



Welke gevolgen brengen het kwantitatieve en kwalitatieve functieveranderingsbeleid met zich mee.

Afstudeerwerkstuk

‘Welke gevolgen heeft de uitvoering van het functieveranderingsbeleid dat uitgevoerd wordt door de gemeente voor de agrarische ondernemers?’

Een adviesrapport voor agrarisch adviseurs in ruimtelijke ordening en agrarische ondernemers.

Gegevens onderwijsinstelling:

Organisatie: Aeres Hogeschool
Opleiding: Bedrijfskunde & Agrifoodbusiness
Adres: De Drieslag 4
Plaats: Dronten
Telefoon: 088-0296000

Docent begeleider:

Naam: Sonja Leeuw
E-mail: s.leeuw@aeres.nl

Studentgegevens:

Auteur: Gerlinde van Velde
Studentnummer: 3029781
Adres: Bremensallee 12
Plaats: Oene
E-mail: 3029781@aeres.nl
Datum: 14-08-2023

DISCLAIMER

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport over welke gevolgen de uitvoering van het functieveranderingsbeleid dat uitgevoerd wordt door de gemeente voor de agrarische ondernemers heeft. Dit afstudeeronderzoek is geschreven als onderdeel van mijn afstudeerjaar aan de Aeres Hogeschool te Dronten. En is voornamelijk bedoeld voor de agrarische ondernemers en de adviseurs die ze begeleiden op gebied van ruimtelijke ontwikkeling.

Mijn naam is Gerlinde van Velde en ik ben een studente aan de Aeres Hogeschool in Dronten. Ik volg de opleiding Bedrijfskunde & Agrifoodbusiness.

Graag wil ik mijn opdrachtgever, Aeres Hogeschool Dronten bedanken voor de begeleiding van dit onderzoek. In het bijzonder wil ik Sonja Leeuw bedanken voor de tijd die ze hierin heeft gestoken om met mij te denken over de richting van dit rapport en voor de feedback die ik heb gekregen. Tot slot wil ik mijn collega's bij van Westreenen bedanken voor het meedenken en het verstrekken van informatie wanneer nodig.

Ik wens u veel leesplezier toe!

Gerlinde van Velde
Oene, 14 augustus 2023

Samenvatting

Het toekomstperspectief van de agrarische sector is een veelbesproken onderwerp. Het bevoegd gezag kan geen uitsluitsels geven over de zaken die momenteel spelen in de agrarische sector. Het gevolg hiervan is dat de agrarische ondernemers in groter onzekerheid leven over de toekomst van hun agrarische bedrijf.

Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen welke gevolgen het kwantitatieve – en het kwalitatieve functieveranderingsbeleid hebben en hoe de gemeenten hier vorm aan geven. Hiervoor is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: Welke gevolgen heeft de uitvoering van het functieveranderingsbeleid dat uitgevoerd wordt door de gemeente voor de agrarische ondernemers?

Om antwoord op bovenstaande vraag te kunnen geven is er een literatuuronderzoek en is er een interviews gehouden met een expert op het gebied van milieu en ruimtelijke ontwikkeling. Ook zijn er interviews gehouden met een beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oldebroek en met een junior jurist en beleidsmedewerker landbouw van de gemeente Ede.

De gemeenten gaan het kwalitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven doormiddel van het leveren van maatwerk. Dit wil zeggen iedere situatie is uniek en zo moet er ook naar gehandeld worden. Wel zal de focus zich hier meer verplaatsen naar het verbeteren van de natuur en landbouw.

Het kwantitatieve functieveranderingsbeleid daar in tegen maakt gebruik van vastgestelde eisen. Hierbij kan als voorbeeld genoemd worden het gebruik maken van sloopmeters bij nieuwe initiatieven in het buitengebied. Hierbij komen ook landschappelijke inpassingseisen kijken. De eisen van het aantal minimaal te slopen vierkante meters in ruil voor een nieuwe kavel is hier vastgelegd, waardoor er minder soepel mee om kan worden gegaan dan bij maatwerk.

Het onderzoek naar de voordelen en de nadelen van het kwalitatieve functieveranderingsbeleid geeft verschillende mogelijkheden weer. De belangrijkste voordelen en nadelen zijn:

- + Werken met maatwerk biedt meer mogelijkheden wat in deze tijd van groot belang is;
- + Kosten van onderzoeken kunnen makkelijker worden verdeeld door het realiseren van eventueel meerdere woningen;
- Langere procedures door het werken met maatwerk;
- Focus verplaatst zich meer naar natuur en landschap.

Ook het onderzoek naar de voordelen en de nadelen van het kwantitatieve functieveranderingsbeleid geeft verschillende opties weer. De belangrijkste voordelen en nadelen zijn:

- + Waarde gecreëerd door het inbrengen van sloopmeters;
- + Sloopmeters zijn verhandelbaar;
- + Kortere procedures door voorop gestelde eisen;
- Hoge prijs van sloopmeters, doordat de prijs is gekoppeld aan vraag en aanbod;
- Weinig flexibiliteit/ maatwerk mogelijk door de strikte eisen.

Summary

The future perspective of the agricultural sector is a much-discussed topic. The competent authority cannot provide definitive answers about the issues that are currently playing a role in the agricultural sector. The result of this is that agricultural entrepreneurs live in greater uncertainty about the future of their agricultural businesses.

The aim of this study is to find out what consequences the quantitative, and qualitative job change policy have and how the municipalities shape this. The following research question has been formulated for this purpose: What are the consequences of the implementation of the job change policy implemented by the municipality for agricultural entrepreneurs?

In order to answer this question, a literature study was conducted and interviews were held with an expert in the field of the environment and spatial development. Interviews were also held with a spatial development policy officer from the municipality of Oldebroek and with a junior lawyer and agricultural policy officer from the municipality of Ede.

The municipalities will shape the qualitative job change policy by providing tailor-made solutions. This means that every situation is unique and should be treated accordingly. However, the focus here will shift more to improving nature and agriculture.

The quantitative job change policy, on the other hand, uses established requirements. An example of this is the use of demolition meters in new initiatives in the outlying area. Landscape integration requirements also come into play. The requirements of the minimum number of square meters to be demolished in exchange for a new plot has been laid down, which means that they can be handled less flexibly than with custom work.

The research into the advantages and disadvantages of the qualitative job change policy shows various possibilities. The main advantages and disadvantages are:

- + Working with customization offers more options, which is very important in this day;
- + Costs of investigations can be more easily divided by the realization of several homes;
- Longer procedures by working with customization;
- Focus shifts more to nature and landscape.

The research into the advantages and disadvantages of the quantitative job change policy also shows various options. The main advantages and disadvantages are:

- + Value created by introducing demolition meters;
- + Demolition meters are tradable;
- + Shorter procedures due to predetermined requirements;
- High price of demolition meters, because the price is linked to supply and demand;
- Little flexibility / customization possible due to the strict requirements.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Summary	5
1 Inleiding	7
2 Materiaal en methode	15
2.1 Soort onderzoek.....	15
2.2 Onderzoeksmethode	15
3 Resultaten	18
3.1 Hoe gaan gemeenten het kwalitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?.....	18
3.1.1 Programma Vitaal Platteland Oldebroek.....	18
3.1.2 Beleid.....	18
3.1.3 Interview gemeente Oldebroek.....	18
3.2 Hoe gaan gemeenten het kwantitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?	19
3.2.1 Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley	19
3.2.2 Beleid.....	19
3.2.3 Interview gemeente Ede	20
3.3 Welke voor- en nadelen brengen de twee vormen van het functieveranderingsbeleid met zich mee?	21
3.3.1 Interview gemeente Oldebroek.....	21
3.3.2 Interview gemeente Ede	21
3.3.2 Interview expert.....	21
4 Discussie	23
5 Conclusie en aanbevelingen	25
5.1 Conclusie.....	25
5.1.1 Conclusie deelvraag 1.....	25
5.1.2 Conclusie deelvraag 2.....	25
5.1.3 Conclusie deelvraag 3.....	25
5.1.4 Algemene conclusie	26
5.2 Aanbevelingen	27
Literatuurlijst	28
Bijlage 1. Karakteristieken van de verschillende zones passend bij de gebiedsindeling	30
Bijlage 2. Format interviews	31
Bijlage 3. Interview gemeenten	34
Bijlage 4. Interview expert	47

1 Inleiding

Op 10 november 2022 bracht de gemeenteraad van Oldebroek het 'Programma Vitaal Platteland Oldebroek' onder de aandacht. In dit programma wordt er aandacht besteed aan een aantal opgaven die momenteel spelen. Hierbij kan gedacht worden aan de maatregelen voor duurzame energie, het veranderende klimaat of de stikstofproblematiek. Om met alle maatregelen overzichtelijk en samenhangend om te gaan is het 'Programma Vitaal Platteland Oldebroek' opgesteld. Hierin wordt onder andere het functieveranderingsbeleid meegenomen. Het Programma Vitaal Platteland Oldebroek is een kwalitatief functieveranderingsbeleid. Een kwalitatief functieveranderingsbeleid is een beleid dat zich meer focust op het leveren van maatwerk richting de agrarische ondernemers. (Engberts, 2022)

Op 20 november 2021 was de regio Foodvalley al druk bezig met het evalueren op hun eigen functieveranderingsbeleid wat in 2016 vastgesteld is. Gedurende deze evaluatie werd beoordeeld in hoeverre de doelstellingen van het regionale functieveranderingsbeleid behaald waren. De conclusie die uit de evaluatie naar boven komt geeft een duidelijk beeld dat door het functieveranderingsbeleid er wel degelijk positieve effecten zijn opgetreden wat betreft het behalen van de doelstellingen. Het functieveranderingsbeleid van de Regio Foodvalley is vooral kwantitatief van aard, dit zorgt ervoor dat het minder makkelijk is om maatwerk te leveren. (Brands, 2021)

Dit afstudeeronderzoek beschrijft wat de mogelijkheden zijn voor adviseurs op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling om de agrarische ondernemers te kunnen adviseren. Er liggen meerdere belangen bij de verschillende betrokken partijen. Al deze belangen samenbrengen is een lastige opgave en vraagt om maatwerk. Tot slot zal dit afstudeeronderzoek ook de verschillen tussen een kwalitatief- en een kwantitatief functieveranderingsbeleid benadrukken.

De grote afname van het aantal landbouwbedrijven in Nederland is al een geruime tijd een bron van discussie voor zowel de boeren, de wetenschap en het gezag (Het rijk, de provincie en de gemeentes). Naast de afname van de landbouwbedrijven zien we een groei van de niet- agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit onderdeel staat dan ook zeer centraal gedurende de discussie.

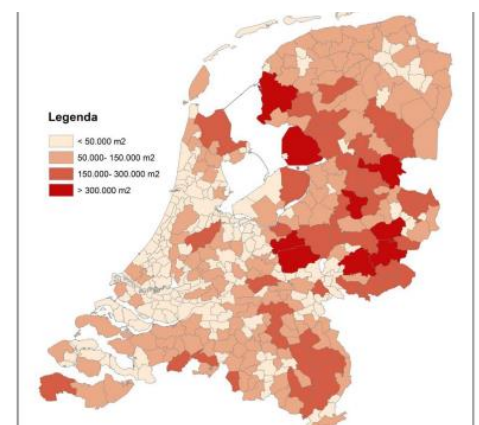
Deze discussie leidt tot veel conflicten. Overheden maken zich voornamelijk druk over de landschappelijke kwaliteiten, terwijl de agrarische ondernemers zich zorgen maken over de burgerwoningen die de ontwikkelruimte voor hun bedrijven beperken.

De verwachtingen zijn dat tussen het moment van schrijven en 2030 er circa 24 miljoen m² aan agrarische bedrijfsgebouwen zal gaan vrijkomen. Naast de 24 miljoen m² komt er ook nog ruim 8 miljoen m² vrij aan oppervlakte door stoppende bedrijven met een woonfunctie. In totaal zal het dus gaan om circa 32 miljoen m² aan agrarische bebouwing. Voornamelijk in het oosten, noorden en zuiden komt in feite veel m² aan agrarische bebouwing vrij. In figuur 1 ziet u dat de prognose van de vrijkomen agrarische bebouwing weergeeft per gemeente in 2030 in m². Voor de twee gemeenten die gedurende dit onderzoek geïnterviewd zullen gaan worden geldt een afname van:

- Ede: >300.000 m²
- Oldebroek: 50.000 – 150.000 m²

Bij het bekijken van het bouwjaar van de gebouwen die in de prognose vrij zullen gaan komen, blijkt dat meer dan de helft van de gebouwen afkomstig zijn uit de periode van 1970 tot en met 2000. Gedurende deze periode bevond Nederland zich in een

Figuur 1
Prognose vrijkomende agrarische bebouwing in 2030 in m² per gemeente.



Noot. Overgenomen uit vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijke gebied, door Alterra, 2014, p.9

grote schaalvergroting binnen de agrarische sector. Gedurende deze periode moest alles zo goedkoop en efficiënt mogelijk gebouwd worden. (T. J. A. Gies et al., 2014) (Regio Foodvalley, 2016)

Bij het vrijkomen van agrarische bebouwing wordt er vooral gefocust op het verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied en het verbeteren van de leefbaarheid door nieuwe economische dragers te introduceren. Bij de provincies geldt vaak eerst het voorkomen van problemen en vervolgens het verbeteren van de economische en ruimtelijke kwaliteit. Ook zullen er meerdere eisen gesteld gaan worden aan ruimtelijke kwaliteit, denk hierbij aan het verbieden van uitbreiding van bebouwing, weinig tot geen toename van verkeersbewegingen en tot slot mogen uitbreidingsmogelijkheden van andere agrarische ondernemingen in de buurt niet aangetast worden. (Blom & Groot, 2003)

Zoals eerder vermeld in dit rapport zijn er steeds meer agrariërs die stoppen in de landbouwsector. Onderzoekers zien een gelijkmatige daling van het aantal bedrijven binnen de landbouwsector. Tussen 1980 – 2010 zijn het aantal bedrijven met een fors percentage afgenomen. Binnen de grondgebonden sectoren bedraagt deze afname 48% en bij de minder grondgebonden bedrijven was een afname van 55% te zien. T. J. A. Gies et al. (2014) De matige toekomstperspectieven spelen een grote rol binnen de afname van agrarische bedrijven wat voor een deel leidt tot een vrijwillige beëindiging. De nieuwe generatie opvolgers zien geen toekomst meer in het agrarische bedrijf wat leidt tot steeds minder overnames. Gedwongen beëindiging komt niet tot zelden voor in de agrarische sector, deze daling bedraagt slecht 3%.

Gedurende de tijd ontstaan er steeds meer factoren die als een probleem beschouwt kunnen worden tijdens het overnemen van een bedrijf. Denk hierbij aan een laag rendement, sterk toenemende omvang van bedrijven, verzakelijking van familierelaties en de steeds zwaardere eisen aan bancaire kredietverlening. Het rendement op eigen vermogen in de land- en tuinbouwsector bedroeg in de periode van 2007-2011 vrijwel nul. Doordat de omvang van de bedrijven sterk toenam waren de opvolgers genoodzaakt langer te blijven werken om het bedrag te kunnen realiseren, maar ook dat de bedrijfshoofden langer actief op het bedrijf mee moesten draaien. Een van de belangrijkste kostenposten bedraagt de grondprijs, veel bedrijven hebben veel grond in bezit. De prijs van de grond die in bezit is of moet worden aangekocht is in de loop van de jaren sterk toegenomen wat indirect ook een negatief effect heeft op de vraagprijs van bedrijven voor de opvolgers. De huidige overnamesom van bedrijven ligt onder de marktwaarde, waardoor er sprake moet zijn van gunning bij de overige familieleden. Indien deze gunning niet aanwezig is zal het bedrijf niet rendabel kunnen functioneren na de overname. (Berkhout et al., 2013)

De agrarische grondprijs is in de afgelopen jaren trendmatig gestegen, ook in reële prijzen, onder invloed van de vele schaalvergrotingen in de agrarische grondgebonden sector. De vele schaalvergrotingen zijn noodzakelijk vanwege de schaalearten van de technische vooruitgang die dit met zich mee brengt. Wanneer de schaalvergroting achterwege wordt gelaten kan er geen kostenreductie per eenheid output worden gerealiseerd. Wat kan leiden tot bedrijfsbeëindiging, omdat er tegen te hoge kosten wordt geproduceerd. (Luijt & Voskuilen, 2013)

Bedrijfsbeëindigingen gaan vaak gepaard met erftransformaties. In deze gevallen wordt de grond vaak verkocht aan mede agrariërs en verliezen de locaties de agrarische bestemming. Deze bestemming wordt vaak omgezet doormiddel van een functieverandering naar wonen. De voortdurende daling van het aantal landbouwbedrijven gaat gepaard met jaarlijks ongeveer 2.000 erftransformaties. (Berkhout et al., 2014)

Door de veranderingen die plaats vinden in de landbouw zijn alle gemeenten in Nederland verplicht om een functieveranderingsbeleid op te stellen. Veel boeren zullen hun intensieve veehouderijbedrijven op hun agrarische perceel op slot zien gezet worden of dat omschakeling naar intensieve veehouderij wordt verboden, op die manier raken de

agrarische ondernemers ontmoedigd en deels beperkt. Een verplaatsing- en bedrijfsbeëindiging zal de zittende ondernemers uiteindelijk aanzetten om zich elders te vestigen of om te stoppen. Grotendeels zal dit op basis van vrijwilligheid moeten gaan plaatsvinden. Het functieveranderingsbeleid heeft als doel de gewenste afwaartse beweging verder te ondersteunen om zo toch een warme sanering van de intensieve veehouderij te kunnen gaan realiseren. (Driessen & De Gier, 2004)

Doordat bedrijven steeds vaker gedwongen of genoodzaakt zijn om te stoppen, heeft de overheid een regeling bedacht, de zogenaamde Ruimte voor ruimte regeling die de agrarische ondernemers meer mogelijkheden zouden bieden. Deze mogelijkheden bestaan onder andere uit het slopen van stallen en deze sloopmeters omzetten naar een woningkavel.

Elk gebied beschikt over zijn eigen waarden hierdoor is er een tentatieve gebiedsindeling waarin het landelijke gebied onderverdeeld wordt in een aantal zones. Per zone zullen er andere eisen gelden.

Zone A: deze gebieden zijn zeer geschikt als landbouwgebied met als hoofdfunctie agrarische productie. Deze productie valt te realiseren doormiddel van een duurzame, emissiearme kringlooplandbouw met (inter)nationale aspecten.

Zone B: de omstandigheden voor landbouw zijn hier beperkt, deze gebieden zouden geïntegreerd moeten worden met andere functies. Denk hierbij aan landschap, natuur, recreëren en wonen.

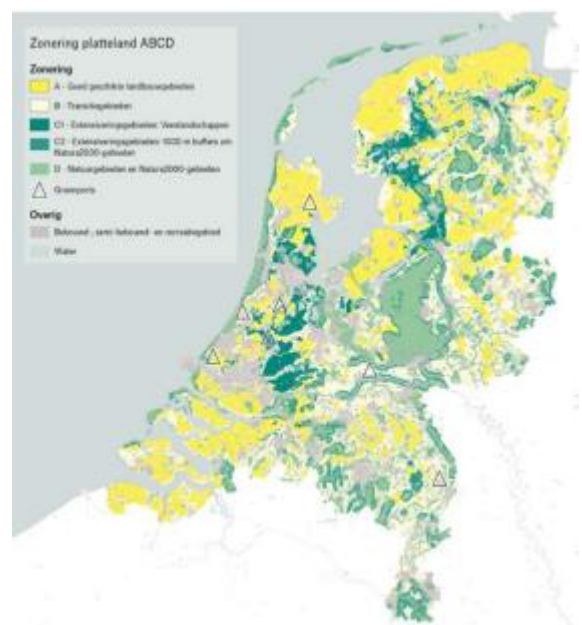
Zone C: in deze gebieden gelden meerdere beperkingen voor landbouw vanwege grote nationale opgaven. Een van die nationale opgaven is de reductie van stikstofemissie.

Zone D: natuurgebied, deze gebieden dienen beschermt en herstelt te worden. Waarbij er voornamelijk gefocust wordt op het verbeteren van grondwateraanvulling, het herstellen van kwelstromen, beekherstel, connectiviteit, etc..

Veel van Nederland is als zone A gemarkeerd. Dit zijn gebieden die zich gespecialiseerd hebben in teelten en/of productiesystemen en zich internationaal competitief weten te plaatsen, dit betekent dat het hier gaat om goede landbouwgrond met vele mogelijkheden. Voor voornamelijk zone B, C en D zal het functieveranderingsbeleid een passende oplossing moeten gaan bieden als alternatief voor het produceren van agrarische producten. (Scholten et al., 2021)

De ruimte voor ruimte regeling heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door middel van het slopen van stallen. Het slopen van stallen biedt mogelijkheden voor het realiseren van een extra bouwkaavel. Door het uitgeven van sloopkavels hoeft de overheid geen sloopvergoeding uit te keren aan de stoppende ondernemers. De invulling van de Rood voor Rood-regeling is overgelaten aan de gemeenten en de provincies, die kunnen dan ook in iedere regio verschillen. Echter zijn er wel een aantal algemene regels opgesteld door de overheid met betrekking tot de sloopsubsidie. De sloopsubsidie bestaat uit twee onderdelen. Een vast bedrag per m2 als tegemoetkoming voor de daadwerkelijke kosten voor de sloop van het gebouw en een tegemoetkoming voor de waarde van het gebouw. (Reinhard et al., 2004)

Figuur 2
Tentatieve gebiedsindeling Nederland



Noot. Overgenomen uit *Perspectieven voor landbouw in een gebiedsgerichte benadering*, door Scholten et al., 2021, pagina 3.

Door het vervangen van stallen is het Nederlandse platteland getransformeerd van een productieruimte naar een consumptieruimte. De toegenomen aandacht voor natuur en landschap, de toegenomen welvaart, de toegenomen vrije tijd en de toegenomen mobiliteit zijn aspecten die hebben bijgedragen aan deze transitie. De veranderingen die het platteland al zijn ondergaan is te karakteriseren als een overgang van een 'modern' naar een 'postmodern' platteland. Postmoderne platteland wordt voornamelijk gekenmerkt door een grote verscheidenheid van ruimtegebruiksfuncties, ruimtegebruikers maar ook van ruimteclaims. (Daalhuizen et al., 2008)

Ede wordt gezien als koploper van het kwantitatieve functieveranderingsbeleid. Ede is aangesloten bij de Regio Foodvalley die naast Ede ook nog wordt vertegenwoordigd door 7 andere gemeenten namelijk: Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. Deze verschillende gemeenten zijn afkomstig uit de provincies Gelderland en Utrecht. De geografische ligging van de regio Foodvalley staat weergegeven in figuur 3. De regio Foodvalley is een regionale netwerkorganisatie wat als doel heeft om de topregio op gebied van agrifood te zijn.

Vijf procent van de veeteeltbedrijven zijn gevestigd binnen de regio Foodvalley, hierdoor spelen deze primaire bedrijven de grootste rol binnen de regio. De grootste sectoren binnen deze regio zijn de pluimveehouderijen en de rundveehouderijen. Naast de agrarische bedrijven liggen hier ook meerdere bedrijven en instellingen die werken met de producten of kennis afkomstig uit deze sectoren. Denk hierbij aan Friesland Campina, De Heus, Moba, Denavit, Unilever, Wageningen Universiteit en Aeres MBO Barneveld. (Regio Foodvalley, 2020)

Figuur 3 Geografische ligging van de regio Foodvalley

De regio Foodvalley is constant op zoek naar een goede balans in de relatie tussen land en stad, de regio zou voor deze relaties de natuurlijke proeftuin zijn. (Agricola et al., 2009)

De Regio Foodvalley vat hun eigen visie samen als:

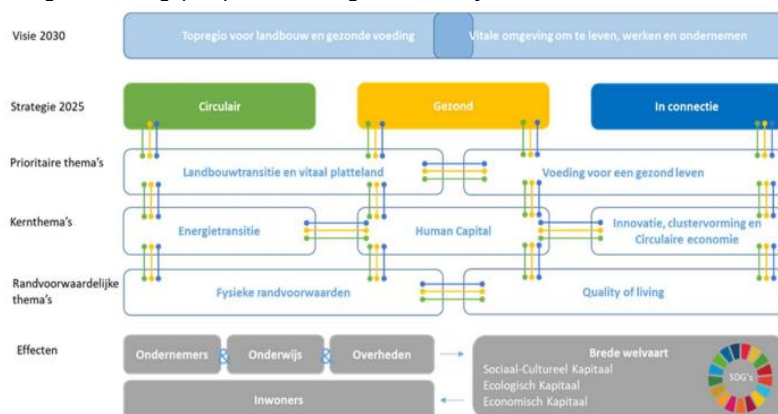
“ Regio Foodvalley is een topregio op het gebied van landbouw en voeding, ingebed in een omgeving waar het goed wonen, werken en ondernemen is. Vanuit ervaring en kennis, innovatiekracht, betrokkenheid en onderlinge verbinding zetten we gericht in op het duurzaam realiseren van brede welvaart. We zijn trots op onze regio en we zijn een voorbeeld in het combineren en verbinden van economische welvaart, fijne leefomstandigheden, gezondheid, natuurwaarden en het bijdragen aan mondiale voedseloplossingen”. (Regio Foodvalley, 2020 p.11.)



Noot. Overgenomen uit "Strategische agenda 2020 - 2025", door Regio Foodvalley, 2020, pagina 7.

Om resultaten te kunnen blijven behalen zal de visie omgezet moeten worden naar een handelingsperspectief die geldt voor alle betrokken partners. Dit handelingsperspectief zal vanuit verschillende kanten worden belicht om zo de juiste doelen te kunnen bereiken. Dit zal in eerste plaats gerealiseerd worden door het hanteren van drie strategische kernbegrippen circulair, de regio wil een toekomstbestendige structuur waarin circulair werken en denken gemeengoed is, gezond leven en het produceren van voedsel wat gezond is voor mens en natuur en in connectie tussen overheid, onderwijs, ondernemers en inwoners. De handelingsperspectieven van de regio Foodvalley staan in figuur 4 weergegeven. (Regio Foodvalley, 2020)

Figuur 4
Strategie handelingsperspectieven Regio Foodvalley



Noot. Overgenomen uit "Strategische agenda 2020 - 2025", door Regio Foodvalley, 2020, pagina 19.

Naast de visie van Regio Foodvalley beschikt de gemeente Ede ook nog over hun eigen visie. De omgevingsvisie van gemeente Ede bestaat uit drie kernbegrippen namelijk: dierbaar, duurzaam en dynamisch. (Gemeente Ede, 2022)

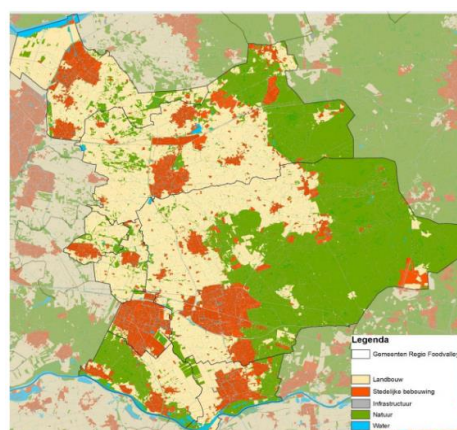
Naast de visie van Ede en de Regio Foodvalley is ook het grondgebruik van deze regio in kaart gebracht. De gegevens van ontwikkeling grondgebruik zijn afkomstig uit een onderzoek dat onlangs gedaan is naar de verkenning naar ruimtegebruik landbouw 2050 voor Regio Foodvalley. Dit onderzoek is verkregen uit het rapport van Gies et al. (2020)

De landbouw binnen de Regio Foodvalley bestaat uit ruim 29.000 hectare, dit bedraagt 42% van de totale ruimte. Wel is het areaal van de landbouw in de afgelopen 20 jaar met 12% afgenomen (ruim 4.100 hectare). Van die 4.100 hectare is ruim 3.000 hectare omgezet naar bebouwing en infrastructuur. De resterende 1.100 hectare is omgezet naar natuur en water. In de huidige situatie wordt er 14% gebruikt voor bebouwing (9.624 hectare). Infrastructuur bedekt een waarde van 7% (4.049 hectare). In de afgelopen 20 jaar zijn deze twee aspecten gegroeid met 28%. De aspecten water en natuur zijn de afgelopen 20 jaar toegenomen met 4%. Op het kaartje dat in figuur 3 weergegeven is staat het grondgebruik in 2019 weergegeven. Het kaartje geeft een duidelijk overzicht dat de regio Foodvalley gelegen is tussen de natuur van de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. (Gies et al., 2020)

In de afgelopen 20 jaar is het aantal landbouwbedrijven gedaald met 44 procent, dit is een daling van 1.300 bedrijven in de regio Foodvalley. Binnen de regio is een behoorlijke dynamiek te zien aan dierenaantallen. Dit wijkt af van het landelijke gemiddelde:

- Binnen de regio Foodvalley is de melkveestapel sinds 2000 met ruim 25% gekrompen, dit in tegenstelling tot het landelijke gemiddelde waar een kleine toename te zien is.
- De vleeskalveren sector is binnen de regio wel met 50% toegenomen, dit is te vergelijken met het landelijke gemiddelde.
- Het aantal melkgeiten is in deze periode sterk toegenomen, momenteel zit er een stop op het uitbreiden van geiten.
- De varkenshouderijen zijn sterk afgenomen. Dit is binnen de regio Foodvalley dan ook hoger dan de afname binnen het landelijke gemiddelde.

Figuur 5
Landaebbruk in de reao Foodvalley



Noot overgenomen uit Verkenning naar ruimtegebruik landbouw 2050 voor Regio Foodvalley: Gies et al., 2020, p. 14

- Daarin tegen laat de leghennenstapel een kleine groei van 10% zien, terwijl het landelijke gemiddelde op een aantal procenten na gelijk is gebleven. (Gies et al., 2020)

De conclusie die uit het onderzoek naar ruimteontwikkeling is ontstaan is dat de grond als schaars ervaren kan worden en dit niet zal gaan veranderen voor de regio Foodvalley, de transitie naar duurzame landbouw vraagt juist om nog meer ruimte. Er zal daarom zo efficiënt mogelijk gebruik gemaakt moeten worden van de ruimte die beschikbaar is. De vrijkomende grond zal niet alleen voor landbouw doeleinden gebruikt gaan worden, door middel van het VAB beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) kan dit ook omgezet worden voor woningbouw en bedrijfsgebouwen. Wat automatisch ook geldt voor de gemeente Ede.

Nu er naar Ede is gekeken die een deel van de Regio Foodvalley vertegenwoordigt is het ook van belang om naar een gemeente te kijken die voorop loopt op het gebied van het kwalitatieve functieveranderingsbeleid. In dit geval wordt gemeente Oldebroek gekozen. Gemeente Oldebroek is niet zoals gemeente Ede ergens bij aangesloten, wel beschikt gemeente Oldebroek over haar eigen visie. De visie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oldebroekse wijze te laten plaats vinden. Waarbij er gestreefd wordt naar een samenleving waarin inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties maar ook gemeenten elkaar weten te stimuleren om zelf verantwoordelijkheden te nemen en actief bij te dragen aan de gemeenschap. Bij het opstellen van het kwalitatieve functieveranderingsbeleid is het de bedoeling dat de gemeente zich openstelt en waar mogelijk zelfs ontwikkelingen zodanig zou willen gaan begeleiden zodat verschillende doelen behaald kunnen worden vanuit beide opzichten. (Engberts, 2022)

De gemeente Oldebroek geeft in tegenstelling tot Regio Foodvalley zeer duidelijk weer dat ze graag met de agrarische ondernemers mee willen denken en zelfs begeleiden. Om zo gezamenlijk doelen te behalen en naar ieders tevredenheid iets kunnen realiseren. Gemeente Ede geeft aan het gebied zo efficiënt mogelijk te willen inrichten door bepaalde eisen vast te leggen in het functieveranderingsbeleid. Door de communicatie met gemeente Oldebroek en de ondernemers is het gemakkelijker om maatwerk te kunnen leveren.

Het functieveranderingsbeleid van de Regio Foodvalley (waaronder Ede) beschikt over een aantal doelstellingen namelijk:

- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit vindt naast de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing ook plaats door middel van het verbeteren van publieke functies. Denk hierbij aan de ontwikkeling van landschap en natuur.
- Het hergebruiken van bestaande bebouwing voor nieuwe functies indien dit reëel is.
- Het versterken van sociale vitaliteit maar ook economische vitaliteit van het buitengebied door niet aan het buitengebied gebonden functies toe te staan. Deze functies zullen dan worden toegestaan als nieuwe economische dragers en onder voorwaarde ook de functies mogelijkheden geven voor uitbreiding.

Verder wordt er in het beleid stil gestaan bij de landschappelijke kenmerken passend bij regiogemeenten, aan welke algemene voorwaarden er voldaan moet worden om in aanmerking te komen met het functieveranderingsbeleid, hoe sloopmeters omgezet kunnen worden naar inzetbare meters en welke voorwaarden hiervoor van toepassing zijn en tot slot de mogelijkheden voor nieuwe woon- of werkfuncties met de daarbij opgestelde voorwaarden. (Regio Foodvalley, 2016)

Bij het functieveranderingsbeleid wat bij de gemeente Oldebroek wordt gehanteerd staan meerdere doelen die ze gezamenlijk willen behalen benoemd. Ze hopen gezamenlijk met de agrariers te werken aan een transitie naar een duurzame natuurinclusieve bedrijfsvoering. Hiermee wordt geprobeerd de belangen van economie, landschap en natuur bij elkaar te brengen. In het beleid wordt ook benoemd dat de huidige mogelijkheden voor functieverandering naar de bestemming 'Wonen' als niet stimuleren of zelfs beperkend

worden beschouwd. Door maatwerk te bieden willen ze meer uitgaan van bereiken van doelen en het versterken van kwaliteiten. De gemeente Oldebroek beschouwt de mogelijkheid tot maatwerk als een kans om in te kunnen spelen op het woning tekort maar ook in het verminderen van de stikstofbelasting. Deze kansen worden het grootst geschat in de gebieden dichtbij of in Natura 2000-gebieden. (Engberts B, 2022)

Er zal onderzoek worden gedaan naar de belangen van verschillende gemeenten binnen het functieveranderingsbeleid. Wat echter nog niet duidelijk is, is hoe de verschillende gemeenten hier invulling aan gaan geven, wat de reden achter de keuze voor een kwantitatieve of kwalitatief functieveranderingsbeleid is, hoe de ondernemers goed in kunnen spelen op het functieveranderingsbeleid aangezien ieder bedrijf anders is en tot slot hoe de adviseurs op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling hier het beste op in kunnen spelen om zo de ondernemers het beste te kunnen adviseren. Het functieveranderingsbeleid is nog niet geheel definitief, maar vraagt al wel van de ondernemers om hier mee bezig te zijn. Dat er nog grote vragen zijn, blijkt uit de vraag of de stikstofregeling door zal gaan en wat de uitslag van de verkiezingen met zich mee zullen gaan brengen. Vele partijen zijn voor het onteigenen van agrarische ondernemers. Mocht dit juist zijn, is het ook van belang om te weten wat het bevoegd gezag dan wil gaan doen om aan de stikstofdoelen te voldoen. (RTL Nieuws, 2023)

Het onderzoek richt zich op melkvee-, pluimvee-, kalver- en varkenshouderijen in de gemeente Ede, maar ook in de gemeente Oldebroek. Beide gemeenten hebben een eigen vorm van het functieveranderingsbeleid neergezet.

Het doel van het onderzoek is om een overzicht te kunnen creëren van de verschillende manieren hoe de gemeenten omgaan met het functieveranderingsbeleid voor met name adviseurs zodat ze de agrarische ondernemers op de juiste manier kunnen inlichten en ze kunnen begeleiden bij het maken van de keuze, maar ook bij het uitwerken van de gemaakte keuze. Het probleem bevindt zich momenteel nog in het beleid wat nog te onduidelijk is, met alleen literatuuronderzoek zullen niet de gewenste resultaten om met een antwoord op de hoofdvraag te kunnen geven gehaald worden.

Naar aanleiding van deze vragen is er één hoofdvraag geformuleerd voor dit onderzoek: 'Welke gevolgen heeft de uitvoering van het functieveranderingsbeleid dat uitgevoerd wordt door de gemeenten voor de agrarische ondernemers?'

Om deze vraag juist te kunnen beantwoorden zijn de drie volgende deelvragen opgesteld:

1. Hoe gaan gemeenten het kwalitatieve functieveranderingsbeleid vormgeven?
2. Hoe gaan gemeenten het kwantitatieve functieveranderingsbeleid vormgeven?
3. Welke voordelen en nadelen brengen beide vormen van het functieveranderingsbeleid met zich mee?

Om bovenstaande vragen te kunnen beantwoorden, zal er een literatuuronderzoek uitgevoerd worden en zullen er twee interviews gehouden gaan worden met het bevoegd gezag (gemeente Oldebroek en gemeente Ede). De keuze voor deze twee gemeente is gemaakt doordat beide gemeente koplopers zijn met of het kwantitatieve of het kwalitatieve functieveranderingsbeleid. Ook zal er een interview gehouden worden met een expert op het gebied van milieu ruimtelijke ontwikkeling om ook hun visie te horen. Bij de gemeente Ede is er een interview uitgevoerd met een Junior jurist en een beleidsmedewerker landbouw. Bij de gemeente Oldebroek zal het interview plaatsvinden met een beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling.

Dit rapport is specifiek bedoeld als hulpmiddel voor adviseurs in de ruimtelijke ontwikkeling en agrarische ondernemers. Dit rapport geeft de mogelijkheden van de manieren hoe de gemeentes het functieveranderingsbeleid kunnen gaan interpreteren weer. Dit biedt meerdere mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn voornamelijk van toepassing binnen de ruimtelijke ontwikkeling.

In hoofdstuk 2 is uitgewerkt welk materiaal en welke methode zullen worden toegepast voor dit onderzoek. Hierin staat beschreven hoe het onderzoek uitgevoerd zal gaan worden gedurende deze periode. In hoofdstuk 3 staan de resultaten weergegeven van dit onderzoek. In hoofdstuk 4 is de discussie beschreven, waarbij er kritisch wordt gekeken naar de resultaten en de onderzoeksmethode. Tot slot staat in hoofdstuk 5 op basis van de resultaten een conclusie geschreven. Later in hoofdstuk 5 worden er aanbevelingen gedaan voor de gemeenten, de agrarische ondernemer en eventuele vervolgonderzoeken.

2 Materiaal en methode

In dit hoofdstuk staat weergegeven hoe dit onderzoek uitgevoerd is. De volgende aspecten zijn hierbij aanbod gekomen: de manier van informatie verzamelen voor de drie deelvragen en per deelvraag is er beschreven welke methode er is gebruikt en hoe de gegevens zijn verzameld.

2.1 Soort onderzoek

Het onderzoek is een explorerend onderzoek die kwalitatief van aard is. Er is onderzoek gedaan naar hoe de gemeentes vorm willen gaan geven aan het kwalitatieve en het kwantitatieve functieveranderingsbeleid en welke voor en nadelen dit met zich mee zal gaan brengen. Door dit inzichtelijk in kaart te brengen, is het mogelijk voor de adviseurs om zo het best passend advies te kunnen geven aan de agrarische ondernemers. Oftewel of het functieveranderingsbeleid bedrijfsspecifiek van toepassing zal zijn. De hoofdvraag is door middel van de drie deelvragen beantwoord. Om de deelvragen beantwoord te krijgen is er gebruik gemaakt van een aantal open interviews met gemeente Ede en Oldebroek, daarnaast is er ook een expert van Van Westreenen geïnterviewd en is er een literatuuronderzoek toegevoegd.

2.2 Onderzoeksmethode

Deelvraag 1: Hoe gaan gemeenten het kwalitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?

Voor deelvraag 1 is er een interview afgenomen bij de gemeente Oldebroek. De gemeente Oldebroek kan beschouwd worden als de koploper op het gebied van het kwalitatieve functieveranderingsbeleid. Het interview was een kwalitatieve diepte-interview. Gedurende dit interview met de gemeente Oldebroek is er naar verdiepende materie gezocht.

Voor dit interview is er een format gemaakt die afzonderlijk is ten opzichte van de gemeente Ede. Dit zal van belang zijn om de uniformiteit in de antwoorden te kunnen waarborgen. Op deze manier kan er een beter eenduidig antwoord gegeven worden op deelvraag 1.

Het interview is met toestemming van de geïnterviewde personen opgenomen om zo deze woordelijk te transcriberen. Na het transcriberen van de interviews zijn deze gecodeerd. Het coderen is in drie fases uitgevoerd:

Fase 1: Open coderen, hierbij zullen er codes worden gegeven aan de verschillende delen in het interview met de gemeente Oldebroek.

Fase 2: Axiaal coderen, de codes zijn vergeleken met elkaar en waar nodig zullen deze worden samengevoegd.^f

Fase 3: Selectief coderen, hierbij zal er een relatie worden gelegd tussen de verschillende codes. Deze relaties tussen de codes zal gaan leiden tot het resultaat.

Er is gekeken naar de relaties binnen het interview om zo een tot een goede conclusie te kunnen komen. Hierbij draaide het om feitelijke punten waarbij de beleidsmedewerker op dat vlak werd gevraagd, is de betrouwbaarheid van dit interview gegarandeerd.

Daarnaast is er ook gebruik gemaakt van een literatuuronderzoek. Doormiddel van dit literatuuronderzoek is er verder gekeken naar het kwalitatieve functieveranderingsbeleid. Doormiddel van het Programma Vitaal Platteland. De volgende zoektermen zijn hiervoor gebruikt:

- Functieverandering
- Vitaal platteland
- Landschappelijke inpassing
- Realiseren van woningen

Er is geen gebruik gemaakt van anderstalige zoektermen, doordat dit geen relevante informatie heeft opgeleverd.

De gevonden bronnen zijn nauwkeurig nagekeken op geschiktheid, hierbij is er gekeken naar de recentheid van berichten, de bron en van welke instanties de informatie afkomstig is.

Deelvraag 2: Hoe gaan gemeenten het kwantitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?

Deelvraag 2 zal in de opbouw in grote lijnen overeenkomen met deelvraag 1 in deze deelvraag zal alleen het kwantitatieve functieveranderingsbeleid aanbod komen in plaats van het kwalitatieve functieveranderingsbeleid. Hierdoor zal onderstaande tekst veel overeenkomsten hebben met bovenstaande tekst toebehorend bij deelvraag 1.

Voor deelvraag 2 zal er een interview worden afgenomen bij de gemeente Ede die als koploper beschouwd kan worden van het kwantitatieve functieveranderingsbeleid. Het interview is een kwalitatieve diepte-interview. Gedurende dit interview met de gemeente Ede zal naar de diepte van de materie worden gezocht.

Voor dit interview zal een format gemaakt worden die afzonderlijk is voor de andere gemeente. Dit zal van belang zijn om de uniformiteit in de antwoorden te kunnen waarborgen. Op deze manier kan er een beter eenduidig antwoord gegeven worden op deelvraag 2.

Het interview zal met toestemming worden opgenomen om zo deze woordelijk te kunnen transcriberen. Na het transcriberen van de interviews zullen deze gecodeerd worden. Het coderen zal in drie fases worden uitgevoerd:

Fase 1: Open coderen, hierbij zullen er codes worden gegeven aan de verschillende delen in het interview met de gemeente Oldebroek.

Fase 2: Axiaal coderen, de codes zijn vergeleken met elkaar en waar nodig zullen deze worden samengevoegd.

Fase 3: Selectief coderen, hierbij zal er een relatie worden gelegd tussen de verschillende codes. Deze relaties tussen de codes zal gaan leiden tot het resultaat.

Na het coderen zijn de resultaten geïnterpreteerd en naast de deelvraag gehouden. Hieruit is er een conclusie getrokken over de deelvraag: 'Hoe gaan gemeenten het kwantitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?'

Daarnaast is er ook gebruik gemaakt van een literatuuronderzoek. Doormiddel van dit literatuuronderzoek is er verder gekeken naar het kwantitatieve functieveranderingsbeleid. Doormiddel van het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley. De volgende zoektermen zijn hiervoor gebruikt:

- Functieverandering
- Vitaal platteland
- Landschappelijke inpassing
- Slopmeters
- Realiseren van woningen

Er is geen gebruik gemaakt van anderstalige zoektermen, doordat dit geen relevante informatie heeft opgeleverd.

De gevonden bronnen zijn nauwkeurig nagekeken op geschiktheid, hierbij is er gekeken naar de recentheid van berichten, de bron en van welke instanties de informatie afkomstig is.

Deelvraag 3: Welke voor- en nadelen brengen de twee vormen van het functieveranderingsbeleid met zich mee?

Voor deelvraag 3 zijn er meerdere interviews afgenomen. Namelijk bij de gemeente Oldebroek bij een beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkeling, bij de gemeente Ede met een junior jurist en beleidsmedewerker Landbouw en tot slot met een expert van Van Westreenen op het gebied van Milieu en Ruimtelijke ontwikkeling. Gedurende de interviews is er naar verdiepende materie gezocht.

Voor dit interview is er voor beide gemeenten gebruik gemaakt van het hiervoor benoemde format. Voor het interview met de expert is er een interview gemaakt die afzonderlijk is ten opzichte van de gemeenten. Dit zal van belang zijn om de uniformiteit in de antwoorden te kunnen waarborgen. Op deze manier kan er een beter antwoord worden gegeven op deelvraag 3

Alle drie de interviews is met toestemming van de geïnterviewde personen opgenomen om zo het interview woordelijk te kunnen transcriberen. Na het transcriberen van de interviews zijn deze gecodeerd. Het coderen is in drie fases uitgevoerd:

Fase 1: Open coderen, hierbij zullen er codes worden gegeven aan de verschillende delen in het interview met de gemeente Oldebroek.

Fase 2: Axiaal coderen, de codes zijn vergeleken met elkaar en waar nodig zullen deze worden samengevoegd.^f

Fase 3: Selectief coderen, hierbij zal er een relatie worden gelegd tussen de verschillende codes. Deze relaties tussen de codes zal gaan leiden tot het resultaat.

Na het coderen zullen de resultaten worden geïnterpreteerd en kan dit naast de deelvraag worden gehouden. Hieruit kan een duidelijk resultaat worden weergegeven op de vraag 'Welke voor- en nadelen brengen de twee vormen van het functieveranderingsbeleid met zich mee?'.

3 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten per deelvraag weergegeven.

3.1 Hoe gaan gemeenten het kwalitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden is er naar het 'Programma Vitaal Platteland van de gemeente Oldebroek gekeken. Aan de hand van de informatie uit het functieveranderingsbeleid is de gemeente Oldebroek geïnterviewd om een duidelijk beeld te krijgen van de visie op gemeente niveau.

3.1.1 Programma Vitaal Platteland Oldebroek

De informatie uit onderstaande paragrafen is gebaseerd op het document 'Programma Vitaal Platteland Oldebroek (Engberts B, 2022). Binnen deze paragraaf is er een samenvatting weergegeven van het gehele beleid.

3.1.2 Beleid

In 2022 heeft de gemeente Oldebroek het Programma Vitaal Platteland Oldebroek opgesteld. Het programma is een beleidsaanvulling van het omgevingsvisie Oldebroek afkomstig uit 2018. In 2022 is het programma opgesteld om zo een samenhangend document te realiseren voor het buitengebied. Hierbij draait het om het vinden van goede kaders en het leggen van de goede dwarsverbanden. Dit alles zodat kansen voor verbetering van de omgevingskwaliteit beter benut gaan worden. In het programma staan dan ook vooral de (voormalige) agrarische bedrijven, de landgoederen en de daarbij behorende gronden centraal.

De gemeente Oldebroek beschikt ook over een missie hieruit kan geleid worden dat de gemeente voornamelijk inzet op het zo natuurlijk dynamisch inrichten van de gemeente.

De mogelijkheden voor een functieverandering naar 'wonen' worden als te beperkend en niet stimulerend beschouwd in het huidige Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)- beleid. De gemeente Oldebroek dient meer uit te gaan van het bereiken van doelen en het versterken van kwaliteiten doormiddel van maatwerk. Dit in plaats van het hanteren van strikte regels in termen van aantal vierkante meters sloop of het benoemen van aantallen woningen die te realiseren zijn. Echter dient er wel voldaan te worden aan de eisen van landschappelijke inpassing.

Daarbij speelt het stikstofbeleid van de provincie ook een zekere rol, doormiddel van het beëindigen van veehouderijen. Functieverandering is mogelijk indien met de sloop en de bouw van de nieuwe woningen een duidelijke vermindering van de stikstofbelasting aangetoond kan worden. Hierbij komt echter ook kijken dat de erfopzet en de bebouwing passend moet zijn in de natuurlijke omgeving. Via maatwerk kunnen de gestelde doelen behorend bij het stikstofbeleid wellicht behaald worden. De gemeente Oldebroek is terughoudend in het toestaan van nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwingen. Dit in het belang van het behouden van de landbouw als belangrijkste functie van het gebied. Echter zijn andere functies wel toegestaan indien er aangetoond kan worden dat omliggende bedrijven geen hinder ervaren door de functieverandering.

3.1.3 Interview gemeente Oldebroek

Uit het interview met de gemeente Ede (bijgevoegd in bijlage 3) werd duidelijk dat de gemeente momenteel veel kansen ziet op het gebied van de woningnood, maar ook met de stoppende agrarische ondernemers. Door niet een aantal maximum woningen te benoemen is het voor de agrarische ondernemers aantrekkelijker om hun gebouwen te slopen in ruil voor kavels. Bij het realiseren van meer nieuwe woonkavels komen er automatisch meer woningen op de markt wat weer een positief effect heeft op het woningen tekort dat momenteel speelt. Echter betekent dit wel dat er extra landschapsmaatregelen geëist zullen worden die bovenstaande voorbeelden realiseerbaar maken.

3.2 Hoe gaan gemeenten het kwantitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden is er naar het functieveranderingsbeleid van de Regio Foodvalley gekeken. Aan de hand van de informatie uit het functieveranderingsbeleid is de gemeente Ede geïnterviewd om een duidelijk beeld te krijgen van de visie op gemeente niveau.

3.2.1 Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley

De informatie uit onderstaande paragrafen is gebaseerd op het document Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley (Regio Foodvalley, 2016). Binnen deze paragraaf is er een samenvatting weergegeven van het gehele beleid. Het beleid geldt voor een aantal gemeenten namelijk: Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

3.2.2 Beleid

In 2016 hebben de gemeenten van de Regio Foodvalley het functieveranderingsbeleid opgesteld. Het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley is onder andere een samenvoeging van twee beleidsinvullingen afkomstig uit 2008 en 2012. Dit waren namelijk het 'regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' en de 'nadere invulling'. Het doel van het 'regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' uit 2008 was het bijdragen aan een maatschappelijke en ruimtelijke verantwoordelijke wijze van het beëindigen van vele agrarische bedrijven. In 2016 bij het opstellen van het functieveranderingsbeleid van de Regio Foodvalley is hier een nieuw doel bijgekomen, het behouden van de kwaliteit van het landelijk gebied. Het gebruik van het beleid kan per gemeente verschillen als gevolg van lokaal beleid, dit staat beschreven in de gemeentelijke doorwerking. Bij dit aspect wordt het functieveranderingsbeleid van de Regio Foodvalley, doormiddel van een interview met de gemeente Ede wordt er op gemeente niveau gekeken naar het beleid.

Het beleid probeert er op toe te zien dat de bebouwing in het buitengebied minder wordt. Hierdoor zijn sloopmeters ook niet 1 op 1 over te nemen, maar is er sprake van een afomingspercentage. In figuur 6 is de afomingspercentage (kortingspercentage) weergegeven. Bedrijfswoningen en de bijbehorende bijgebouwen mogen niet worden meegerekend als geldende sloopmeters.

Figuur 6 Afomingspercentage sloopmeters.

In te zetten sloopmeters	Kortingspercentage
0 – 1000m ²	Geen korting
1.000 – 2.000m ²	25% korting
>2.000m ²	50% korting

Noot. Overgenomen uit "Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley", door Regio Foodvalley, 2016, pagina 18.

De sloopmeters worden geregistreerd zoals staat genoteerd in het beleid. Dit om te er op toe te zien dat de sloopmeters eenmalig gebruikt kunnen worden en de gebouwen ook daadwerkelijk gesloopt worden. De sloopmeters kunnen worden doorverkocht of juist worden aangekocht, dit kan in de verschillende gemeenten worden gedaan indien het binnen de Regio Foodvalley blijft.

De sloopmeters kunnen worden gebruikt voor een functieverandering. Het beleid geeft mogelijkheden voor twee soorten functieveranderingen namelijk naar 'wonen' of 'werken'. Voor beide functies zijn er eigen regels opgesteld binnen het functieveranderingsbeleid. Deze regels betreffen de mogelijkheden voor het gebruiken van de sloopmeters.

Functieverandering naar 'wonen'

De functieverandering naar 'wonen' is bedoeld is zo ingericht dat het de mogelijkheid biedt om meer woningen te realiseren op het perceel. Hierbij wordt de bedrijfswoning niet meegeteld als sloopmeters en mag deze ook blijven staan. De bedrijfswoning is echter na de functieverandering geen bedrijfswoning meer, maar gewoon een woning. Bij de functieverandering naar 'wonen' zijn er maximaal twee extra woningen toegestaan.

Functieverandering naar 'werken'

De functieverandering naar 'werken' is ingesteld als nieuwe economische drager in het buitengebied. Dit om ervoor te zorgen dat het buitengebied aantrekkelijk, leefbaar en als vitaal beschouwd wordt. Bedrijven ten oppervlakte van 500 m² worden als passend beschouwd in het buitengebied, tot 1.000 m² wordt als bespreekbaar beschouwd. Er wordt onderscheidt gemaakt in bedrijvigheid, dit is uitgesplitst in drie categorieën.

1. Gebiedspassende bedrijven;
 - a. Kleinschalige bedrijven die thuishoren binnen de bebouwde kom of op een bedrijventerrein. Deze bedrijven zijn echter wel in te passen in het buitengebied. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan paardenpensions, hoveniers of andere ambachtelijke bedrijven.
2. Gebiedsgebonden bedrijven;
 - a. Dit zijn bedrijven die vanuit het verleden aan het platteland gerelateer kunnen worden. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan loonbedrijven, veevoederbedrijven of landbouwmechanisatiebedrijven.
3. Autonome ontwikkelingen
 - a. Hierbij gaat het om bestaande bedrijfsmatige functies die uitgebreid kunnen worden. Dit gaat bijvoorbeeld om een recreatiepark, dierenpension, manage, kalvergierinstallatie en andere vergelijkbare functies.

3.2.3 Interview gemeente Ede

Uit het interview met de gemeente Ede (bijgevoegd in bijlage 3) werd duidelijk dat ze werken met sloopmeters om zo waarde te creëren. Het beëindigen van een agrarische onderneming heeft best een emotionele impact maar ook een fiscale impact. De achterliggende gedachte is hier je staat functiewisseling toe en je haalt verstening weg uit het buitengebied. De gemeente is constant bezig met het verbeteren van de kwaliteit van het ruimtelijk buitengebied. De sloopmeters die vrij komen bij een stoppende agrarische onderneming kunnen verkocht worden, maar ook zelf ingezet worden. Dit bijvoorbeeld voor het realiseren van nieuwe woningen of het vergroten van woningen en/of bijgebouwen.

3.3 Welke voor- en nadelen brengen de twee vormen van het functieveranderingsbeleid met zich mee?

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden gaan we nog kort reflecteren op de interviews met de gemeente Ede en Oldebroek. Daarnaast wordt er ook gekeken naar de visie van een expert (dit interview is uitgewerkt in bijlage 4). Om zo een duidelijk beeld te krijgen van de visie op verschillende niveaus.

3.3.1 Interview gemeente Oldebroek

Het programma is zo in elkaar gestoken dat ze voor een ieder een oplossing willen bieden aan de hand van maatwerk. Het nadeel wat is ondervonden is betreft dat het niet concreet genoeg is. Het programma biedt veel mogelijkheden, maar wij merken dat we het nog te beperkend vinden. Ook moet er altijd rekening gehouden worden met de omliggende agrarische ondernemingen. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen belemmering zijn voor de al bestaande agrarische ondernemingen. Er wordt binnen het programma geen maximum aantal woningen benoemd. Een nieuwe bouwkaavel kan voor de ondernemer veel geld opleveren, hierdoor zien we vaak dat ze zoveel mogelijk kavels aanvragen wat niet realistisch is. Dit is dan in strijd met het provinciale beleid. Een voordeel is dat veel mogelijkheden beschikbaar zijn. Denk hierbij aan het realiseren van meerdere bouwkaavels wat leidt tot meer woningen in het prachtige buitengebied. Dit kan er tevens voor gaan zorgen dat de woningnood binnen de gemeente af zou kunnen nemen.

3.3.2 Interview gemeente Ede

Het functieveranderingsbeleid is geschreven voor de regio waar verschillende gemeenten aan meedoen dit betekent dat de slooimeters binnen deze gemeente geruild kunnen worden. Hierdoor hebben kleine gemeenten meer mogelijkheden te bieden voor de stoppende of de innoverende ondernemers. Er wordt zo een grotere afzetmarkt gecreëerd. Dit is niet in alle gevallen zo bij een kwantitatief functieveranderingsbeleid waar gewerkt wordt met slooimeters kan er ook beschreven staan dat deze alleen uit de gemeente zelf gehaald zou mogen worden. Maar het zou zeker als een voordeel beschouwt kunnen worden indien de mogelijkheid aanwezig is. Een nadeel hiervan is dat de prijs gedreven is op vraag en aanbod. Hierdoor weet je nooit wat je kan verdienen of wat het gaat kosten. Ook een nadeel is het hebben van een minimum aantal slooimeters waaraan je moet voldoen wil je een huis neerzetten bij functieverandering. Echter beschikt de gemeente dan wel over de mogelijkheid om het tekort aan slooimeters bij te kunnen kopen.

3.3.2 Interview expert

Wat een voordeel is van het kwantitatieve functieveranderingsbeleid is dat je precies weet wat er verwacht kan gaan worden. Dit betreft de slooimeters je weet hoeveel je waar voor kan inzetten en waar het limiet zich bevindt. Echter is hier ook nog veel onzekerheid dit voornamelijk over op welke plekken de slooimeters verlangt kunnen worden. De kernzones zijn voornamelijk zones waar het vaak onduidelijk is of er slooimeters vereist zijn of dat het gerealiseerd kan worden met ruimte die er al is volgens de gemeentelijke ontwikkelingen. Dit zijn dynamische ontwikkelingen die continu spelen, maar weinig speling voor is binnen het beleid door de strikte eisen. Ook de prijs van de slooimeters kan als een nadeel worden beschouwd momenteel ligt de prijs zo hoog dat alleen de slooimeters al richting een kostenpost gaat van minimaal 3 ton. Hier komen de bouwkosten en de kosten van de grond dan nog bovenop. Dit houdt in dat alleen bedrijven of personen met veel vermogen dit kunnen realiseren terwijl het voor iedereen zou moeten zijn. De gemeente had aangegeven de ratio in de gaten te houden om zo een eerlijke prijs voor iedereen te kunnen garanderen dit blijkt in de praktijk echter niet zo te zijn.

Het kwalitatieve functieveranderingsbeleid richt zich voornamelijk op maatwerk wat in deze tijd ook echt wel noodzakelijk is. Dit is noodzakelijk doordat alle omstandigheden anders kunnen zijn en ook de redenen om te stoppen met het agrarische bedrijf. Met maatwerk heeft ieder persoon eigenlijk hetzelfde doel, het verbeteren van de uitstraling in het buitengebied. Een nadeel van maatwerk is dat de termijnen erg lang zijn, dus het duurt voor de

initiatiefnemers vaak lang voordat ze duidelijkheid ontvangen vanuit de gemeente. Ook lijken de onderdelen natuur en landschap een steeds prominentere rol te krijgen bij het inpassen van het plan. Hierbij verschuift het idee van het opstellen van het functieveranderingsbeleid echter meer naar de eisen van het inpassen in het landschap, dit wordt dan ook zeker als een kwalijke ontwikkeling beschouwt.

Voor beide vormen van het functieveranderingsbeleid worden er veel onderzoeken verwacht van de ondernemer die uitgevoerd moeten worden op het initiatieflocatie. Denk hierbij aan het Flora en Fauna onderzoek, waarbij vaak nog extra onderzoeken worden verwacht voor onder andere vleermuizen en huismussen. Hier komen dan veel extra kosten bij kijken, bij maatwerk is het makkelijke om ter compensatie van de hoge kosten een extra kavel te verlenen om zo functieverandering rendabeler te kunnen maken. Dit is echter bij het kwantitatieve functieveranderingsbeleid niet haalbaar, doordat er niet van de opgestelde eisen afgeweken kan worden.

4 Discussie

Het bieden van perspectief in de agrarische sector blijkt altijd nog een lastige opgave. Dit blijkt onder andere uit de blijvende onzekerheid rondom de toekomst van de agrarische bedrijven. Dit onderzoek zoomt in op het kwalitatieve functieveranderingsbeleid, het kwantitatieve functieveranderingsbeleid en tot slot naar de voordelen en de nadelen van beide vormen van het functieveranderingsbeleid. Om te onderzoeken wat het kwalitatieve functieveranderingsbeleid en het kwantitatieve functieveranderingsbeleid precies inhoudt is er gebruik gemaakt van literatuuronderzoek met als aanvulling twee diepte-interviews met de gemeente Oldebroek en de gemeente Ede. Om te onderzoeken welke voordelen en nadelen beide vormen van het functieveranderingsbeleid bevatten is er gebruik gemaakt van een drietal interviews. De gemeente Oldebroek is hierbij geïnterviewd, de gemeente Ede en tot slot een expert op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Al deze personen zijn geïnterviewd doormiddel van een diepte-interview.

Voor dit onderzoek is het Programma Vitaal Platteland gemeente Oldebroek onderzocht om zo deelvraag 1 te kunnen beantwoorden. Hierbij werd er gekeken naar hoe gemeenten het kwalitatieve functieveranderingsbeleid vorm gaan geven. Naast de literatuuronderzoek is er ook een diepte-interview uitgevoerd bij de gemeente Oldebroek. Het kwalitatieve functieveranderingsbeleid is voornamelijk gericht op maatwerk. Hierbij wordt er wel met een scherp oog gekeken naar de landschappelijke inpassing en het verbeteren van de natuur. Echter is gedurende dit onderzoek naar één gemeente gekeken die als koploper op het gebied van kwalitatieve functieverandering beleid beschouwd zou kunnen worden. Dit heeft verder geen invloed op de resultaten of de betrouwbaarheid. Echter zou om de validiteit te vergroten er naar meer gemeenten gekeken kunnen worden bij een vervolg of herhaling van dit onderzoek. De manier van het invullen van een kwalitatief functieveranderingsbeleid zal in lijnen zeker overeenkomen, maar een kans van afwijken is altijd aanwezig. Ook zou er bij een vervolgonderzoek nog gekeken kunnen worden naar de verschillen binnen Provincies binnen dit onderzoek is er enkel gekeken binnen de provincie Gelderland.

Deelvraag 2 is beantwoord doormiddel van een literatuuronderzoek over het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley met hierop volgend een diepte-interview met de gemeente Ede. Die als gemeente is aangesloten bij de Regio Foodvalley om zo hun visie op het desbetreffende onderwerp in kaart te brengen. Binnen de gemeente wordt er gewerkt met sloopmeters wat extra mogelijkheden biedt en duidelijkheid. Een ieder weet waar hij/zij aan toe is en aan welke eisen voldaan moeten worden. Echter biedt dit weinig mogelijkheid tot speling. Uit het interview met de gemeente Ede bleek dat de sloopmeters binnen de verschillende gemeenten die aangesloten waren bij de Regio Foodvalley verhandeld konden worden wat meer kansen biedt voor ondernemers in kleinere gemeenten. Ook hier is er echter voornamelijk op één gemeente gefocust. Dit heeft geen grote consequenties voor de betrouwbaarheid van het onderzoek, maar bij een herhaling van dit onderzoek of een vervolg zou hier zeker rekening mee gehouden kunnen worden.

Tot slot is bij deelvraag 3 om de voordelen en de nadelen van beide vormen van het functieveranderingsbeleid in kaart te kunnen brengen gebruik gemaakt van een aantal diepte-interviews. Om te starten met het diepte-interview met de gemeente Oldebroek hierin werd aangegeven dat ondanks dat het beleid kwalitatief van aard is nog als te beperkend wordt beschouwd. Hier zal dan in het najaar van 2023 opnieuw naar gekeken worden wat tot een herziening zal gaan leiden. Verder merkten ze dat er ondanks het leveren van maatwerk de ondernemers er zoveel mogelijk uit zouden willen halen soms ten nadele van het landschap. Ook de verantwoording tegenover andere ondernemingen met dezelfde plannen die op locatie x niet mogelijk zijn maar op de locatie van de burens wel blijkt nog een uitdaging te zijn. Tot slot is de manier van maatwerk leveren een echte uitvinding de ondernemingen kunnen met hun plannen komen en gezamenlijk kan er het beste van gemaakt worden zonder meteen aan eisen vast te zitten. Vervolgens is de gemeente Ede geïnterviewd hierbij is er ook gekeken naar het functieveranderingsbeleid. Binnen de gemeente Ede wordt er met sloopmeters gewerkt en zijn er duidelijke eisen en mogelijkheden opgesteld. Dit voorkomt

veel verwarring, maar wordt ook als beperking beschouwd. Dit doordat de sloopmeters verkocht kunnen worden, de prijs is gebaseerd op vraag en aanbod. Dit fluctueert erg, waardoor de kosten van sloopmeters vaak hoog liggen dit beperkt de minder grote bedrijven in hun mogelijkheden. Mensen met een groot vermogen kunnen altijd door blijven ontwikkelen, maar de bedrijven en/of particulieren met een minder vermogen zullen hierdoor beperkt worden. Tot slot is er een expert van het bedrijf Van Westreenen geïnterviewd die gespecialiseerd is op het gebied van milieu en ruimtelijke ontwikkeling. Dit om zo een visie te krijgen van een onafhankelijke partij. Hierbij is er gekeken naar beide vormen van het functieveranderingsbeleid. Het kwalitatieve functieveranderingsbeleid is zeker een oplossing voor de toekomst door de vele mogelijkheden dat het biedt. Echter moet hier wel rekening gehouden worden met langere procedures doordat alles op maat aangeleverd en bekeken moet worden. Ook zal er veel nadruk gaan liggen op natuur en landschap wat soms tot confrontaties kan leiden bij de initiatiefnemer en de personen bij de gemeente die besluiten nemen over het landschap. Bij het kwantitatieve functieveranderingsbeleid weten initiatiefnemers meteen waar ze aan toe zijn en welke eisen er gesteld worden. Hier wordt er met sloopmeters gewerkt deze sloopmeters zijn verhandelbaar. De prijs werkt op de markt van vraag en aanbod, dit leidt ertoe dat de prijzen vaak hoog zijn en niet voor iedereen haalbaar zijn. Dit is dan ook een beperkende factor binnen de ontwikkeling van minder grote bedrijven. gedurende de interviews met de verschillende gemeenten is er niet naar het andere beleid gevraagd en de opvattingen hierover dit had eventueel wel gekund, maar zouden de antwoorden mogelijk kunnen beïnvloeden. Daarnaast hadden er meerdere experts en personen van verschillende niveaus geïnterviewd kunnen worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld personen vanuit de provincie, maar ook andere adviesbureaus om zo een verdere verdiepingsslag te kunnen maken.

De validiteit van het onderzoek is op dit moment gewaarborgd. De tweetal vormen van het beleid die onderzocht zijn kunnen aangepast worden, doormiddel van een herziening. Op dit moment is het dus een valide onderzoek. Daarnaast is zoveel mogelijk geprobeerd om sociaal wenselijke antwoorden te verwerken in dit onderzoek. Dit is gedaan door een aantal standaard vragen op te stellen en gedurende het interview geen meningen te vragen of te geven. Ondanks het niet anonimiseren van de personen (met desbetreffende personen afgesproken en goedgekeurd) waren de personen bereid eerlijk antwoord te geven op alle vragen.

De betrouwbaarheid van dit onderzoek is ook gewaarborgd. Op het moment dat dit onderzoek zal worden herhaald, is de kans groot dat hier dezelfde resultaten uit zullen komen. Hierbij moet er wel rekening worden gehouden met het snel veranderen van de regelingen rondom de opkoopregeling, deze zou invloed kunnen hebben op het aanpassen van het functieveranderingsbeleid. Indien dit onderzoek over een half jaar herhaald wordt is de kans groot dat er aanpassingen zijn geweest binnen het functieveranderingsbeleid.

Het onderzoek is erg relevant voor de gemeenten, adviseurs, maar ook voor de agrarische ondernemers. Ondanks alle onzekerheden biedt het functieveranderingsbeleid eventuele mogelijkheden over de toekomst van uw bedrijf. indien in de toekomst de LBV-regeling en het functieveranderingsbeleid gekoppeld mag worden. biedt dit zeker kansen voor vele stoppende agrarische ondernemers.

Tot slot binnen dit onderzoek is er gekeken naar de Regio Foodvalley en in het specifiek de gemeente Ede, maar ook naar de gemeente Oldebroek. Beide gemeenten bevinden zich in de provincie Gelderland. Iedere gemeente is afhankelijk van de verordeningen vanuit de provincie. Het is derhalve niet mogelijk o dit onderzoek een op een over te nemen. Elk functieveranderingsbeleid vraagt om maatwerk, dit onderzoek geeft geen handvatten, geen uitsluitsel.

5 Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt er per deelvraag een conclusie gegeven. Aan de hand van deze deelvragen is de hoofdvraag beantwoord. Tot slot worden in dit hoofdstuk aanbevelingen gedaan.

In dit onderzoek is er onderzoek gedaan naar het antwoord op de hoofdvraag: Welke gevolgen heeft de uitvoering van het functieveranderingsbeleid dat uitgevoerd wordt door de gemeente voor de agrarische ondernemers? Hiervoor is een kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de deelvragen en de hoofdvraag beantwoord.

5.1 Conclusie

5.1.1 Conclusie deelvraag 1

Hoe gaan gemeenten het kwalitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?

Het kwalitatieve functieveranderingsbeleid is een functieveranderingsbeleid wat vooral gefocust is op maatwerk. Dit houdt in dat iedere aanvraag uniek behandeld wordt, er zijn geen vooropgestelde eisen van het minimaal aantal sloopmeters of het maximaal aantal te bouwen huizen. De focus ligt hier op het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Dit wordt gedaan door het stellen van eisen op het gebied van natuur en landschap. Een reden voor het niet instellen van een maximum aantal huizen in ruil voor sloop is de grote woningnood die er momenteel in heel het land speelt, maar ook het stikstofprobleem heeft hier een belangrijke rol in. Door het beëindigen van bestaande agrarische bedrijven zal de stikstofdepositie afnemen. Door het slopen van de stallen wordt er een mogelijkheid gecreëerd om woningen te realiseren wat weer een positieve uitwerking heeft op de woningnood.

5.1.2 Conclusie deelvraag 2

Hoe gaan gemeenten het kwantitatieve functieveranderingsbeleid vorm geven?

Binnen het kwantitatieve functieveranderingsbeleid wordt er met vooraf opgestelde eisen gewerkt. Dit omvat het minimaal aantal sloopmeters die nodig zijn voor het realiseren van een 'compensatiewoning'. De sloopmeters zijn binnen de gemeente verhandelbaar, dit wil zeggen indien een initiatiefnemer sloopmeters tekort komt kunnen deze worden bijgekocht en blijven er sloopmeters over kunnen deze worden verkocht. Echter zijn deze sloopmeters niet 1 op 1 over te nemen, maar is hier sprake van een afromingspercentage. Dit om ervoor te zorgen dat het bebouwingspercentage binnen de gemeente zal afnemen. Het afromingspercentage is afhankelijk van het aantal sloopmeters. De gemeente heeft geen invloed op de prijs van de sloopmeters die is afhankelijk van de vraag en aanbod, echter registreert de gemeente wel de sloopmeters om zo een overzicht te hebben van de beschikbare sloopmeters. Ook hier ligt de focus bij het verbeteren van het ruimtelijke buitengebied door het verwijderen van verstening en werken aan landschappelijke inpassing. Met de handel in sloopmeters probeert de gemeente waarde te creëren doordat het beëindigen van een agrarische onderneming niet alleen emotioneel een impact heeft, maar ook fiscaal. Door waarde te creëren bij het verkopen van sloopmeters wordt de regeling aantrekkelijker gemaakt.

5.1.3 Conclusie deelvraag 3

Welke voor- en nadelen brengen de twee vormen van het functieveranderingsbeleid met zich mee?

Voordelen kwalitatieve functieveranderingsbeleid

Een groot voordeel wat het kwalitatieve functieveranderingsbeleid met zich mee brengt is het bieden van vele mogelijkheden, zonder op voorhand aan allerlei eisen te hoeven voldoen. Ook is het realiseren van een nieuw project relatief goedkoper, doordat hier geen sloopmeters bij aanwezig moeten zijn. Alle achterliggende redenen om te stoppen met een agrarisch bedrijf vraagt om een unieke aanpak, deze aanpak is echter alleen mogelijk aan de

hand van maatwerk. Door maatwerk te leveren wordt er op een andere manier naar het project gekeken, waardoor de mogelijkheden meer aanwezig zijn. Tot slot het realiseren van meerder bouwkavels in ruil voor sloop van bestaande stallen beschikt over een positieve bijdrage van het woningtekort. Tot slot bij het aanvragen van een functieverandering worden er om een aantal onderzoeken gevraagd, hierbij kan gedacht worden aan een onderzoek van Flora en Fauna. Dit leidt meestal tot meer onderzoeken specifiek voor vleermuizen, huismussen of andere diersoorten. De kosten van deze onderzoeken zijn zeer hoog. Deze hoge kosten kunnen terugverdiend worden bij het realiseren van meer woningkavels, indien er meer woningen gebouwd mogen worden is er een groter terugverdienmodel wat de extra bijkomende kosten kan overbruggen. Dit mogelijk bij maatwerk doordat je niet vast zit aan een maximum aantal woningen.

Nadelen kwalitatieve functieveranderingsbeleid

Ondanks dat het beleid zoveel mogelijkheden biedt merkt de gemeente dat het vooralsnog te beperkend is. Doordat er met maatwerk gewerkt wordt duren de procedures lang. Dit komt doordat gemeente alles apart moet toetsen en beoordelen. Dit is een nadeel voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft het zelfde doel als de gemeente het realiseren van iets moois wat een toevoeging is voor het landschap. Het verbeteren van de landschap en de natuur lijkt een steeds grotere rol te spelen bij het functieveranderingsbeleid dit wordt als een nadeel beschouwt, doordat zo de focus zich verplaatst naar het landschap in plaats van waar het eerst voor bedoeld was het helpen van stoppende agrarische ondernemers.

Voordelen kwantitatieve functieveranderingsbeleid

Door de opgestelde eisen voor functieverandering is er veel duidelijkheid gecreëerd voor de initiatiefnemer, dit leidt automatisch ook tot kortere procedure tijden. Door het werken met sloopmeters wordt er waarde gecreëerd dit om andere kosten te kunnen dekken. De sloopmeters zijn verhandelbaar. Indien de gemeente onderdeel is van de Regio Foodvalley kunnen de sloopmeters ook verhandeld worden bij gemeenten die aangesloten zijn. Dit biedt meer mogelijkheden voor agrarische ondernemers die gevestigd zijn in een kleine gemeente om zo toch hun initiatieven waar te kunnen maken. De eisen maken het makkelijke een functieverandering plaats te laten vinden er moet wel voldaan worden aan landschappelijke inpassing, maar dit heeft een minder grote rol dan bij het kwalitatieve functieveranderingsbeleid.

Nadelen kwantitatieve functieveranderingsbeleid

De prijs van de sloopmeters is gedreven op de vraag en aanbod. Dit leidt ertoe dat de prijs van de sloopmeters zeer hoog is. Door de hoge prijs van de sloopmeters, de kavels en de bouwkosten is het helaas niet mogelijk om voor iedereen zijn/haar plannen te realiseren. Ook kan het kwantitatieve functieveranderingsbeleid niet altijd meekomen met de dynamische ontwikkelingen die momenteel spelen. Tot slot kan door de steeds grotere kostenposten niet afgeweken worden van het maximum aantal te bouwen huizen, indien dit wel van toepassing zou zijn geweest zouden de kosten meer verspreid kunnen worden, waardoor meer mensen aan dit initiatief zouden gaan meedoen.

5.1.4 Algemene conclusie

Welke gevolgen heeft de uitvoering van het functieveranderingsbeleid dat uitgevoerd wordt door de gemeente voor de agrarische ondernemers?

Op dit moment is het antwoord niet rooskleurig voor de agrarische ondernemers. Beide vormen van het functieveranderingsbeleid bevat veel voordelen als nadelen. De gemeenten worstelen met de invulling van het beleid hoe ze het beste voor iedereen eruit kunnen halen. Op dit moment wordt het kwalitatieve functieveranderingsbeleid als het meest rooskleurig beschouwt, dit doordat in de huidige maatschappij en het stikstofprobleem dat momenteel speelt veel onzekerheid is en dit om maatwerk zal gaan vragen. Echter komt hier wel bij kijken dat de procedures veel langer zullen duren en er een langere tijd veel onzekerheid is,

naast de overige zorgen. Ook zal hier de focus nog meer liggen op het landschap en de natuur wat kan leiden tot vele aanpassingen op het erf. Echter met maatwerk valt er wel meer uit het beleid te halen indien er meer woningen gebouwd mogen worden kunnen de kosten beter gespreid worden. Wanneer de kosten verder gespreid kunnen worden is het al snel veel aantrekkelijker om mee te gaan doen aan het functieveranderingsbeleid omdat het rendabeler is. Het kwantitatieve functieveranderingsbeleid geeft meer duidelijkheid op voorhand door de opgestelde eisen. Het gebruik maken van sloopmeters is duidelijk en valt niet mee te onderhandelen de prijs is echter zeer hoog wat een groot nadeel is voor de bijkomende kosten. Indien in de toekomst het functieveranderingsbeleid gekoppeld kan worden aan de opkoopregeling zal het er voor beide gevallen rooskleuriger uitgaan zien. Dit doordat er meer uit te halen valt en zo er ook meer aan verdiend kan worden en de inkomstenbron niet meteen geheel wegvalt.

5.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden de aanbevelingen naar aanleiding van resultaten verwerkt voor de gemeenten en de agrarische ondernemers. Daarnaast worden er ook aanbevelingen getoond voor een eventueel vervolgonderzoek.

Gemeenten

Als gemeente is het belangrijk om te weten dat elk bedrijf en de achterliggende gedachte om te stoppen uniek is. Dit onderzoek is gericht op alle agrarische ondernemers. De meeste agrarische ondernemers hebben geen hoge pet meer op van het bevoegd gezag. Het stoppen van een agrarisch bedrijf heeft een grote impact fiscaal, maar ook zeker emotioneel. De achterliggende gedachte om te stoppen kan bij iedere ondernemer uniek zijn, waardoor dit om maatwerk zal vragen. Ondernemers die geen licht meer zien aan het einde van de tunnel hebben behoefte aan duidelijkheid en sympathie. Duidelijkheid is lastig te waarborgen bij het gebruik maken van maatwerk, maar zal wel zeker tot meer bereidheid gaan leiden. Wacht dan ook zeker niet af wat er gaat komen met de opkoopregeling en het bereid zijn om functieverandering toe te passen binnen de agrarische sector in uw gemeente. Maak contact met de agrarische ondernemers om te zien wat er speelt en zo hier rekening mee te kunnen houden binnen uw visie. Uiteindelijk wil iedereen meewerken aan een mooi vitaal platteland.

Ondernemer

Als ondernemer is het ontzettend belangrijk om goed bewust te zijn van de duur van procedures. Bij functieverandering is de procedure gemiddeld twee jaar, komt hier veel maatwerk bij kijken kan dit termijn nog langer worden. Wees er ook van bewust dat er veel extra kosten zullen zijn door alle onderzoeken die uitgevoerd moeten worden. Breng op voorhand alle fiscale gevolgen in kaart om te kijken of dit voor u weggelegd is. Ook zullen er compromis gesloten moeten worden op het gebied van landschappelijke inpassing iedereen wil werken naar een mooi landschap en een betere natuur. Gezamenlijk kan er een vitaal platteland worden gecreëerd.

Vooronderzoek

Voor een eventueel vervolgonderzoek is het interessant om ook buiten de provincie Gelderland te kijken hoe dit in werking gaat.

Ook is het interessant om een onderzoek te doen naar het mogelijk koppelen van de opkoopregeling en het functieveranderingsbeleid. Of dit een ander beleid met zich mee zal brengen en/of dit nog gevolgen heeft voor de agrarische ondernemers.

Tot slot is een onderzoek naar de fiscale kant van het functieveranderingsbeleid is ook een aanbeveling voor een eventueel vervolgonderzoek. Bij functieveranderingsbeleid worden de kosten van de verschillende onderzoeken vaak vergeten wat uiteindelijk zeker een impact zal hebben op het totale fiscale beeld.

Literatuurlijst

Agricola, H. J., Jansen, A., Van Rooij, S. A. M., Eisenga, R., & Vogelzang, T. A. (2009). Proeftuin Foodvalley. In *Wageningen University & Research* (Nr. 435049). Wageningen University & Research. <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/fulltext/246134>

Berkhout, P., Silvis, I., & Terluin, (red.). (2013). *Landbouw-Economisch bericht*. edupot wur. <https://edepot.wur.nl/260632>

Berkhout, P., Silvis, I., & Terluin, (red.). (2014). *Landbouw Economisch bericht 2014*. Edupot wur. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://edepot.wur.nl/306953>

Blom, G. E., & Groot, R. (2003). Verkenning Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Groen Wonen. In *WUR* (Nr. 320672). Wageningen University & Research. <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/fulltext/38113>

Brands, M. (2021). Evaluatie Functieveranderingsbeleid. In *Regio Foodvalley*. Regio Foodvalley. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=nijkerk&id=891ac9f7-6b9f-4611-b712-df076134c4e2>

Daalhuizen, F., Van Dam, F., Piek, M., & Sorel, N. (2008). Plattelandsontwikkeling en de gevolgen voor het landschap. In *Policycommons* (Nr. 1844422). NAI uitgevers. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://policycommons.net/artifacts/1844422/plattelandsontwikkeling-en-de-gevolgen-voor-het-landschap/2588257/>

Driessen, P. P. J., & De Gier, A. A. J. (2004). Platteland in beweging? In *RIVM* (Nr. 500025001). RIVM official reports. <https://rivm.openrepository.com/bitstream/handle/10029/260535/500025001.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Engberts, B. (2022). Programma Vitaal Platteland Oldebroek. In *programma vpo*. Gemeente Oldebroek. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://www.bugelhajema.nl/bestanden/oldebroek/PVPO%2020221110.pdf>

Gemeente Ede. (2022). Omgevingsvisie Ede 2040. In *Dierbaar, Duurzaam, Dynamisch Omgevingsvisie Ede 2040* (Nr. 288064). https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf-en/EDE_Omgevingsvisie_2040_DIGITAAL-Vastgesteld_raad_12-5-2022.pdf

Gies, E., Lesschen, J.-P., Kros, H., & Voogd, J.-C. (2020). Verkenning naar ruimtegebruik landbouw 2050 voor Regio Foodvalley. In *Edupot Wur* (Nr. 3042). Wageningen Environmental Research. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://edepot.wur.nl/535582>

Gies, T. J. A., Nieuwenhuizen, W., & Smidt, R. A. (2014). Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijke gebied. In *Edupot Wur* (14.2.325). Wageningen Environmental Research. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://edepot.wur.nl/296354>

Luijt, J., & Voskuilen, M. (2013). Krachten achter ontwikkeling agrarische grondprijzen. In *Edupot Wur* (Nr. 278962). Wageningen University en Research. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://edepot.wur.nl/278962>

Regio Foodvalley. (2016). Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016. In *Regio Foodvalley*. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van https://www.regiofoodvalley.nl/fileadmin/regiofoodvalley.nl/documenten/VAB_RFV_beleid_Regio_FoodValley_functieveranderingsbeleid_2016.pdf

Regio Foodvalley. (2020). Strategische agenda 2020 - 2025. In *Regio Foodvalley*. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van https://www.regiofoodvalley.nl/fileadmin/regiodeal/Strategische_Agenda_Regio_Foodvalley_2020-2025.pdf

Reinhard, S., Balduk, C., Van Bommel, K., Kistenkas, F., Vogelzang, T., & Woud, M. (2004). Perspectief 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. In *Edupot Wur* (Nr. 20045). LEI, Den Haag. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/fulltext/38117>

RTL Nieuws. (2023, 17 maart). *Dit betekent de winst van de BBB voor het stikstofbeleid*. RTL Nieuws. Geraadpleegd op 17 april 2023, van <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/politiek/artikel/5372137/wat-betekent-de-winst-van-bbb-voor-het-stikstofbeleid>

Scholten, M., Bakker, M., & Jongeneel, R. (2021). *Perspectieven voor landbouw in een gebiedsgerichte benadering* [Essay op verzoek van ministerie van LNV]. Wageningen University & Research.

Bijlagen

Bijlage 1. Karakteristieken van de verschillende zones passend bij de gebiedsindeling

	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Karakteristiek	Gebieden met goede landbouwgronden en ruimte, en geschikt voor aansluiting op aan landbouw gerelateerde agribusiness clusters	Gebieden met aan omgeving gerelateerde beperkingen voor landbouw, met een ruimtegebruik die aansluit op de landschappelijke kwaliteit (inclusief daarbij passende landbouw clusters)	Als zone B maar met een extra accent op specifieke opgaven, met name ook voor landbouw: Klimaat: terugdringen van bodemdaling van veengebieden (C1) Natuur: reductie stikstofbelasting op daarvoor gevoelige nabijgelegen natuur (C2).	Natuurgebieden waar bescherming, herstel en ontwikkeling van natuur centraal staat (N2000, NNN)
Positie landbouw in ruimtegebruik	Primair:	Nevengeschiedt	Ondergeschikt	Bij uitzondering
Randvoorwaarden landbouw	Optimalisatie van de productie binnen het emissiearme perspectief van de kringlooplandbouw conform de LNV-visie	Omschakelen met aanpassingen aan de plaatsgebonden omstandigheden, ingepast in de omgeving, met passende vormen van extensivering (doordacht maatwerk)	Omschakelen en beperken met een aanpak op maat, omwille van de specifieke opgaven ten aanzien van bodemdaling van veengebieden of stikstofdepositie op nabije stikstofgevoelige natuur	Zeer beperkt, uitsluitend op landbouw ten dienste van natuurbeheer
Perspectieven voor landbouw (markt en andere waarde proposities)	Duurzame agribusiness gericht op de (inter)nationale markt	Diversiteit aan verdienmodellen door aanpassing aan omstandigheden, en verbinding met omgeving (markt c.q. marketing; verbreding; maatschappelijke diensten)	Omgevingsgerelateerde - verdienmodellen met geïntegreerd natuurbeheer (C2), , koolstof vastlegging (C1) en andere maatschappelijke diensten	-
Andere functies naast landbouw	Alleen als ze niet beperkend zijn voor landbouwontwikkeling	Net als landbouw verweven met omgeving, met kwaliteit van leefomgeving als leidend principe	Net als landbouw aangepast aan de specifieke opgaven (natuurherstel, terugdringen bodemdaling veengebieden)	-
Perspectieven voor biodiversiteitsherstel	Landbouwgronden met bijbehorende agrobiodiversiteit	Boerenlandschap met bijbehorende biodiversiteit	Boerenlandschap met bijbehorende biodiversiteit	Natuurlijke biodiversiteit

Bijlage 2. Format interviews

Format interview expert

Inleiding:

Bedankt voor uw deelname aan dit interview. Voor ik ga beginnen met het interview wil ik eerst nog graag even kort toelichten wat het doel van dit interview is. Allereerst zou ik u willen vragen of u toestemming geeft voor het opnemen van dit interview, zodat ik dit gesprek op een later tijdstip kan transcriberen?

Zoals ik al eerder kort heb toegelicht ben ik momenteel bezig met mijn afstudeeronderzoek waarin ik me bezig hou met de verschillende soorten binnen het functieveranderingsbeleid. Er wordt vanuit iedere gemeente anders gehandeld wat tot veel verwarring en problemen kan leiden. Ik wil u daarom een aantal vragen stellen over de manier hoe u hier tegen aan kijkt en welke kansen/ knelpunten u ziet en wat hierin de juiste oplossing is volgens u.

De vragen die hieronder staan beschreven zijn bedoeld als guide line voor dit interview. Deze zullen niet perse in deze volgorde worden besproken. Deze vragen zijn meer bedoeld als handvaten dat ik op de juiste vragen antwoord krijg zonder te veel af te wijken. Ik heb ervoor gekozen om gebruik te maken van een diepte interview, mocht de expert met andere perspectieven komen zullen die ook uitgewerkt worden.

- Vanaf hier zal de opname gestart worden.

- 1. Wat is de drijfveer voor de ondernemers om gebruik te maken van het functieveranderingsbeleid?
- 2. Wat zijn de valkuilen voor jullie als expert bij het adviseren van de ondernemers?
- 3. Waar ligt volgens u de toekomst in is dit het kwalitatieve- of de kwantitatieve functieveranderingsbeleid?
- 4. Waar bevinden zich momenteel de kansen en de knelpunten ?
- 5. Als u iets mee mag geven aan de gemeentes tijdens het maken van het functieveranderingsbeleid wat zou dit dan zijn?

Als dank voor u tijd heb ik hier nog een kleinigheidje voor u !

Format interview gemeente Ede

Inleiding:

Als allereerst bedankt dat u wilt meewerken aan dit interview. Voor dat we beginnen met het interview wil ik u nog vragen of u nog vragen hebt over de intentie van het interview. Als laatste vraag voorafgaan aan het interview zou ik u willen vragen of u toestemming geeft voor het opnemen van dit interview zodat ik dit op een later tijdstip kan transcriberen?

Zoals ik al eerder kort heb toegelicht ben ik momenteel bezig met mijn afstudeeronderzoek waarin ik me bezig hou met de verschillende soorten binnen het functieveranderingsbeleid. Er wordt vanuit iedere gemeente anders gehandeld wat tot veel verwarring en problemen kan leiden. Ik ben voornamelijk benieuwd naar de mogelijkheden op gemeente niveau voor het functieveranderingsbeleid. En hoe u voor zich ziet wat de beste aanpak is passend voor de gemeente, maar ook voor de ondernemer.

- Vanaf hier zal de opname gestart worden.
- 1. Wat is de visie van de gemeente richting functieverandering?
- 2. Voorziet u knelpunten in deze regeling? Zo ja welke knelpunten ziet u?
- 3. Wat is de achterliggende gedachte voor de keuze die is gemaakt om gebruik te maken van het kwantitatieve functieveranderingsbeleid?
- 4. Welke voor- en nadelen ziet u bij het gebruik maken van het kwantitatieve functieveranderingsbeleid?
- 5. Waarin zal een kwantitatief functieveranderingsbeleid in gaan verschillen vergeleken met het kwalitatief functieveranderingsbeleid?

Als dank voor u tijd heb ik hier nog een kleinigheidje voor u !

Format interview gemeente Oldebroek

Inleiding:

Als allereerst bedankt dat u wilt meewerken aan dit interview. Voor dat we beginnen met het interview wil ik u nog vragen of u nog vragen hebt over de intentie van het interview. Als laatste vraag voorafgaan aan het interview zou ik u willen vragen of u toestemming geeft voor het opnemen van dit interview zodat ik dit op een later tijdstip kan transcriberen?

Zoals ik al eerder kort heb toegelicht ben ik momenteel bezig met mijn afstudeeronderzoek waarin ik me bezig hou met de verschillende soorten binnen het functieveranderingsbeleid. Er wordt vanuit iedere gemeente anders gehandeld wat tot veel verwarring en problemen kan leiden. Ik ben voornamelijk benieuwd naar de mogelijkheden op gemeente niveau voor het functieveranderingsbeleid. En hoe u voor zich ziet wat de beste aanpak is passend voor de gemeente, maar ook voor de ondernemer.

- Vanaf hier zal de opname gestart worden.
- 1. Wat is de visie van de gemeente richting functieverandering?
- 2. Voorziet u knelpunten in deze regeling? Zo ja welke knelpunten ziet u?
- 3. Wat is de achterliggende gedachte voor de keuze die is gemaakt om gebruik te maken van het kwalitatieve functieveranderingsbeleid?
- 4. Welke voor- en nadelen ziet u bij het gebruik maken van het kwalitatieve functieveranderingsbeleid?
- 5. Waarin zal een kwalitatief functieveranderingsbeleid in gaan verschillen vergeleken met het kwantitatief functieveranderingsbeleid?

Als dank voor u tijd heb ik hier nog een kleinigheidje voor u !

Bijlage 3. Interview gemeenten

Transcript interview gemeente Oldebroek

Interviewer: Gerlinde van Velde

Respondent: Leonnard ten Brinke

Functie: Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum: 24 juli 2023

Respondent is akkoord met het opnemen van het interview.

-Start interview-

Interviewer:

Bedankt dat u mee wilt werken aan dit interview. Ik heb een aantal vragen die ik u wil stellen en ik begin gewoon bij de eerste vraag en die gaan we globaal afwerken. Mocht u input hebben dan is dat zeker welkom. Zoals u al wilt doe ik mijn scriptie over het functieveranderingsbeleid, hierin viel het mij persoonlijk op dat jullie als gemeente meer over een kwalitatief functieveranderingsbeleid beschikken. Hierin proberen jullie heel erg met de ondernemers mee te denken. Hierdoor bieden jullie ook meer mogelijkheden.

Respondent:

Ja dat klopt.

Interviewer:

Nou, de eerste vraag. Wat is de visie van de gemeente richting het functieveranderingsbeleid?

Respondent:

Tegenwoordig gaan we er zelfs nog veel ruimer mee om, maar ja er is een tekort aan woningen. Dit leidt er toe dat je ook vaker richting het buitengebied zal moeten gaan. We proberen steeds ruimer te kijken zodat er ook steeds meer kan. Ons voorgaande functieveranderingsbeleid was al erg ruim, dat er bijvoorbeeld meerdere woningen worden toegestaan. Veel agrarische ondernemers zullen gaan stoppen in de aankomende jaren. Op die manier is dit toch een kans. De provincie houdt zich normaal gesproken buiten het beleid. Het is natuurlijk een kans om meer woningen te realiseren in het buitengebied, en op die manier is het ook een kans voor de agrarische ondernemers die dit als een compensatie voor de sloop vierkante meters een aantal kavels inruil krijgen.

Interviewer:

Ja

Respondent:

Het is een kwaliteitsverbetering voor zowel de ondernemer, maar ook voor het gebied. Wij als gemeente stellen dan vaak eisen aan landschapsmaatregelen bijvoorbeeld. Dus ook voor het landschap en de natuur kunnen we op die manier wat extra's doen.

Interviewer:

Ja precies! Dus eigenlijk zien jullie als gemeente dit alleen maar als kans voor de agrarische ondernemers die door jullie aangeboden wordt.

Respondent:

Ja! En het is ook echt nodig en vaak werken we er ook aan mee, we moeten er wel rekening mee houden dat omliggende agrarische bedrijven hier geen hinder door gaan ervaren. Met o.a. geurcirkels, geurafstanden etc. bij het toelaten van nieuwe woningen.

Interviewer:

Zoals u net al aangaf gaat u als gemeente er momenteel nog ruimer mee om. Is dit dan doormiddel van een nieuw functieveranderingsbeleid?

Respondent:

Ja dit klopt. Het nieuwe functieveranderingsbeleid is het programma Vitaal Platteland, in de praktijk leeft dit ook nog een beetje naast elkaar. Het programma Vitaal Platteland is al wel vastgesteld, maar eigenlijk globaal nog niet concreet genoeg. In het najaar zal het programma Vitaal Platteland dan ook geactualiseerd worden in samenspraak met de gemeenteraad in hoeverre zij willen gaan. Hier zullen we dan niet zozeer meer vastzitten aan de bestaande aantal slooppmeters en vaak bij grote bedrijven zijn twee vrijstaande woningen niet voldoende om toch alles te gaan slopen. Bij kleinere projecten zien we ook dat ze niet altijd aan die 700 m² slooppmeters komen. En toch willen we daar graag als gemeente dingen mogelijk maken, dit willen we dan gaan doen door extra landschapsmaatregelen te eisen waardoor bovenstaande voorbeelden wel realiseerbaar zijn.

Interviewer:

Kijk dat is mooi dit is dan ook een kans die jullie hier binnen de gemeente zien ga ik vanuit, maar zien jullie ook nog binnen het functieveranderingsbeleid knelpunten?

Respondent:

Zoals ik aangaf voor omliggende agrarische ondernemingen kan een nieuwe woning een beperking zijn. Maar hier houden wij eigenlijk altijd wel rekening mee. Ook het nieuwe programma Vitaal Platteland waar we er dus ruimer mee omgaan zien we nu ook dat wanneer er geen beperkingen zijn aan het aantal woningen dat ze graag zoveel mogelijk woningen willen. Hier moeten we dan nog een concreet kader aan gaan stellen. Een nieuw bouwkvavel toekennen is voor de initiatiefnemer een project wat veel geld kan gaan opleveren. Dus bij veel initiatiefnemers zien we dat ze zoveel mogelijk bouwkvavels willen realiseren. Dit is dan weer in strijd met het provinciale beleid eigenlijk. Hier moet dus nog een goede balans in zien gevonden te worden.

Interviewer:

Ja dus dan is het eigenlijk meer dat er te veel misbruik wordt gemaakt van de mogelijkheid dat er geen maximaal aantal woningen in het beleid benoemd worden?

Respondent:

Ja dat zien we bij aanvragen die nu lopen en die zijn momenteel nog een beetje on-hold gezet tot het beleid wordt aangepast. Je ziet dat ze veel meer woningen aanvragen dan wat normaliter toegestaan zou worden.

Interviewer:

Ja precies. Jullie hebben er als gemeente om het beleid kwalitatief in te richten, wat is hier de achterliggende gedachte van?

Respondent:

Toch om meer vrijheid en meer projecten doorgang te kunnen laten vinden en toch meer een gepastere oplossing per locatie te kunnen bieden. Hoe meer sloopmeters er zich bevinden hoe meer winst er valt te behalen, maar hier zal dan ook iets tegenover moeten staan zoals bijvoorbeeld meer woningen toestaan met landschapswinst. Dit wordt dan ook vaak in bestemmingsplannen gedaan in het bestemmingsplan staan de bouwregels benoemd en ook de gebruiksregels, dus dan wordt de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming en dan wordt er ook een landschappelijk inrichtingsplan als voorwaarde opgenomen in het bestemmingsplan.

Interviewer:

Oké duidelijk. Heeft het functieveranderingsbeleid dan ook nog grote voordelen en/of nadelen?

Respondent:

Een nadeel die we momenteel ondervonden hebben is het nog te beperkend is dan dat we als gemeente in eerste instantie zouden willen. Er is nog steeds een grote woning vraag en er zijn steeds meer agrarische ondernemers die zouden willen stoppen. Dit is dan het nadeel dit proberen we dan op te lossen met het programma Vitaal Platteland met het nieuwe beleid. En ja het voordeel is dat er echt veel mogelijkheden beschikbaar zijn. Er zijn veel oplossingen voor de ondernemers en dat we meer woningen kunnen gaan toevoegen op een schitterende plek. En de landschappen op die manier toch kunnen verbeteren. Dus ik zie eigenlijk niet heel veel negatieve zaken. Want we houden wel rekening met de bestaande agrarische ondernemingen.

Interviewer:

Ja en zoals nu met de piekbelasters en de LBV regelingen wordt hier ook nog extra rekening mee gehouden gedurende de aanpassingen in het programma Vitaal Platteland, zodat ze aan de LBV regeling mee kunnen doen maar tegelijkertijd ook huizen kunnen realiseren?

Respondent:

Dit is nog een beetje vroeg om daar een uitspraak over te kunnen doen. Want op die manier kunnen ze eigenlijk een dubbele subsidie krijgen. Alleen voor één geval gaan we dit sowieso al doen dus die heeft eigenlijk een beetje geluk. Maar of dit de lijn zal gaan worden voor de toekomst dat is nog eventjes afwachten. Dit was echt een specifiek geval die ook naar zijn mening toezegging had gekregen van de wethouder, dus dat is een beetje lastig.

Interviewer:

Dat snap ik, maar nu met de regelingen en de berekeningen om te zien of je een piekbelaster bent merk je dan ook dat er meer aanvragen binnen stromen?

Respondent:

Op dit moment komen er nog niet extra aanvragen binnen toen we over gingen op het programma Vitaal Platteland toen zagen we wel een piekje in het aantal aanvragen.

Interviewer:

Nee het is misschien ook nog iets te vroeg aangezien er nog zoveel onduidelijk is. Gaan jullie bij een herziening van het programma Vitaal Platteland kijken naar of er mogelijkheden zijn om dit te kunnen combineren in de toekomst?

Respondent:

Daar moeten we zeker wel rekening mee gaan houden denk ik. Het moet wel echt een bewuste keuze worden gemaakt door de politiek of dat de echte stoppers dan op die manier nog mee kunnen doen aangezien het dan als een dubbele subsidie beschouwt zou kunnen worden. We zien ook veel agrarische ondernemers die hun stallen nog willen gebruiken voor onder andere caravan stalling of opslag.

Interviewer:

U heeft het eerder al kort toegelicht, maar wat is de overweging geweest om voor het kwalitatieve functieveranderingsbeleid te kiezen en niet voor het kwantitatieve functieveranderingsbeleid wat voor jullie als gemeente misschien makkelijker geweest zou zijn.

Respondent:

Aan de ene kant biedt het inderdaad veel mogelijkheden zoals het realiseren van meer woningen gedurende de woning nood. Aan de andere kant is het nadeel dat mensen er het maximale uit willen halen. Voor nu hebben we het programma Vitaal Platteland nog niet genoeg afgekaderd.

Interviewer:

Dit is dus nog wel iets wat in de toekomst verder bekeken zal moeten worden.

Respondent:

Ja in het najaar gaat dit gebeuren.

Interviewer:

Oh kijk en dan wordt er een herziening gerealiseerd op het programma Vitaal Platteland?

Respondent:

Ja dan moet de gemeenteraad er mee instemmen en lopen er een aantal pilot projecten. En heeft de gemeenteraad al gereageerd op verschillende ontwerpen voor die locaties met meerdere woningen of minder woningen op basis daarvan wordt het beleid straks opnieuw vastgesteld.

Interviewer:

Oké gedurende een herziening van het beleid worden hier dan ook adviseurs of bijvoorbeeld de agrarische ondernemers hierbij betrokken?

Respondent:

Dit wordt echt intern uitgevoerd hier worden geen externe partijen bij betrokken. Medewerkers van de gemeente zullen hierbij betrokken zijn, de gemeenteraad en de direct verantwoordelijke wethouder die hierover gaat.

Interviewer:

Ja verwachten jullie met het oog op de piekbelasters dat in de toekomst meer naar maatwerk gekeken zal gaan worden voor de ondernemers. Net zoals de persoon die 'geluk' heeft gehad binnen jullie gemeente?

Respondent:

We willen sowieso veel meer maatwerk dus dan zit je niet aan vaste sloopmeters vast. Dus hoe minder er gesloopt wordt hoe meer eigenlijk aan natuur en dergelijke zal moeten worden gerealiseerd. En elke locatie is weer uniek waardoor iedereen met dezelfde regels op te schepen voor ons niet logisch is. Maar we proberen wel zoveel mogelijk iedereen gelijk te behandelen. Dit is in sommige gevallen dan ook wel lastig want wanneer dingen duidelijk afkaderd zijn kan je duidelijk aangeven wat nou de eisen zijn. Dit is dan ook wel een risico als een initiatiefnemer ergens heeft gezien dat er drie huizen gebouwd mogen worden en bij hem twee hoe ga je dit dan onderbouwen en aantonen dat dit in zijn geval anders is.

Interviewer:

Ja dit kan dan nog best lastig zijn in de toekomst. En zoals nu met de bepaalde gebiedsprocessen gaan jullie hier ook nog extra rekening mee houden?

Respondent:

Dat is voornamelijk een provinciale taak wel is onze wethouder hier nauw bij betrokken. Die dacht eerst ook dat hier een gemeentelijke taak aan verbonden was, maar daar gaan we ons nu buiten houden. Maar veel van de boeren bedrijven die hier zitten zijn al wel piekbelaster dus ook hier hebben we ermee te maken. De wethouder wil wel graag in kaart gaan brengen welke bedrijven zich aangemeld hebben voor de opkoopregeling om hiervan in kaart te brengen hoeveel uitstoot hebben ze momenteel op een natura 2000-gebied en voor de pasmelders. Om zo in de toekomst bedrijven met elkaar in contact te kunnen brengen zodat ze elkaar de stikstofrechten kunnen kopen. Dan verdwijnen ze niet en dat ze dit dan misschien met elkaar kunnen uitruilen.

Interviewer:

Dit is inderdaad wel een mooie manier om rekening mee te gaan houden in de toekomst.

Respondent:

Ja inderdaad je ziet vaak bij stikstofuitstoot dat als twee bedrijven naast elkaar liggen hebben ze veel meer aan de stikstofuitstoot dat ze opkopen van de buurman dan wanneer een bedrijf veel verderop ergens zit die de stikstofrechten overneemt.

Interviewer:

Hebben ze dan ook nog te maken met afroaming of is dit hier niet het geval?

Respondent:

Dat is er geloof ik ook dat is momenteel 30% en zal vanaf 2024 waarschijnlijk naar 40% gaan. Hier zal dan ook zeker rekening mee gehouden moeten worden.

Interviewer:

En tot slot welke gevolgen heeft de uitvoering van het functieveranderingsbeleid zoals jullie het in het programma Vitaal Platteland hebben benoemd gevolgen voor de agrarische ondernemers?

Respondent:

Vooraf voor de gestopte agrarische ondernemer en voor de ondernemers die van plan zijn om in de toekomst te gaan stoppen. Die kunnen meer kansen zien en makkelijker een plan maken. In feite wordt er meer medewerking verleent dus er kan makkelijker worden ingespeeld op het stoppen van een agrarisch bedrijf. ik denk dat dat voornamelijk de gevolgen zijn dat het makkelijker wordt om de beslissing te nemen om te stoppen aangezien de financiële kanten beter uit kunnen.

Interviewer:

Er zijn meerdere opties waar je naar toe zou kunnen na het stoppen van het agrarische bedrijf?

Respondent:

Ja!

Interviewer:

Oké, nou dan heb ik mijn vragen gehad, dus stel ik de vraag terug: heeft u misschien nog punten die ik mee kan nemen in mijn onderzoek aangaande dit onderwerp:

Respondent:

Volgens mij wat ik zo weet heb ik verder geen punten waarvan ik denk van nou die zou ikje echt even mee willen geven.

Interviewer:

Nou dan sluit ik bij deze het interview, ik heb nog een kleinigheidje voor u meegenomen. En wil ik u hartelijk bedanken voor uw tijd!

Respondent:

Nou hartelijk bedankt en graag gedaan!

Transcript interview gemeente Ede

Interviewer: Gerlinde van Velde

Respondent 1: Martijn Brands

Respondent 2: Lizette Hissink

Functie respondent 1: Beleidsmedewerker Landbouw

Functie respondent 2: Junior Jurrust

Datum: 6 juli 2023

Respondent is akkoord met het opnemen van het interview.

-Start interview-

Interviewer:

Bedankt dat u mee wilt werken aan dit interview. Ik heb een aantal vragen die ik u wil stellen en ik begin gewoon bij de eerste vraag en die gaan we globaal afwerken. Mocht u input hebben dan is dat zeker welkom. Zoals u al wilt doe ik mijn scriptie over het functieveranderingsbeleid, hierin viel het mij persoonlijk op dat jullie als gemeente meer over een kwalitatief functieveranderingsbeleid beschikken. Hierin proberen jullie heel erg met de ondernemers mee te denken. Hierdoor bieden jullie ook meer mogelijkheden.

Respondent:

Ja dat klopt.

Interviewer:

Nou, de eerste vraag. Wat is de visie van de gemeente richting het functieveranderingsbeleid?

Respondent 1:

Functie wisselingen is best wel aantrekkelijk, maar fiscaal is het best een inspanning ook wat betreft de emoties. Wat betreft de fiscus als je stopt met een agrarische onderneming is het best een grote stap om geen agrarische onderneming meer te hebben in de toekomst. Als je dit allemaal iets kan verzachten met onder andere die sloopmeters dan ja.. Met de sloopmeters creëer je eigenlijk waarde.

Respondent 2:

Er staat nog wat tegenover zeg maar. Ze hebben er ook nog wat aan wat betreft de bebouwing.

Interviewer:

Dus wat jullie bedoelen is dat het niet meteen het einde van het bedrijf is natuurlijk de stallen zullen gesloopt moeten worden, maar de ondernemer krijgt er wel wat voor terug.

Respondent 1:

Ja je krijgt er wat voor terug en het functiewisselingsbeleid is ook ingericht van je hebt zoveel vierkante meters staan en je kan natuurlijk ook als je vervolgens naar een nieuwe niet agrarische bedrijfsfunctie wil overstappen dan kan de bebouwing ook blijven staan en zo hergebruiken. Dus in dat opzicht denk ik dat het functieveranderingsbeleid ook nieuwe mogelijkheden creëert. Al wel die sloopmeters dat is vrije markt werking. Dat is het nadeel de vraag voor alle sloopmeters die je moet inzetten op een perceel bij het veranderen van

functie of als je wat extra's wil. Als de prijs hoog ligt van sloopmeters dan is een nieuwe ontwikkeling ook een stuk duurder.

Interviewer:

Ja klopt dan is de vraag hoog maar het aanbod laag.

Respondent 1:

Ja maar aan de andere kant voor de mensen die het nodig hebben is het dan duurder maar voor de mensen die stoppen is het juist weer interessant dat de prijs weer hoger ligt. Die krijgen dan meer geldt om te stoppen. Het is dus een beetje een wisselwerking van dat de prijs niet te hoog moet zijn, maar ook zeker niet te laag.

Interviewer:

Nee inderdaad. Wordt dit dan ook als een knelpunt beschouwd binnen de regeling?

Respondent 1:

Ja als het echt een knelpunt is dat weet ik niet. Ik denk uiteindelijk zullen er altijd verschillende ontwikkelingen zijn. Bijvoorbeeld met de opkoopregelingen er zullen hier altijd bedrijven aan mee gaan doen. Er zullen ook altijd periodes zijn waardoor er meer meters op de markt zullen terechtkomen. Als er juist meer meters op de markt komen dan zal de prijs juist weer dalen, dus ja. En als de prijs te hoog is dan koopt juist niemand meer de meters dus dan daalt de prijs uiteindelijk ook.

Respondent 2:

Ja ik denk dat het daarom ook juist wel goed is dat we dat zo hebben.

Respondent 1:

Ja en ik denk ook juist dat het goed is dat wij als gemeente daar juist niet op sturen.

Respondent 2:

Nee dat inderdaad. Dat is denk ik het belangrijkste dat het zijn eigen vrije beloop heeft.

Respondent 1:

Ja en ik ben wel van mening dat de prijs op dit moment is natuurlijk hoog, maar je merkt wel dat nu weer aan het dalen is.

Respondent 2:

Ja de prijs is €100,- geweest en hij is al wel weer flink gedaald vergeleken met een half jaar geleden.

Respondent 1:

Ja in dat opzicht is het misschien ook wel dat de prijs wat hoger is geworden door het nieuwe beleid. Hierdoor kan je weer meer dingen doen met de meters, het inzetten voor bijvoorbeeld het vergroten van een woning of het realiseren van meer bijgebouwen. Dus als je het beleid uitbreidt en je staat meer toe met de sloopmeters dan zal de variatie ook meer zijn.

Respondent 2:

Misschien komt het ook wel door onzekerheid die de boeren momenteel ervaren dat ze de sloopmeters nog vast blijven houden. En niet vrijgeven ik denk dat dat ook wel een factor is waardoor de prijs momenteel hoog ligt.

Interviewer:

Ja precies want zoals nu met de piekbelasters als ze mee zullen doen aan een opkoopregeling, is hier ook iets over meegenomen in het beleid over bijvoorbeeld de mogelijkheden?

Respondent 1:

Nouja, kijk in principe is de opkoopregeling een landelijke regelgeving, ook een gedeelte provinciaal natuurlijk. Dat betekent dat er vanuit het ministerie voorwaarde aan worden gesteld, denk hierbij bijvoorbeeld aan de voorwaarde bij de opkoopregeling dat ze bij de gemeente aankloppen om hun bestemming te laten aanpassen. Het verhaal van het aanpassen van de bestemming gebeurt bij de gemeente en dan kom je vervolgens bij het regionale functiewisselingsbeleid. Wij doen dat met dit beleidsstuk maar ook met de sloopmeters die hierin zitten. Ze zijn momenteel aan het discussiëren over of je die regelingen zou mogen stapelen, want niet elke regio beschikt over sloopmeters. Dus eigenlijk hebben we iets gecreëerd wat heel veel andere regio's niet hebben, waardoor het bij ons veel gunstiger is om deze regelingen te gaan stapelen. Aan de andere kant we zitten hier wel in de regio met de meeste agrarische bedrijven. Daar zit dan natuurlijk ook de grootste opgave met de grootste groep piekbelasters, laat ik het zo dan maar noemen. Of iedereen mee gaat doen dat ligt natuurlijk ook aan hoe de regeling gaat lopen en of die aantrekkelijk is. Of ze er teveel voorwaarden aan gaan stellen.

Interviewer:

Ja precies het is nu niet dat er een nieuw beleid zal worden gemaakt dat op de piekbelasters gaan inspelen.

Respondent 1:

Ja het functieveranderingsbeleid dat is er natuurlijk al sinds 2016 ofzo dat het is vastgesteld en de opkoopregeling is natuurlijk pas sinds 2019 of 2020 iets in die richting. Ze zijn binnen de regio wel aan het evalueren van het functiewisselingsbeleid met bijvoorbeeld het vergroten van de regio, of is dit helemaal niet handig en moeten we het laten zoals het is. Dat evalueren en het aanpassen van het beleid is misschien ook gewoon een proces dat al liep voor de opkoopregelingen.

Interviewer:

Dus eigenlijk is het evalueren op het beleid een continu proces dat altijd al bezig is.

Respondent 1:

En ik denk dat het altijd goed is om af en toe eens naar het beleid te kijken wat je hebt opgesteld, want ja de tijden veranderen.

Respondent 2:

Ja de mensen willen andere dingen de boeren willen andere dingen.

Interviewer:

Dus eigenlijk is het continu verbeteren en aanpassen waar er mogelijkheden zijn.

Respondent 1:

Ja precies.

Interviewer:

Nou duidelijk, dan vroeg ik me nog af wat de achterliggende gedachte is van het hele functieveranderingsbeleid?

Respondent 1:

De achterliggende gedachte ja toen was ik er nog niet (gelach).

Respondent 2:

Ja we zijn natuurlijk wel verplicht om te doen het is een onderdeel van het streekplan.

Respondent 1:

Ja het is nationaal beleid en het is een gemeentelijke uitwerking geworden. Het is altijd met de gedachte geweest dat je staat functiewisseling toe en je haalt verstening weg uit het buitengebied. Hier sta je wel nieuwe dingen toe maar het is de bedoeling dat het oppervlakte aan verstening altijd afneemt. Gewoon de kwaliteit van het ruimtelijke buitengebied verbeteren dat is dan denk ik een beetje. Dat was vroeger natuurlijk ook zo boeren stopten met hun bedrijf, maar je wil natuurlijk ook niet dat iedereen zijn schuren laat staan en dat daar ongewenste activiteiten in komen. Ook willen we niet dat als je door het buitengebied heen rijdt allemaal afgebroken schuren ziet (gelach). Daar wordt je ook niet blij van.

Respondent 2:

Ik denk dat het meer is om gewoon het agrarische landschap en het buitengebied te behouden en te versterken.

Respondent 1:

Ja ik denk dat dat wel een van de belangrijkste doelstelling is van het gehele functieveranderingsbeleid. Heeft gehad maar ook nog steeds heeft.

Interviewer:

En als jullie dan opnieuw kijken naar het beleid zijn hier dan ook nog agrarische ondernemers of externe adviesbureaus bij betrokken of is het alleen binnen de muren van het gemeentehuis?

Respondent 2:

Ik denk dat er altijd begint bij een agrarische ondernemer, want je hebt altijd een paar agrarische ondernemers die bedenken we willen wat. Je hebt dan een aantal mensen die het willen en misschien moeten wij kijken naar ons beleid. Van hier moeten we een slag gaan slaan, hier moeten we wat gaan regelen of hier moeten we het gemakkelijker maken.

Respondent 1:

Ja volgens mij ook je hoort het van de agrarische ondernemers, maar je hebt als gemeente ook veel contact met adviesbureaus. Je hoort dus heel veel over wat speelt en waar ze tegenaan lopen. Op basis daarvan ga je ook wel aan de gang met dingen die je moet aanpassen.

Respondent 2:

Nou in dat opzicht is wel het parapluplan een mooi voorbeeld. We hoorden vaak dat 150 m² net niet genoeg was. En daar hebben we nu dan 200 m² van gemaakt of we hebben het geregeld met de omgevingsvergunning.

Respondent 1:

Ik denk inderdaad dat voor de herzieningen daar ben je wel actief bezig met de adviesbureaus en de agrarische ondernemers, maar als je bijvoorbeeld zo een herziening van functiewisselingsbeleid niet zo zeer. De ondernemers willen dat het werkt en ze maakt het niet zo snel uit hoe of wat ze bemoeien zich er niet mee. En natuurlijk we zitten met de

regio, hierdoor hoor je geluiden van verschillende kanten. Door dat je onderdeel bent van een regio zit je wel vast aan een bepaald beleid, hierdoor moet je wel binnen deze kaders blijven werken met je eigen beleid.

Interviewer:

Je noemt hier net al een nadeel zien jullie nog meer voordelen of nadelen in het functieveranderingsbeleid dat jullie momenteel hebben?

Respondent 2:

Een voordeel is natuurlijk je werkt met die negen gemeenten samen. De sloopmeters die uit de gemeente Ede komen die hoeven ook niet perse in Ede te blijven. Dus onderling kunnen de sloopmeters best tussen de gemeenten onderhandeld worden. Waardoor er meer aanbod is dit is zeker een voordeel voor de agrarische ondernemer.

Respondent 1:

En ook voor de kleinere gemeenten die natuurlijk veel minder bedrijven hebben. Ede en Barneveld zijn natuurlijk de grote jongens in de regio, maar je hebt natuurlijk ook gemeenten zoals Scherpenzeel die een stuk kleiner zijn. Die hebben niet zoveel agrarische bedrijven dus voor hun is het juist fijn dat ze dan mee kunnen liften met het functiewisselingsbeleid in de regio, zodat de mensen daar ook genoeg mogelijkheden blijven houden. En uiteraard ook dat als ze stoppen een soort compensatie krijgen voor de sloopmeters.

Respondent 2:

Ja je kan meer reiken naar verschillende sloopmeters.

Respondent 1:

En het is natuurlijk ook wel fijn wanneer je het met een grote regio doet, dit is een voordeel voor de adviesbureaus en de agrarische ondernemers. Je hebt in de gemeenten die aangesloten zitten zo goed als het zelfde beleid. Er zit wel wat speling in het beleid, maar in grote lijnen zal het wel overeenkomen. Dit is misschien niet meteen een groot voordeel voor de agrarische ondernemer, maar wel voor de adviesbureaus die met het beleid moeten werken.

Interviewer:

Ja ik denk ook nog wel voor de agrarische ondernemers. Wanneer je grote plannen hebt voor je bedrijf, maar je komt niet aan de juiste hoeveelheid sloopmeters kan je verder kijken dan je eigen gemeente.

Respondent 1:

Inderdaad dat is dan ook heel fijn. We zijn dan wel als elke gemeente verplicht om de sloopmeters te registreren we hebben geen invloed op de markt, maar je weet wel of er genoeg is.

Interviewer:

Is het straks met de piekbelaster dat er meer maatwerk gevraagd gaat worden of zal het zoals het nu is door blijven gaan?

Respondent 1:

Nou maatwerk dat noem je iets al best snel. Het ligt er heel erg aan hoe de opkoopregeling eruit komt te zien en of er veel interesse voor is. Dan hebben de meeste gemeenten niet de capaciteit om al die plannen te beoordelen. Als je kijkt bijvoorbeeld in onze regio dan zou het

misschien al een groep van 1800 bedrijven die in aanmerking kwamen als piekbelaster. Stel het zouden er al 600 zijn in de gemeente Ede en die komen binnen een 1.5 jaar allemaal hier om een bestemmingsplan wijziging aan te vragen, omdat het een voorwaarde is van de opkoopregeling dan ben je als gemeente gewoon de klos. Dus dat hopen we eigenlijk ook niet. Dat redt je gewoon niet wat betreft de capaciteit dus je probeert heel erg te kijken of je het huidige beleid zodanig kunnen stroomlijnen dat we misschien niet voor iedereen maatwerk hoeft te leveren dus het zo makkelijk mogelijk maken

Interviewer:

Dus eigenlijk de regels misschien wat verbreden zodat er meer mensen zijn die onder de huidige regels mee kunnen doen en niet voor een ieder maatwerk vereist is?

Respondent 1:

Ja regels verbreden, maar natuurlijk ook niet nu het beleid radicaal te gaan veranderen. Wij zijn ook heel benieuwd. Persoonlijk denk ik dat met de huidige regeling de capaciteit vraag er niet zal gaan komen. Want in dit geval kan je de regelingen nog niet stapelen. Indien het wel mogelijk is om de regelingen te gaan stapelen dan is het wel interessant. Je kan op die manier een vergoeding krijgen voor je stallen, gebouwen en dieren en tot slot ook iets creëren voor je kinderen of een nieuw verdienmodel met bijvoorbeeld het verhuren van de huizen.

Respondent 2:

Ja dat weten wij eigenlijk ook nog niet.

Interviewer:

Eigenlijk ook best lastig je weet niet waar je op zal moeten inspelen.

Respondent 2:

Ja hartstikke lastig, want je weet niks je kan niks en je kan ook geen antwoorden geven.

Respondent 1:

Ja want ze kijken naar je depositievracht en dan naar hexagonen en hier heb je de Veluwe naast liggen dus je bent bijna meteen piekbelaster. Misschien is het wel goed dat de landelijke overheid dat iedereen in aanmerking komt, maar volgens mij moet het doel zijn het verbeteren van de natuur. Dat is het gene waarom ze het in eerste instantie hebben gedaan. Ze willen de stikstofuitstoot op de natuur verminderen. Dus als je iedereen in aanmerking laat komen dan zijn het ook alle kleine bedrijven verder weg van de Veluwe. Dit zijn naar mijn mening niet de bedrijven die de grootste problemen veroorzaken.

Respondent 2:

En ook niet de bedrijven die je juist weg wil hebben, juist niet.

Interviewer:

Jullie gaven aan dat je momenteel de twee regelingen niet kunt stapelen, maar kunnen jullie als gemeente hier iets aandoen waardoor het over een tijdje wel te stapelen valt?

Respondent 1:

Ja ze zijn er mee bezig. Op dit moment kan het nog niet en het is de vraag van moet je het willen. Het heeft een beetje te maken met staatsteun volgens mij kan het wel of kan het niet.

Interviewer:

Wat valt er dan onder staatsteun?

Respondent 1:

Dat is volgens mij een beetje het wankelpunt en kan je dan sloopmeters vragen moet je dat zien als staatsteun of niet. Er zijn juristen nu mee bezig en ik ga er vanuit wanneer je wel zou kunnen stapelen dat de opkoopregeling een stuk interessanter zal worden. Dus we gaan het zien, maar het komt vast goed.

Interviewer:

Ik heb zo verder geen vragen meer ik weet niet of jullie zo nog puntjes hebben?

Respondent 1:

Nee eigenlijk niet.

Respondent 2:

Nee ik ook niet voor extra vragen mag je ons natuurlijk altijd mailen en dan beantwoorden we die nog graag!

Interviewer:

Hartstikke fijn dat zal ik ook zeker doen! Dan wil ik bij deze het interview graag afsluiten ik heb voor jullie beide nog een kleinigheidje meegenomen als dankjewel voor jullie tijd!

Respondent 1 en 2:

Nou hartelijk bedankt en graag gedaan!

Bijlage 4. Interview expert

Transcript interview expert Van Westreenen

Interviewer: Gerlinde van Velde

Respondent: Adri-Piet Stam

Functie respondent: Adviseur ruimtelijke ontwikkeling en milieu

Datum: 8-8-2023

Respondent is akkoord met het opnemen van het interview.

-Start interview-

Interviewer:

Bedankt dat u mee wilt werken aan dit interview. Ik heb een aantal vragen die ik u wil stellen en ik begin gewoon bij de eerste vraag en die gaan we globaal afwerken. Mocht u input hebben dan is dat zeker welkom. Zullen we dan maar gelijk beginnen, wat is volgens jullie de drijfveer voor de ondernemers om gebruik te maken van het functieveranderingsbeleid?

Respondent:

De opzet was voor het functieveranderingsbeleid om te voorzien in een oude dag voorziening voor als de agrarische activiteiten zouden zijn gestaakt. Of het omzetten naar een woonperceel zodat je hiermee alsnog inkomsten kunt genereren. Dat was de opzet maar uiteindelijk zien wij dat dit uiteindelijk niet werkt. Het biedt onvoldoende mogelijkheden of het compenseert te weinig. De redenen kunnen verschillend van aard zijn in sommige gevallen is iemand te komen overlijden staat er ineens iemand anders voor die zegt het niet meer te zien zitten ga zo nog maar even door. Het is alleen niet zo hoe het in eerste instantie bedoeld was dat wordt niet gedaan.

Interviewer:

Oké duidelijk verhaal, wat zijn voor jullie dan valkuilen bij het adviseren van de agrarische ondernemers?

Respondent:

Nou wat we zien is dat Food Valley die heeft een eigen beleid wat best strak is afgekaderd wat er verwacht kan worden, welke vierkante meters kan je waarvoor inzetten en waar ligt het limiet. Terwijl bij andere gemeenten in bijvoorbeeld Gelderland die hebben dit vrijgelaten dan zie je toch dat dit vaak maatwerk is, dit zijn dan vaak ook lange trajecten. Wanneer mensen dan een verzoek doen voor functieverandering dan is het meestal een gevolg van een spontane gebeurtenis en dan verwachten ze ook op korte termijn duidelijkheid hierover. Die duidelijkheid die kan je dan niet geven dat is dan wel waar we tegenaanlopen. De termijnen zijn heel erg lang en de onderdelen natuur en landschap die krijgen hier een hele prominente rol. Hierbij verschuift het idee achter het functieveranderingsbeleid eigenlijk in sommige gevallen en dit vinden we een kwalijke ontwikkeling.

Interviewer:

Dus eigenlijk is het kwalitatieve functieveranderingsbeleid niet gelijk beter, doordat er meer maatwerk aanwezig is gaat het allemaal langer duren en de focus verplaatst zich meer naar de natuur en het landschap?

Respondent:

Ja, ik heb voorbeelden dat de gemeente zegt functieverandering op het erf de boerderij is gelegen aan een grindpad dat vinden we ongeschikt voor woningen dus wij keuren het af. De

locatie is ongeschikt voor functieverandering. Hierbij denk ik een grindpad ik bedoel als je drie woningen mogelijk kan maken dan heb je ook inkomsten gerealiseerd, waardoor je weer kan gaan nadenken over of je het pad misschien moet gaan verharderen. Dus je ziet gewoon dat vanuit de invalshoek landschap het een bepaalde richting wordt opgeduwd, waarbij wij denken ja het landschap is een onderdeel. Het landschap is zeker niet leidend.

Interviewer:

Nee precies, want ik had inderdaad ook als vraag waar volgens jullie de toekomst in ligt. Is dit het kwalitatieve functieveranderingsbeleid of het kwantitatieve functieveranderingsbeleid?

Respondent:

Kijk je wilt natuurlijk, elke ontwikkelaar wil gewoon iets moois maken. Als het gaat over functieverandering dan is het vaak ook nog wel dat het gaat om het zien of een familielid er kan komen wonen. Die willen ook dat het een mooie uitstraling heeft. Het komt eigenlijk niet voor dat je lelijke plannen wil uitvoeren iedereen wil het gewoon mooi hebben. Alleen het verschilt nog wel eens wat vindt de landschapper mooi en iemand die er al jaren woont. Daar moet je niet ineens tegen gaan zeggen ja die boom mag niet weg want die is zo belangrijk.

Interviewer:

Nee precies, liggen er dan ook nog bepaalde kansen en knelpunten in het beleid ?

Respondent:

Kijk waar we natuurlijk tegen aangelopen hebben met het Food Valley beleid is dat de sloopmeterseis op welke plek gaan we sloopmeters verlangen. Primair is het natuurlijk bedoeld voor het buitengebied, maar je hebt natuurlijk kernrandzones of zones die zegmaar gelegen zijn langs de kern waarvan je ziet dat de gemeente bijvoorbeeld een nieuwe gemeentelijke herontwikkeling doet. Dan komt er bijvoorbeeld een woon- werkuitbreiding en dan heb je natuurlijk vaak wat doe je met de gebieden die daar direct omheen liggen. Kun je dat dan kenmerken als buitengebied, dan heb je sloopmeters nodig voor de ontwikkeling. Of ga je de sloopmeterseis loslaten en kan je dan net als een gemeentelijke ontwikkeling op die plek wel meerdere woningen realiseren. Terwijl de ruimte het wel toelaat, daar zijn wij de laatste tijd tegen aangelopen. Dat zien we als een beperking dat er zo strak mee omgegaan wordt, want het zijn gewoon dynamische ontwikkelingen. Ook het prijsniveau dat aan de sloopmeters gekoppeld is fluctueert natuurlijk ook ontzettend. Zeker voor particulieren zet het een rem op de ontwikkelingen en dat mag denk ik ook niet de bedoeling zijn dat alleen vermogende bedrijven dit nog kunnen betalen. Dat alleen de kapitaalkrachtige bedrijven nog door kunnen blijven gaan.

Interviewer:

Dus eigenlijk zou er een soort van splitsing in moeten worden gemaakt?

Respondent:

Nou er is altijd aangegeven dat ze er goed op zouden toezien, dat de ratio nog klopt. We hebben nu laatst bij Barneveld nog een aanpassing gehad, alleen was dit meer om een gat te dichten. En dus was dat niet zozeer om te kijken naar wat de ratio doet en eigenlijk zou dat wel moeten gebeuren.

Interviewer:

Ja eigenlijk best oneerlijk dat de mensen met meer vermogen over meer kansen beschikken dan de reguliere mensen.

Respondent:

Ja, want kijk als je in het buitengebied een woning wil ontwikkelen heb je 1290 sloopmeters nodig. Doe je dit maal €300 dat is een investering van 3,5 tot 4 ton voor alleen de sloopmeters, hierbij komt de aankoop van de grond en de bouwkosten nog bovenop. Het is alleen nog voor miljonairs weggelegd.

Interviewer:

Ja dat is niet te betalen.

Respondent:

Nee klopt! En dat is dan denk ik ook een schreeuw contrast met bijvoorbeeld de gemeente Nunspeet. Die heeft op de 500 sloopmeters zo zie je dan ook verschillen. Ik snap ook wel met de gemeente Food Valley daar hebben ze geprobeerd om zoveel mogelijk gemeenten aan te laten sluiten, zodat er een eenduidig beleid ontstaat dat is denk ik wel weer heel goed. Dit zorgt er alleen wel voor dat je bij andere gemeenten veel goedkoper kan ontwikkelen.

Interviewer:

Als je dan iets aan de gemeenten zou mogen meegeven tijdens het maken van het functieveranderingsbeleid wat zou dit dan wezen?

Respondent:

Dat het met name maatwerk is, want er zijn verschillende omstandigheden waarom de agrarische bebouwing wordt afgebroken. Dat kan zijn dat het oudere stallen zijn, waar heel erg in geherinvesteerd is dan kan er gezegd worden de bouwjaar van de stal is hartstikke oud dus het is allemaal oud. Nee dan zijn er bijvoorbeeld heel recent nog wel aanpassingen of vernieuwingen uitgevoerd. Dus ja wij zouden zeggen beschouw het meer als maatwerk om zo op die plek echt weer wat moois terug te krijgen. De mensen willen dit zelf en veelal is het ook zo dat er nu veel meer onderzoeken moeten worden gedaan. Die onderzoeken bijvoorbeeld flora en fauna negen van de tien keer is er een extra onderzoek nodig voor vleermuizen of een huismus. Dus het beleid weegt niet meer op tegen de kosten. Er zijn ook bestemmingsplannen die maximaal 1 compensatiewoning toestaan, maar één woning als compensatie voor het bedrijf en alle onderzoeken is gewoon niet rendabel. Er moet gewoon een nieuwe balans gevonden worden het was bedoeld dat het de oude dag voorziening zou kunnen voorzien en hier zal gewoon opnieuw naar gekeken moeten worden. Van wat zijn nu de nieuwe standaarden als die onderzoeken de kosten de pan doen laten uitrijzen dan zien we ook regelmatig dat de gemeente zegt in plaats van één woning zetten we er twee of drie neer. Dus als jij een extra kavel zou kunnen verkopen dan maken al die extra onderzoeken ook niet meer uit, want dan weet je gewoon dit verdient zichzelf wel weer terug. Dit krijg je dan ook alleen met maatwerk voor elkaar.

Interviewer:

Nee precies en daar beschouwde de gemeente Oldebroek weer het probleem dat de ondernemer meteen zoveel mogelijk woningen willen realiseren. Dit kan je natuurlijk dan ook weer beschouwen als een valkuil?

Respondent:

Dat is dan weer een beetje een algemene opmerking van de ontwikkelaar wil snel geld verdienen. Dat is ook niet het geval de ontwikkelaar die moet ook mooie plannen afleveren, want hij moet het ook kunnen verkopen. Kijk als je natuurlijk gewoon een duidelijk verhaal hebt volgens mij is dat heel makkelijk op te lossen met cijfers en onderbouwingen. Tuurlijk je zet hoog in, maar in dat soort gevallen moet de doorslaggevende reden wel zijn een onderbouwing dat het echt niet anders kan.

Interviewer:

Nee inderdaad, en dan nog een vraag. Welke gevolgen hebben beide vormen van het beleid dan voor de agrarische ondernemers.

Respondent:

Dat het niet meer vanzelfsprekend is dat mensen zeggen van laten we een functieverandering gaan doen. Er wordt nu vaak terecht ook nog gekeken van wat zijn de mogelijkheden om deze locatie toch agrarisch voort te zetten. Het is echt niet meer vanzelfsprekend, dus de optie van doorstarten of kijken wat er verder nog kan zijn nu zeker aanwezig. Dit was voorheen veel minder het geval er zit gewoon te weinig in.

Interviewer:

Oké duidelijk, eigenlijk ook een best lastig dilemma nu met de piekbelasters zouden ze daar als gemeente dan ook nog verder in moeten verdiepen in verband met het beleid?

Respondent:

Het is natuurlijk ook provinciaal hé. Zoals in Utrecht hebben ze provinciaal een regel van 750 sloopmeters tot 2500 sloopmeters is één compensatiewoning. Je zou kunnen zeggen als ik het perceel opknip en ik heb drie maal 750 sloopmeters dan zoek je wel creatief de grens op. Er zijn ook gemeentes die zeggen het is tot 2500 meter dus dan is het als nog één compensatiewoning. Dus gemeentes zijn bevoegd gezag en voeren ook het bestemmingsplan alleen het bestemmingsplan moet wel voldoen aan de verordening. Dus zo heel veel vrijheid hebben die gemeentes ook niet, omdat in de verordening er toch ook wat over benoemd is. Gelderland heeft dit dan niet, maar andere provincies wel. De sleutel ligt dus niet helemaal bij de gemeenten zelf.

Interviewer:

Zij zijn dus heel afhankelijk van de provincie.

Respondent:

Ja dus dat maakt het ook wel lastiger denk ik. Wil je dit aanpassen of bijsturen dat heb je niet zomaar geregeld.

Interviewer:

Dan was dit eigenlijk mijn interview en wil ik u graag vriendelijk bedanken voor uw tijd!

Respondent:

Ja geen probleem, een fijne dag nog!

Interviewer:

Ja bedankt u ook!