



Beleidskader

Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Terugblik	2
1.2	Doelstellingen van het functieveranderingsbeleid	2
1.3	Provinciaal beleid	3
1.4	Regionaal beleid	3
1.5	FAB beleid omliggende gemeenten	3
1.6	Gemeentelijk sloopfonds.....	5
2	Algemene voorwaarden functieverandering naar wonen of werken.....	6
3	Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen	9
3.1	Voorwaarden voor functieverandering naar wonen.....	9
3.2	Vergroten woning.....	9
4	Verplaatsen van bouwrechten	10
4.1	Voorwaarden verplaatsen bouwrechten	10
5	Mogelijkheden voor functieverandering naar werken	11
5.1	Hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing	11
5.2	Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden	11
6	Verevening.....	12
6.1	Wat is verevening en waarom is dat nodig?	12
6.2	Vormen van verevening	12
6.2.1	Sloop.....	12
6.2.2	Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming.....	12
6.2.3	Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing	12
6.2.4	Natuurontwikkeling.....	13
6.2.5	Waterberging.....	13
6.2.6	Landschappelijke inpassing	13
6.2.7	Verbetering infrastructuur	13
6.2.8	Aanleg recreatieve voorzieningen.....	13
6.2.9	Financiële bijdrage.....	13
Bijlage 1.	Rekenmethode verevening	15
Bijlage 2.	Indicatieve bedrijvenlijst voor functieverandering naar werken	14

1 Inleiding

Net als in andere delen van Nederland zet ook in de gemeente Lochem de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Naast de economische gevolgen voor de agrarische sector heeft deze tendens ook sociale en landschappelijke gevolgen. Door stoppende agrariërs komen erven en agrarische gebouwen vrij.

1.1 Terugblik

Sinds 2006 kent de gemeente Lochem een regeling voor Functieverandering van Agrarische Bebouwing (FAB). Het eerste beleidskader voor functieverandering uit september 2006 was een uitwerking van het provinciale beleid voor functieverandering, zoals dat was opgenomen in het toen geldende Streekplan. In 2008 heeft de gemeente in regionaal verband (Stedendriehoek) het beleidskader “Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies” vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met dit beleidskader, zodat dit in de plaats is getreden van het generieke beleid voor functieverandering uit het Streekplan.

Eind 2009 heeft de gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht naar het toen geldende beleidskader voor functieverandering. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor het clusteren van FAB-bouwwrechten als generiek beleid onderzocht. De uitkomsten zijn voor de gemeente Lochem aanleiding geweest het regionale beleidskader nader uit te werken. Op 14 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidskader “Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit vastgesteld”. Dit beleidskader zou na 2 jaar geëvalueerd worden aan de hand van de vraag of het beleidskader voldoende tegemoet komt aan de doelstellingen en gewenste effecten. Omdat het aantal aanvragen voor functieverandering de laatste jaren sterk is teruggelopen, is in 2012 beslist om deze evaluatie uit te stellen. In 2014 is in het bestuursakkoord “Koersvast en betrokken” opgenomen het FAB beleid alsnog te evalueren en de mogelijkheden voor het clusteren of verplaatsen van bouwwrechten te onderzoeken.

De volgende documenten hebben aan de basis gestaan bij de totstandkoming van voorliggend beleidskader:

- Omgevingsvisie Gelderland; provincie Gelderland;
- Beleidskader “Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies”; regio Stedendriehoek
- Beleidskader “Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit”; gemeente Lochem.

1.2 Doelstellingen van het functieveranderingsbeleid

Het beleidskader functieverandering beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

De doelen voor functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

- Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied, door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
- Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening.
 - Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening.
 - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing.
 - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

1.3 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie ten aanzien van functieverandering is opgenomen in de “Omgevingsvisie Gelderland”.

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

Initiatieven voor functieverandering moeten de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterken. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Voorliggend beleidskader past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

1.4 Regionaal beleid

Het regionale beleidskader voor functieverandering “Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies” is in 2008 gezamenlijk opgesteld door de Stedendriehoek gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 1 juli 2008 grotendeels ingestemd met het beleidskader. In 2014 is het regionale beleidskader ten aanzien van de maximale maatvoering van de FAB woningen gewijzigd. Op 1 april 2014 hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met deze aanpassing.

Voorliggend beleidskader is een uitwerking van het regionale beleidskader voor de gemeente Lochem.

1.5 FAB beleid omliggende gemeenten

Voor de totstandkoming van dit beleidskader is het FAB beleid in de aangrenzende gemeenten bekeken. In hoofdlijnen komt het FAB beleid in de omliggende gemeente met elkaar overeen. Het grootste verschil bestaat er tussen de twee gemeenten gelegen in de regio Achterhoek (Berkelland en Bronckhorst) en de overige omliggende gemeenten. Berkelland en Bronckhorst kennen namelijk geen mogelijkheid (meer) voor een functieverandering naar wonen, waarbij één of meerdere

woningen gerealiseerd kunnen worden. Aanleiding voor het schrappen van de mogelijkheid voor een functieverandering naar wonen is de inperking van het aantal woning dat volgens het Kwalitatief Woningbouw Programma gebouwd kan worden in de regio Achterhoek.

Zutphen

De gemeente Zutphen gebruikt voor de uitvoering van het FAB beleid de in de regiostedendriehoek vastgestelde beleidsnotitie “Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies”.

Voorst

De gemeente Voorst hanteert eveneens de regionale beleidsnotitie “Waar de stallen verdwijnen oude erven, nieuwe functies”. Daarnaast heeft Voorst een drietal aanvullende notities opgesteld ten aanzien van de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde van bebouwing, verevening en het proces.

Deventer

De gemeente Deventer kent twee aparte regelingen voor FAB. Namelijk het ontwikkelingskader “Wonen en Werken in het buitengebied”, het gemeentelijk beleid voor realisatie van compensatiewoningen voor sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen. In hoofdlijnen kan er sprake zijn van een compensatiekavel bij sloop van minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen.

Daarnaast heeft Deventer een regeling “Hergebruik Vrijkomende Agrarische gebouwen”, deze is inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, dat in 2012 is vastgesteld. Deze laatste regeling biedt de mogelijkheid voor FAB naar werken. Hierbij is zowel hergebruik als nieuwbouw ten behoeve van een werkfunctie mogelijk:

- indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
- indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
- van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m².

Met uitzondering van een minimale en sloop- en maximale bebouwingsoppervlakten zijn op hoofdlijnen de regelingen vergelijkbaar als in voorliggend beleidskader.

Berkelland

De gemeente Berkelland kent alleen een regeling voor een functieverandering naar een werkfunctie. Er zijn geen mogelijkheden voor een functieverandering naar wonen, waarbij een nieuwe woning gerealiseerd kan worden.

Afhankelijk van het gebiedstype kan een maximaal oppervlak van 750 m² worden gebruikt voor een bedrijfsfunctie voor: een ambachtelijk bedrijf, bedrijfsmatige opslag, detailhandel (maximaal 100 m²), recreatie of zorg.

Bronckhorst

Evenals de gemeente Berkelland kent ook de gemeente Bronckhorst enkel de mogelijkheid voor een functieverandering naar werken tot 350 m².

1.6 Gemeentelijk sloopfonds

In november 2012 heeft de gemeenteraad van Lochem een bijdrageregeling voor de sloop van ongewenste gebouwen in het buitengebied vastgesteld. Deze regeling wordt betaald uit een ingesteld gemeentelijk sloopfonds. Het sloopfonds wordt gevuld door initiatieven voor functieveranderingen naar wonen.

Bij een functieverandering naar wonen dient minimaal 25% van de meerwaarde geïnvesteerd te worden in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Indien dit percentage niet (volledig) geïnvesteerd wordt vindt afdracht aan het gemeentelijke sloopfonds plaats. Het openstellen van de regeling is dus volledig afhankelijk van de bijdragen uit gerealiseerde FAB ontwikkelingen. Wanneer er voldoende middelen aanwezig zijn in het sloopfonds, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de regeling open te stellen.

2 Algemene voorwaarden functieverandering naar wonen of werken

Dit hoofdstuk bevat de algemene voorwaarden voor toepassing van functieverandering naar wonen en werken. Het merendeel van deze voorwaarden komt rechtstreeks uit het regionale beleidskader voor functieverandering "Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies". Is dit het geval, dan is de tekst cursief weergegeven. De specifieke voorwaarden voor functieverandering naar wonen, werken of verplaatsing van bouwrechten zijn opgenomen in de hierna volgende hoofdstukken 3, 4 en 5.

- 1. Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
De regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning of melding is opgericht en minstens tien jaar rechtmatig is gebruikt (conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan). De boerderij / woning(en) worden niet meegerekend.*
- 2. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.*
- 3. Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen. Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing voor wonen of werken is sloop van alle niet her te gebruiken bebouwing vereist. Bij nieuwbouw voor wonen of werken is sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden.*
- 4. Voor glastuinbouwbedrijven geldt het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen verstaan wij bij glastuinbouwbedrijven die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.). Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen (met een maximum van 1.500 m²) van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Bovendien geldt voor deze sector het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Mocht beëindiging of verplaatsing volgens deze regel financieel niet mogelijk zijn, dan kan maatwerk worden toegepast.*

De gemeente Lochem maakt onderscheid in glazen kassen en (plastic) tunnelkassen. Alleen percelen waarop (met vergunning gerealiseerde) glazen kassen staan, kunnen in aanmerking komen voor functieverandering. Tunnelkassen kunnen gelet op de aard van de constructie gemakkelijk worden verplaatst. Bovendien hebben tunnelkassen vergeleken met glazen kassen een lagere economische waarde en zijn de mogelijke sloopkosten dermate gering dat deze niet mee te tellen in het te slopen oppervlak bij functieveranderingen.

5. Het zogenaamde salderen (sprokkelen van m² van diverse locaties) is niet toegestaan.
6. Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter, doch niet hoger dan de bestaande boerderij/woning. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd. Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden. Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning worden opgericht.

Bij een functieverandering in wonen gaat met het verlies van de agrarische functie niet altijd de gebruiksfunctie en onderhoudswerkzaamheden van aangrenzende percelen verloren. Er blijkt dan ook behoefte te zijn aan grotere bijgebouwen om de benodigde machines voor bijvoorbeeld het maaien en hooien in onder te brengen. Om hieraan tegemoet te komen is het bij een functieverandering in wonen mogelijk om een groter oppervlak aan bijgebouwen te behouden. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw, bij voorkeur in een bestaand bijgebouw, één bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woning plus bijgebouw) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

7. *Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing. Het slopen van deze constructies is wel vereist vanwege de gewenste inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving.*
8. *Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd. Bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, Wet geurhinder en veehouderij (agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkeling), Natura 2000 en andere flora- en faunawetgeving. Het milieu mag niet extra worden belast. De milieuvergunning moet in overeenstemming gebracht worden met de nieuwe situatie. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing.*
9. *Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die functieverandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Initiatiefnemers dienen daartoe te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig landschaps- en erfstructuursplan in samenhang met genoemde plannen. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van de erfstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de notitie "Nieuwe erven II; Handreiking ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid", de Visie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de Natuurkansenkaart behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010".*

10. *In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met -naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk gericht moeten zijn op erftransformaties, zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf dus. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage of een kwaliteitsverbetering in de omgeving. De vereveningsbijdrage wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6.*
11. *Voor monumenten en karakteristieke bebouwing wordt altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden.* De gemeente Lochem heeft bepaald in het algemeen boerderijen die gebouwd zijn voor 1950 (deels) karakteristiek zijn, omdat zij veelal op de traditionele streekeigen wijze zijn gebouwd. Met name onder de landgoederen hebben deze boerderijen vaak een kenmerkend aan het landgoed gebonden eigen herkenbare elementen. Naast de boerderij staat vaak een bijgebouw in de vorm van de boerderij zonder woongedeelte de zogenaamde “schöppe”. Deze gebouwen vormen vaak met een bakhuus de belangrijkste gebouwen op het historische boeren erf, mede omdat deze gebouwen veelal in steen zijn opgetrokken. Naast deze gebouwen vormen een hooiberg en een waterput belangrijke beeldbepalende bouwwerken. Het behouden van deze gebouwen verdient voorrang boven het slopen ten behoeve van nieuwbouw. Voor de sloop van karakteristieke gebouwen geldt het ‘nee, tenzij’ principe. Dit betekent dat een karakteristiek gebouw pas gesloopt mag worden indien de bouwtechnische kwaliteit van de gebouwen zo slecht zijn dat hergebruik in alle redelijkheid (onder meer financiële haalbaarheid) niet mogelijk is.
12. *Buitenopslag van goederen en stalling buiten zijn niet toegestaan.*
13. *Parkeren, laden en lossen dienen plaats te vinden binnen het nieuwe bestemmingsvlak.* De gemeente Lochem hanteert als uitgangspunt dat de bestaande perceel ontsluiting wordt gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten. Reden hiervoor is de landschappelijke inpassing van de bebouwing in de omgeving, vooral als de bebouwing wat verder van de weg is gelegen. Ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het niet gewenst om meerdere inritten te realiseren.
- Indien de ontsluiting dusdanig op de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aansluit en vanwege routing op het voormalige agrarische bouwperceel de privacy teveel wordt geschaad, kan er worden meegewerkt aan verzoeken om een tweede in/uitrit te realiseren. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande structuur van het landschap. Rekening dient te worden gehouden met bestaande en toekomstige nutsvoorzieningen, aansluiting op de openbare weg en bereikbaarheid bij calamiteiten door voertuigen voor hulpverlenende instanties (brandweer, ambulance, e.d.).
14. *Geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde producten van grondstoffen die (grotendeels) uit de streek afkomstig zijn.*
15. *De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.*
16. *Initiatieven dienen binnen 3 jaar worden gerealiseerd, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan. De beperking van realisatieduur wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In de bestemmingsplannen wordt en wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de mogelijkheid wordt opgenomen om de bouwmogelijkheid weg te nemen, als realisatie niet binnen de gestelde termijn geschied.*

3 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

Dit hoofdstuk bevat de aanvullende voorwaarden voor toepassing van functieverandering naar wonen en de mogelijkheid voor het vergroten van een woning.

3.1 Voorwaarden voor functieverandering naar wonen

Voor functieverandering naar wonen gelden de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 2.
2. In de uiterwaarden wordt geen functieverandering naar wonen toegestaan. In de uiterwaarden zijn alle functies ondergeschikt aan de primaire functie water. De beleidslijn "Ruimte voor de Rivier" en de Natuurbeschermingswet leggen beperkingen op aan de uitbreiding van bebouwing. Voor de begrenzing van de uiterwaarden wordt aangesloten bij de begrenzing zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010".
3. De minimale oppervlakte te slopen vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen bedraagt 1.000 m².
4. Bij een hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing vanaf 1.000 m² ontstaat één bouwrecht. Er kan één bestaand gebouw worden omgevormd tot een woning. Indien dit niet mogelijk is kan één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd.

3.2 Vergroten woning

Het is mogelijk om bij meer dan 750 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning te vergroten. Hierbij geldt dat de oppervlakte daadwerkelijk te slopen bebouwing bepalend is voor het aantal m³ dat de woning mag worden vergroot. De helft van de te slopen oppervlakte mag in m³ bij de woning worden geteld tot een maximale inhoud van een woning van 1.200 m³. Minimaal 150 m² oppervlak aan bijgebouwen moet worden gehandhaafd. De mogelijkheid geldt niet voor monumenten en karakteristieke bebouwing.

Rekenvoorbeeld:

Er is 800 m² aan mogelijk te slopen bebouwing, minus het maximaal te behouden oppervlak aan bijgebouwen (150 m²), betekend 650 m² aan te slopen bebouwing. De woning mag dan met 50% van 650, oftewel met 325 m³ worden vergroot tot een maximum van 1.200 m³.

4 VERPLAATSEN VAN BOUWRECHTEN

Dit hoofdstuk bevat de aanvullende voorwaarden voor de toepassing van de mogelijkheid om een bouwrecht te verplaatsen naar een andere locatie in de gemeente Lochem.

4.1 Voorwaarden verplaatsen bouwrechten

Het verplaatsen van een FAB bouwrecht is mogelijk naar een locatie met een agrarische bedrijfsbestemming. Door het verplaatsen van een bouwrecht kan een tweede bedrijfswoning worden gerealiseerd indien dit niet mogelijk is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010”.

Voor het verplaatsen van bouwrechten gelden de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 2.
2. Alleen bouwrechten ontstaan vanuit deze of voorgaande functieveranderingregelingen kunnen worden verplaatst.
3. Een bouwrecht kan verplaatst worden naar een perceel met een agrarische bedrijfsbestemming.
4. De te bouwen woning dient als tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. De woning hoort bij en is functioneel gebonden aan het agrarische bedrijf ter plaatse.
5. Op de bouwlocatie moet aansluiting gezocht worden bij de ruimtelijke structuur van het gebied. Daarnaast moet de functieverandering leiden tot landschappelijke en stedenbouwkundige versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
6. Ook bij de verplaatsing van een bouwrecht moet 25% van de netto meerwaarde worden bijgedragen aan het gemeentelijke sloop- en of groenfonds. In Hoofdstuk 6 is een nadere toelichting op de vereveningsvoorwaarden opgenomen.
7. Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij en kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie.

5 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WERKEN

Dit hoofdstuk bevat de aanvullende voorwaarden voor toepassing van functieverandering naar werken. De gemeente ziet in functieverandering naar werken goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op vrijkomende erven, in combinatie met het versterken van de landschappelijke kwaliteit. De regeling is hoofdzakelijk toepasbaar voor initiatieven waar de regelingen “Beroep en kleinschalige bedrijvigheid aan huis” of “Kleinschalige nevenactiviteiten” zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” niet toepasbaar zijn.

5.1 Hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor werken gelden de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 2.
2. Bij werken geldt géén ondergrens voor de hoeveelheid vrijkomende bebouwing.
3. Hergebruik van vrijkomende gebouwen voor werken is toegestaan tot 750 m² per locatie. De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt.
4. Vervangende nieuwbouw is mogelijk mits;
 - nieuwbouw noodzakelijk is om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen, of;
 - nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.
5. Voor wat betreft de toegestane activiteiten is het uitgangspunt dat de bedrijvigheid moet vallen binnen categorie 1 en 2 van de SBI-codes zoals opgenomen in de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering. Een lijst met toegestane activiteiten is opgenomen in de bijlage 1. Deze lijst is gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010”. Het is echter geen limitatieve lijst. Activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met één van de activiteiten op de lijst, kunnen worden beoordeeld alsof deze op de lijst staat.
6. In het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties voorop (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie).

5.2 Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden

Ook in de toekomst mag nooit meer dan de in het bestemmingsplan vastgestelde oppervlakte voor de werkfunctie worden gebruikt. Wanneer bedrijven willen groeien naar een grotere oppervlakte dan zullen ze moeten uitwijken naar een locatie waar wel een grotere oppervlakte beschikbaar is, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein.

6 VEREVENING

Dit hoofdstuk bevat een nadere toelichting op het vereveningsprincipe.

6.1 Wat is verevening en waarom is dat nodig?

Verevening kan omschreven worden als een maatschappelijke tegenprestatie die een initiatiefnemer levert in ruil voor de planologische mogelijkheid voor een woningbouwkwavel of werklocatie.

Verevening is een vereiste bij functieverandering overeenkomstig de voorwaarden van het regionaal beleidskader. In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met – naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk op het erf zelf of in de directe omgeving betrekking moeten hebben. Indien dit niet mogelijk is of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage en/of een kwaliteitsverbetering elders in de gemeente.

De verevening wordt vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

6.2 Vormen van verevening

Welke vorm van verevening uiteindelijk wordt ingezet is afhankelijk van verschillende factoren en ter beoordeling van de gemeente. Van belang zijn onder andere het gebiedstype waar de functieverandering plaatsvindt, de hoeveelheid en kwaliteit van de aanwezige bebouwing, de aanwezige infrastructuur en het aanwezige 'groen'. Ook de aard van de functieverandering is van belang voor de vereveningsvorm. Onderstaand overzicht is niet limitatief; eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk. Een combinatie van verschillende vormen is mogelijk.

6.2.1 Sloop

Slopen bij functieverandering betekent dat gebouwen die niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit verdwijnen en dat de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt. Alle gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn, worden gesloopt. Een aantal vierkante meters zal mogen blijven staan voor de benodigde ruimte aan bijgebouwen. Sloop van gebouwen die buiten het bouwvlak staan, kan meegeteld worden als vereveningsbijdrage wanneer er een ruimtelijke relatie met het betreffende bouwperceel is.

6.2.2 Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming

Net als sloop zorgt verkleining van het bouwvlak voor ontstening van het buitengebied. Hierbij gaat het niet om gerealiseerde bebouwing, maar nieuw op te richten bebouwing. Buiten een bouwvlak kan (in principe) niet gebouwd worden. Het bestemmen van percelen of delen hiervan tot bijvoorbeeld 'agrarisch', 'agrarisch met waarde', 'bos', 'natuur' of 'groen' heeft hetzelfde effect. Dit is ook een goede manier om aangebrachte beplanting te beschermen.

6.2.3 Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing

Behoud van de karakteristieke/monumentale bebouwing zorgt er voor dat waardevolle bebouwing behouden blijft. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het ensemble dat de individuele gebouwen vormen (zoals op een karakteristiek boerenerf). De norm hiervoor wordt bepaald aan de

hand van bestaande inventarisaties. Waar nodig worden individuele gebouwen of ensembles van gebouwen beoordeeld. Een deel van de bebouwing is aangewezen als rijksmonument of gemeentemonument of komen voor op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project). Er zijn ook gebouwen die weliswaar geen monumentenstatus hebben, maar toch bijzonder en/of karakteristiek zijn en daarom behoudenswaardig. Indien discussie ontstaat over de vraag of een gebouw karakteristiek is, wordt de monumentencommissie om advies gevraagd.

6.2.4 Natuurontwikkeling

Natuurontwikkeling als verevening kan bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuurelementen betreffen, zoals poelen of beplanting die ter plaatse voorkomt en uit ecologisch oogpunt van belang is als verblijf- en schuilplaats voor dieren in dat gebied. Ook het behoud en het verbeteren van bestaande natuurelementen met een ecologische waarde kan bijdragen aan de verevening. Hierbij verdient het aanbeveling om aan te sluiten bij de Visie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de Natuurkansenkaart behorend bij het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010".

6.2.5 Waterberging

Bij locaties voor functieverandering die zijn gelegen in een waterbergingsgebied kan verevening plaats hebben door een bijdrage te leveren aan de tijdelijke berging van water. De initiatiefnemer moet dit in overleg met het Waterschap Rijn en IJssel uitwerken.

6.2.6 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik en nieuwbouw een grote rol. Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied. Ook hierbij verdient het aanbeveling om aan te sluiten bij de notitie "Nieuwe erven II; Handreiking ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid", de Visie Buitengebieden het LOP.

6.2.7 Verbetering infrastructuur

De nieuwe functie kan hogere eisen stellen aan de bestaande infrastructuur, doordat er meer of ander verkeer ontstaat. Ook bestaande knelpunten en problemen kunnen aangepakt worden. Het kan hierbij gaan om de kwaliteit van de wegen, maar ook om het verbeteren van de toegankelijkheid of het aanleggen van andere voorzieningen, zoals verkeersremmende maatregelen.

6.2.8 Aanleg recreatieve voorzieningen

Fiets- en wandelpaden of andere recreatieve voorzieningen kunnen worden aangelegd op of direct aangrenzend aan het bouwperceel waar functieverandering plaats heeft. Deze voorzieningen kunnen in de omgeving van het bouwperceel worden gerealiseerd.

6.2.9 Financiële bijdrage

Naast de bovengenoemde vormen van verevening wordt mogelijk een financiële bijdrage gevraagd van minimaal 25% van de netto meerwaarde. De bijdrage wordt gebruikt voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving en dient gerelateerd te zijn aan de functieverandering. Dit wordt door de gemeente beoordeeld. Ook kan de gemeente de bijdrage of een deel daarvan inzetten voor landschapsontwikkelingsprojecten of als stimuleringsbijdrage voor sloop van vrijkomende gebouwen. Een nadere toelichting op de rekenmethode (inclusief rekenvoorbeeld) ten aanzien van de vereveningsbijdrage is opgenomen in Bijlage 2.

Bijlage 1. Indicatieve bedrijvenlijst voor functieverandering naar werken

Zie ook blz. 11 onder H 5.1 sub 5

Landbouw verwante functies

- Agrarische hulpbedrijven
 - loonbedrijven
 - drainagebedrijven
 - veehandelbedrijven
- Toeleverende bedrijven
 - spermabank
 - foeragehandel
 - zaaizaad en potgoed
 - opslag agrarische producten
 - hoefsmederij
- Semi-agrarische bedrijven
 - hoveniersbedrijven
 - boomverzorgingsbedrijven
 - natuur- en landschapsbeheer
 - bosbouwbedrijven
 - vis- escargot- wormkwekerij
- Sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)

Opslag

- Caravans / boten
- Inboedel (cat. 1 en 2)
- Overige opslag

Recreatie

- Verblijfsrecreatie
 - kampeerboerderij
 - appartementen
 - bed & breakfast
 - pension
- Dagrecreatie
 - ballonvaren
- Agrarische horeca
 - ijssalon
 - terras / theetuin
 - theeschenkerij
- Bezoekerscentrum
- Paardenpension / -stalling
- Sauna
- Verhuur
 - paarden
 - fietsen
 - kano's
 - trapauto's
- Huifkarcentrum

Aan huis-gebonden-beroep

- Individuele (para)medische of therapeutische praktijk
- Dierenarts
- Atelier
- Overige aan-huis-gebonden-beroepen

Medisch(verwant)e dienstverlening

- Kuuroord

- Dagverblijf
- Zorgboerderij
- Dierenkliniek
- Groepspraktijk

Overige dienstverlening

- Catering
- Cursuscentrum
- Crèche / peuterspeelzaal
- Museum / tentoonstellingsruimte
- Dierenasiel / -pension

Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven

- Slachterij
- Vleesverwerking
- Zuivelverwerking
- Plantaardige productverwerking
- Imkerij/bijenhouden
- Palingrokerij
- Wijnmakerij
- IJsmakerij
- Bierbrouwerij
- Riet- en vlechtwerk

Overige ambachtelijke bedrijven

- Bouwbedrijven
 - schildersbedrijven
 - glas in lood zetterijen
 - installatiebedrijven
 - elektrotechnisch installatiebedrijf
 - dakdekkerbedrijf
 - rietdekkerbedrijf
- Houtbewerkingbedrijven
 - houtzagerij en -schaverij
 - speeltoestellenfabricage
- Lasinrichtingen / bankwerkerrijen
- Vervaardiging medische instrumenten / precisie-instrumenten en orthopedische artikelen
- Meubelmakerij / restauratie
- Meubelstoffeerderijen
- Vervaardigen en reparatie sieraden
- Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
- Spel- en speelgoedfabricage
- Textiel
 - spinnen en weven van textiel
 - vervaardiging van textielwaren
 - kledingvervaardiging
- Reparatiebedrijven gebruiksgoederen
- Pottenbakkerij
- Natuursteenbewerking / beeldhouwerij
- Zeefdrukkerij
- Verkoop eigen agrarische producten

Bijlage 2. Rekenmethode verevening

Uitgangspunt bij verevening is dat elke initiatiefnemer op dezelfde eenduidige manier kan berekenen welk bedrag aan verevening moet worden besteed. Hiermee ontstaat duidelijkheid bij een initiatiefnemer en wordt willekeur voorkomen bij de beoordeling van de initiatieven. Immers, de sloopkosten zijn afhankelijk van de (bebouwing) op de verschillende locaties. Ook is er over het algemeen een (gering) verschil in de waarde van nieuwe bouwkavels van verschillende locaties.

Verevening dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Beschikt een initiatiefnemer over te weinig mogelijkheden dan kan dit ook in de directe omgeving van zijn gronden of kan het restant van het vereveningsbedrag gestort worden in een gemeentelijk groen-/sloopfonds zodat het geld door de gemeente aan ruimtelijke kwaliteitsprojecten elders in het buitengebied besteed kan worden.

Verevening heeft plaats door middel van een rekenmethode, waarbij een aantal uitgangspunten geldt en waarbij de opbrengsten en kosten op basis van taxatierapporten en offertes worden ingevuld.

De rekenmethode gaat er van uit dat initiatiefnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen objecten mag behouden en een bijdrage van minimaal 10% van de netto meerwaarde afdraagt aan de gemeente ten behoeve van het gemeentelijk groen en/of sloopfonds.

De volgende begrippen en uitgangspunten worden bij de rekenmethode gehanteerd:

Waarde van de bouwkavel:

De woningbouwkavel wordt gewaardeerd in bouwrijpe staat en heeft een oppervlakte van ca. 1.000 m² voor een vrijstaande woning. De initiatiefnemer moet de waarde onderbouwen d.m.v. een taxatie door een erkend taxateur. Bij twijfel kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren op kosten van de initiatiefnemer.

Waarde van de ondergrond:

De grond, waarop de woningbouwkavel is geprojecteerd, wordt gewaardeerd. Het kan hierbij gaan om agrarische grond met een waarde ter grootte van ongeveer € 5,- per m², maar ook om erfgrond (zijnde het agrarisch bouwperceel) of tuingrond waarbij de waarde hoger kan liggen tot maximaal € 25,- per m², of een combinatie van beide.

Kosten Bouwrijp maken:

De kosten voor het bouwrijp maken van de woningbouwkavel(s) bestaande uit: aanvullen en ophogen van de kavel, realiseren van de nutsaansluitingen, realisatie van een rioolaansluiting/IBA en overige kosten die aantoonbaar noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken. De kosten van het bouwrijp maken worden door de initiatiefnemer op basis van een reële raming door middel van offertes aan de gemeente gepresenteerd.

Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW):

De deelnemer mag 30% van de economische restwaarde van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen, de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde, behouden. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden

technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen.

In de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktversturend moet werken naar andere boeren / partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de regeling geen saneringsregeling is. De gecorrigeerde vervangingswaarde dient door een erkend taxateur te worden berekend cf. de leidraad van de Dienst Landelijk Gebied. Behalve de waardering van gebouwen worden hiertoe voor de berekening ook gerekend mestzakken, (folie-)mestbassins en sleufsilos. Niet meegerekend worden laad- en spuitplaatsen, buitenuitlopen bij varkens, voer- of mestplaten zonder wanden, de silovoet van een voersilo en de erfverharding / kavelpad. De meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN-V) geeft aan welke gegevens gebruikt moeten worden.

Karakteristieke bebouwing:

De kosten voor de restauratie van karakteristieke bebouwing kunnen meegenomen worden bij de bepaling van de meerwaarde van de bouwkavels.

Sloopkosten:

De reële sloopkosten worden verrekend. Deze worden inzichtelijk gemaakt door het leveren van drie offertes van erkende sloopbedrijven, waarbij de laagste prijs wordt gehanteerd. De normkosten variëren van € 25,- tot € 45,-, afhankelijk van de aanwezigheid van asbest.

Advieskosten:

Kosten voor het inhuren van een adviseur kunnen worden verrekend met de meerwaarde van de bouwkavels. Het kan hierbij gaan om advies op het gebied van waardering van gronden en woningbouw kavels, landschapsinrichting, architectuur (bij restauratie t.b.v. de te realiseren woning) en advieskosten ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan. Uit de offerte van de adviseur moet blijken of er sprake is van een redelijke prijs-kwaliteitverhouding.

Leges:

De leges ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan en het bouwplan worden afzonderlijk verrekend. Deze leges maken geen onderdeel uit van de tussen initiatiefnemers en de gemeente te sluiten anterieure overeenkomst.

Investering in ruimtelijke kwaliteit:

Investeringen in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit worden in overleg met de gemeente vastgesteld. De initiatiefnemer doet hiervoor een voorstel conform het stappenplan waarbij een kostenraming wordt aangeleverd. Daarbij beoordeelt de gemeente de daadwerkelijke kwaliteitsverbetering en de begrote kosten. Investeringen in de ruimtelijke kwaliteit kunnen bestaan uit:

- versterking van de identiteit van het landschap in de vorm van een verbetering van de inrichting en de beplanting op het erf en de aanliggende gronden;
- het realiseren van een natuur- en/of wateropgave.

Rekenvoorbeeld alternatief met storting sloopfonds		
Parameters:		
Te slopen oppervlak 1000m ² / (te realiseren bouwkevel)		1000 m ²
Sloopkosten (E 45,- p/m ² incl. asbest en aanvullen grond)	€	45.000,00
100 % gecorrigeerde vervangingswaarde	€	50.000,00
Advieskosten	€	20.000,00
Technische onderzoeken bestemmingsplan	€	8.000,00
Leges bestemmingsplan	€	3.000,00
Kosten bouwrijp maken	€	15.000,00
Waarde woningbouwkevel 1.000 m ²	€	300.000,00
Waarde ondergrond woningbouwkevel	€	5.000,00
Bepaling meerwaarde van de ontwikkeling		
Waarde woningbouwkevel (1.000 m ²) cf. taxatie	€	300.000,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	15.000,00-
Sloopkosten (45,- p/m ² incl. asbest en aanvullen grond) cf. offerte	€	45.000,00-
Inbrengwaarde ondergrond bouwkevel (1.00 m ²) cf. taxatie	€	5.000,00-
Advieskosten cf. offerte	€	20.000,00-
Kosten bouwrijp maken	€	15.000,00-
Technische onderzoeken (tbv bestemmingsplan)	€	8.000,00-
Leges bestemmingsplan	€	3.000,00-
Landschapsinrichting in eigendom	€	32.000,00-
Restauratie monumentale boerderij	€	30.000,00-
Netto meerwaarde van de ontwikkeling	€	127.000,00
Bepaling verdeling meerwaarde		
Netto meerwaarde ontwikkeling	€	127.000,00
75% naar initiatiefnemer	€	95.250,00
25% naar overheid t.b.v. sloop- en/of groenfonds	€	31.750,00
Meerwaarde voor initiatiefnemer		
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	15.000,00
Eigen meerwaarde op 75/25 basis	€	95.250,00
	€	105.500,00
(NB de eigen meerwaarde telt voor de initiatiefnemer veelal als belastbaar inkomen)		

