

# Routeboek functieverandering I. KWALITEITEN

Bijlage bij structuurvisie Functieverandering  
NL.IMRO.0233.SVfunctiever-0401  
Gemeente Ermelo (12063787)



## **Inleiding**

In dit routeboek wordt een beschrijving gegeven van de stappen die bij een verzoek tot functieverandering van (agrarische) bedrijfsbebouwing in Ermelo doorlopen moeten worden. Een duidelijke procesbeschrijving maakt ook voor een initiatiefnemer voorafgaand aan het proces helder wat van hem verwacht wordt en welke stappen doorlopen zullen worden.

Uitgangspunt is de structuurvisie Functieverandering, die uitspraak doet over de wijze waar sturing gegeven kan worden aan de keus tussen de bouw van een woning in bestaande bebouwing, een nieuwe woning op de eigen of een andere kavel of terugbouwen elders (clusterlocatie).

### *Hergebruik, nieuwbouw of clustering?*

In dit nieuwe afwegingskader wordt door middel van dit stappenschema eerst beoordeeld of functieverandering in bestaande bebouwing mogelijk is. Is dat niet het geval dan wordt de afweging gemaakt of bouw op het eigen erf of een ander geschikt erf gerealiseerd kan worden. Tenslotte en in laatste instantie wordt bouwen elders aanvaardbaar geacht voor gevallen waar bouw op een bestaand erf niet mogelijk is vanwege wettelijke beperkingen (milieuzones), vanwege landschappelijke kwetsbaarheid of beleidsmatige belemmeringen.

Het stappenschema is opgedeeld in acht stappen. Na elke stap vindt een beoordeling plaats en gaat het project naar een volgende fase.

Stap 1: Bepaling van de functieveranderingsmogelijkheden

Stap 2: Bepalen van de wensen (geen termijn, geen kosten)

Stap 3: Eerste oriënterend gesprek (geen termijn, geen kosten)

Stap 4: Ontwerpfase (geen termijn, kosten voor de inzet van externe deskundigen)

Stap 5: Bespreking van het ontwerp (geen termijn)

Stap 6: Principebesluit (ca 1 maand)

Stap 7: Onderzoeksfase en anterieure overeenkomst (ca. 3-9 maanden, kosten van de benodigde onderzoeken en kosten die voortvloeien uit de anterieure overeenkomst)

Stap 8: Bestemmingsplanprocedure (ca 6-9 maanden)

## **Leges en kosten**

**€ 325,00**

Aan het indienen van een functieveranderingsverzoek zijn kosten verbonden. Wij vragen een bijdrage van € 325,00 per verzoek.<sup>1</sup> Voor deze bijdrage krijgt u de mogelijkheid om de eerste vijf stappen te doorlopen. Voor de overige stappen zijn overige legeskosten van toepassing. Het doel van dit routeboek is het afronden van een functieveranderingsproces. Hiervoor is ondermeer een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Aan deze wijziging zijn relatief hoge kosten verbonden. Per stap wordt aangegeven aan welke kosten u moet denken. Wij adviseren u om éérst het routeboek te lezen, zodat u een compleet beeld heeft van de procedures en de kosten, voordat u investeert in een ontwerp. In een eerste gesprek (Stap 3) kunt u zich laten informeren over de uiteindelijk te verwachten kosten.

---

<sup>1</sup> Legesverordening gemeente Ermelo 2012. Dit bedrag is gebaseerd op een momentopname en kan verschillen. Het werkelijke bedrag vindt u terug in de legesverordening.

## Stap 1 Bepaling van de functieveranderingsmogelijkheden

### Toelichting

Om in aanmerking te komen voor de functieveranderingsmogelijkheid, dient u te voldoen aan de voorwaarden die gelden voor het betreffende gebied. Deze informatie vindt u terug in de plankaart, behorende bij de structuurvisie functieverandering.

#### 1. Welk perceel wordt betrokken bij de functieverandering?

Functieveranderingsadres: .....

Ingediend door: .....

Woonadres: .....

Telefoonnummer: .....

E-mailadres: .....

#### 2. Wat is het landschapstype en provinciale zonerings (zie verbeelding):

	EHS	Zoekzone landschappelijke versterking	Multifunctioneel platteland	Waardevol landschap
Zuiderzeekustlandschap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jong broekontginningenlandschap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kampenlandschap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jong heideontginningenlandschap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 3. Wat zijn op grond van bovenstaande indeling de mogelijkheden voor functieverandering?

Richting :	Typologie (wonen)	Maximaal aantal woningen
Wonen <input type="checkbox"/>	Vrijstaand <input type="checkbox"/>	.....
	Geschakeld <input type="checkbox"/>	.....
Werken <input type="checkbox"/>		

#### 4. Zijn er aanvullende kenmerken?

Landgoed

LOG

Zone voor clustering

## 5. Bepalen van de sloopmeters

Hoeveel opstallen (inclusief (bedrijfs)woning(en)) zijn er aanwezig en worden ze gesloopt? Een tekening of luchtfoto (bijv. google maps) kunt u bijgaand toevoegen. De wijze van meten staat genoemd in de structuurvisie Functieverandering.

Bebouwing	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Sloop ja/nee	Karakteristiek ja/nee
Gebouw 1			
Gebouw 2			
Gebouw 3			
Gebouw 4			
Gebouw 5			
<b>Totaal</b>			

*NB. Het functieveranderingsbeleid vraagt vaak om een minimale sloopopgave. Op basis van de structuurvisie Functieverandering kunt u terugvinden hoeveel m<sup>2</sup> u nodig heeft om deel te nemen aan het functieveranderingsbeleid.*

### Stap 2: Bepalen van de wensen (geen termijn, geen kosten)

Op basis van de voorgaande vragen kunt u tot een eerste idee komen voor functieverandering. Op basis van de gebiedenkaart, de terugbouwtabellen en uw sloopopgave kunt u bekijken welke maximale mogelijkheden het beleid geeft voor functieverandering.

De tweede stap is het bepalen van een gewenst (en haalbaar) programma. Functieverandering leidt tot een aanzienlijke wijziging: uw agrarisch bedrijf zal beëindigd moeten worden, het bouwen van woningen leidt tot nieuwe burens en bovenal een nieuwe situatie. U zult zelf tot een afweging moeten komen van uw wensen, die passen binnen de kaders die de structuurvisie geeft.

### Stap 3: Eerste oriënterend gesprek (geen termijn, geen kosten)

Als u een idee heeft van de richting van functieverandering, kunt u contact opnemen met de gemeente Ermelo. Tijdens een eerste gesprek kunt u uw wensen bespreken.

**Omgevingsfactoren** – De gemeente geeft een quick scan van omgevingsfactoren, zoals omliggende (agrarische) bedrijven, hoogspanningsverbindingen en wegen om tot een eerste inschatting te komen van de planologische geschiktheid van de locatie (en daarmee de haalbaarheid van het plan).

Tevens wordt in het gesprek aangegeven dat voor het eigen erf het landschap kaderstellend is.

Indien u besluit om uw verzoek door te zetten, vragen wij u vakbekwame ontwerpers en adviseurs in te zetten.

Tenslotte wordt u geïnformeerd over de financiële bijdragen en kosten die bij functieverandering komen kijken.

Aan het eind van dit gesprek:

- Weet u of uw wensen binnen het beleid passen.
- Wat er van u verwacht wordt om te komen tot een functieverandering.

### Stap 4: (Stedenbouwkundige) Ontwerpfase (geen termijn, kosten voor de inzet van externe deskundigen)

Op basis van de ruimtelijke en beleidsmatige kaders kunt u een ontwerp (laten) maken van de gewenste ontwikkeling. De gemeente legt de kwalitatieve lat voor functieverandering hoog: het landschap is veranderd door de agrarische activiteiten en wordt nu weer veranderd door een nieuwe ontwikkeling. Met de planvorming kan deze verandering positief of negatief bijdragen aan het landschap. Ten aanzien van het ontwerp gelden de indieningsvereisten voor het basispakket en basispakket plus. Het ontwerp zal getoetst worden aan de criteria die in de structuurvisie zijn genoemd.

Naast een stedenbouwkundig ontwerp kunt u een ontwerp (laten) maken van het toekomstige bouwplan. Dit heeft als voordeel dat u in een vroeg stadium weet wat er gebouwd mag worden. Als u nog geen concreet bouwplan heeft, kunt u volstaan met het stedenbouwkundig ontwerp. Voor ieder bouwplan gelden wél de ontwerpcriteria, zoals deze in de structuurvisie functieverandering staan genoemd. Deze criteria worden vertaald naar een kaderstellend beeldkwaliteitsplan, waarbij de aanvullende eisen ten aanzien van architectuur aan de bestemmingsplanregels worden toegevoegd.

**Omgevingsonderzoek** – Daarnaast is expertise op het gebied van omgevingsrecht noodzakelijk. De gemeente geeft in stap 3 een globale quick scan voor eventuele belemmeringen. Of de planvorming daadwerkelijk belemmerd wordt door omgevingsfactoren (zoals bodem, geluid, geur, externe veiligheid, archeologie, ecologie) moet worden uitgezocht. Deze onderzoeken moet u voor eigen rekening en risico uitvoeren en komen terug bij stap 7.

**Informatie voor de omgeving** Een eigen verantwoordelijkheid geldt ook ten aanzien van het informeren van de directe omgeving van het functieveranderingsperceel. Onze ervaring leert dat het vroeg betrekken van de omgeving het uiteindelijke proces ten goede komt. Ook draagt vroegtijdige communicatie bij aan het creëren van draagvlak voor de functieverandering.

#### **Stap 5: bespreking van het ontwerp ( geen termijn)**

Als de onderzoeken zijn uitgevoerd en een eerste ontwerp is gemaakt, wordt dit ontwerp en de onderzoeken besproken met de gemeente. Aan de hand van de wensen van de initiatiefnemer en de gestelde kaders wordt het ontwerp besproken.

Aan het eind van het tweede gesprek:

- wordt het goedgekeurde ontwerp ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, of:
- krijgt de initiatiefnemer de op- en aanmerkingen mee ter verbetering van het plan en wordt Stap 4a opnieuw doorlopen.

#### **Stap 6: principebesluit (ca 1 maand)**

Goedgekeurde ontwerpen worden met een ambtelijk advies en het advies van de CRK voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Het college heeft de keuze om (in principe) in te stemmen met de functieverandering en het functieveranderingsontwerp. Daarbij maakt het college een aantal voorbehouden:

- de definitieve uitkomsten van (gecontroleerde) omgevingsonderzoeken;
- dat het kostenverhaal verzekerd is, middels een anterieure overeenkomst;
- de inspraakreacties van de omgeving.

#### **Stap 7: Onderzoeksfase en anterieure overeenkomst (ca. 1-9 maanden, kosten van de benodigde onderzoeken en kosten die voortvloeien uit de anterieure overeenkomst)**

Als het college een principebesluit heeft genomen, zal de gemeente u een concept-overeenkomst toesturen.

In die overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over:

- het gewenste functieveranderingsprogramma;
- verplichtingen van de gemeenten (opstellen en voeren bestemmingsplanprocedure)
- verplichtingen van de initiatiefnemer (realisatie van het project, prijsafspraken, sloop, bouwen en inrichting);
- financiële bepalingen (exploitatiebijdrage, planschade, leges)
- algemene voorwaarden.

#### ***Toelichting***

*Onder de huidige Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatiebijdrage te vragen aan initiatiefnemers als een bestemmingsplan leidt tot de mogelijkheid om een hoofdgebouw te realiseren. Onder een hoofdgebouw worden in ieder geval verstaan: een woning of bedrijfsruimte.*

*Bij functieverandering naar wonen of werken ontstaat derhalve snel de verplichting voor een exploitatiebijdrage.*

*De exploitatiebijdrage kan anterieur worden overeengekomen in een privaatrechtelijke overeenkomst, of middels een exploitatieplan, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In Ermelo worden doorgaans afspraken gemaakt met de initiatiefnemers, een exploitatieplan is kostenverhogend en stelt verdergaande eisen.*

Op basis van een concept-overeenkomst treedt u in onderhandeling met de gemeente. Het uiteindelijke resultaat wordt vastgelegd in de overeenkomst die door u en de gemeente wordt ondertekend.

#### **Stap 8: Bestemmingsplanprocedure (ca 6–9 maanden)**

Voor functieverandering is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een bestemmingsplan bevat een toelichting met een onderbouwing van het bestemmingsplan en de uitkomsten van omgevingsonderzoeken, planregels en een verbeelding.

De gemeente zal het bestemmingsplan (laten) opstellen en in procedure brengen.

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen, ligt bij de gemeenteraad. Voordat de gemeenteraad een bestemmingsplan kan vaststellen, stelt het college een voorontwerp-bestemmingsplan vast. Dit voorontwerp wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunt u, in overleg met de gemeente, besluiten om een inspraakavond te organiseren voor de omwonenden. Op deze wijze hebben ze de mogelijkheid om kennis te nemen van het plan en om op- en aanmerkingen te plaatsen. De inspraakreacties worden verwerkt in een inspraaknota.

Na het voorontwerp stelt het college de inspraaknota vast en wordt een (eventueel gewijzigd) ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen een zienswijze kenbaar maken op het bestemmingsplan. Deze reacties worden door de gemeente verwerkt.

Als de zienswijzen niet leiden tot een gewijzigd plan of gewijzigde inzichten, legt het college het bestemmingsplan ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en treedt het bestemmingsplan in werking op de eerste dag na publicatie.

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na de publicatie beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **Stap 8: Realisatie van het project**

De laatste stap is het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen om tot realisatie van het project te komen. Het is niet mogelijk om de omgevingsvergunningen te combineren met een bestemmingsplanwijziging.

#### **Samengevat:**

U komt voor functieverandering in aanmerking als u voldoet aan de kaders die gesteld zijn in de structuurvisieuitwerking. Een ontwerp wordt getoetst aan de ontwerpcriteria. Er zijn twee kaders: het basispakket en een basispakket plus.

Een functieveranderingsproject kost tijd en geld. Vanaf begin tot eind bent u tenminste 18 maanden bezig. U moet externe deskundigheid inhuren, onderzoeken laten verrichten en gemeentelijke kosten voldoen. Na stap 5 kunt u zich een goed beeld vormen van de totale kosten.