

Regionaal Afwegingskader Functieverandering vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)

27 juni 2024



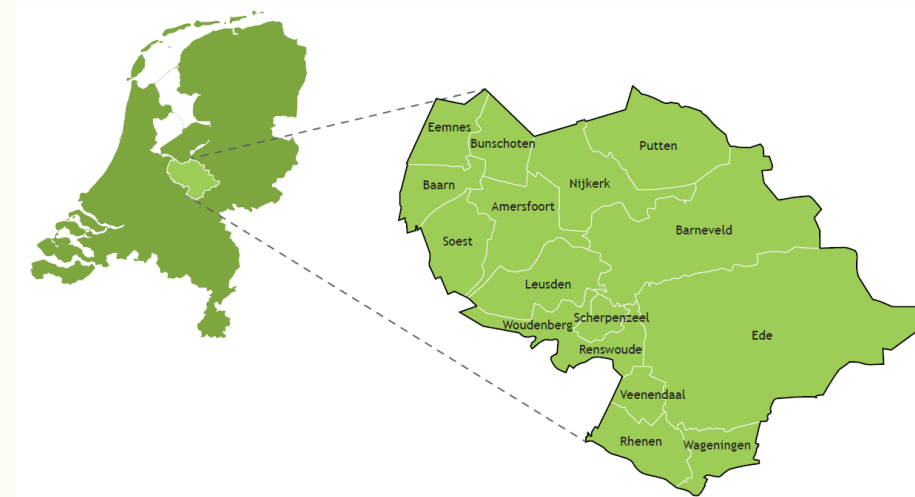
Inhoud

- Regionale aanpak
- Wat is regionaal functieveranderingsbeleid?
- Doelstelling
- Reikwijdte
- Opbouw beleid



Regionale aanpak

- Evaluatie functieveranderingsbeleid Gelders Foodvalley
- VAB-aanpak provincie Utrecht
- VAB programma Foodvalley
- Gezamenlijk project regio's Foodvalley en Amersfoort

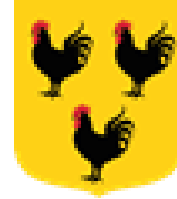


Wat is regionaal functieveranderingsbeleid?

Het **afwegingskader** functieveranderingsbeleid 2024 is een kader.

Waarin op **interregionale schaal** afspraken zijn opgenomen om op een gelijke wijze om te gaan met **sloopmeters**, voorwaarden voor **herbestemming (functieverandering)** en **kwaliteitsverbetering** van het landelijk gebied.

In het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 is duidelijk onderscheid gemaakt in de **gezamenlijke kaders** en de ruimte voor de **gemeentelijke uitwerkingen**.



Gemeente
Woudenberg

Doelstelling

- Verhogen ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- Ondernijning tegengaan
- Ruimte bieden aan nieuwe economische dragers en andere gebruiksfuncties (vitaliseren van het buitengebied)
- Ontstening van het buitengebied



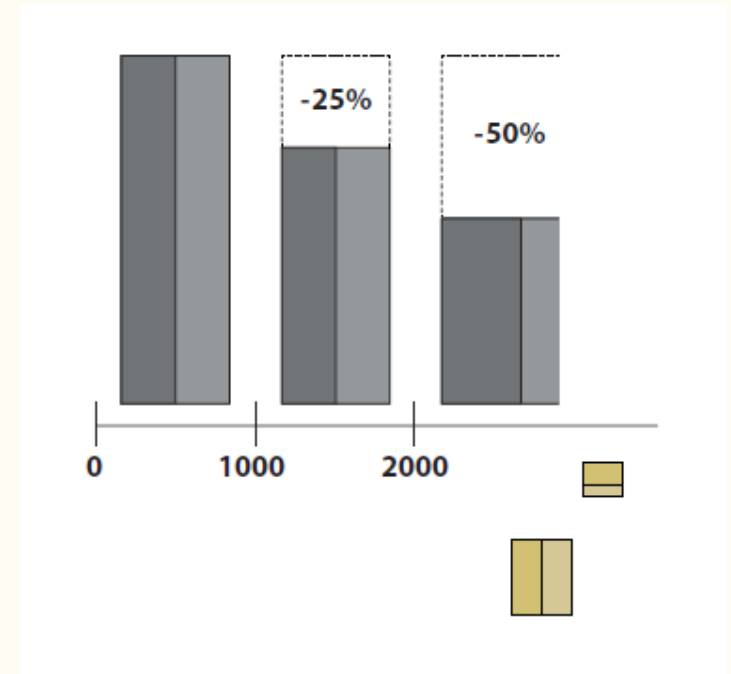


Reikwijdte regionale afwegingskader

- Het kader is van toepassing voor agrarische functies in het landelijk gebied.
- Voor het Natuurnetwerk Nederland en de Natura 2000 gebieden en Grebbelinie gelden beperktere ontwikkelmogelijkheden.
- Gemeenten kunnen doormiddel van lokale uitwerkingen zelf aanvullende keuzes maken die passen bij de lokale situatie. Denk hierbij aan locatiekeuzes voor nieuwe functies.
- Ook voor ontwikkelingen van woon- of werkfuncties op een locatie elders dan de voormalige bedrijfslocatie zijn de mogelijkheden en voorwaarden vanuit het functieveranderingsbeleid van toepassing.
- Functieveranderingsbeleid heeft eigen doelstelling (tactisch/operationeel beleid)
- Het functieveranderingsbeleid is instrumentarium om bij te dragen aan hogere gebiedsdoelen.
- Gezien de vele Landelijk ontwikkelingen is voorgaande extra relevant geworden.
- Om grip te houden op koers van het buitengebied is overkoepelend beleid op het buitengebied noodzakelijk (denk aan structuurvisie, omgevingsvisie, visie op het buitengebied).

1 Inwinning /sloopmeters bepalen

- Berekening aan de hand van voetprint legaal aanwezige (voormalige) agrarische bebouwing (inmeting)
- Met afroting werken we aan ontstening van het landelijk gebied
- Ingemeten bebouwing - standaardrecht - afroting = inzetbare sloopmeters.
- Registratie in het gemeentelijke sloopmeterregistratiesysteem



2 Registratie en uitwisselbaarheid

- Inzetbare sloopmeters kunnen zelf worden gebruikt of worden verkocht (sloopmetermarkt, binnen de deelnemende gemeenten).
- Elke deelnemende gemeente dient een sloopmeterregistratie voor haar eigen gemeente bij te houden.
- Afstemming tussen gemeenten bij interregionaal verhandelen noodzakelijk (beide lokale registraties actueel houden).
- Overlegstructuur: Coördinatiegroep Functieverandering

3 Basisregeling inzetbaarheid

Basisregeling voor wonen:

Basisregeling	Sloopmeters
Woonrecht	300 m ²
Per 1 m ³	1,5 m ²

Basisprincipes: max. 1 woonvolume + compact erf gedachte

Basisregeling voor werken:

Werkfuncties	Sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Tot en met 500 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ² sloopmeters
501 - 1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ² sloopmeters

Verbrede inzetbaarheid:

- Nieuw woningen
- Grotere woninginhoud
- Woningsplitsing
- Legalisatie
- Uitbreiding werkfuncties

4 Basis voorwaarden:

- Landschappelijke inpassing

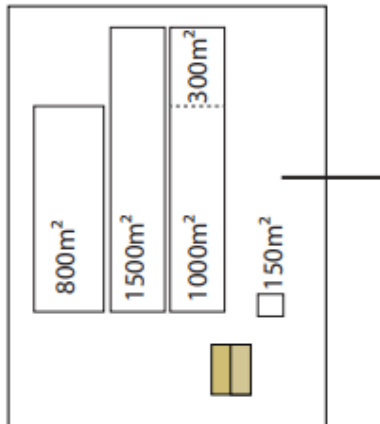
Een Voorbeeld Sloopmetersystematiek – casus Wonen

- Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
- Een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning.
- 3.600 m² aan (agrarische) bebouwing en privébijgebouwen aanwezig.
- Op de ontwikkellocatie wordt één woning toegevoegd.
- 300 m² aan bedrijfsbebouwing is illegaal aanwezig.

Sloopmetersystematiek – casus Wonen,

bepalen wat er staat in tekening staat een foutje bij gebouw 1

alles in beeld

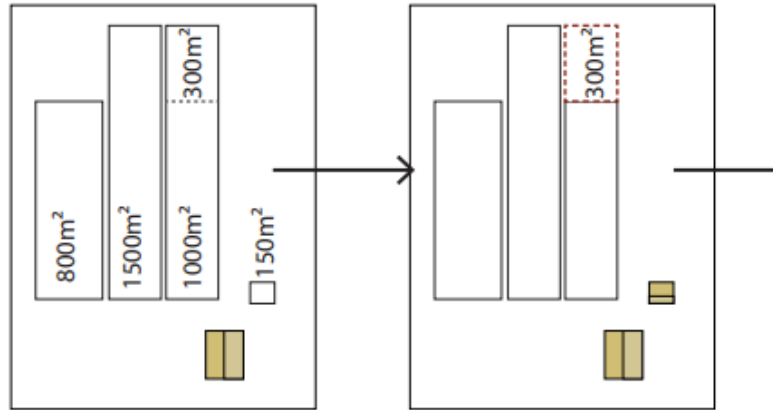


- Gebouw 1 : 850 m²
- Gebouw 2 : 1.500 m²
- Gebouw 3 : 800 m²
- Gebouw 4 : 300 m² illegaal
- Gebouw 5 : 150 m² privébijgebouw +
- Totaal : 3.600 m²

Sloopmetersystematiek – casus Wonen, welke meters inzetbaar

alles in beeld

inzetbaar sloop oppervlak



Gebouw 1 : 850 m²

Gebouw 2 : 1.500 m²

Gebouw 3 : 800 m²

~~Gebouw 4 : 300 m² illegaal~~

Gebouw 5 : 150 m² privébijgebouw -

Totaal : 3.300 m²



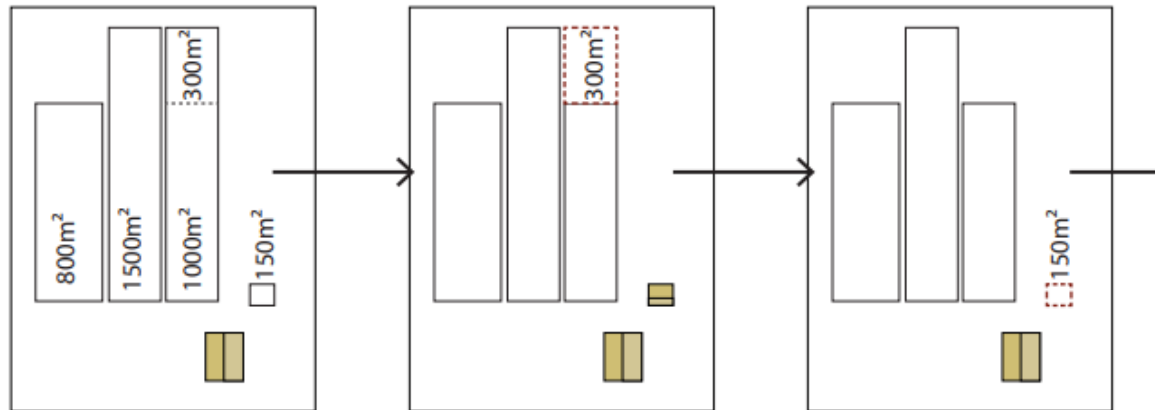
Gemeente
Woudenberg

Sloopmetersystematiek – casus Wonen, aftrek privé

alles in beeld

inzetbaar sloop oppervlak

aftrek privé



Gebouw 1 : 850 m²

Gebouw 2 : 1.500 m²

Gebouw 3 : 800 m²

~~Gebouw 4 : 300 m² illegaal~~

~~Gebouw 5 : 150 m² privébijgebouw -~~

Totaal : 3.150 m²

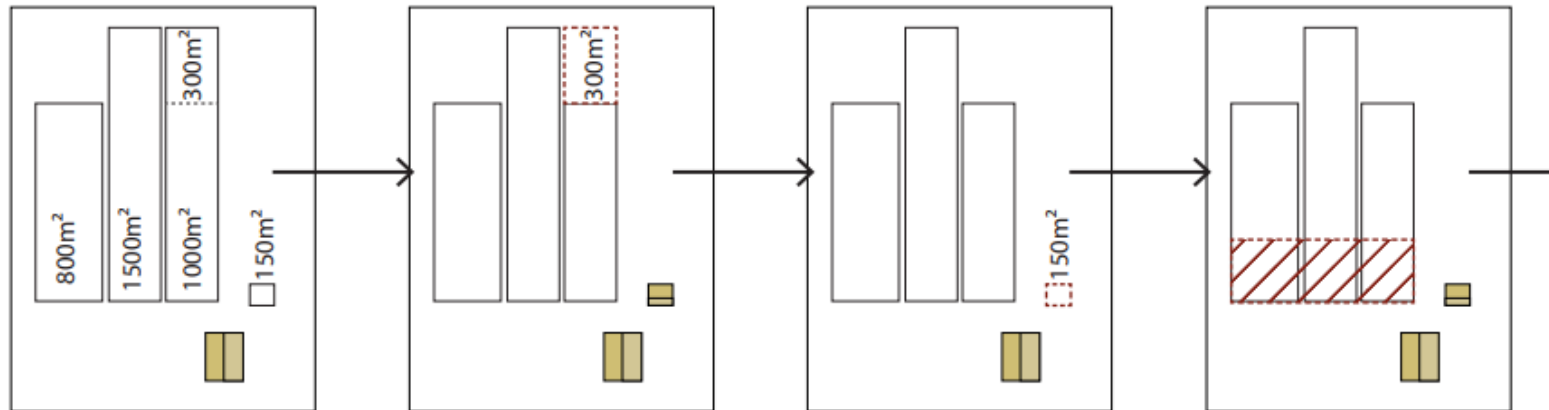
Sloopmeterssystematiek – casus Wonen, afroming

alles in beeld

inzetbaar sloop oppervlak

aftrek privé

afroming



Totaal aanwezige sloopmeters = 3.150 m²

Afoming:

Bebouwing > 2000 m² (-50%) = - 575 m² ((3.150 – 2.000m²) x 50% = 575 m²)

Bebouwing 2.000 - 1.000 m² (-25%) = - 250 m² ((2.000-1.000) x 25% = 250 m²)

Bebouwing < 1000 m² (0%) = 0

Totaal inzetbare sloopmeters = 2.325 m²

Sloopmeterssystematiek – casus Wonen, inzet op de eigen locatie

alles in beeld

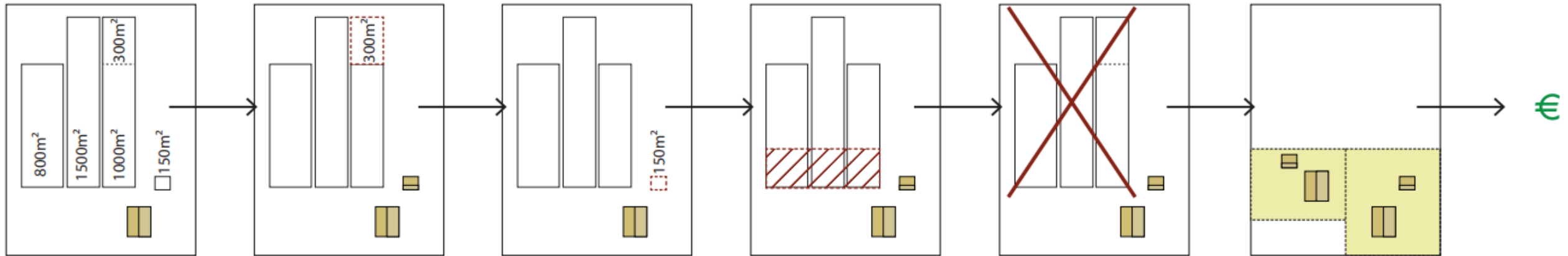
inzetbaar sloop oppervlak

af trek privé

afroming

sloop alle bedrijfsbebouwing

toevoegen 1 woning



Totaal inzetbare sloopmeters : 2.325 m²

Benodigde sloopmeters : 1.200 m² – (woonrecht: 300 + (600 m³ x 1.5))

Teveel aan sloopmeters : 1.125m²



5 Lokale gemeentelijke uitwerkingen

Regionaal de basis: sloopmeters en basisprincipe VAB naar wonen en werkfuncties.

Beleid biedt 'haakjes' voor gemeentelijke uitwerkingen:

- Mogelijkheden groencompensatie ipv inzet sloopmeters, met objectieve kaders
- Ruimtelijke afweging locaties voor wonen en werken (waar wel/niet landen)
- Verbrede toepassingen binnen wonen/niet-agrarische bedrijvigheid (bijv. woningdifferentiatie)
- Verbrede toepassing systematiek inwinning en inzetbaarheid sloopmeters naar andere gebruiksfuncties (bijv. Recreatie of bedrijfsbestemmingen)
- Mogelijkheid bijdrage ontwikkelfonds.

Uitwerking nodig in Woudenberg

- Lokale uitwerking nodig om vanuit actuele visie op het buitengebied te kunnen sturen op:
 - Waar wel of niet VAB woningen, eventueel clustering van VAB woningen
 - Waar wel of niet en welke type ander type bedrijf
 - Diversiteit en bijzondere woonvormen
- Bezien mogelijkheden voor ontwikkelfonds landelijk gebied

Voordelen voor ondernemer en gemeente:

- Eenduidiger beleid
- Sneller kunnen schakelen
- Minder maatwerk
- Handel in sloopmeters over locaties en gemeentegrenzen heen
- Geen adviesvraag meer naar provincie
- Duidelijk wat regionaal, generiek is en waar lokale uitwerking

Vervolg

- Raadsvoorstel september: instemmen met nieuw VAB beleid, bestaande uit regionale systematiek en enkele lokale uitwerkingpunten:
 - mogelijkheid extra groen tbv tekort aan m² sloop (geobjectiveerd)
 - verbreding reikwijdte (inzet systeem voor niet agrarische functies)
- Streven start systeem in Woudenberg 1 oktober 2024, zodat piekbelasters er gebruik van kunnen maken.
- Voor overige onderdelen lokale uitwerking
 - waar wel/niet woningen
 - waar wel/niet woningdifferentiatie
 - waar wel/niet bedrijfsfuncties gewenst

Uitwerkingsvisie nodig: gestart met Renswoude en Leusden om bureau hiervoor te selecteren, begin september duidelijk welk bureau en welke aanpak. Zolang die uitwerking er is niet geldt het huidige beleid van het bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013

Provinciale omgevingsverordening anno 2024

Omgevingsverordening provincie Utrecht (4/4)

Functiewijziging van Agrarisch naar Wonen (ruimte voor ruimte of rood voor rood)

- 750 m² sloop voor 1 woning
- Vanaf 2.500 m², 2 woningen afwijking mogelijk met maatwerk
- Vanaf 4.000 m², 3 woningen

–Andere stedelijke functie Sloopeis in principe 50%, tenzij:

- Kleinschalige woonzorgvoorziening
- Bijdrage aan recreatieve beleving of recreatief gebruik
- Hervestiging bedrijven die elders ruimtelijk obstakel vormen
- Landelijk gebied gerelateerde bedrijven