



## ***Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit***

**Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem**

**Gemeenten Lochem**

**14 maart 2011**

# Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Doelstellingen van het beleidskader functieverandering .....	3
1.3	Evaluatie .....	3
1.4	Wat staat waar in dit rapport?.....	4
2	Behoeftte aan wonen en werken in het landelijk gebied.....	5
2.1	Behoeftte aan wonen.....	5
2.2	Behoeftte aan werken.....	5
3	Algemene voorwaarden voor functieverandering naar wonen of werken.....	6
3.1	Algemene voorwaarden.....	6
4	Functieverandering en uitsluitingsgebieden .....	9
4.1	De uitsluitingsgebieden.....	9
5	Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen .....	10
5.1	Regels voor functieverandering naar wonen .....	10
5.2	Vergroten woning.....	10
5.3	Clusteren .....	11
6	Mogelijkheden voor functieverandering naar werken .....	12
6.1	Hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing.....	12
6.2	Nieuwbouw ten behoeve van functieverandering naar werken .....	12
6.3	Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden .....	12
7	Mogelijkheden voor functieverandering naar combinatie wonen & werken.....	13
7.1	Voorwaarden .....	13
8	Verevening.....	14
8.1	Wat is verevening en waarom is dat nodig?.....	14
8.2	Vormen van verevening.....	14
8.2.1	Sloop.....	14
8.2.2	Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming .....	14
8.2.3	Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing.....	14
8.2.4	Natuurontwikkeling .....	14
8.2.5	Waterberging .....	15
8.2.6	Landschappelijke inpassing.....	15
8.2.7	Verbetering infrastructuur .....	15
8.2.8	Aanleg recreatieve voorzieningen.....	15
8.2.9	Financiële bijdrage.....	15
8.3	Rekenmethode .....	15
8.3.1	Waarde van de bouwkaavel: .....	16
8.3.2	Waarde van de ondergrond:.....	16
8.3.3	Kosten Bouwrijpmaken: .....	16
8.3.4	Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW): .....	16
8.3.5	Karakteristieke bebouwing:.....	16
8.3.6	Sloopkosten.....	16
8.3.7	Advieskosten.....	17
8.3.8	Leges .....	17
8.3.9	Investering in ruimtelijke kwaliteit .....	17
9	Procedure .....	19
9.1	Afhandeling van aanvragen en overige bepalingen.....	19
9.1.1	Afhandelen van aanvragen .....	19
9.1.2	Overgangsregeling. ....	19
9.1.3	Evaluatie .....	19
	Bijlage I. Indicatieve bedrijvenlijst .....	20

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Net als in andere delen van Nederland zet ook in Lochem de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Daarbij komen erven en agrarische gebouwen vrij. Het in 2005 vastgestelde Streekplan Gelderland biedt mogelijkheden voor het hergebruik van vrijgekomen en vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Tevens biedt de provincie de mogelijkheid om dit beleid nader uit te werken, waarbij van het streekplan beargumenteerd is af te wijken. Daartoe hebben de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen in 2008 het rapport “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” gemaakt. Voor Lochem gold vanaf 27 oktober 2008 dit regionale beleidskader. Voor die tijd werd de interim-beleidsnotitie “Functieverandering van agrarische gebouwen in het buitengebied van Lochem” toegepast. Het regionale beleidskader met de aanvullende lokale voorwaarden heeft gegolden tot 13 september 2010

Eind 2009 heeft de gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht naar het bestaande beleidskader functieverandering. De uitkomsten zijn voor de gemeente Lochem aanleiding geweest het regionale beleidskader aan te passen. Dit is kort beschreven in paragraaf 1.3.

## 1.2 Doelstellingen van het beleidskader functieverandering

Voor de volledigheid worden hier de doelstellingen voor het gemeentelijke beleidskader functieverandering weergegeven. Het beleidskader functieverandering beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan. Het beleidskader beoogt daarmee de realisatie van de doelen vanuit het streekplan en het reconstructieplan op een integrale wijze te faciliteren.

Op basis van het bestaande provinciale en regionale beleid zijn de volgende doelen en subdoelen voor het beleidskader functieverandering af te leiden. Er is geen eenduidige hiërarchie in de doelen aan te brengen. Het landelijk gebied is daarvoor te divers. Per deelgebied kan de hiërarchie van de geformuleerde doelen verschillen.

De doelen voor het regionale beleidskader functieverandering zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

- Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied, met de volgende subdoelen:
  - Het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties.
  - 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 versterken van de rust, de ruimte en het groen in het landelijk gebied.
  - 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 (ecologische hoofdstructuur, waterberging en dergelijke) door middel van verevening.
  - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied.
  - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

## 1.3 Evaluatie

Eind 2009 heeft de gemeente Lochem samen met de provincie een evaluatie verricht naar het bestaande beleid en tevens onderzocht of clustering als generiek beleid haalbaar zou zijn, zulks naar aanleiding van opmerkingen en vragen vanuit de gemeenteraad.

De uitkomsten zijn vastgelegd in een Rapportage Ruimtelijke kwaliteit en functieverandering. Deze rapportage is in juli 2010 in de gemeenteraad besproken, waarbij nadrukkelijk is verzocht om bijstelling van het bestaande beleid. In het najaar van 2010 is het voorstel met beleidsaanpassingen twee maal in een Ronde Tafel Gesprek (RTG) besproken.

Bijzonder aandacht heeft de zogenaamde verevening gekregen. Omdat er over het algemeen sprake is van een aanscherping van het bestaande beleid is op 13 september 2010 door de raad een besluit genomen om de op dat moment geldende beleidskader voorlopig buiten toepassing te verklaren.

Het voorliggende beleidskader bouwt zoals aangegeven voort op het regionale beleidskader en aanvullende beleidskader van 2008. Daar waar de voorwaarden onverhoopt voor meerdere uitleg vatbaar zijn, wordt bij interpretatieverschillen teruggegrepen op het voorgaande beleidskader.

#### **1.4 Wat staat waar in dit rapport?**

1. Hoofdstuk 2 omschrijft de vraag naar wonen en werken met een verwijzing naar de regionale woningopgave.
2. De algemene voorwaarden die gelden bij functieverandering zijn opgenomen in hoofdstuk 3.
3. Hoofdstuk 4 bevat een korte toelichting op de gebiedsuitsluitingen. Waarom en waar wel of geen mogelijkheden voor functieverandering is afhankelijk van de inpasbaarheid in verschillende gebiedsdelen.
4. In hoofdstuk 5 zijn omschreven de regels voor functieverandering naar wonen. Ook krijgen clusters en woningsplitsing hier aandacht.
5. Hoofdstuk 6 bevat de regels voor functieverandering naar werken.
6. Hoofdstuk 7 bevat de regels voor functieverandering naar de combinatie wonen & werken.
7. Het streekplan stelt eisen aan verevening. Dat wil zeggen dat wonen of werken in vrijkomende gebouwen mag mits er ook voordelen zijn voor landschap en omgeving. In hoofdstuk 8 is de wijze van verevening die de gemeente hanteert beschreven.
8. Hoofdstuk 9 beschrijft de procedure oftewel het stappenplan dat de gemeente bij de afhandeling van aanvragen volgt. Dat is niet alleen goed voor de aanvragers maar bevordert ook efficiënte en vlotte afhandeling van aanvragen. Dat wil niet zeggen dat alle aanvragen gehonoreerd kunnen worden. Wel dat zo snel mogelijk duidelijk wordt of een aanvraag kansrijk is en (indien kansrijk) dat de afhandeling daarna vlot verloopt, uiteraard binnen wettelijk vastgestelde procedures en termijnen daarvoor.

## 2 BEHOEFTE AAN WONEN EN WERKEN IN HET LANDELIJK GEBIED

### 2.1 Behoeftte aan wonen

De gemeente koppelt functieverandering naar wonen in beperkte mate aan de woningbouwprogramma's. Beperkt, omdat het vrijkomen van agrarische bebouwing niet voorspelbaar is naar locatie, tijdstip en omvang. Het primaire doel van functieverandering is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In beginsel hanteert de gemeente daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Woningen in of ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing zijn onderdeel van de totale kwantitatieve woningopgave van de gemeente.
2. Mogelijkheden voor goedkope woningen zijn vooral te vinden bij functieverandering op erven met een grote hoeveelheid vrijkomende bebouwing. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie. Bij minder dan drie woningen is de invulling aan de afzonderlijke gemeente. Op erven met geringe hoeveelheden vrijkomende bebouwing in combinatie met het bouwen van één of enkele woningen ligt het niet voor de hand om uit te gaan van de verdeling van het kwalitatief woningbouwprogramma. Sociale woningbouw kan ook in de dorpen plaatsvinden, naast het bouwen van duurdere woningen op vrijkomende erven.

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is een regionaal woonprogramma en bevat de regionale woonopgave. De afzonderlijke gemeenten hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband – de regionale woonopgave te realiseren, waar mogelijk samen met woningcorporaties. Jaarlijks worden de lokale woonprogramma's gemonitord en afgestemd op het provinciale referentieprogramma dat voor de regio als richtsnoer fungeert. Functieverandering naar wonen levert een bijdrage aan de gewenste woningdifferentiatie geformuleerd in het KWP.

Voor Lochem geldt dat alle woningen die via functieverandering gerealiseerd worden bijdragen aan het realiseren van het kwalitatief woningbouwprogramma. Dat zijn nadrukkelijk geen extra woningen.

De gemeente is van mening dat het wenselijk is dat het terugbouwen van zowel gebouwen met meerdere wooneenheden als afzonderlijke woningen mogelijk moet zijn en wel om de volgende redenen:

1. Er is bij eigenaren van vrijkomende agrarische bebouwing met name vraag naar vrijstaande woningen. De gemeente wil tegemoet komen aan deze vraag. Bovendien zou het niet tegemoet komen aan deze vraag een gemiste kans zijn om landschapsontsierende bebouwing te slopen en de landschappelijke kwaliteit een impuls te geven.
2. Eén of enkele vrijstaande woningen zullen vaak meer bijdragen aan ontsteningswinst dan het bouwen van woongebouwen met meerdere wooneenheden.
3. Om te voorkomen dat er vooral grote woningen gebouwd worden, is een bescheiden maximum inhoudsmaat gesteld aan de inhoud van de woningen en worden er eisen gesteld aan de vormgeving en inpassing van de woning. De woningen moeten zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn; dus bruikbaar voor verschillende gezinssamenstellingen en leeftijden.
4. De stedelijke druk op het buitengebied is hoog. Met meer ruimte voor maatwerk is erftransformatie naar wonen in goede banen te leiden en is de ruimtelijke kwaliteit te versterken, toegesneden op de kenmerken van de verschillende deelgebieden.

### 2.2 Behoeftte aan werken

Het landschap en de cultuurhistorische waarden vormen belangrijke economische dragers voor de toekomst. Nieuwe economische dragers zijn een welkom alternatief voor stoppende landbouwbedrijven om het buitengebied vitaal te houden. De gemeente Lochem wil daarom inspelen op de mogelijkheden van werken in vrijkomende agrarische gebouwen.

### 3 ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN OF WERKEN

Dit hoofdstuk bevat de algemene voorwaarden voor toepassing van functieverandering naar wonen en werken. Een aantal van deze voorwaarden volgt rechtstreeks uit het streekplan. Is dit het geval, dan is de tekst uit het streekplan cursief weergegeven met daarachter de tekst zoals de gemeente Lochem die hanteert. De onderstaande algemene voorwaarden betreffen de algemene voorwaarden van het regionale beleidskader, inclusief het aanvullende beleidskader, die nu nader worden aangevuld.

De specifieke voorwaarden voor functieverandering naar wonen, werken en de combinatie wonen & werken zijn opgenomen in de hoofdstukken 5, 6 en 7.

#### 3.1 Algemene voorwaarden

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).

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. Bij tuinbouwbedrijven wordt onderscheid gemaakt in glazen kassen en (plastic) tunnelkassen. Alleen percelen waarop (met bouwvergunning 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 meetellen in het te slopen oppervlak bij functieveranderingen.

5. Voor alle woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup> voor het hoofdgebouw en 75 m<sup>2</sup> voor de bijgebouwen. Die maat komt overeen met de gangbare maten in het bestemmingsplan buitengebied. Met deze maximum maat wordt voorkomen dat er grote en niet in het buitengebied passende woningen gebouwd worden die bovendien weinig bijdragen aan de woonbehoefte. Nieuwbouw moet een ondergeschikt karakter hebben ten opzichte van de bestaande boerderij.

Om deze nieuwbouw ruimtelijke ondergeschikt te houden ten opzichte van het hoofdgebouw op het erf dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd. De gemeente Lochem hanteert bij nieuwbouw van woningen qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Daarbij mag niet hoger gebouwd worden dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het erf.

Ondergeschikte delen als serres en erkers mogen plat worden afgedekt tot een oppervlak van 20 m<sup>2</sup>. In situaties waar de sprake is van meerdere woningen mag slechts een gezamenlijk bijgebouw worden opgericht en/of in gebruik worden genomen.

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 is bepaald dat bergingen ten behoeve van nieuwe woningen in

één gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd moeten worden. Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m<sup>1</sup> en een maximale afstand van 25 m<sup>1</sup> 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 voorkeur in een bestaand bijgebouw, één bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> worden gebruikt voor het houden van vee (anders dan in de vorm van een agrarisch bedrijf) en/of het onderhouden/beheren van het landschap. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als bij het houden van vee ten minste 50 meter afstand wordt aangehouden tussen het desbetreffende bijgebouw en een woning van derden en bij het onderhouden/beheren van landschap ten minste 1 hectare landschap in onderhoud/beheer is. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Indien een groter bijgebouw nodig is ten behoeve van natuurbeheer, kan aangesloten worden bij de mogelijkheden die de combinatie wonen & werken biedt (zie hoofdstuk 7). Hierbij moet het natuurbeheer als een serieuze werkfunctie kunnen worden gezien waarbij er een relatie is met de aanleg en het beheer van (nieuwe) natuur of als er sprake is van een langdurige pachtrelatie met een natuurbeschermingsorganisatie.

6. 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. (Bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde spelen mestlo's en kuilplaten wel een rol).
7. *De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.*  
Functieverandering mag pas plaatsvinden na het effectueren van de bestemmingswijziging van het hele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
8. *Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel (zie §1.4.2.2) van toepassing.*  
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. *Met beeldkwaliteitplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.*  
Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die functieverandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Functieverandering zal door de gemeente Lochem daartoe worden beoordeeld op basis van beeldkwaliteit. Dat vindt plaats door een positieve beoordeling van een door de initiatiefnemer ingediend landschapsplan en schetsplan voor de bebouwing. Initiatiefnemers dienen te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig landschaps- en erfinrichtingsplan in samenhang met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), de Visie buitengebied, de Handreiking ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid en de Natuurkansenkaart behorend bij het Bestemmingsplan Buitengebied 2010. Een belangrijk algemeen uitgangspunt is het behouden van de erfstructuur.
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.

11. Voor monumenten en karakteristieke bebouwing wordt altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden, omdat zij veelal op de traditionele streekwijze zijn gebouwd. Naast de karakteristieke 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 cultuurhistorische boerenerf, mede omdat deze gebouwen veelal in steen zijn opgetrokken. Naast deze gebouwen vormen een hooiberg en een waterput belangrijke cultuurhistorische beeldbepalende bouwwerken. Het behouden van deze gebouwen en bouwwerken 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 oorspronkelijke boerderij en bijgebouwen zo slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid (onder meer financiële haalbaarheid) niet mogelijk is. Indien het karakteristieke gebouw wordt behouden en een passende functie krijgt, dan telt de oppervlakte mee als slooppoppervlak. Restauratie en instandhouding vormen daarbij een randvoorwaarde. Indien discussie ontstaat over de vraag of een gebouw karakteristiek is wordt de monumentencommissie om advies gevraagd. De zogenaamde MIP-lijst geeft hier inzicht in. De kosten van restauratie vormen een onderdeel van de vereveningsregeling.
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 perceelontsluiting 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. Er is geen detailhandel toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt bij functieverandering naar werken (zie hoofdstuk 6) en de combinatie van wonen en werken (zie hoofdstuk 7) ten aanzien van de verkoop van lokaal geproduceerde producten van grondstoffen die grotendeels uit de streek afkomstig zijn.



## 4 FUNCTIEVERANDERING EN UITSLUITINGSGBIEDEN

Er zijn in de gemeente Lochem gebiedsdelen te onderscheiden met verschillen in landschap, huidige gebruiksfuncties en mogelijke toekomstige gebruiksfuncties. Deze verschillen zijn beschreven in bestaande gemeentelijke visies. Zo kende de gemeente Lochem van oudsher de Visie buitengebied en de Interim-beleidsnotitie functieverandering. In die visies staat vaak ook al in welke mate functieverandering in welke gebiedsdelen al of niet gewenst is en de uitwerking daarvan is te vinden in het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 zoals door de raad van de gemeente Lochem is vastgesteld op 7 december 2010.

### 4.1 De uitsluitingsgebieden

In de uiterwaarden, de landbouwontwikkelingsgebieden en de broekgebieden wordt geen functieverandering naar wonen toegestaan. Tevens is in het landbouwontwikkelingsgebied functieverandering naar werken niet toegestaan. Het landbouwontwikkelingsgebied is in het kader van de reconstructie aangewezen voor de ontwikkeling van grootschalige intensieve agrarische (veehouderij)bedrijven. Deze unieke mogelijkheid tot nieuwvestiging en ontwikkeling van deze functie mag niet worden beperkt door mogelijke nieuwe vormen van werken na functieverandering. Functieverandering naar andere vormen van werken wordt dan ook niet toegestaan.

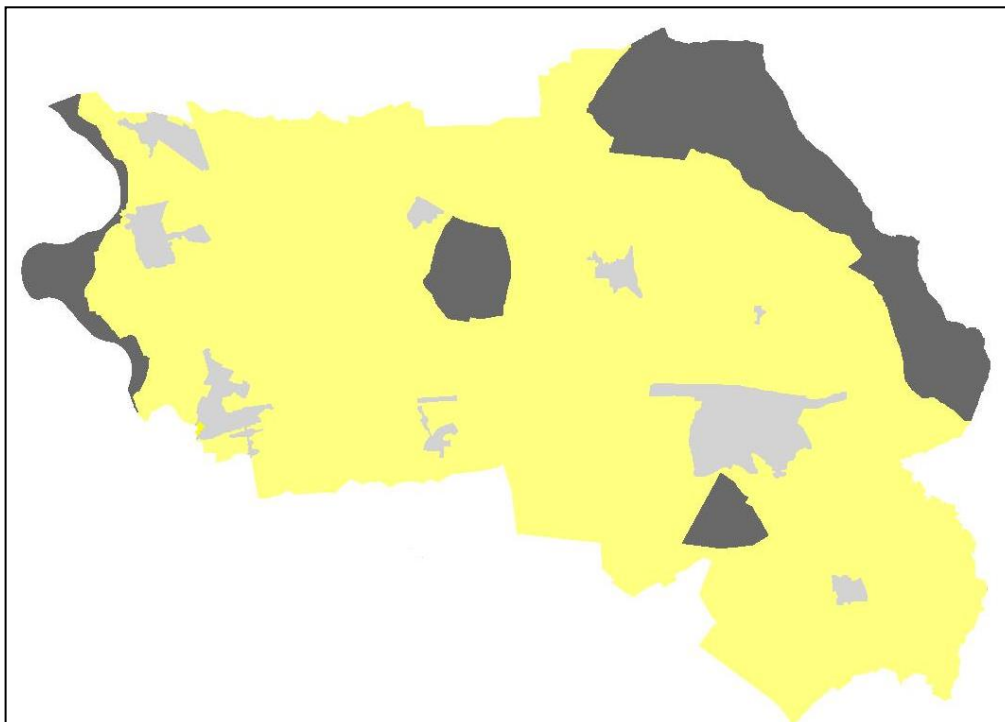
In de uiterwaarden zijn alle functies ondergeschikt aan de primaire functie water. De beleidslijn Ruimte voor de Rivier en de Natuurbeschermingswet leggen beperkingen op aan de uitbreiding van bebouwing.

De landbouwontwikkelingsgebieden zijn op basis van de reconstructieplannen primair bedoeld voor ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Versterken van de woonfunctie in de landbouwontwikkelingsgebieden is belemmerend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij. De begrenzing van het landbouwontwikkelingsgebied valt geheel binnen de contouren van de broekgebieden.

In de broekgebieden ligt van oudsher de prioriteit eveneens bij de landbouwfunctie. Hiermee verdraagt zich in mindere mate een toename van het aantal woningen.

De begrenzing van de uiterwaarden, landbouwontwikkelingsgebieden en de broekgebieden is zoals weergegeven in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Afbeelding: Uitsluitingsgebieden (samengevoegd) in donker grijs



## 5 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

### 5.1 Regels voor functieverandering naar wonen

Voor functieverandering naar wonen gelden de volgende regels:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 3.
2. Bij minder dan 3000 m<sup>2</sup> vrijkomende bebouwing gelden de regels voor hergebruik zoals weergegeven in onderstaande tabel. Deze regels komen neer op een lager percentage hergebruik of nieuwbouw naarmate de oppervlakte vrijkomende bebouwing toeneemt. Dat betekent dat naarmate er meer vrijkomende bebouwing is, er relatief meer gesloopt moet worden. Op erven met veel vrijkomende bebouwing kan 50% hergebruik leiden tot het ontstaan van minidorpjes van woningen of grote woongebouwen met meerdere wooneenheden. Dat is niet gewenst.
3. De gemeente zal bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3000 m<sup>2</sup> van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie.
4. De gemeente staat naast woongebouwen ook vrijstaande woningen toe op basis van de overwegingen genoemd in hoofdstuk 2.

Tabel: Regels voor de zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen

Hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bedrijfsbebouwing (exclusief woning)	Mogelijkheden voor hergebruik of vervangende nieuwbouw
1000 m <sup>2</sup>	Beneden 1.000 m <sup>2</sup> vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen hergebruik wonen. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Voor de minimale hoeveelheid bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen hanteert de gemeente Lochem een ondergrens van 1.000 m <sup>2</sup> .
1000 m <sup>2</sup> tot 2000 m <sup>2</sup>	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning Óf 1 nieuwe vrijstaande woning
1500 m <sup>2</sup> tot 2000 m <sup>2</sup>	1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden Óf 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden
2001 m <sup>2</sup> tot 3000 m <sup>2</sup>	1 gebouw met 3 wooneenheden Óf 1 gebouw met 2 wooneenheden en 1 vrijstaande woning Óf 2 vrijstaande woningen
Meer dan 3000 m <sup>2</sup>	Aantal woningen/wooneenheden te bepalen op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden

### 5.2 Vergroten woning

Het is mogelijk om bij meer dan 500 m<sup>2</sup> vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning vergroten. Hierbij geldt dat de daadwerkelijk te slopen bebouwing bepalend is voor het aantal m<sup>3</sup> dat de woning mag worden vergroot. De helft van de te slopen oppervlakte mag in m<sup>3</sup> bij de woning worden geteld tot een maximum van 1.200 m<sup>3</sup>. Een beperking is dat dan minimaal 150m<sup>2</sup> oppervlak bijgebouwen moet worden gehandhaafd. De mogelijkheid geldt niet voor monumenten en karakteristieke bebouwing.

Rekenvoorbeeld:

800 m<sup>2</sup> aan mogelijk te slopen bebouwing, minus het maximaal te behouden oppervlak aan bijgebouwen (150 m<sup>2</sup>) is 650 m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing. De woning mag dan met 50% van 650 m<sup>2</sup>, oftewel 325 m<sup>3</sup> worden vergroot tot een maximum van 1.200 m<sup>3</sup>.

### **5.3 Clusteren**

Voor functieverandering geldt dat dit in beginsel op de eigen kavel plaats heeft.

Clusteren nabij een kern is in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk en betreft altijd specifiek maatwerk, waarbij medewerking van de provincie noodzakelijk is.

Clusteren kan een oplossing bieden voor gebieden en/of locaties waar geen functieverandering naar wonen is toegestaan zoals in bijvoorbeeld de uiterwaarden, de landbouwontwikkelingsgebieden en broekgebieden. Aan de andere kant kan het sloopfonds hier uitkomst bieden.

Dit geldt ook voor te slopen vrijkomende gebouwen op andere locaties waar woningbouw niet mogelijk is vanwege wettelijke beperkingen (bijvoorbeeld in een geluidzone). Het zogenaamde salderen (sprokelen van m<sup>2</sup> van diverse locaties) is niet toegestaan.

## **6 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WERKEN**

Door schaalvergroting van landbouwbedrijven komen in de gemeente, erven en gebouwen van stoppende bedrijven vrij. De gemeente ziet in functieverandering naar werken goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op deze vrijkomende erven, in combinatie met het versterken van de landschappelijke kwaliteit.

### **6.1 Hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing**

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

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 3.  
Hergebruik van vrijkomende gebouwen voor werken is toegestaan tot 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per locatie (overeenkomstig het streekplan). De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt. Minimaal 50% van de vrijgekomen bebouwing moet worden gesloopt.
2. Bij werken geldt géén ondergrens voor de hoeveelheid vrijkomende bebouwing.
3. 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 milieuzoneering. Een lijst met toegestane activiteiten is opgenomen in de bijlage I. Deze lijst is gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Het is echter geen limitatieve lijst. Activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met een van de activiteiten op de lijst, kan worden beoordeeld alsof deze op de lijst staat.
4. In het groenblauwe raamwerk van het streekplan Gelderland staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie) voorop.

### **6.2 Nieuwbouw ten behoeve van functieverandering naar werken**

In tegenstelling tot het streekplan staat de gemeente vervangende nieuwbouw voor werken wel toe om de volgende redenen en onder de volgende voorwaarden:

1. Sloop en nieuwbouw zijn noodzakelijk om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen.
2. Nieuwbouw is beter voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing. Dat kan juist ook van toepassing zijn in het "groenblauwe raamwerk" van het streekplan.
3. De nieuwbouw moet een passende landelijke vormgeving hebben. Dit is te realiseren met een beeldkwaliteitplan.

### **6.3 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.

## 7 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR COMBINATIE WONEN & WERKEN

Naast de mogelijkheid voor functieverandering naar wonen en functieverandering naar werken is een functieverandering naar een combinatie van wonen & werken mogelijk.

### 7.1 Voorwaarden

Voor een functieverandering naar de combinatie wonen & werken gelden de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 3.
2. 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 I. Deze lijst is gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Het is echter geen limitatieve lijst. Activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met een van de activiteiten op de lijst, kan worden beoordeeld alsof deze op de lijst staat.
3. In het groenblauwe raamwerk van het streekplan Gelderland staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie) voorop.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mogelijkheden voor de combinatie wonen & werken. De mogelijkheden voor deze combinatie zijn afgeleid van en gekoppeld aan de mogelijkheden voor wonen zoals hiervoor aangegeven. Werken in combinatie met wonen wordt toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 350 m<sup>2</sup>. Altijd wordt één van de woningen bestemd als bedrijfswoning. Wanneer meerdere woningen niet op het erf inpasbaar zijn vanwege de benodigde afstand tussen woningen en bedrijf, dan wordt deze functieverandering niet toegestaan.

Tabel: Mogelijkheden voor functieverandering naar combinaties van wonen & werken

Hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing	Mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken
500 m <sup>2</sup>	Beneden 500 m <sup>2</sup> vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen combinatie wonen en werken. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Voor de minimale hoeveelheid bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen en werken hanteert de gemeente Lochem een ondergrens van 500 m <sup>2</sup> .
500 m <sup>2</sup> tot 1000 m <sup>2</sup>	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning en maximaal 200 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie.
1001 m <sup>2</sup> tot 2000 m <sup>2</sup>	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning en maximaal 350 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie.
2001 m <sup>2</sup> tot 3000 m <sup>2</sup>	1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden en maximaal 350 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie Of 1 nieuwe vrijstaande woning plus 1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning plus 350 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie.
Meer dan 3000 m <sup>2</sup>	Maatwerk binnen het maximum van 50% hergebruik. Maximaal 350 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie.

## 8 VEREVENING

### 8.1 Wat is verevening en waarom is dat nodig?

Verevenen kan omschreven worden als een maatschappelijke tegenprestatie die een initiatiefnemer levert in ruil voor een woningbouwkavel of werklocatie. Een deel van de netto meerwaarde van de nieuwe ontwikkeling wordt dan besteed aan het leveren van een kwaliteitsimpuls van het buitengebied. Hierdoor ontstaat tevens een meerwaarde voor de gemeenschap, naast de meerwaarde voor de initiatiefnemer zelf.

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 directe omgeving betrekking moeten hebben. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage en/of een kwaliteitsverbetering elders in de gemeente.

Verevening geschiedt door middel van een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

### 8.2 Vormen van verevening

#### 8.2.1 Sloop

Slopen bij functieverandering betekent dat gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit 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.

#### 8.2.2 Verkleining bouwvlak / 'groene' herbesteding

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.

#### 8.2.3 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. Er zijn ook gebouwen die weliswaar geen monumentenstatus hebben, maar toch bijzonder zijn en daarom behoudenswaardig. Indien discussie ontstaat over de vraag of een gebouw karakteristiek is wordt de monumentencommissie om advies gevraagd.

#### 8.2.4 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 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), de Natuurkansenkaart behorend bij het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en de Visie buitengebied.

### **8.2.5 Waterberging**

Het Streekplan Gelderland kent gebieden die zijn aangewezen voor de regionale waterberging. Bij locaties voor functieverandering die zijn gelegen in die waterbergingsgebieden 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

### **8.2.6 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 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de Visie buitengebied.

### **8.2.7 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.

### **8.2.8 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.

### **8.2.9 Financiële bijdrage**

Naast de bovengenoemde vormen van verevening wordt een financiële bijdrage gevraagd. De bijdrage wordt ter beoordeling van de gemeente gebruikt voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving en dient gerelateerd te zijn aan de functieverandering. Ook kan de gemeente de bijdrage of een deel daarvan inzetten voor landschapsontwikkelingsprojecten of als stimuleringsbijdrage voor sloop van vrijkomende gebouwen. In de op te stellen overeenkomst wordt duidelijk aangegeven waaraan het geld wordt uitgegeven en wat de relatie met de functieverandering is.

Aandachtspunt bij deze vorm van verevening is het opstellen van een transparante berekeningmethode.

Voorgaand overzicht is niet limitatief; eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk. 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. Een combinatie van verschillende vormen is mogelijk.

## **8.3 Rekenmethode**

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 bouw kavels 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 25% 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:

#### **8.3.1 Waarde van de bouwka­vel:**

De woningbouwka­vel wordt gewaar­deerd in bouwrijpe staat en heeft een oppervlakte van ca. 1.000 m<sup>2</sup> voor een vrijstaande woning. Voor halfvrijstaande woningen geldt een oppervlakte van de te waarder­een bouwka­vel van ca. 750 m<sup>2</sup> per 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.

#### **8.3.2 Waarde van de ondergrond:**

De grond (ter grootte van 1.000 m<sup>2</sup> per ka­vel cq. 750 m<sup>2</sup> bij respectievelijk een vrijstaande of halfvrijstaande woning), waarop de woningbouwka­vel is geprojecteerd, wordt gewaar­deerd. Het kan hierbij gaan om agrarische grond met een waarde ter grootte van ongeveer € 5,- per m<sup>2</sup>, maar ook om erf­grond (zijnde het agrarisch bouwperceel) of tuingrond waarbij de waarde hoger kan liggen tot maxi­maal € 25,- per m<sup>2</sup>, of een combinatie van beide.

#### **8.3.3 Kosten Bouwrijpmaken:**

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.

#### **8.3.4 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.

#### **8.3.5 Karakteristieke bebouwing:**

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

#### **8.3.6 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.



### **8.3.7 Advieskosten.**

Kosten voor het inhuren van een adviseur kunnen worden verrekend met de meerwaarde van de bouw kavels. 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.

### **8.3.8 Leges**

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

### **8.3.9 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:

<b>Rekenvoorbeeld alternatief met storting groen/sloopfonds</b>		
<b>Parameters:</b>		
Te slopen oppervlak 1000m <sup>2</sup> / (te realiseren bouwka­vel)	1000 m <sup>2</sup>	
Sloopkosten (E 45,- p/m <sup>2</sup> 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 woningbouwka­vel 1.000 m <sup>2</sup>	€	300.000,00
Waarde ondergrond woningbouwka­vel	€	5.000,00
<b>Bepaling meerwaarde van de ontwikkeling</b>		
Waarde woningbouwka­vel (1.000 m <sup>2</sup> ) cf. taxatie	€	300.000,00
30% gecorrigeerde vervangings­waarde	€	15.000,00-
Sloopkosten (45,- p/m <sup>2</sup> incl. asbest en aanvullen grond) cf. offerte	€	45.000,00-
Inbrengwaarde ondergrond bouwka­vel (1.00 m <sup>2</sup> ) 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-
<b>Netto meerwaarde van de ontwikkeling</b>	<b>€</b>	<b>127.000,00</b>
<b>Bepaling verdeling meerwaarde</b>		
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
<b>Meerwaarde voor initiatiefnemer</b>		
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)		

## **9 PROCEDURE**

### **9.1 Afhandeling van aanvragen en overige bepalingen**

#### **9.1.1 Afhandelen van aanvragen**

De afhandeling van aanvragen geschied volgens het Stappenplan Functieverandering Agrarische Bedrijfsbebouwing. Het Stappenplan geeft duidelijkheid over het te volgen proces.

#### **9.1.2 Overgangsregeling.**

De aanvragen welke zijn ingediend vóór 13 september 2010 worden beoordeeld en afgehandeld op grond van het tot dat moment vigerende beleidskader.

#### **9.1.3 Evaluatie**

Eind 2012 zal het voorliggende beleidskader geëvalueerd worden aan de hand van de vraag of het beleidskader voldoende tegemoet komt aan de doelstellingen en gewenste effecten.

## **Bijlage I. Indicatieve bedrijvenlijst voor functieverandering naar werken en combinatie wonen & werken**

### **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 / bankwerkertijen
- 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