

Participatieverslag Lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid gemeente Barneveld

Verslag van de inbreng van agrarisch adviseurs bij de totstandkoming van de lokale aanvulling Functieveranderingsbeleid van de gemeente Barneveld

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Opzet participatietraject**
- 3. Praktische uitvoering**
- 4. Hoofdpijnen uit de reacties**
- 5. Verwerking van de inbreng**
- 6. Feedback aan belanghebbenden**

1. Inleiding

De gemeente Barneveld werkt in regioverband samen aan het functieveranderingsbeleid. Het afgelopen jaar is gewerkt aan de actualisatie van dit regionale beleid. Dit heeft geresulteerd in het nieuwe regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 Foodvalley regio Amersfoort. Dit regionale afwegingskader vormt een gemeenschappelijke basis voor de sloopmetersystematiek, natuurcompensatie, voorwaarden voor herbestemming en de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Daarnaast biedt het afwegingskader mogelijkheden voor eigen lokale uitwerking. Het college stelt een lokale aanvulling voor op dit regionale afwegingskader.

De gemeente betreft belanghebbenden bij de invulling van dit lokale functieveranderingsbeleid. Een participatieproces draagt bij aan een goede invulling van deze lokale uitwerking zodat het een werkbaar document wordt.

Dit participatieproces valt in participatiespoor 2. Dat is de participatie bij initiatieven van de overheid. Dit spoor geeft richting aan de manier waarop de gemeente met de belanghebbenden samenwerkt bij de ontwikkeling, uitvoering of evaluatie van beleid.

Leeswijzer

Het verslag gaat eerst in op de manier waarop het participatietraject is opgezet. In hoofdstuk 3 komt vervolgens de praktische uitwerking aan de orde. Het resultaat op hoofdlijnen staat centraal in hoofdstuk 4, waarna hoofdstuk 5 ingaat op de wijze waarop de inbreng is verwerkt in het beleidsstuk. Hoofdstuk 6 tot slot bevat een beschrijving van de feedback die de deelnemers aan het participatietraject hebben ontvangen.

2. Opzet participatietraject

Na onderzoek kiest het project voor participatietrede 3, *meewerken en adviseren*. De procedure waarmee deze keuze tot stand is gekomen staat beschreven in het Participatieplan.

Het Participatieplan beschrijft daarnaast ook de randvoorwaarden, de beleidsruimte waarbinnen de participanten ruimte hebben voor inbreng.

Belanghebbenden

Uit de stakeholdersanalyse komen de volgende groepen belanghebbenden naar voren:

- Initiatiefnemers:
 - stoppende agrariërs
 - projectontwikkelaars
 - andere particulieren die willen ontwikkelen op eigen erf
 - stichtingen (natuur, zorg, alternatieve woonvormen)
- Ruimtelijk adviseurs.

Ook bewoners van het landelijk gebied vormen een doelgroep. Uitgangspunt is echter dat deze worden betrokken bij concrete procedures rond ruimtelijke ontwikkelingen zelf.

Keuze doelgroep

Uit de groep belanghebbenden hebben we de ruimtelijk adviseurs geselecteerd voor het participatietraject.

De ruimtelijke adviseurs zijn heel actief binnen onze gemeente en zij beschikken over een breed klantenbestand waarbinnen zich uiteenlopende vormen van functieverandering afspelen. Het gaat om adviseurs die agrariërs bijstaan in de doorontwikkeling van hun agrarisch bedrijf. Zij hebben een breed palet aan opdrachten en komen op die manier vanuit verschillende invalshoeken in aanraking met het functieveranderingsbeleid. Omdat zij het beleid, de betrokkenen en het gebied goed kennen en omdat zij gemotiveerd zijn het beleid te bespreken, gelden zij als representatief voor de overige belanghebbenden.

Hun beperkte aantal maakt het tot slot praktisch uitvoerbaar tot diepte-interviews te komen, met inhoudelijke discussies over alle aspecten van het beleid.

De agrariërs zelf zijn eerder betrokken geweest bij de ontwikkeling van het beleid, tijdens de gesprekken rondom het toetsingskader Landelijk Gebied.

3. Praktische uitvoering

Wijze van benaderen

We hebben adviseurs per mail uitgenodigd een dagdeel mee te denken met het beleid en te adviseren.

Tijdstip en gesprekspartners

Maandag 22 juli 2024 van 12:00 – 17:00: Struikhoeve Advies (dhr. Ruitenbeek) en Landborg (dhr. van Ingen)

Maandag 29 juli 2024 van 15:00- 17:30: VanWestreenen (mevr. Haalboom)

Maandag 5 augustus 2024 09:30 – 11:30: Midden Nederland Makelaars (dhr. Top)

Aard van het gesprek

We zijn door de onderdelen van het beleid gelopen en hebben per onderdeel gediscussieerd. Sommige aspecten spreken voor zich en daar was weinig discussie over. Andere onderdelen vereisten verder doordenken en praktijkbespreking. Tijdens het gesprek grepen we meerdere malen terug op actuele praktijkvoorbeelden. Dit was mogelijk omdat de adviseurs een goed beeld hebben van de vraagstukken in het landelijk gebied. Op deze wijze konden we direct de beleidslijnen toetsen in de praktijk.

4. Hoofdpijnen uit de reacties

Dit hoofdstuk bevat de hoofdpijnen uit de gesprekken.

Verbrede toepassing systematiek

- Bij toepassen sloopmetersystematiek: meer uitgangspunten opnemen bij de niet-agrarische bedrijvigheid en (bedrijfs)woningen. Dit vergroot de leesbaarheid van document.
- Vakantieparken meer veralgemeniseren. Bij vakantieparken gaat het om maatwerk.
- Bij verbrede toepassing sloopmetersystematiek niet-agrarische bedrijvigheid: mogelijk maken dat je van 1000 m² naar bijvoorbeeld 500 m² kunt gaan en verhandeling van het verschil na afroting.

Woningdifferentiatie

- Bouwkosten fluctueren voortdurend. Wat te doen met kosten voor aanleg van voorzieningen (riolering, wegen, groen en dergelijke)?
- Is er een mogelijkheid om te differentiëren per woningtype?
- Is er een mogelijkheid om de leges voor bepaalde woningtypologieën te verlagen?
- Is er een mogelijkheid om de sloopmetereis te verlagen als mensen in de kernrandzone bouwen?
- Moet de sloopmetereis bepaald worden op basis van woninginhoud?

Woningsplitsing

- Woningsplitsing in twee categorieën: de al bestaande (illegale) situatie en nieuwe situatie. De situatie *aantoonbaar onafgebroken bewoond* is lastig aan te tonen als de situatie al tientallen jaren bestaat.
- Is het wenselijk om het aantal te splitsen woningen te maximaliseren?
- Heroverweeg het splitsen van bedrijfswoningen. Dit geldt ook voor het toestaan van tweede bedrijfswoningen.
- Verhoog leeftijd bestaande woningen naar tien jaar. Vijf jaar is zo om. Je kunt ook nog daarbinnen differentiëren: binnen vijf jaar X sloopmeters, binnen tien jaar X sloopmeters.

Algemeen

- Natuurcompensatie: afwaardering grondwaarde meenemen, peildatum collegebesluit gemiddelde over een termijn.
- Wat te doen met meters van de Veluwe: deze zijn niet te vinden.
- Zinsnede *twee jaar aantoonbaar in gebruik moet zijn geweest voor agrarische doeleinden* vervangen door *moet zijn opgericht voor agrarische doeleinden...*
- Vergunningsvrije gebouwen, woordje 'legale' bebouwing toevoegen.
- Hoe definieer je een cluster van woningen?

5. Verwerking van de inbreng

De diepte-interviews met de agrarisch adviseurs leverden informatie op waarmee we de lokale aanvulling functieveranderingsbeleid kunnen verbeteren.

Zo zorgde de discussie over de onderdelen verbrede toepassing, woningdifferentiatie en woningsplitsing voor meer inzicht hoe we deze het beste kunnen vertalen in beleid. De verbrede toepassing en woningdifferentiatie zijn nieuwe onderdelen waarbij de gemeente zoekt naar een manier die gaat werken. Wat betreft de woningsplitsing moet invulling worden gegeven aan het aangenomen amendement op dit onderwerp. Dit maakt dat je weer anders naar dit onderdeel gaat kijken en samen een modus moet vinden, zodat je het enerzijds gemakkelijker maakt en anderzijds niet voorbijgaat aan de doelstelling van het beleid.

Voor de woningdifferentiatie hebben we de mogelijkheid bekeken om met woningtypologieën of in combinatie met woninginhoud te werken. Uiteindelijk kiest de gemeente ervoor met hoofdcategorieën voor woningtypologieën te werken. Op die manier geven we een indicatie van de omvang van de woning en de bijbehorende sloopmetercompensatie. Zo houden we de handen vrij later in te spelen op wenselijke woningtypologieën die we nu nog niet in beeld hebben. Aangezien het een nieuw onderdeel is en de bouwkosten een grote rol spelen in de haalbaarheid van meer woningdifferentiatie, is het van belang dat we het komende jaar goed kijken of de opgenomen beleidslijn werkt.

Voor de woningsplitsing bekeken we de typen woningsplitsing. We kwamen op twee hoofdtypen die onderscheiden moeten worden in het beleid. In de gesprekken zochten we samen naar mogelijkheden tegemoet te komen aan het aangenomen amendement, zonder voorbij te gaan aan de doelstelling van het functieveranderingsbeleid. Uiteindelijk is er gekozen voor de optie om het woonrecht in de meeste gevallen te schrappen, maar wel sloopmeters te vragen voor het oprichten van de bijbehorende bouwwerken. Ook is de grens van tien jaar (bij nieuwe woningsplitsing) opgenomen om zo oneigenlijk toepassen van woningsplitsing tegen te gaan.

Voor wat betreft de verbrede toepassing van de sloopmetersystematiek voor de vakantieparken gaven adviseurs aan dat dit altijd om maatwerk gaat en dat het beter is per geval te bekijken hoe het gedachtegoed van functieverandering kan aansluiten bij de doelstellingen die je hebt per park. Door een iets hoger abstractieniveau te hanteren hebben we in de praktijk wat meer flexibiliteit in de wijze waarop we dit instrument toepassen.

Als laatste zijn er een aantal onderwerpen aan de orde gekomen die we bij voorkeur niet regelen in het functieveranderingsbeleid. Het gaat daarbij om zaken als beleidskeuzes of we wel of geen tweede bedrijfswoningen willen toestaan in de gemeente of bijvoorbeeld waar we clusters van woningen willen laten landen en hoe we dat definiëren. Deze keuzes horen meer thuis in de Omgevingsvisie of daaraan aanpalende (strategische) beleidsstukken.

6. Feedback aan de partners

De gemeente dankt de adviseurs hartelijk voor hun inbreng in de vorming van het beleid. Na de gesprekken zijn we aan de slag gegaan met het verwerken van de input van de adviseurs. Het concept beleidsstuk is vervolgens aan de adviseurs toegestuurd.