

Struikhoeve BV
Struikweg 8
6732 DE Harskamp

Afschrift aan:
- IA/DIV
- Geert Butz
- Geert Driebergen

uw kenmerk	uw brief van	zaaknummer	behandeld door	telefoonnummer	e-mail
-	22-10-2014	802658	Geert Driebergen	14 0318	info@ede.nl
onderwerp				bijlage(n)	Ede,
Peteweg 10 te Ede; Verzoek tot registratie sloopmeters en slopen voordat procedure functieverandering in gang is gezet				-	30 oktober 2014

Geachte heer Ruitenbeek,

Op 22 oktober 2014 verzocht u ons of u de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Peteweg 10 te Ede kan worden gesloopt in het kader van de regeling rond functieverandering. Ook verzocht u of de aanwezige bebouwing kan worden geregistreerd zodat deze elders ingezet kan worden ten behoeve van een plan conform deze regeling. In deze brief gaan wij in op het beleid rond functieverandering en de werkwijze bij de registratie van sloopmeters.

Algemeen beleid functieverandering

Functieverandering van agrarische bedrijven in het buitengebied van Ede naar wonen of een niet-agrarische functie wordt door de *regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten* mogelijk gemaakt. Een belangrijke eis bij functieverandering is dat dit alleen van toepassing is op vrijgekomen (of vrijkomende) *fysiek bestaande, legale* gebouwen in het buitengebied.

Legaal betekent dat de agrarische bedrijfsbebouwing conform een verleende bouwvergunning is gebouwd. *Fysiek bestaand* betekent dat er ook daadwerkelijk is gebouwd. Ongebruikte bouwrechten uit het verleden tellen dus niet mee. Ook mag er op deze vergunde bebouwing geen sloopverplichting rusten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de nieuwbouw van een schuur die slechts mogelijk was als er tevens gesloopt zou worden.

Een belangrijke eis in dit kader is verder dat functieverandering in principe plaats dient te vinden op het perceel van het voormalige agrarische bedrijf zelf. Alleen vanwege een dwingend ruimtelijk en/of milieutechnisch motief kan hiervan worden afgeweken. Ook vanwege de ligging in de reconstructiewetzone 'landbouwonwikkelingsgebied' is verplaatsen van sloopmeters mogelijk. Eventueel kan, om aan de benodigde sloopomvang te komen, een locatie ingezet worden in combinatie met een ander perceel.

Voor de verdere eisen waaraan een plan met betrekking tot functieverandering aan dient te voldoen verwijzen wij u naar het eerdergenoemde regiobeleid.

Toetsing beleid functieverandering

Het perceel Peteweg 10 heeft de bestemming 'wonen' zonder verdere aanduidingen. Bij deze bestemming is het mogelijk om tot maximaal 200 m² (privé) bijgebouwen te behouden.

Het perceel is gelegen in het extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied is het wenselijk dat de hoeveelheid bebouwing afneemt. Om die reden mag bij 'verplaatsing' van de bouwrechten vanuit het extensiveringsgebied naar het verwevingsgebied de sloopomvang met een factor 1,25 worden vermenigvuldigd.

Uit een globale berekening, uitgevoerd op 29 oktober 2014, blijkt dat er circa 700 m² aan legale voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Peteweg 10 aanwezig is. Wens is om daarvan 563 m² te slopen en in te zetten conform het regiobeleid. De rest van de bebouwing blijft op het perceel aanwezig als (privé-) bijgebouw bij de woning.

Wanneer deze bebouwing (op dit moment) wordt ingezet in combinatie met een ander perceel in het extensiveringsgebied is de sloopomvang 563 m². Wanneer de bebouwing wordt ingezet in combinatie met een ander perceel in het verwevingsgebied kan de sloopomvang worden gezien als 704 m².

Slopen voordat een verzoek om functieverandering in gang is gezet

U heeft tevens verzocht of het mogelijk is om de bebouwing op het perceel te slopen terwijl de bebouwing nog niet is ingezet ten behoeve van een woning.

Een reguliere procedure rond een functieverandering begint met een verzoek dat u bij de gemeente indient. Op basis hiervan wordt de bestemmingsplanherziening in gang gezet. Als de procedure is afgerond, en het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kunnen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ook daadwerkelijk gesloopt worden. Hiermee voorkomt u het risico dat u de gebouwen al gesloopt heeft terwijl de bestemmingsplanswijziging niet door de gemeenteraad wordt vastgesteld of eventueel vernietigd wordt, met als gevolg dat de bouwrechten daarmee vervallen.

Mocht u voorafgaand aan de planologische procedure de betreffende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen willen slopen, dan is dit in principe ook mogelijk. Een aantal zaken zijn dan van belang:

1. Als u het verzoek voor een functieverandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf indient, moet u een inventarisatie aanleveren waarin onomstotelijk vaststaat wat op dit moment de fysiek bestaande, legaal vrijgekomen agrarische bebouwing is. Het is dus zaak om deze inventarisatie dus op dit moment uit te voeren.
2. Als u de fysiek bestaande, legale vrijgekomen agrarische bebouwing sloopt moet u de bepalingen uit de Flora- en faunawet naleven. Dit houdt kortweg in dat door het slopen van de betreffende bebouwing het leefgebied van een beschermde dier- en/of plantensoort niet aangetast mag worden.

Voor de start van de sloop van de betreffende bebouwing is daarom veelal een quickscan naar beschermde soorten flora en fauna op de betreffende locaties vereist. Daarbij dient nadrukkelijk gekeken te worden naar strengbeschermde soorten, waaronder vleermuizen en broedvogels met een jaarrond beschermde vaste verblijfplaats die mogelijk in de te slopen gebouwen aanwezig zijn. De quickscan moet worden uitgevoerd door een ter zake deskundige, aangesloten of werkend bij een erkend ecologisch adviesbureau of een erkend adviesbureau met duidelijk aantoonbare expertise en ruime ervaring op het gebied van natuurwetgeving, ecologie en ruimtelijke ordening. Het is raadzaam om met de gemeentelijke ecoloog te overleggen voordat dergelijke onderzoeken worden uitgevoerd, en deze vervolgens aan hem voor te leggen.

3. Het slopen van de agrarische bebouwing is voor eigen risico. Momenteel is de hiervoor aangehaalde regionale beleidsinvulling van kracht, die bepaalde beleidskaders geeft voor een functieverandering. Mocht het beleid ondertussen wijzigen, dan kan dat betekenen dat de vrijgekomen agrarische bebouwing niet meer ingezet kan worden voor functieverandering. Zekerheid omtrent het inzetten van de vrijgekomen agrarische bebouwing ontstaat pas als het verzoek om functieverandering is ingediend. In dat licht bezien raden wij u dan ook aan om, wanneer u voornemens bent dergelijke plannen te realiseren, met enige spoed de planologische procedure op te starten en op die manier de mogelijkheden van de regiovisie te benutten.

Registreren sloopmeters

Sinds kort is het toegestaan om de sloopoppervlakte van meerdere locaties samen te voegen (ook wel 'saldere' genoemd), om te komen tot de vereiste oppervlakte. Ook is inmiddels in de regio afgesproken dat eventueel resterende meters ingezet kunnen worden voor plannen met betrekking tot functieverandering in de hele regio. Hierbij geldt de voorwaarde dat de terugbouw van de gesloopte vierkante meters planologisch uitgesloten moet zijn. Vervolgens wordt de volgende werkwijze aangehouden:

1. De sloop wordt pas geregistreerd als de sloop is uitgevoerd;

2. Als de initiatiefnemer zijn sloopmeters daadwerkelijk kan verkopen, moet dit worden gemeld bij de gemeente. Zodra de sloopmeters verkocht zijn en de inzet van deze sloopmeters is geëffectueerd dan eindigt de registratie van deze sloopmeters;
3. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de verkoop van de meters en de wijze waarop deze meters worden aangeboden. In sommige gevallen wordt er een deel van de restmeters afgeroomd en zijn de meters niet één op één inzetbaar.

De inzetbaarheid van de gesloopte bebouwing is in principe niet aan een termijn gebonden. Echter, mocht het beleid ondertussen wijzigen, dan kan dat betekenen dat de geregistreerde sloopmeters niet meer ingezet kunnen worden.

Als initiatiefnemer de sloopmeters kan verkopen, moet dit gemeld worden bij de gemeente. Zodra de sloopmeters verkocht zijn en de inzet van deze sloopmeters is geëffectueerd, dan eindigt de registratie van deze sloopmeters. Ze kunnen dan niet meer ingezet worden voor een ander project. Mocht evenwel een te zijner tijd gestarte bestemmingsplanherziening voor functieverandering niet doorgaan, dan kunnen de geregistreerde meters ingezet worden voor een ander plan waar men een tekort heeft aan de benodigde oppervlakte te slopen bebouwing.

Toetsing sloopmeters

Het perceel heeft de bestemming 'wonen'. Daarmee is het na sloop planologisch niet meer mogelijk eventuele bebouwing weer terug te bouwen.

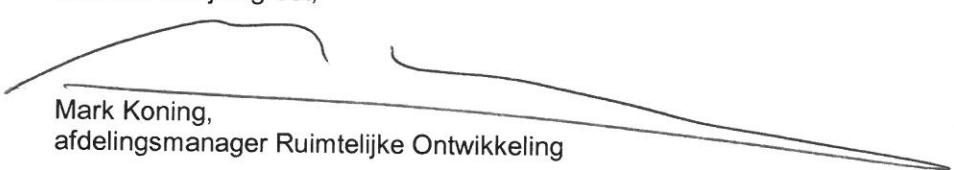
Omdat hier een complete locatie wordt gesaneerd, wordt er geen afroaming gevraagd.

Zodra de bebouwing daadwerkelijk gesloopt is, verzoeken wij u dit te melden bij Geert Driebergen van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Na controle namens de gemeente en de constatering dat de bebouwing inderdaad gesloopt is, worden de sloopmeters door de gemeente geregistreerd. De registratie zullen wij schriftelijk bevestigen.

Tot slot

Wij hopen u een helder beeld te hebben gegeven van de te volgen procedures rond functieverandering. Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Geert Driebergen, juridisch adviseur van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 0318 – 680 803 of per e-mail: geert.driebergen@ede.nl.

Met vriendelijke groet,



Mark Koning,
afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling