert het volgende terugbouwpercentage: in principe kan max.45% (bij verandering naar wonen) van de te slopen oppervlakte worden teruggebouwd. De gemeente beseft dat elke functieverandering uniek is in omvang en locatie en biedt de mogelijkheid om van dit percentage af te wijken. Daarbij is dan wel sprake van maatwerk en vraagt het van de initiatiefnemers extra inspanning om te komen tot voldoende kwaliteit, bijvoorbeeld door natuurmaatregelen te treffen. *Functieverandering naar werken en andere vormen dan wonen wil de gemeente stimuleren om de dynamiek van het buitengebied te blijven behouden.* Voor functieverandering naar werken geldt een terugbouwpercentage van max. 75%.

Terugbouw-mogelijkheid

De te bouwen typologie was in het verleden sterk geënt op het regionale beleid. Dit beleid gaf de voorkeur aan schuurwoningen: meerdere woningen in één hoofdgebouw, doorgaans met één bouwlaag en een kap. Deze visie beperkt de mogelijkheden voor functieverandering en doet ook geen recht aan de in Ermelo voorkomende gebiedstypen. Omdat het landschap het uitgangspunt vormt, geeft deze structuurvisie per gebiedstype aan in welke vorm functieverandering naar wonen mogelijk wordt: binnen één woongebouw en/of vrijstaand.

Salderingsadministratie (sloopbank)

Door saldering en clustering als opties mogelijk te maken, ontstaat ook de mogelijkheid om een oplossing te bieden voor sloopruimte die bij een functieverandering niet wordt benut. Het terugbouwpercentage is een maximum en hoeft niet ten volle te worden benut. Dit



overschot gaat niet verloren. De gemeente houdt een sloopmeteradministratie (de zogenaamde sloopbank) bij.

Sloopbank

Bij aanvraag van een functieverandering worden sloopmeters en terugbouwmeters geregistreerd in de sloopbank. Voorwaarde voor de registratie is dat de sloopmeters correct zijn ingemeten (zie inmeten sloopmeters in par. 4.7) en dat de betreffende sloopmeters niet op een later tijdstip alsnog teruggebouwd kunnen worden op de oorspronkelijke locatie. Er moet, met andere woorden, sprake zijn van een daadwerkelijke sanering van het bouwvlak.

Wanneer minder dan 45% wordt teruggebouwd (75% bij functieverandering naar werken), of meer dan 800m² wordt gesloopt voor de realisatie van een vrijstaande woning (<750m³), ontstaat er een overschot aan sloopmeters. Deze sloopmeters zijn uitgeefbaar aan andere/latere initiatiefnemers die een tekort aan sloopmeters hebben. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in paragraaf 4.6. Het eventuele overschot aan sloopmeters is pas uitgeefbaar als de functieverandering waaruit de sloopmeters 'over' zijn ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Sloopmeters mogen van meerdere locaties binnen het gebied van deze structuurvisie worden betrokken. Bij uitzondering mag het hier ook een (buiten)locatie in Ermelo betreffen die niet in het gebied van deze structuurvisie is gelegen.

De situatie voor herijking van het beleid was dat sloopmeters alleen geregistreerd werden als er een koppeling was tussen aanbieder en gebruiker van de sloopmeters. Dit zorgt ervoor dat eigenaren niet vroegtijdig bouwvallige bouwwerken opruimen, omdat men geen garantie heeft dat de kosten hiervoor gedekt zijn. Met de herijking verandert dit en is het ook mogelijk om alleen sloopmeters te registreren (die dan op een later moment een ook door iemand anders kunnen worden gebruikt). Hierbij is het uitgangspunt dat sloopmeters vrij verhandelbaar zijn en dit een zaak is tussen koper en verkoper. Om gebruik te kunnen maken van sloopmeters van elders (uit de sloopbank) moet een initiatiefnemer eerst de eigen sloopmogelijkheden volledig benutten.

Hiermee vervalt de oude systematiek van de gemeentelijke sloopbank, waarbij overtollige restmeters vervallen aan de gemeente en verkocht worden aan initiatieven die zelf (net) te kort komen. Met de herijkte sloopmeteradministratie heeft de gemeente alleen nog een controlerende en administratieve taak.

Sloopmeters voor nieuwe dragers

Het creëren van nieuwe economische dragers in het buitengebied is van belang om het buitengebied vitaal te houden. Vaak hebben initiatiefnemers geen geschikte ruimte voor hun activiteiten en hebben zij ook geen te slopen agrarische opstallen voorhanden.

De gemeente Ermelo wil deze initiatiefnemers tegemoet komen, door de sloopbank ook open te stellen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied. Op basis van een (goed gemotiveerde) aanvraag kan de gemeente dergelijke initiatieven belonen.

Buitenplanse verevenings-fondsen

Bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit wordt verevening genoemd. Deze verevening moet ertoe leiden dat de functieverandering ook een ruimtelijke winst oplevert. Het beperken van het terugbouwpercentage is hiervan een voorbeeld, net als het ruimtelijk inpassen van het plan, versterken van groenstructuren, oude wegen of recreatieve voorzieningen of bijvoorbeeld het afstemmen van de architectuur op de bestaande situatie. Naast deze maatregelen die betrekking hebben op de wijze waarop functieverandering plaatsvindt, bestaan er mogelijkheden om buiten het plangebied of de grondeigendommen van de initiatiefnemer het landschap te versterken. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door landschapselementen te herstellen. De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om buitenplanse vereveningsfondsen op te richten.

Deze mogelijkheid wordt voortgezet in de Omgevingswet (artikel 13.22)



De gemeente heeft in de vorige structuurvisie uitgesproken dat dergelijke fondsen een prima aanvulling kunnen zijn om voldoende verevening te creëren bij functieveranderingen mits de initiatiefnemer kan controleren dat zijn bijdrage wordt omgezet naar fysieke maatregelen. In deze herijking concluderen we dat het niet is gekomen tot instelling van een dergelijk fonds en dat de gemeente ook niet de ambitie heeft dit vanuit het functieveranderingsbeleid alsnog te doen. Er zijn veel haken en ogen aan de uitvoerbaarheid en de extra kosten die een afdracht voor dit fonds voor initiatiefnemers met zich meebrengt. De gemeente zet daarom in op een goede inpassing van de functieveranderingen zelf, waarbij versterking van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat.

**Procedure-
mogelijk-
heden**

Om de kosten en doorlooptijd voor initiatiefnemers te beperken blijft het mogelijk om de verzoeken tot functieverandering van de betrokken locaties (daar waar de sloopmeters ingezet worden en waar de sloopmeters van betrokken worden) gekoppeld in te dienen, waardoor de ruimtelijke procedure slechts één keer doorlopen hoeft te worden.

Algemeen afwegingskader

Het buitengebied van Ermelo zien wij als een gedifferentieerd gebied met een veelheid aan functies, die elkaar niet beklemmen of beperken, maar versterken en aanvullen. Daarbij worden bestaande functies (veehouderijen, (bedrijfs)woningen, bedrijven) beschermd op basis van de geldende wettelijke regelgeving, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Deze wettelijke bescherming lost conflicterende situaties, waarbij bewoners zich niet kunnen neerleggen bij (hinder gevende) agrarische activiteiten, nog niet op. Ermelo ziet hier een taak weggelegd voor de initiatiefnemers en (verkopende) makelaars om toekomstige bewoners te wijzen op de lusten van een woning in het buitengebied, maar ook op de lasten.

In de anterieure overeenkomst wordt daarom vastgelegd dat de nieuwe bewoners aantoonbaar zijn gewezen op de mogelijke overlast of hinder die wonen in het buitengebied met zich mee kan brengen.

**Plattelands-
woning**

De wetgeving waarmee het begrip plattelandswoning is geïmplementeerd biedt mogelijkheden om functieveranderingswoningen of -bedrijven een mildere bescherming te geven tegen hinderfactoren (geur, luchtkwaliteit). In dienovereenkomstige gevallen zal worden bekeken of deze mogelijkheid een oplossing biedt om woningen en agrarische bedrijven beter te combineren.

**Te gast in het
buitengebied**

Hoe je het wettelijk ook regelt, dit staat los van de feitelijke situatie: de (nieuwe) bewoner van een functieveranderingswoning is te gast in het buitengebied en zal bepaalde, wellicht hinderlijke situaties ervaren en moeten dulden.

2.2 Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar nieuwbouwwoningen is de meest voorkomende functieverandering onder het regionale beleid. Door woningen te bouwen, kan een stoppende agrariër op een financieel verantwoorde wijze zijn bedrijvigheid afbouwen.

Uit de vorige beleidsevaluatie van functieverandering volgde dat functieverandering tot dan toe te eentonig van aard was om een leefbaar buitengebied te houden. Bij een leefbaar buitengebied horen meerdere functies. Voorkomen moet worden dat het buitengebied transformeert naar een villawijk of een gebied met verspreide woningen. Daardoor diende de focus te verplaatsen van vervangende woningbouw naar andere vormen van functieverandering, zoals werk, of een combinatie van wonen, werken, zorg en/of recreatie.

In deze herijkte structuurvisie wordt, mede op basis van de evaluatie uit 2015, deze lijn vastgehouden.



Ermelo is een toeristische gemeente. Recreatieve voorzieningen nabij fiets- of wandelpaden versterken het buitengebied en dragen bij aan een dynamisch buitengebied.

Eén woon- gebouw	Het regionale beleidskader ging in algemeenheid uit van functieverandering naar één woongebouw met meerdere wooneenheden. In de structuurvisie van 2012 is gezegd dat deze stelregel niet onverkort toepasbaar is op alle aanwezige gebiedstypen en dat de ruimtelijke kwaliteit juist versterkt kan worden door op een zorgvuldige wijze aandacht te besteden aan differentiatie naar woongebouwen of vrijstaande woningen. Bij deze herijkte versie is dit nog onverminderd van kracht. Deze structuurvisie geeft per gebied aan op welke wijze woningen gerealiseerd kunnen worden.
4 woningen	In deze herijkte structuurvisie functieverandering houdt de gemeente, ongeacht de saneringsopgave, per functieverandering ook vast aan een absoluut maximum van vier wooneenheden op de locatie. Op clusterlocaties zijn meer woningen mogelijk. Daarnaast bevat de verbeelding (gebiedenkaart) normeringen per gebiedsindeling, waardoor het maximaal te bouwen aantal woningen verder wordt teruggebracht.
Inhoud van woningen	De omvang van een functieveranderingswoning in het buitengebied is niet oneindig. Beleidsmatig maakt de gemeente onderscheid tussen de bestaande boerderij, nieuwbouwwoningen en nieuwe landgoederenwoningen. Bestaande boerderijen hebben dikwijls aanzienlijke inhoud, doordat dit type bouwwerk van oudsher tevens de mogelijkheid gaf om dieren en opslag in het hoofdgebouw onder te brengen. Om het karakter van het buitengebied te handhaven, mogen bestaande bouwwerken, ongeacht inhoud, blijven voortbestaan. Wél geldt bij vervangende nieuwbouw de regel dat nieuwe woningen moeten voldoen aan de maximale inhoudsmaat.
Vrijstaande woning	Ten aanzien van nieuwbouwwoningen maakt deze structuurvisie onderscheid tussen rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Vrijstaande functieveranderingswoningen hebben een maximale inhoudsmaat van 750m ³ . In bepaalde landschappen zijn grotere woningen denkbaar, met een inhoud tot 1.000m ³ . Deze mogelijkheid staat aangegeven op de bij deze structuurvisie behorende verbeelding.
Landgoed Rijwoningen Twee-onder- één-kap	Nog grotere woningen zijn niet wenselijk, tenzij er sprake is van een landgoedwoning. Voor deze landgoederen geldt een ander beleidskader. Rijwoningen hebben een maximale inhoudsmaat van 400m ³ en twee-onder-één-kap woningen van 550m ³ Ten aanzien van de maatvoering wordt geen mogelijkheid geboden om de inhoudsmaat verder op te rekken. Er bestaat derhalve geen mogelijkheid om de inhoud met 10% te verhogen.

2.3 Functieverandering naar werken

Het buitengebied leent zich goed voor het huisvesten van kleine en startende ondernemingen. Tegelijkertijd versterken deze bedrijven de leefbaarheid van het buitengebied door het behouden van werkgelegenheid en activiteit. De bedrijvigheid moet wel afgestemd zijn op de omgeving. Zo zijn bedrijven met een zware milieucategorie niet gewenst, omdat deze bedrijven de directe omgeving te veel tot last zijn. Tenzij de bedrijfsactiviteiten naar aard en functie wat betreft de (ruimtelijke) invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met een lichtere milieucategorie of in functie ondersteunend of complementierend zijn aan het buitengebied en niet passend op een bestaand bedrijventerrein.

Om schadelijke invloeden te voorkomen, zijn de mogelijkheden beperkt tot 1.000m² bebouwd oppervlak en 2.500m² perceelsoppervlak per bedrijf. Grotere bedrijven horen niet meer thuis in het buitengebied, maar op een lokaal bedrijventerrein.



Overige functies mogen niet worden belemmerd of geschaad en de functieverandering naar werk moet op een zorgvuldige wijze worden ingepast. Daarnaast zijn bereikbaarheid, toereikendheid van bestaande infrastructuur en milieuzoneringen relevant.

2.4 Combinatiefunctieveranderingen

Functieverandering is niet beperkt tot een verandering naar één ander gebruik. Juist door combinaties mogelijk te maken kan functieverandering bijdragen aan het vergroten van de dynamiek in het buitengebied. Een combinatie van wonen en werken is een goed voorbeeld waarbij twee verschillende gebruiken worden verenigd in één ontwerp. Wonen of werk lenen zich daarnaast voor een combinatie met zorg, recreatie of toerisme.

2.5 Nevenactiviteiten

Naast planologische functieverandering wordt de bestaande agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om hun bedrijfsvoering uit te breiden met nevenactiviteiten. De bestaande regionale regeling is daarbij van overeenkomstige toepassing.¹ Bij nevenactiviteiten moet de agrarische hoofdactiviteit gecontinueerd worden.

2.6 Uitbreiding niet-agrarische bedrijvigheid

Een aantal niet-agrarische werkfuncties zijn reeds aanwezig in het buitengebied. Uitbreiding van deze bedrijven valt buiten dit functieveranderingsdocument, nu er van functieverandering geen sprake is. Wel passen niet-agrarische activiteiten bij de visie van een gedifferentieerd buitengebied met verschillende planologische functies. Voor de uitwerking van de uitbreidingsregeling wordt verwezen naar provinciaal beleid.² Waar ruimte geboden wordt, zal de gemeente die ruimte ook gebruiken zodra dit een meerwaarde oplevert voor de omgeving. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit is ook hier leidend.

2.7 Sloop agrarische opstallen met behoud agrarische functie

Een situatie is denkbaar dat ervoor wordt gekozen om sloopmeters te verkopen en dat voor resterende agrarische opstallen de agrarische functie wordt behouden. Hiervoor geldt een minimum van 250m² aan sloopmeters en de voorwaarde dat de betreffende sloopmeters gerealiseerd of gegarandeerd zijn. Terugbouw van de sloopmeters moet planologisch uitgesloten worden door een dienovereenkomstige verkleining van het bouwvlak en/of aanpassing van het bebouwingspercentage. Eventuele toekomstige groei van het bedrijf kan dan alleen nog binnen de ruimte die aanwezig is binnen het resterende bouwvlak/bebouwingspercentage. Een ondernemer moet zich hiervan bewust zijn voordat deze besluit om sloopmeters aan te bieden.

¹ Omgevingsverordening Gelderland

² Omgevingsvisie Gelderland



3. Gebiedenkaart

De gemeente heeft een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld met een goede indeling in verschillende landschappen. Die indeling vormt de basis voor functieveranderingsmogelijkheden. Het landschapstype beantwoordt de vraag welke mogelijkheden er in dit gebied zijn en welke beperkingen hier gelden.

Het LOP verloopt in 2021 en zal opgaan in de Omgevingsvisie. De gemeente blijft echter handelen vanuit de geest van het LOP.

3.1 Gebiedstypen

Ermelo bestaat uit verschillende gebiedstypen, met hun eigen karakteristieken: bebouwing, groenstructuren, flora en fauna. Functieverandering vindt plaats in een bepaald type landschap en moet daarbij aansluiting vinden. De wijze waarop veranderd kan worden, is dus afhankelijk van de omgeving.

Per gebied geeft deze structuurvisie een visie van de mogelijke functieveranderingen naar wonen en werk, typologie van nieuwbouwwoningen, verkavelingsstructuur, bebouwingskarakteristieken en gebiedseigen beplantingen.

Op basis van het LOP wordt Ermelo opgedeeld in vijf landschapstypen: het (zuiderzee) kustlandschap langs het Veluwemeer tot aan de omgeving Zeeweg, een broekontginningen-landschap er achter, gevolgd door een kampenlandschap en enkdorpenlandschap, dat eindigt nabij de kom. Ermelo oost voorziet met name in bosgebieden, landgoederen en verspreid een jong heideontginningenlandschap. Deze gebieden staan aangegeven op de gebiedenkaart die een bijlage bij deze structuurvisie vormt.

3.2 Provinciale zones

Met de komst van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is de zonering in de structuurvisie van 2012 niet meer actueel. Het provinciale natuur- en landschapsbeleid hanteert nu de volgende gebieden: Gelders Natuurnetwerk (GNN), Natura 2000 (N2000), Ecologische verbindingszone (EVZ) en Groene ontwikkelingszone (GO) en deze zijn indicatief opgenomen in de herijkte gebiedenkaart. Voor een exacte begrenzing van deze zonering verwijzen we naar de provinciale [Omgevingsvisie](#).

GNN/GO

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kern-kwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande (te beschermen) en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Natura 2000 gebieden vallen hierbinnen, evenals de ecologische verbindingszones. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Tot slot richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregime met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

3.2.1 Gelders Natuur Netwerk (GNN)

Nieuwe functies zijn binnen het GNN niet toegestaan. Huidige bebouwing of bouwvlakken maken geen onderdeel uit van het GNN. Wanneer we spreken van functieverandering binnen het GNN is er feitelijk sprake van bedrijven omringd door GNN, waarbij mogelijk weide of akkerland behorend bij het bedrijf wel binnen de grenzen van het GNN ligt.

Het staken van agrarische activiteiten in het GNN is wenselijk, doordat de milieubelasting afneemt. Daarom geldt voor veranderingen in het GNN een vermindering van 30% ten aanzien van de sloopopgave. Functieverandering naar wonen is binnen dit gebiedstype



mogelijk. Functieverandering naar werken is binnen dit gebiedstype alleen mogelijk ten behoeve van kleinschalige woon-werkcombinaties (zoals kantoor aan huis), kleinschalige vormen van natuur- en landschapsbeheer en -educatie tot een oppervlakte van 500 m². Aan activiteiten ten behoeve van recreatie en zorg worden ruimere mogelijkheden geboden, deze zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 1.000 m².

3.3 Gebiedseigen voorwaarden

Een laatste laag bestaat uit gebiedseigen voorwaarden. Deze zones geven gebiedseigen beperkingen op aan de mogelijkheden of de uitvoering van functieveranderingen. Met de zones worden andere waarden beschermd.

3.3.1 Landgoederen

Landgoed

Een beperking wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van enkele landgoederen ten zuiden en oosten van Ermelo. De landgoederen Vollenbeek en Groevenbeek hebben een grote invloed op de directe omgeving van deze gebieden. Dit is nog veel sterker zichtbaar rondom de landgoederen in Staverden en Leuvenum. Functieverandering rond deze landgoederen is mogelijk, maar wel onderhevig aan aanvullende vereisten.

Zo stelt de gemeente hoge eisen aan de kwaliteit van de functieverandering. Nog meer dan in de overige gebieden zijn het omliggende landschap en de gebiedseigen architectuur en landschapsinrichting bepalend voor het functieveranderingsproces.

3.3.2 Clustering

Clustering

Op basis van de gebiedskenmerken van Ermelo lenen bepaalde gebieden zich minder voor de algemene ontwerpcriteria voor functieverandering. Rondom de buurtschappen in de Agrarische enclave, Horst en Telgt vindt functieverandering plaats met in achtname van de bestaande clustering rondom de buurtschappen en in aansluiting op of tegenover bestaande bebouwingslinten. Bij functieverandering in deze zones is het mogelijk om woningen geclusterd of direct aan een bebouwingslint te positioneren, in afwijking van het algemene uitgangspunt van de positionering in een erf-setting. Daarnaast zijn deze zones bij uitstek geschikt als clusteringslocatie.

Locaties voor clustering liggen binnen het enkendorpen- & kampenlandschap en zijn weergegeven op de gebiedenkaart. Clusteringslocatie Hart van Horst komt voort uit het ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt. Op deze locatie bestaat de mogelijkheid tot clustering van grootschaligere ontwikkelingen.

3.4 Aanduidingen t.b.v. woningbouw

Met deze structuurvisie worden verschillende bouwmogelijkheden gecreëerd voor nieuwe woningen. Het gaat daarbij om rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen (tot 750m³). In bepaalde gebieden is het mogelijk om grotere woningen te plaatsen (tot 1.000m³).

De gebiedenkaart is in deze herijkte structuurvisie aangepast. Het is in alle gebieden toegestaan om vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen te realiseren. Rijwoningen zijn op de bijgestelde gebiedenkaart alleen op clusteringslocaties mogelijk.

Ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt

Bij de toepassing van functieverandering in het westelijke buitengebied wordt het ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt aangehouden. Dit betekent bijvoorbeeld dat, wanneer er gekozen wordt voor saldering en clustering, er voor de exacte locatiebepaling binnen de clusteringslocaties, aangesloten wordt bij de visie van dit perspectief. Bij verschillen gaat in de regel de structuurvisie functieverandering voor, tenzij hierdoor een ruimtelijk onwenselijke situatie ontstaat. Hetzelfde beginsel is ook van toepassing op de andere gebiedsvisies zoals die voor het oostelijke buitengebied. Slechts bij hoge uitzondering kan hier, op grond van groot maatschappelijk belang en gepaard met een hoge ruimtelijke kwaliteit van het initiatief, gemotiveerd van afgeweken worden.



4. Deel II: Beleidsuitwerking

Functieverandering is mogelijk door bestaande gebouwen te hergebruiken, vervangende nieuwbouw te plegen of door te clusteren. Bij sloop en vervangende nieuwbouw mag slechts een gedeelte van de slooppoppervlakte worden teruggebouwd. In dit deel van de structuurvisie worden beleidskaders gegeven waarbinnen functieverandering mogelijk is. De kaders worden gesteld voor de functieveranderingsmogelijkheden naar wonen, werken of een combinatie daarvan. Daarnaast gaat deze visie in op de kaders voor saldering, de wijze van meten en clustering. Welke vorm van functieverandering mogelijk is, wordt primair bepaald door het gebiedstype.

Vierkante meters en kubieke meters (oppervlak en inhoud)

Zowel slooppeters als terugbouwmeters worden berekend in vierkante meters (m²).

Voor een functieverandering naar wonen geldt een minimum eis van 500m² aan slooppeters. Voor de bouw van een vrijstaande woning met een inhoud groter dan 400m³ geldt een minimum eis van 800m² aan slooppeters. Wanneer 500m² aan opstallen wordt gesloopt mag maximaal (45% x 500 =) 225m² oppervlakte aan nieuwe woonbebouwing teruggebouwd worden. Wanneer 1000m² aan opstallen wordt gesloopt dan is de maximale oppervlaktemaat van de nieuwe bebouwing 450m². Bij een bedrijfspand zijn de terugbouwmeters maximaal 75% x de slooppeters (in m²). Voor de bouw van een nieuw bedrijfspand geldt ook een minimale sloopverplichting van 500m². Bij hergebruik van een authentieke opstal voor een bedrijf geldt deze minimale sloopverplichting niet.

De inhoudsmaat voor woningen wordt berekend in kubieke meters (m³). Voor de inhoudsmaat van nieuwe woningen geldt, los van de slooppogave, een maximum van 400m³ voor een rijwoning, 550m³ voor een twee-onder-één-kap woning en 750m³ voor een vrijstaande woning. In het enkendorpen-, kampen- en boslandschap zijn vrijstaande woningen tot 1000m³ mogelijk, maar hiervoor geldt dan wel een aanvullende eis van in benodigde slooppeters. Voor elke m³ boven de 750m³ moet 3 m² aan slooppeters extra worden gerealiseerd, boven de standaard vereiste van 800m² voor een vrijstaande woning.

In de terugbouwtabellen in dit hoofdstuk worden de woontypen en inhoudsvolumes (in m³) of het percentage terugbouwmeters (m²) weergegeven.

4.1 Hergebruik, vervangende nieuwbouw of clustering

Hergebruik is mogelijk als het gebouw zich leent voor een andere functie (wonen of werk). Is hergebruik niet mogelijk of wenselijk, dan is vervangende nieuwbouw mogelijk. De eisen worden wel strikter bij vervangende nieuwbouw. Als de locatie zich niet leent voor functieverandering of de initiatiefnemer een beter geschikte locatie elders heeft, is clustering denkbaar.

Zoals hiervoor is vermeld, is het wenselijk om een maximum te stellen aan het aantal te bouwen woningen. De meeste agrarische bedrijven hebben een bebouwd oppervlak van minder dan 1.000m². Op basis van het beleid kunnen initiatiefnemers met een dergelijke omvang maximaal 3 woningen realiseren.

Kavel-
grootte

Bij de verkaveling ten behoeve van functieverandering naar wonen beslaat een kavel maximaal 2.500m². De kavel komt in aanmerking voor een herbestemming naar Wonen of Tuin. Overige gronden zullen een andere, passende bestemming moeten krijgen, zoals Agrarisch (zonder bouwvlak), Groen of Natuur.

De regels ten aanzien van hergebruik en vervangende nieuwbouw treft u aan in de volgende paragrafen. Deze kaders zijn gevormd op basis van de Ermelose maat en schaal.



4.2 Functieverandering naar wonen (rijwoningen en twee-onder-één-kap)

4.2.1 Hergebruik

Eén bouwwerk mag worden gebruikt voor functieverandering naar wonen. Dit bouwwerk moet dan wel in kwalitatief goede staat zijn en karakteristieke waarde hebben. In het bouwwerk moeten meerdere wooneenheden worden gerealiseerd. Overtollige bouwwerken moeten worden gesloopt. Ook bij functieverandering naar wonen door hergebruik van een bestaande opstal geldt een sloopopgave. De totale sloopopgave beslaat minimaal 500m², met uitzondering van percelen in de GNN. Voor de GNN geldt een minimale sloopopgave van 350m².

4.2.2 Vervangende nieuwbouw

Bij vervangende nieuwbouw geldt een minimale sloopverplichting van 500m², met uitzondering van GNN-gebieden. Daar geldt een minimale sloopverplichting van 350m².

In onderstaande tabel staat het maximale terugbouwpercentage en programma per sloopopgave.

Tabel Rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen

Sloopopgave:	Mogelijkheden:	
Vanaf 500m ² :	45% terugbouw	1x twee-onder-één-kapwoning (2 wooneenheden) of 1 rijwoning (3 wooneenheden)
Vanaf 1000 m ² :	45% terugbouw	2x twee-onder-één-kapwoning (4 wooneenheden) of 1 rijwoning (4 wooneenheden)
Vanaf 1.500m ²	45% terugbouw	maatwerk

4.2.3 Bijgebouwenregeling

Bijgebouwen

Het gemeentelijk beleid voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied is (nog) niet gecentraliseerd. Bij functieveranderingen worden de bouwregels vaak uit het onderliggende bestemmingsplan gehaald. Ook bestaat er onduidelijkheid over de maximale terugbouwregeling in relatie tot de bijgebouwen.

Het bouwen van bijgebouwen kan bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, maar in algemene zin wordt door het oprichten van bijgebouwen niet bijgedragen aan de ontsteningsdoelstelling van het functieveranderingsbeleid. Deze structuurvisie is gebaseerd op de visie dat bijgebouwen teruggebouwd mogen worden, mits er voldoende gesaneerd wordt. De oppervlakte van nieuwe bijgebouwen valt onder de terugbouwregeling.

15%

200m²

Daarnaast geldt als uitgangspunt dat de totale oppervlakte van bijgebouwen bij rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen niet meer bedraagt dan 15% van de totale kavelgrootte, met een maximum van 200m² voor alle rijwoningen gezamenlijk (uitgaande van het maximum aantal van vier wooneenheden per functieverandering). Per afzonderlijk perceel is maximaal één vrijstaand bijgebouw toegestaan.

Een bijgebouw van 200m² is ook mogelijk bij het hobbymatig houden van vee of het telen van gewassen, mits minimaal 5.000m² aan grond naast het kavel beschikbaar is voor het weiden van vee of het telen van gewassen.



4.3 Functieverandering naar wonen (vrijstaande woning)

4.3.1 Hergebruik

Hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor de realisatie van één vrijstaande woning is mogelijk. Bij hergebruik van een bestaand opstal geldt dat dit opstal hiervoor geschikt moet zijn qua maat, schaal en materialisering. Daarnaast moet de opstal voldoende karakteristiek zijn. Voor het hergebruiken van een opstal voor een vrijstaande woning geldt een sloopverplichting van 500m².

Ook bij hergebruik moet de functieverandering bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwerpcriteria gelden daardoor onverkort voor functieveranderingsverzoeken waarbij sprake is van hergebruik van een opstal.

4.3.2 Vervangende nieuwbouw

800m² Voor vrijstaande woningen geldt een minimale sloopopgave van 800m². Bij een sloopopgave van 1.500m² wordt de mogelijkheid gegeven om twee vrijstaande woningen te realiseren in de gebieden Enkdorpen- & Kampenlandschap, Broekontginningenlandschap en Jonge Heideontginningenlandschap.

Tabel Vrijstaande woningen

<i>Sloopopgave:</i>	<i>Mogelijkheden:</i>
<i>Vanaf 800 m²</i>	<i>1 woning, max. 750m³</i>
<i>Vanaf 1.500 m²</i>	<i>2 woningen (idem)*</i>

**) Enkel in enkdorpen/kampen-, broekontginningen- en jong heideontginningenlandschap*

4.3.3 Bijgebouwenregeling voor vrijstaande woningen

**Bijgebouw
150m²** Het bouwen van een bijgebouw bij een vrijstaande woning valt buiten de sloopopgave. Bij iedere vrijstaande woning mag maximaal één vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 150m² en maximaal 15% van de kavelgrootte. Onder aanvullende voorwaarden is het mogelijk om een groter bijgebouw te realiseren, tot 200m².

4.3.4 Kleinere woningen

Het bouwen van een kleine vrijstaande woning was al mogelijk in het functieveranderingsbeleid. De inhoud van 750m³ is immers een maximum. De sloopeis van 800m² is bij een kleine woning echter niet in verhouding met de sloopopgave voor de bouw van bijvoorbeeld een twee-onder-één-kapwoning. Daarom wordt voor de bouw van een vrijstaande woning tot 400m³ een sloopopgave van 500m² geëist.

4.3.5 Grotere woningen en grotere bijgebouwen

1.000m³ In bepaalde gebieden zijn woningen tot 1.000m³ passend in het landschap (bijv. in het kampenlandschap). De basisregeling gaat uit van een maximale inhoud van 750m³. Door een staffeling toe te passen, is het mogelijk om extra inhoud toe te voegen. Hiervoor wordt wel een aanvullende sloopopgave gevraagd. Voor iedere 1m³ extra wordt een sloopopgave gevraagd van 3m²: voor het terugbouwen van één vrijstaande woning van 900m³ bedraagt de sloopopgave 800m² + (150m³ * 3m²) = 1.250m².

**Bijgebouw
>200m²** In specifieke situaties is bij een vrijstaande woning een groter bijgebouw dan 200m² mogelijk, bijvoorbeeld in het kader van het hobbymatig houden van vee of het telen van gewassen. Bij voornoemde hobbymatige activiteiten geldt als aanvullende voorwaarde dat minimaal 5.000m² aan grond naast het kavel beschikbaar is voor het weiden van vee of het telen van gewassen. Om te voldoen aan de algemene ontsteningsgedachte geldt daarnaast een aanvullende sloopopgave van 150m².

Landgoed Staverden

- Vrij wandelen en fietsen op wegen en paden
- Ruiters en aangespannen wagens op aangegeven route
- Alleen van zonsopkomst tot zonsondergang
- Honden aan de lijn

Verder verboden toegang, Art. 461 W.v.Sr.

Geldersch Landschap en Geldersche Kasteelen

www.mooigelderland.nl



4.4 Functieverandering naar werken

Cat. II / III

Functieverandering naar werken wordt gestimuleerd door een gunstigere terugbouwregeling ten opzichte van vervangende woningbouw. Het toegestane terugbouwpercentage voor functieverandering naar werk is 75%. Functieverandering naar werk staat open voor bedrijven tot en met milieucategorie II. Een uitzondering kan gemaakt worden voor categorie III-functies, indien deze functie ondersteunend of complementair is aan het buitengebied. Hetzelfde geldt voor milieucategorie III bedrijfsactiviteiten die naar aard en functie wat betreft de (ruimtelijke) invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met milieucategorie II bedrijven. Verandering naar een categorie III-bedrijf vereist maatwerk.

Bij de beoordeling van dergelijke initiatieven wordt uitgegaan van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Voor zover deze betrekking heeft op niet agrarische activiteiten in het buitengebied wordt tevens gekeken naar de methodiek opgenomen de [VNG publicatie Milieuzonering nieuwe stijl](#). Op deze wijze is rekening gehouden met de Omgevingswet die naar verwacht in 2022 in werking treedt.

Het is ook denkbaar dat de agrarische functie wordt beëindigd en dat de op de locatie al aanwezige nevenfuncties blijven bestaan. In een dergelijke situatie waarin een nevenfunctie(s) ter plaatse hoofdfunctie wordt is dit functieveranderingsbeleid van overeenkomstige toepassing.

Gezien het reeds ruime terugbouwpercentage van 75% is saldering bij functieverandering naar werk niet toegestaan.

De minimale sloopopgave voor functieverandering naar werk is 500m². Indien minder gesloopt wordt is alleen hergebruik van één oorspronkelijke agrarische opstal mogelijk. De oppervlakte van deze oorspronkelijke agrarische opstal is niet begrensd.

Tabel functieverandering naar werken

Sloopopgave: Mogelijkheden:

Tot 500m² Alleen hergebruik van één authentiek gebouw.

Vanaf 500m² 75% terugbouw in één bedrijfspand (max. 1000 m²) of 100% hergebruik van één authentiek opstal met sloop van overtollige schuren.

Voor functieveranderingen in de GNN geldt een vermindering van 30% ten aanzien van de sloopopgave. Voor deze gebieden geldt ook dat belastende werkfuncties zich slecht kunnen verhouden tot de GNN-doeleinden.

Bij iedere functieverandering naar werk is de kavel begrensd tot 2.500m². Grotere bedrijven horen niet meer thuis in het buitengebied, maar op een plaatselijk bedrijventerrein.

De oppervlakte van het bedrijf is afhankelijk van de (provinciale) gebiedsindeling. In de GNN gebieden is de oppervlakte van het bouwvlak begrensd op 500m². Een uitzondering geldt voor recreatie- of zorgdoeleinden. In die gevallen geldt een maximum van 1.000m². Voor de gebieden buiten de GNN geldt geen beperking en bedragen de bouwvlakken maximaal 1.000m².

4.4.1 Hergebruik

Hergebruik van agrarische opstallen is mogelijk tot één authentiek, karakteristiek opstal. Overige opstallen moeten worden gesloopt. De oppervlakte van dit opstal is bij hergebruik naar werk niet relevant.



4.4.2 Vervangende nieuwbouw

Bouwvlak

Op basis van sloop en vervangende nieuwbouw is realisatie van één bedrijfsruimte mogelijk. 75% van alle te slopen opstallen mag worden teruggebouwd in één gebouw. De oppervlakte van het bedrijf is afhankelijk van de (provinciale) gebiedsindeling. In de GNN-gebieden is de oppervlakte van het bouwvlak begrensd op 500m². Een uitzondering geldt voor recreatie- of zorgdoeleinden. In die gevallen geldt een maximum van 1.000m². Voor de gebieden buiten de GNN geldt geen beperking en bedragen de bouwvlakken maximaal 1.000m².

4.5 Functieverandering naar een combinatie (wonen + werken)

800m²

Een combinatie functieverandering naar wonen én werken is mogelijk. De initiatiefnemer bepaalt zelf welke combinatie teruggebouwd wordt. Dit kan ook betekenen dat de woonfunctie op een andere locatie worden gerealiseerd.

Bij een combinatie van wonen en werken moeten wel de algemene bepalingen die gelden voor het specifieke gebied in acht worden genomen (bijvoorbeeld maximaal één vrijstaande woning, maximaal twee twee-onder-één-kap woningen, minimale sloopopgave voor rij- en vrijstaande woningen). Bij functiecombinatie is geen saldering mogelijk. Voor het bepalen van de minimale oppervlakte te slopen bebouwing worden aangesloten op de afzonderlijke regels voor wonen en werken in deze structuurvisie.

Bij functiecombinaties worden de rekenregels voor functieverandering naar werk en functieverandering naar wonen gecombineerd.

Enkele voorbeelden:

3 wooneenheden (120m² p.s.) met bijgebouw (100 m²) en 250m² werkfunctie (hergebruik of nieuwbouw)

Benodigd:	woningen	460 (3x120 +100) = (460/45 x 100) =	1.022 m ²
	werkfunctie	250 = (250/75 x 100) =	333 m ²
	Minimaal te slopen		1.355 m ²

1 vrijstaande woning (750 m³) en 500m² werkfunctie (hergebruik of nieuwbouw)

Benodigd:	woning		= 800 m ²
	werkfunctie	500 = (500/75 x 100) =	= 667 m ²
	Minimaal te slopen		1.467 m ²

4.6 Gemeentelijke sloopmeteradministratie (sloopbank)

Voor een helder overzicht en om ervoor te zorgen dat sloopmeters niet twee keer worden ingezet voor ontwikkelingen worden sloopmeters door de gemeente geregistreerd in een gemeentelijk sloopmeteradministratie. In de administratie worden sloopmeters en terugbouwmeters geregistreerd. Voor een goede registratie en voor het inzetten van sloopmeters worden een aantal voorwaarden gesteld:

- De feitelijke sloop van de geregistreerde sloopmeters moet gerealiseerd of gegarandeerd zijn;
- Terugbouw van de sloopmeters op de sloopplek moet planologisch uitgesloten zijn;



- De inzet van geregistreerde sloopmeters moet geborgd plaatsvinden, zodat sloopmeters niet dubbel worden ingezet;
- De gemeente heeft een administratieve taak en geen 'makelaarsfunctie' voor sloopmeters.

4.6.1 Registratie van sloopmeters

Mogelijkheid A: initiatiefnemer wil een functieverandering en heeft hiervoor zelf het benodigde aantal sloopmeters

De registratie start bij de aanvraag van de initiatiefnemer voor een functieverandering. De gemeente controleert of de bebouwing op het perceel voldoet aan de eisen van inzetbaarheid als sloopmeters en of de beoogde functieverandering passend is. Hierna worden sloopmeters en terugbouwmeters geregistreerd in de gemeentelijke sloopmeteradministratie. Wanneer er na een geslaagde functieverandering sloopmeters over blijven dan blijven deze geregistreerd staan. De initiatiefnemer ontvangt een bevestiging van deze registratie. De resterende sloopmeters kunnen elders worden ingezet, maar alleen wanneer de feitelijke sloop gerealiseerd is. Bij een reeds uitgevoerde functieverandering zal dit doorgaans het geval zijn.

Mogelijkheid B: een initiatiefnemer heeft sloopmeters en wil deze registreren in de gemeentelijke sloopmeteradministratie

De registratie van sloopmeters begint met het verzoek van de initiatiefnemer aan de gemeente om een bevestiging van de omvang van de te slopen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en dat registratie van de sloopmeters mogelijk is. Hiervoor heeft de initiatiefnemer door een onafhankelijke partij een inventarisatie en inmeting laten uitvoeren. De gemeente controleert of de bebouwing op het perceel voldoet aan de eisen van inzetbaarheid als sloopmeters. Wanneer dit het geval is, worden de sloopmeters geregistreerd in de sloopmeteradministratie en ontvangt de initiatiefnemer een bevestiging van de sloopregistratie en de hoeveelheid sloopmeters die (elders) kunnen worden ingezet. Sloopmeters kunnen pas worden ingezet als feitelijk sloop gerealiseerd of gegarandeerd is. Daarnaast moet terugbouw van de sloopmeters planologisch uitgesloten worden. Indien het bedrijf wordt voortgezet en de (agrarische) bestemming niet wijzigt wordt het bouwvlak verkleind en/of het maximale bebouwingspercentage binnen het bouwvlak aangepast, om te voorkomen dat sloopmeters later alsnog teruggebouwd worden op de locatie.

4.6.2 Inzet van sloopmeters

Voor het realiseren van een functieverandering heeft een initiatiefnemer zelf sloopmeters (zie hierboven) of gaat op zoek naar (aanvullende) sloopmeters die worden aangeboden. Dit kunnen sloopmeters van meerdere locaties zijn. De initiatiefnemer kan bij de gemeente navragen hoeveel sloopmeters er in de sloopmeteradministratie nog inzetbaar zijn. De gemeente brengt hiermee vraag en aanbod bij elkaar. De afspraken tussen koper en verkoper(s) worden privaatrechtelijk (in een overeenkomst) vastgelegd. De gemeente heeft hierin geen rol. Om de afspraken tussen verkoper en koper te verifiëren wordt gevraagd om de overeenkomsten mee te zenden met het verzoek tot functieverandering. De gemeente registreert voorlopig dat de meters van deze slooplocatie bestemd zijn voor het bouwplan. Tijdens de procedure kunnen de meters niet voor een ander plan worden ingezet. Mocht de ingezette functieverandering voortijdig worden beëindigd, dan wordt deze voorlopige registratie weer ongedaan gemaakt.

Wanneer de planprocedure voor het plan waarbij de sloopmeters zijn ingezet is afgerond, wordt de eigenaar van de sloopmeters geïnformeerd over de inzet van de sloopmeters en hoeveel meters er nog inzetbaar zijn. De ingezette sloopmeters kunnen niet meer worden ingezet voor een ander plan.



Voorbeeld:

Een initiatiefnemer A. heeft 1250m² aan te slopen opstallen. Voor de bouw van een vrijstaande woning van 600m³ heeft de initiatiefnemer 800m² (=minimum eis voor de bouw van een vrijstaande woning) nodig. Het restant (450m²) wordt gezien als overtollige sloopmeters.

Een initiatiefnemer B. heeft 650m² aan te slopen opstallen, maar hij wil graag een vrijstaande woning realiseren van 600m³. Hij komt 150m² te kort om aan de vereiste 800m² te komen. Via de sloopbank kan hij proberen om aan voldoende sloopmeters te komen. Hij kan daarvoor 150m² kopen van initiatiefnemer A.

Initiatiefnemer A houdt na de geslaagde functieverandering van initiatiefnemer B nog 300m² aan sloopmeters over. Deze blijven geregistreerd staan in de gemeentelijke sloopmeteradministratie en kunnen nog worden ingezet.

**Eindtermijn
sloopmeters**

De geldigheidsduur van geregistreerde sloopmeters wordt bepaald door eventuele beëindiging van het beleid. Bij het bevestigen van een registratie wordt dit gemeld aan de eigenaar van de sloopmeters. De beëindiging van de inzetbaarheid van de sloopmeters kan echter niet samenvallen met het moment van het vervallen van het beleid. Het kan immers niet zo zijn dat iemand die zijn opstallen sloopt en daarvoor kosten maakt, deze investering vervolgens volledig kwijt is omdat de overheid de regeling heeft afgeschaft. In dat geval wordt een redelijke overgangsregeling geboden aan de eigenaren van sloopmeters.

De geldigheidsduur van ingezette sloopmeters wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst (gangbaar is 24 maanden). Indien sloopmeters in deze termijn niet zijn benut vervalt het recht op de inzet van deze sloopmeters en komen ze opnieuw als inzetbare meters terug in de sloopmeteradministratie.

4.7 Wijze van meten van te slopen opstallen

Het provinciale en regionale beleid voorziet niet in de wijze waarop de oppervlakten van opstallen opgemeten moeten worden. Omdat ook Ermelo geen eenduidige regeling kent, wordt het onderstaande als algemeen beleid ingevoerd.

Te slopen bebouwing kan worden ingemeten als sloopmeters, als deze:

- aantoonbaar in agrarisch of bedrijfsmatig gebruik is geweest;
- legaal is opgericht (dat kan ook vergunningsvrij zijn, als het strookt met de toenmalige regels voor vergunningvrij bouwen). NB. niet vergunde maar wel fysiek aanwezige (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen van voor 2003 mogen meegeteld worden voor het bepalen van inzetbare sloopmeters;
- een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- een verharde opslagruimte (niet overkapt) is met een opstaande rand van tenminste 1,5 meter boven het maaiveld (bijvoorbeeld sleufsilo's);
- aanwezig was vijf jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieverandering wordt ingediend.

Van de ingemeten sloopmeters zijn in deze bijgestelde structuurvisie functieverandering uitgezonderd:

- verharde opslagruimten (niet overkapt) zoals kuilplaten en dergelijke.



Functieverandering naar werken is een gewenste ontwikkeling. Een agrarisch bedrijf maakt plaats voor een begrafenisverzorger.

De wijze van inmeten is inclusief overstekken die duidelijk onderdeel vormen van de constructie. De opstallen worden vooraf ingemeten door een onafhankelijke partij en vastgelegd in de gemeentelijke sloopmeteradministratie.

Indien de boerderijwoning bewaard blijft, blijft deze buiten de inmeting. Indien de boerderij niet gerenoveerd wordt of kan worden, en derhalve wordt gesloopt, mag deze oppervlakte worden meegenomen bij het berekenen van de totale oppervlakte.

Karakteristieke bebouwing

Het functieveranderingsbeleid gaat er van uit dat alle (voormalige) agrarische opstallen worden gesloopt, met uitzondering van de boerderijwoning en karakteristieke, waardevolle panden.

Karakteristieke gebouwen kunnen een belangrijke meerwaarde vormen voor een functieverandering. Om te voorkomen dat karakteristieke opstallen worden gesloopt, kan aangegeven worden dat deze gebouwen karakteristiek zijn en behouden moeten worden.

Onder karakteristieke bebouwing wordt veelal bebouwing van voor 1950 verstaan. Deze bebouwing is meestal (cultuur)historisch en architectonisch waardevol (ouderdom, kenmerkendheid, authentieke materialen zoals baksteen, hout en riet). Bij bebouwing van na 1950 is meestal minder aandacht geweest voor vormgeving, detaillering en materiaalgebruik. Bovendien is de grootte van deze stallen vaak niet meer in verhouding met de oude oorspronkelijke boerderij. Sloop van stallen die karakteristiek zijn is ongewenst.

Indien er sprake is van een monument, is de beschrijving van het monument het vertrekpunt en de basis voor de herinrichting van het erf.

Bakhuisjes

Kleine opstallen die kenmerkend zijn voor het erf zijn veelal het behouden waard. Het verdient dan ook de absolute voorkeur om deze kleinere gebouwen niet te slopen maar te hergebruiken als bijgebouw. Het gaat om bijvoorbeeld om kleine typerende gebouwtjes zoals bakhuisjes, aardappelkelders en kippenhokken. Maar ook om kapschuren en andere bijgebouwen die binnen de plannen hergebruikt kunnen worden en bijdragen aan het vormen van een informeel boerenerf. Of het betreffende bouwwerk ook daadwerkelijk het behouden waard is, is ter beoordeling van de gemeente.

Bij deze beoordeling wordt tevens aangegeven of deze te behouden kleine opstallen buiten de herbouwmeters mogen vallen (in algemene zin valt de oppervlakte van bijgebouwen immers onder de terugbouwregeling, zie par. 4.2.3).



5. Uitvoering (ontwerpcriteria)

Het functieveranderingsbeleid is gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dat een functieverandering hieraan bijdraagt ligt enerzijds in de sloopopgave en het verwijderen van een belastende functie in een gevoelig (extensiverings)gebied. Anderzijds heeft de functieverandering, waarbij het erf wordt ingericht voor een andere functie of vervangende nieuwbouw plaatsvindt, een nog meer bepalend effect op de omgeving.

De uiteindelijke situatie moet zich vormen naar de directe omgeving. Dit gebeurt door de verandering landschappelijk in te passen.

In dit hoofdstuk worden richtlijnen gegeven voor het ontwerp om tot een verantwoord functieveranderingsverzoek te komen en wordt aangegeven welke indieningsvereisten gesteld worden aan een verzoek en aan welke eisen een verzoek moet voldoen om aan de basisvoorwaarde van een goede landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit te voldoen.

5.1 Ontwerpcriteria



Een functieveranderingsontwerp is altijd afhankelijk van de omgeving. Op perceelsniveau wordt drastisch ingegrepen op een bestaande situatie. Om het uiteindelijke ontwerp in harmonie te brengen met de omgeving is een analyse van het landschap van belang. Hiervoor dient het gebied in een straal van 500 m om het perceel op een hoog abstractieniveau in kaart gebracht te worden. Wegenpatronen, groenstructuren en bebouwing vormen indicatoren voor het erfinrichtingsplan.

Een erfinrichtingsplan bestaat uit een ontwerp van het gehele

eigendom van de functieveranderingslocatie. Een erfinrichtingsplan bevat het uiteindelijke ontwerp: de te bouwen bouwwerken en aan te planten groen.

Het kleinste schaalniveau heeft betrekking op de architectonische ontwerpen van het ontwerp. Bij functieverandering moeten deze drie schaalniveaus op elkaar aansluiten.

Eén erf

In het functieveranderingsbeleid wordt vaak gesproken over de 'één erf gedachte'. Daarmee wordt bedoeld dat er sprake is van een geheel van bebouwing en inrichting op het erf.

Deze gedachte komt van het historisch agrarisch archetype van een boerenerf in het buitengebied. Aan het ontstaan van dit archetype liggen functionele redenen ten grondslag. Zo heeft de agrariër zijn werktuigen en stallen direct bij of in de boerderij maar ook de plaatsing van de boerderij en de stallen in relatie tot bomenrijen of houtwallen heeft een functionele reden, om de boerderij op een efficiënte manier leefbaar te maken door optimaal gebruik te maken van bezonning door het jaar heen of rekening te houden met de koude wind in de winter. Zelfs de architectuur van de boerderij, met een zeer lage kap, heeft



een functionele reden, zodat efficiënt gebruik gemaakt wordt van warmte in de hoeve. Het archetype erf voorziet ook in maar één in- en uitrit. Er is immers geen aanleiding om meerdere in- en uitritten te maken.

Al deze factoren, waarvan er hier een paar zijn genoemd, hebben geleid tot het archetype boerderij en erf zoals dat nu veelvuldig voorkomt in het buitengebied in de gemeente Ermelo.

Het functieveranderingsbeleid streeft naar behoud van dit archetype en het authentieke karakter dat het heeft in het buitengebied en daarom wordt er in principe altijd eerst gekeken of er bij functieverandering naar één erf toe kan worden gewerkt.

Bij functieverandering moet het authentieke karakter van het buitengebied behouden blijven. Dit betekent dat de functieverandering plaatsvindt op of nabij de plek waar de te slopen opstallen staan, waarbij alle opstallen gezamenlijk één compact erf vormen.

5.1.1 Algemene ontwerpcriteria functieverandering

Hoewel elke functieverandering weer maatwerk is, zijn er op voorhand een aantal criteria te noemen waarop door de gemeente wordt getoetst en die het behoud van het authentieke karakter van het boerenerf en het buitengebied waarborgen.

- Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen bestaande en toekomstige situaties staat bij iedere ingreep voorop;
- Gebiedsspecifieke ruimtelijke kenmerken in (erf)bebouwing, (erf)inrichting, (erf)beplanting van het erf of landschapsinrichting worden meegenomen in het ontwerp.
 - Beplanting op of direct gelegen aan het erf;
 - Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap.
- Er is één in- en uitrit. Dit is ingegeven vanuit het één-erf-principe. Wanneer in de huidige situatie het perceel meerdere in- en uitritten heeft dan kan, mits gemotiveerd, van dit criterium worden afgeweken.
- Overeenstemming in architectuur met de bestaande boerderij ontstaat doordat:

De plaatsing van het nieuwe gebouw(en) dient te passen in de bestaande inrichting van het erf;

De positionering van gebouwen op een erf vaak een functionele achtergrond heeft, en toegevoegde bebouwing dient deze karakteristiek te respecteren;

De nieuwe bebouwing achter (of in tweede orde qua maat en schaal) de huidige boerderij wordt geplaatst;

Elke nieuwe bouwmassa weliswaar zijn eigen uitstraling en karakteristiek mag hebben, maar het wel 'familie' dient te zijn van de bestaande boerderij;

Nieuwe bebouwing altijd een heldere en eenvoudige hoofdvorm heeft.

- In materialisering en bestrating is sprake van versterking van het authentieke karakter van het boerenerf, anders gezegd: er is gebruik gemaakt van een traditionele inrichting en materiaal, omdat:

De hoofdkleuren van de nieuwe bebouwing, het materiaal en het erf afgestemd zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij gedekte of natuurlijke kleuren voorop staan;

De daken zijn afgedekt met riet/stro of gebakken pannen met een kleurstelling die past bij de karakteristiek van het gebied;



Er materiaal is toegepast in architectuur en erfinrichting dat in het gebied voorkomt of past en als gebiedseigen kan worden beschouwd.

5.1.2 Gebiedsspecifieke ontwerpcriteria functieverandering

5.1.2.1 Kustlandschap

Hier komen geen erven voor.

5.1.2.2 Broekontginningenlandschap

- o Maximaal 2 vrijstaande woningen (<750m³) of
- o Maximaal 2 x twee-onder-één-kap woningen
- o Openhouden en aan de randen met het kampenlandschap verdichten.
- o Nokrichting is bij voorkeur haaks op de weg.
- o Accentueren rechtlijnige verkaveling en lange lijnen in het landschap door houtsingels
- o Laanbeplanting langs inrit
- o Solitair en/of boomgroep voor op het erf
- o Hoogstamboomgaard of eikengarde

5.1.2.3 Enkdorpen- & Kampenlandschap

- o Maximaal 2 vrijstaande woning (<1.000m³) of
- o Maximaal 2 x twee-onder-één-kap woningen
- o Maximaal 4 rijwoningen (1 rij met max. 4 wooneenheden) (alleen op clusterlocaties mogelijk)
- o Essen ophouden, lagere delen tussen essen verdichten.
- o Open ruimten tussen bosrand en dorp behouden.
- o Verkaveling volgt de in het gebied aanwezige waterstructuur.
- o Erf beplanting is fors met afwisseling tussen beslotenheid en zicht naar open ruimten;
- o Waar mogelijk aanleg kleine bospercelen;
- o Solitair, boomgroep en/of boomgaard voor op het erf.

5.1.2.4 Boslandschap

- o Maximaal 1 vrijstaande woning (<1.000m³).
- o Onthekken, streven naar aaneengesloten gebied.
- o Inrit en wegenstructuur afstemmen op bos.
- o Verkaveling ondergeschikt aan bos.
- o Geen extra kap voor gebouwen of verhardingen.
- o Creëren van structuurrijke (natuurlijke) bosranden
- o Accentueren inrit met laanbeplanting



- o Eventueel houtwal/houtsingel op erf grens
- o Solitaire en/of boomgroep op erf

5.1.2.5. Jonge Heideontginningen landschap

- o Maximaal 2 vrijstaande woningen (<750m³) of
- o Maximaal 2 x twee-onder-één-kap woningen
- o Architectuur afhankelijk van omliggende landgoed (architectuur).
- o benadrukken rechte blokverkeveling en lijnen met houtwallen en singels.
- o Herstel en behoud van houtwallen en singels
- o Eventueel: laanbeplanting langs inrit en boomgroep of -gaard op het erf

Deze criteria kunnen vaak niet worden geformaliseerd. Daarom is het zaak om in een inloopspreekuur de beoordeling te bespreken, zodat de initiatiefnemer ook de kans krijgt om uit te leggen waarom het ontwerp past. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit krijgt inspraak over de stedenbouwkundige opzet, architectuur en erfinrichting.

5.2 Indieningsvereisten

Alle verzoeken moeten voldoen aan een goede landschappelijke inpassing, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Om dit te kunnen beoordelen worden hieronder de indieningsvereisten uiteen gezet. Dit zijn minimale eisen: indien hier niet aan wordt voldaan dan zal een verzoek tot functieverandering niet ontvankelijk worden verklaard.

Indieningsvereisten:

1. Een ontwerp dat voldoet aan de *Algemene ontwerpcriteria functieverandering* zoals beschreven in paragraaf 5.1.
2. Tekening (1:2000) met daarop de aanwezige groenstructuren en bebouwing, overige kenmerken van het landschap, voor het omliggende gebied tot 500m om de veranderingslocatie.
3. Tekening (1:500) met erfinrichtingstekening, met daarop de nieuwe situatie en inpassing landschap (opstellen, (aan te planten) groen- en landschapselementen, bestrating).
4. Schriftelijke toelichting hoe de erfinrichtingstekening zich verhoudt tot het omliggende landschap en hoe kwaliteit wordt toegevoegd:

- benoemen van landschapstype en - landschapskenmerken
- benoemen welke diskwaliteiten worden gesaneerd (weggehaald) en welke kwaliteiten worden versterkt/welke (maatschappelijke) meerwaarde wordt toegevoegd bijvoorbeeld:

Natuurherstel:	Realisatie van natuurwaarden (herstel houtsingels, aanplant bos, herstel oude waterlopen), onderbouwd met een ecologisch rapport
Recreatieve voorzieningen:	Realisatie van een recreatief (openbaar) gebied: bijv. klompen- of kerkenpad, wandel- fiets- of paardenroute met voldoende kwaliteit: een op zichzelfstaande voorziening of een voorziening die aansluit op een reeds bestaande voorziening.



Zorg en recreatie:	Realisatie van dagrecreatieve voorzieningen en zorgfuncties.
--------------------	---

In het ontwerp functieveranderingsplan moet een relatie gelegd worden met de Groenvisie Ermelo 2017 en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (straks: Omgevingsvisie). Daarbij behoort een hoogwaardig landschapsinrichtingsplan waaruit in ruimtelijk opzicht duidelijk blijkt welke meerwaarde de desbetreffende functieverandering heeft voor het aanwezige landschap. Een dergelijk landschapsinrichtingsplan wordt opgesteld door een erkend (landschap)adviesbureau.

Kortom: Functieverandering moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing moet daarom ook een meerwaarde voor het gebied worden gerealiseerd met het plan, die in verhouding staat tot de omvang van de ontwikkeling. Bij een kleinschalige functieverandering (< 4 woningen) kan dit bijvoorbeeld een herstel van een houtsingel zijn; bij een (door saldering en clustering) grootschaliger project, is dit bijvoorbeeld het herstel van meerdere landschapselementen of toevoeging van nieuwe natuur, een recreatief pad of een dagrecreatieve voorziening.

De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en als voorwaardelijke verplichting in het nieuw op te stellen omgevingsplan (nu nog bestemmingsplan). Via contractbeheer en handhaving wordt toegezien op naleving van de gemaakte afspraken.



Ermelo is een zorggemeente, waarbinnen veel zorginstellingen hun plaats hebben gevonden. Ook het buitengebied biedt kansen voor bepaalde zorgvoorzieningen.

6. Literatuur

Voor deze structuurvisie zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

Leren van Lochem, functieverandering en ruimtelijke kwaliteit in landelijk gebied, Provincie Gelderland 2010.

Groot Apeldoorns Landschapskookboek, H. de Jong, Wageningen: Uitgeverij Blauwdruk 2011.

Nieuwe Erven Deel I, Bosch Slabbers Landschapsarchitecten. Velp: ABT Repro 2010.

Nieuwe Erven Deel II, Bosch Slabbers Landschapsarchitecten. Velp: ABT Repro 2010.

Nota Ruimte, VROM 2005

Rapportage Ruimtelijke kwaliteit en functieverandering in de gemeente Lochem, Gemeente Lochem en provincie Gelderland 2010.

Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe, RNV 2007

Structuurvisie Ermelo 2025

Landschapsonwikkelingsplan Ermelo-Putten 2011-2021

Groenvisie 2017-2027

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2019

Omgevingsverordening Gelderland 2020.

Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt 2021

