



Gemeente  
Scherpenzeel



# Scherpenzeelse uitwerking Vrijkomende Agrarische Bebouwing

**Voorontwerp**

7 april 2025



## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	3
1.1 Wat is functieverandering en 'VAB'?	3
1.2 Regionale keuzes over functieveranderingen .....	4
1.3 Waarom dit beleid?	5
1.4 Leeswijzer .....	7
2. Keuzes voor functies .....	8
2.1 Functies, algemeen .....	8
2.2 Wonen .....	10
2.3 Bedrijf .....	19
2.4 Recreatie .....	25
2.5 Landschappelijke inpassing en plaatsing bebouwing .....	30
3. Verantwoording en onderbouwing .....	33
3.1 Beleidsanalyse .....	33
3.2 Participatietraject .....	36
4. Bijlagen .....	37
4.1 Verslag Inwonersavond .....	37
4.2 Verslag inwonersenquête (concept, niet openbaar) .....	40
4.3 2024 Advieslijst sortiment landelijk gebied Scherpenzeel .....	40
4.4 Gebiedskenmerken natuur en landschap .....	40



## 1. Inleiding

### 1.1 Wat is functieverandering en 'VAB'?

Functieverandering betekent dat er voor 'iets' of 'een functie', 'iets anders' of een andere 'functie' in de plaats komt. Soms gebeurt dat zonder dat het heel erg opvalt. Zo kan een voormalig bedrijf veranderen in een kantoorgebouw of winkel. Maar als een groot bedrijf stopt is dat anders. Er staan dan soms gebouwen en bouwwerken die heel specifiek voor dat bedrijf gebouwd zijn en die niet zomaar hergebruikt kunnen worden. Zo'n groot bedrijf kan ook nog eens staan op een plek die grote waarde heeft, omdat het daar heel mooi is bijvoorbeeld. Dan is het de moeite waard om daar afspraken over te maken, zodat het beeld niet verslechtert, en hopelijk zelfs verbetert.

Bij functieverandering is van allebei die situaties sprake: Er gaat een groot bedrijf met hele eigen bebouwing weg, dat zich bevindt in een waardevol gebied: namelijk een boer die stopt met zijn bedrijf.

Wanneer een boer stopt blijft een erf over met schuren en stallen. Die noemen we samen 'Agrarische Bedrijfsbebouwing'. Die stallen en schuren zijn voor een heel specifiek doel gebouwd; namelijk het stallen van machines en dieren. Dat zie je eigenlijk nergens anders dan bij een boerderij. De gebouwen kunnen dus ook minder makkelijk voor iets anders worden gebruikt. Daarmee ontstaat het risico dat ze in verval raken. Om die reden, en omdat dat het buitengebied mooier maakt, zien we deze gebouwen dan soms ook liever gesloopt worden.

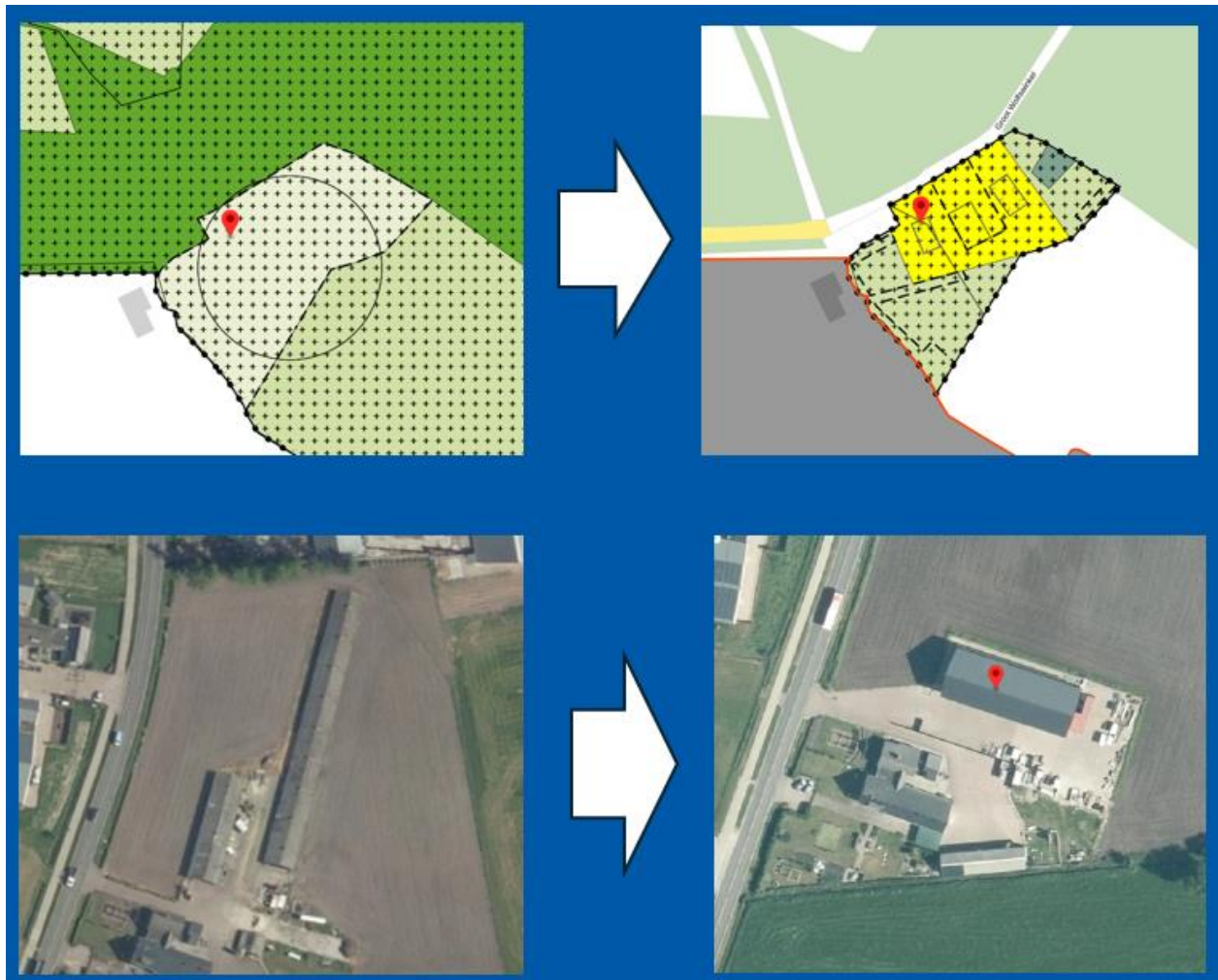
Boerderijgebouwen die niet worden hergebruikt noemen we ook wel 'Vrijkomende Agrarische (bedrijfs)Bebouwing' of: 'VAB'.

Het proces van functieverandering is het slopen van deze vrijkomende bebouwing en het terugbouwen van gebouwen voor een andere functie. Zo'n andere functie kan zijn:

- huizen voor starters of grote vrijstaande woningen;
- bedrijven, zoals een (caravan)opslag, een zorgboerderij of een (ambachtelijke) werkplaats;
- recreatieve bedrijven, zoals een theetuin, overdekte padelbaan of kleinschalig hotel.

Als zo'n grote verandering plaatsvindt willen we dat dit goed en soepel gaat en dat iedereen die erbij betrokken is, dus ook de samenleving, weet waar zij of hij aan toe is. We willen ook dat alle belangen die een rol spelen goed worden afgewogen en dat de nieuwe situatie de best mogelijke is.





Figuur 1. Voorbeelden van functieveranderingen uit het verleden:

- boven het oude en nieuwe bestemmingsplan van een functieverandering naar wonen
- Onder de oude en nieuwe situatie bij een functieverandering naar bedrijf. Het gaat daarbij alleen om de gebouwen ten noorden (het verlengde van) de inrit.

## 1.2 Regionale keuzes over functieveranderingen

We kunnen iedere functieverandering per geval beoordelen, maar dat levert voor niemand voldoende duidelijkheid op. Daarnaast zijn functieveranderingen niet nieuw. We hebben hier dus al jaren afspraken over. Sinds 2008 hebben we afspraken met de andere gemeenten uit de regio. Met deze gemeenten hebben we een manier afgesproken waarop we omgaan met VAB. Die afspraken maken het mogelijk om overal in de regio op dezelfde manier te denken en te rekenen.<sup>1</sup>

Dit regionale systeem wordt in dit beleidsstuk niet herhaald. Het is dan ook belangrijk om dit stuk in samenhang met het regionale 'Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024' te lezen.

De regio houdt goed in de gaten of het systeem van afspraken nog goed werkt. *Een systeem van afspraken zoals hier bedoeld heet ook wel 'beleid', in dit kader 'regionaal*

<sup>1</sup> Wilt u weten hoe dat gaat? Kijkt u dan in het 'Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024' (zie voor de vindplaats de volgende voetnoot).



*beleid', daarom wordt in de rest van dit stuk gesproken over: '(het) regionale beleid'.* Soms is er een reden om de afspraken weer opnieuw te bekijken en af te stemmen op de situatie van nu. Dat is onlangs gebeurd. Op 3 oktober 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het nieuwste regionale beleidsstuk: het 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024'. U kunt dit stuk vinden op onze website.<sup>2</sup>

### 1.3 Waarom dit beleid?

De regio nodigt in het regionale beleid de gemeenten die meedoen uit om aanvullende, lokale, keuzes te maken. Het stuk dat voor u ligt maakt deze keuzes.

We hebben deze keuzes gemaakt om een aantal doelen te kunnen bereiken:

1. een soepele en vlotte afhandeling van verzoeken en duidelijkheid voor betrokkenen;
2. het beschermen van boerenbedrijven die overblijven;
3. het kiezen van de juiste plek voor de juiste functie;
4. het beschermen van het eigen karakter en de schoonheid van het buitengebied;
5. het beschermen van nieuwe functies, zoals woningen, tegen slechte invloeden van bijvoorbeeld verkeer of een slechte luchtkwaliteit; en
6. een goede en gestructureerde samenwerking tussen gemeenteraad en college.

Deze doelen zijn een aanvulling op de doelen die het regionale beleid nastreeft: een mooier, vitaler en veiliger buitengebied.

In dit stuk staat telkens bij een keuze een nummer. Dat nummer verwijst naar één of meer van de doelen die hierboven staan. Zo kan iedereen zien waarom we een keuze hebben gemaakt.

Hieronder ziet u eerst meer uitleg over de doelen.

#### 1. **Een soepele en vlotte afhandeling van verzoeken en duidelijkheid voor betrokkenen**

Het is al niet makkelijk en snel om iets met bouwen en functies geregeld te krijgen. Dat is al helemaal zo bij stoppende boerenbedrijven. Door zoveel mogelijk vooraf alle neuzen in dezelfde richting te krijgen willen we voorkomen dat processen langer dan nodig duren. Ditzelfde geldt voor mensen die een functieverandering willen op hun perceel (we noemen deze mensen en bedrijven ook wel 'initiatiefnemers'). Voor hen is het belangrijk dat ze van tevoren zo goed mogelijk kunnen weten hoe de gemeente over hun plan denkt. Niks is frustrerender dan achteraf pas horen dat een idee niet goed bij onze doelen past.

#### 2. **Het beschermen van boerenbedrijven die overblijven;**

We willen niet dat bewoners van nieuwe woningen last hebben van boerenbedrijven maar andersom geldt hetzelfde. Een woning wordt vanuit de wet beschermd tegen bijvoorbeeld stank. Door een nieuwe woning die te dichtbij komt kan daarmee een boerderij 'klem' komen te zitten. Bijvoorbeeld omdat daardoor geen nieuwe stallen gebouwd kunnen worden. (de boerderij wordt in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt).

De gemeente vindt dat boerenbedrijven hun bestaande rechten moeten behouden. Daarnaast moeten bedrijven kunnen ontwikkelen. Dat is belangrijk om onze voedselvoorziening en ons karakter als gemeente te bewaken.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> [Agenda Scherpenzeel - Raadsvergadering donderdag 3 oktober 2024 20:00 - 21:00 - iBabs Publiekspportaal: www.scherpenzeel.bestuurlijkeinformatie.nl](#). Raadsvergadering van 3 oktober 2024, agendapunt 9. In het raadsvoorstel kunt u lezen waarom het regionale beleid vernieuwd is. <https://scherpenzeel.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/2a3ed0d7-5c43-4864-aadd-338f813ddb9f>

<sup>3</sup> Ziet u daarvoor ook wel onze Omgevingsvisie en Toekomstvisie, in de Omgevingsvisie specifiek



**3. Het kiezen van de juiste functie op de juiste plek;**

Het kiezen van de juiste functie op de juiste plek is de hoofdkeuze die in het regionale beleid gevraagd wordt, iets dat we zelf ook heel belangrijk vinden. Dat betekent bijvoorbeeld dat waar woningen komen, deze woningen aansluiten bij de woningbehoefte en dat waar bedrijven komen, bedrijven komen die passen bij het gebied. Dit doel bevat ook een klein beetje van de doelen 2, 4 en 5. Belangrijk in dit doel is de belangenafweging die gemaakt moet worden tussen alle verschillende belangen die een rol spelen in het buitengebied; dat kunnen zijn die van de initiatiefnemer, de gebruikers van het buitengebied daaromheen, het verkeer en de samenleving.<sup>4</sup>

**4. Het beschermen van het eigen karakter en de schoonheid van het buitengebied van Scherpenzeel;**

Scherpenzeel heeft een heel mooi buitengebied met een eigen karakter. Dat hebben we hoog in het vaandel staan. Liefst maken we dit stapje voor stapje nog mooier, in ieder geval willen we niet dat we deze schoonheid of dit karakter verliezen.<sup>5</sup>

**5. Het beschermen van nieuwe functies, zoals woningen, tegen slechte invloeden van bijvoorbeeld verkeer of een slechte luchtkwaliteit of onvoldoende voorzieningen;**

Dit doel is de keerzijde van doel 2. Iedere nieuwe functie verdient bescherming tegen negatieve invloeden van buitenaf. Vaak kunnen we dat bereiken door bepaalde functies niet op plekken mogelijk te maken waar (teveel van) deze negatieve invloeden aanwezig zijn. Zo kunnen bewoners van woningen in de buurt van (pluim)veehouderijen last krijgen van stank en fijnstof. Dat willen we op voorhand voorkomen.

**6. Een goede en gestructureerde samenwerking tussen gemeenteraad en college;**

Bij functieveranderingen zijn zowel het 'College van Burgemeester en Wethouders' (hierna: college) als de gemeenteraad nodig. Het college bereidt vaak besluiten van de gemeenteraad voor of de gemeenteraad adviseert achteraf - of in het proces - over besluiten van het college. We willen zo veel mogelijk voorkomen dat er gewerkt wordt aan plannen waar niet zowel het college als de raad achter staan.

---

de gebieden 'Scherpenzeel Zuid' en - 'Noord' en de thema's 'Agrarische sector' en 'Groene omgeving' en in de toekomstvisie de paragraaf 8.2.4.

<sup>4</sup> In hoofdstuk 3 en bijlagen 4.1 en 4.2 kunt u deze belangen vinden en lezen hoe wij deze hebben opgehaald.

<sup>5</sup> Zie hiervoor onder meer de Omgevingsvisie en Toekomstvisie.





#### 1.4 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk heeft u over de achtergrond van dit beleidsstuk kunnen lezen. Ook is uitgelegd waarom we dit beleidsstuk opstellen.

Het tweede hoofdstuk maakt keuzes voor Scherpenzeel en is als volgt opgebouwd:

Het algemene deel (2.1) gaat in op de verhouding met het regionale beleid. We hebben ervoor gekozen het regionale beleid zo min mogelijk te herhalen. Het is voor begrip van dit beleidsstuk dus essentieel om dat beleid goed te lezen.

De delen (2.2 t/m 2.5) hierna gaan allemaal over een specifieke functie en volgen steeds dezelfde opbouw: De keuzes die Scherpenzeel maakt worden uiteengezet met een korte toelichting. Daarbij komen de ruimtelijke keuzes aan bod maar ook de keuzes die met de functie samenhangen.

In het deel overig staan keuzes die voor meerdere functies van toepassing zijn.

*2.1 Functies, algemeen;*

*2.2 Wonen;*

*2.3 Bedrijf;*

*2.4 Recreatie; en*

*2.5 Overige aspecten.*

Het derde hoofdstuk bevat een toelichting op hoe we tot deze keuzes zijn gekomen. Er wordt kort wat gezegd over de dingen die we gedaan hebben om de verschillende meningen en belangen op te halen.

Hierna volgen de bijlagen.



## 2. Keuzes voor functies

### 2.1 Functies, algemeen

Het regionale beleid nodigt ons uit om lokale ruimtelijke afwegingen te maken over welke functies in welk gebied gewenst zijn. Het kader bevat daarvoor handvatten.

De regio is groter dan alleen Scherpenzeel. Het is daarom moeilijk om op regionaal ruimtelijke afwegingen te maken. Zo zijn er snelwegen in de gemeente Barneveld en in de gemeente Ede komen beschermde natuurgebieden (Natura-2000) voor. Deze hebben we in Scherpenzeel niet. Aan de andere kant kent Scherpenzeel het Valleikanaal, dat niet in alle gemeenten van de regio ligt. Daarbovenop heeft Scherpenzeel een ander landschapstype dan (veel) andere plekken in de regio. Het is daarom belangrijk om de ruimtelijke afwegingen op lokaal niveau te maken.

Die afwegingen verschillen per functie omdat iedere functie anders is. Bij een woning komt bijvoorbeeld geen vrachtverkeer voor. Daarom is ervoor gekozen om per functie deze ruimtelijke afwegingen te maken. We hebben de volgende functies onderscheiden: wonen, bedrijvigheid en recreatiefuncties.

Niet op alle uitnodigingen uit het regionale beleid gaan we in. Soms is het regionale systeem voldoende, soms is het ook te moeilijk om over het algemeen iets te zeggen en moeten we per geval, met maatwerk, kijken wat het beste is. Daarom is hieronder telkens opgenomen wat het regionale beleid zegt over de lokale keuze.

Het is belangrijk om hier te vermelden dat dit beleidsstuk aanvullend is op het regionale beleid. Dat betekent dat het regionale beleid onverminderd geldt. Dat geldt met name ook voor het feit dat aan het regionale beleid, in samenhang met dit beleid geen rechten ontleend kunnen worden. Dat wil zeggen dat deze stukken niet betekenen dat iemand recht heeft op een bepaalde functieverandering. Altijd moet worden getoetst, bijvoorbeeld aan de wet en daarop gebaseerde regelgeving (die gedeeltelijk ook in ons omgevingsplan staat) en moeten ruimtelijke afwegingen voor het bijzondere geval worden gemaakt.





Figuur 2: De regio Foodvalley in landschapstypen. Scherpenzeel is globaal met rood omcirkeld.<sup>6</sup>



Figuur 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Scherpenzeel

<sup>6</sup> Regionaal Perspectief Landelijk Gebied (RPLG) Deel A Figuur 4: Landschappen van Regio Foodvalley in beeld, pagina 8.



Over de algemene uitnodiging tot een gemeentelijke uitwerking schrijft het regionale beleid:

### **Uitnodiging gemeentelijke uitwerking**

Het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 is een kader op hoofdlijnen voor de deelnemende gemeenten. Vanuit een helicopterview hebben we hierin de gezamenlijke afspraken en werkwijze opgenomen.

Het is aan de gemeenten om dit te vertalen in passende beleidsregels. Dit zijn gebied specifieke uitwerkingen afgestemd op de lokale (ruimtelijke)opgave, de schaal en ontwikkelrichting.

In het onderliggende stuk is een duidelijk onderscheid gemaakt over de gezamenlijke kaders én de ruimte voor de gemeentelijke uitwerking. Hierbij zijn denkrichtingen opgenomen als inspiratie.

Dit, lokale, beleidsstuk heeft nog altijd een helicopterview. Het beleid is bedoeld om een (denk)richting aan te geven en voor initiatiefnemers om kansen in te schatten. Harde regels zijn het niet. Iedere specifieke situatie is weer anders en daar waar maatwerk nodig is blijft dit mogelijk.

## **2.2 Wonen**

Wonen kan een geschikte nieuwe functie zijn. De verkoop, verhuur of het verpachten van woningen kan een verdienmodel zijn voor de initiatiefnemer. Daarnaast is er op dit moment ook veel vraag naar woningen dus woningen kunnen voldoen aan een maatschappelijke behoefte.

Aan de andere kant wordt een woning op grond van de wet beschermd tegen negatieve externe invloeden zoals stank en herrie en kan hierdoor een boerderij die blijft beperkt worden.

De keuzes rondom de nieuwe functie wonen staan in deze paragraaf.

### **2.2.1 Waar is wonen een geschikte functie?**

Over de ruimtelijke afwegingen voor wonen schrijft het regionale beleid:

#### **Gemeentelijke uitwerking:**

##### **Ruimtelijke afwegingen locaties functieveranderingswoningen**

Om te werken aan de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied maken gemeenten strategische- en landschappelijke keuzes. Zo ook gebieden waar functieveranderingswoningen wel of niet gewenst zijn. Het kan voorkomen dat het toevoegen van meerdere woonvolumes ruimtelijk aanvaardbaar is. Of dat in bepaalde gebieden waar slooplocaties liggen het toevoegen van woonvolume(s) ruimtelijk of anderszins niet aanvaardbaar of gewenst is. Bijvoorbeeld door de aanwezige ecologische- landschappelijke of cultuurhistorische waarden. We nodigen gemeenten dan ook uit om hiervoor een ruimtelijke afweging te maken.

Gemeenten kunnen functieveranderingswoningen elders toestaan. Dit zijn aangewezen



gebieden waar doorontwikkeling naar de functie Wonen ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze gebieden hebben meer draagkracht, bijvoorbeeld in de dorpsranden of de buurtschappen. Hierop zijn de mogelijkheden en voorwaarden vanuit het functieveranderingsbeleid ook van toepassing.

We nodigen gemeenten uit om hiervoor een uitwerking te maken. Denk bij het opstellen van een dergelijk kader aan een ruimtelijke afweging voor ontwikkellocaties aan de onderstaande mogelijkheden:

1. door de gemeenten aangewezen locaties (bijvoorbeeld dorpsrandzones of gebieden met overwegend woonfuncties);
2. bestaande bebouwingsclusters of ~linten (bijvoorbeeld buurtschappen); en
3. op eigen erf (bijvoorbeeld alleen inzet eigen sloopmeters).

Om iets te zeggen over de wenselijkheid van woningen op locaties gebruiken we twee methoden die beiden op een kaart zijn weergegeven. De ene methode kijkt naar bedrijven die blijven en de andere gebruikt een zonering.

### **Wonen 1: Zonering rondom bestaande agrarische bedrijven**

Tenzij een locatie of situatie uitzonderlijk is willen we géén functieveranderingen naar wonen binnen een straal van 75 meter van het erf van een bestaand agrarisch bedrijf. Als dat betekent dat niet (precies) op eigen erf kan worden gebouwd willen we daar in principe aan meewerken.

#### **Discussie:**

*Het doel van deze beleidsregel is om bestaande bedrijven te beschermen. De wet biedt al een bepaalde mate van bescherming. Daarbij worden zowel de nieuw te bouwen woning als het bestaande bedrijf beschermd. Toch is het in het verleden voorgekomen dat een bedrijf beperkt wordt in de uitbreidingsmogelijkheden door het bouwen van woningen, ook al voldeed de situatie aan de wet. Dat komt met name omdat voor het bepalen van de minimale afstand op grond van de wet gemeten wordt vanaf bestaande stallen. Ook al bestaat (theoretisch) de mogelijkheid om een stal dichterbij de rand van het bouwvlak te bouwen. De bedoeling hier is dus om strenger te zijn. Dat kan op verschillende manieren. Het voorstel hier is om 75 meter te nemen tussen de bestemmingsvlakken. Dat kan ook 100 zijn of 150 van gevel tot gevel bijvoorbeeld.*

Met functieveranderingen naar wonen wordt hier bedoeld; het toevoegen van woningen, ook wel 'compensatiewoningen' genoemd. Dat is wat anders dan de woning die bij het voormalige boerenbedrijf hoort en er al staat. Met die bestaande agrarische bedrijfswoning moet sowieso wat gebeuren. Als het bedrijf er niet meer is, is er namelijk ook geen sprake meer van een bedrijfswoning. Deze woning mag een 'normale' woning worden. Dat mag altijd bij een functieverandering.

Met het erf van een bestaand agrarisch bedrijf bedoelen we het bouwvlak van het agrarische bedrijf. Het bouwvlak is in onze gemeente altijd gelijk aan het bestemmingsvlak. Milieu- en hinderafstanden (de cirkel waarbinnen een bepaalde functie op grond van de wet niet mag) worden vaak berekend van de gevel van een woning tot de gevel van een stal. Daarmee kan de situatie ontstaan dat uitbreidingsruimte voor een boerderij verdwijnt. De gevel van de stal mag na het bouwen van de compensatiewoning namelijk niet dichterbij komen. De afstand van 75 meter wordt dus gemeten vanaf de

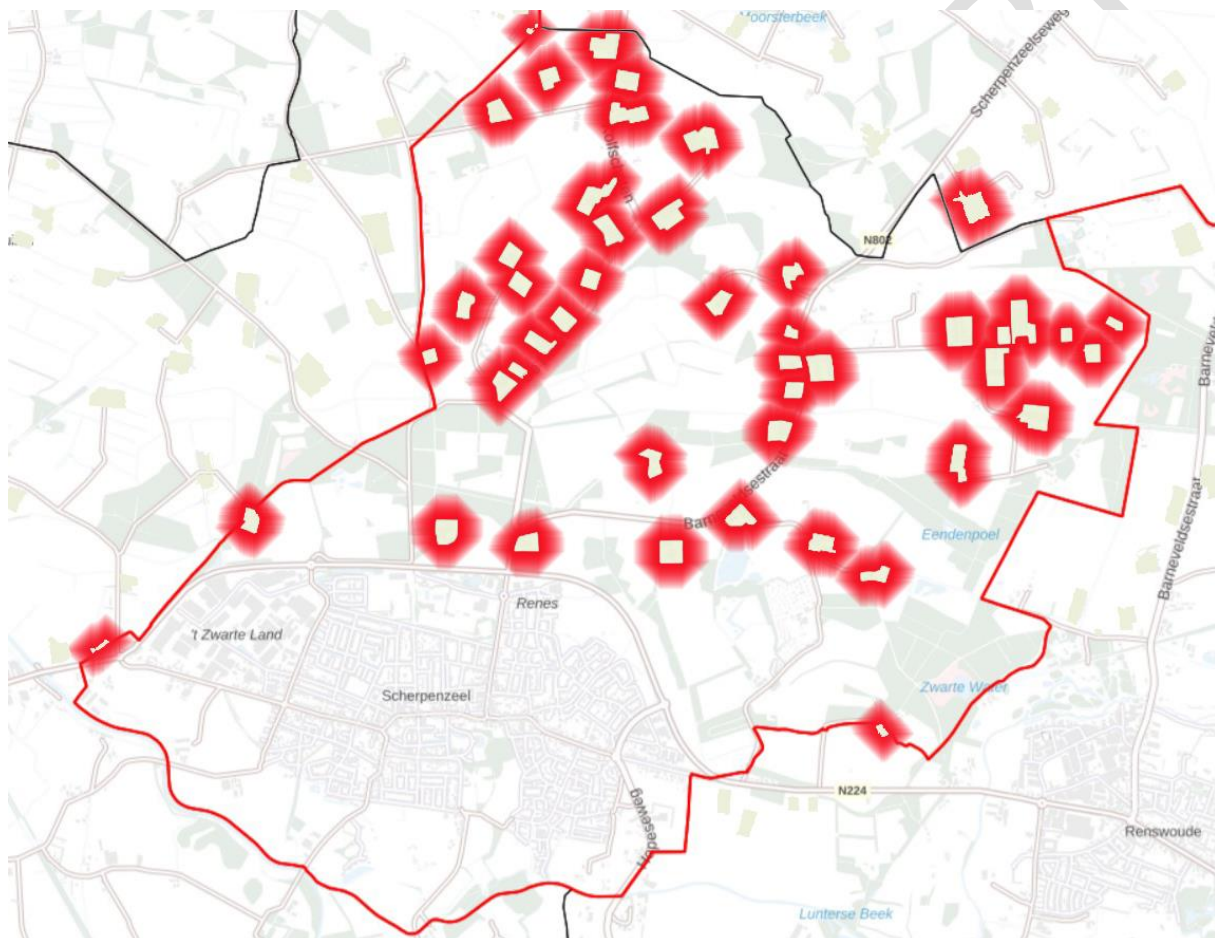




dichtstbijzijnde grens van het vlak waarmee de functie 'wonen' is aangewezen tot de dichtstbijzijnde grens van het vlak waarmee de functie 'agrarisch – bedrijf' is aangewezen. Hier is dus sprake van een bovenwettelijke eis. Die stellen we om bestaande agrarische bedrijven te beschermen.

Met niet (precies) op eigen erf bedoelen we dat we openstaan voor het verschuiven van het bouwvlak. Als er geen, of niet genoeg, plekken zijn op het voormalige bouwblok van de boerderij die stopt op een afstand die groot genoeg is, dan kan het bouwvlak opschuiven.

We willen ook rekening houden met agrarische bedrijven die gevestigd zijn buiten de gemeente Scherpenzeel. Ook bij die bedrijven willen we geen nieuwe woningen binnen een afstand van 75 meter.



Figuur 4: Zonering rondom bestaande agrarische bedrijven

(doelen: 1, 2, 3, 4, 5 en 6)

## Wonen 2: Zonering rondom bestaande niet agrarische bedrijven

Tenzij een locatie of situatie uitzonderlijk is willen we géén functieveranderingen naar wonen binnen de grootste richtafstand voor milieu bij andere dan agrarische bedrijven.

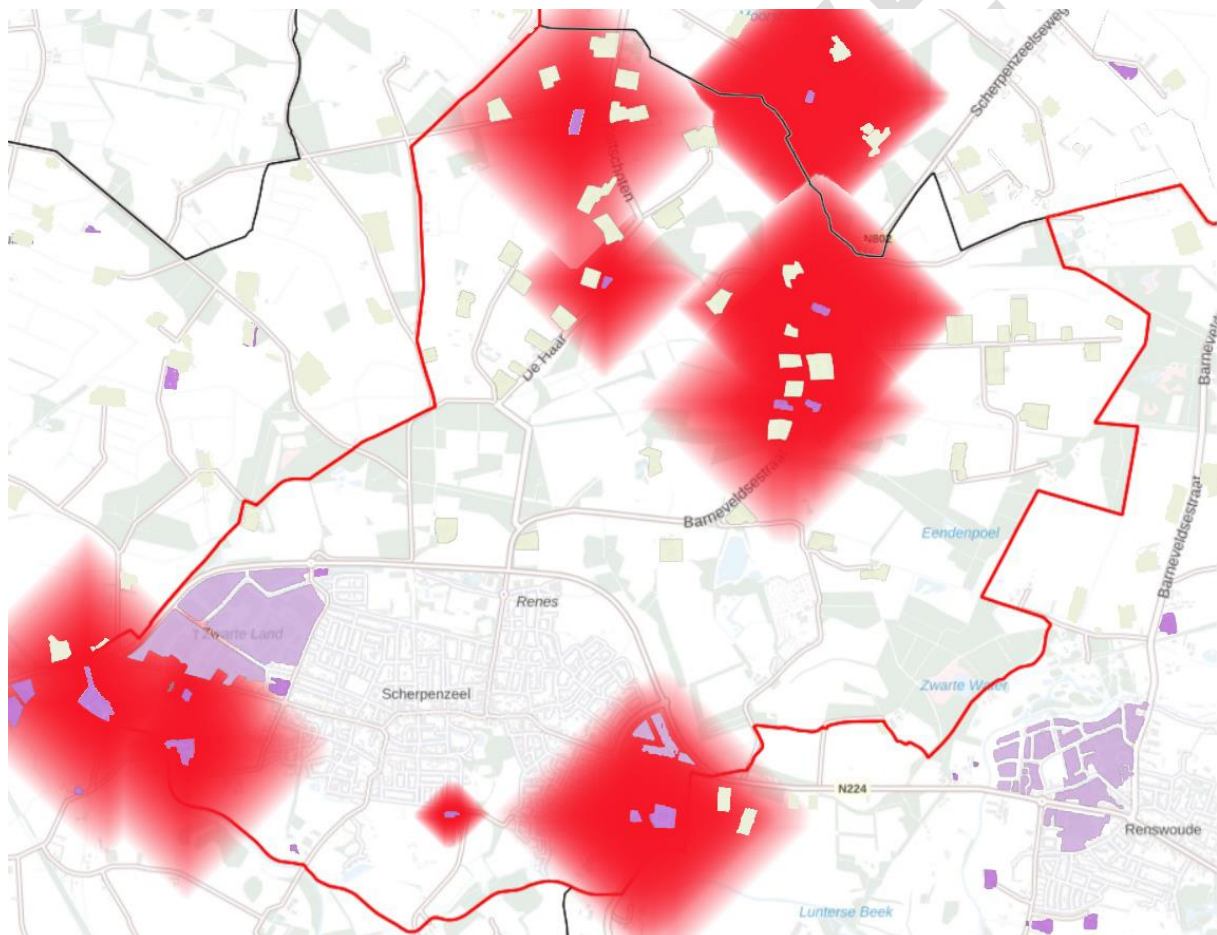




In het buitengebied komen ook andere dan agrarische bedrijven voor. Ook deze bedrijven kunnen in hun bedrijfsvoering worden gehinderd door woningen. Problemen rondom uitbreiding spelen hier minder een rol. Voor alle andere bedrijven is namelijk in het omgevingsplan bepaald hoeveel oppervlakte mag worden bebouwd, waar een agrarisch bedrijf binnen het bestemmingsvlak in theorie onbeperkt bouw mogelijkheden heeft.

De systematiek voor bescherming is bij andere bedrijven is ook anders. Bij agrarische bedrijven is (bijna) altijd geur bepalend. Bij andere bedrijven kan dat ook bijvoorbeeld gevaar of geluid zijn. Voor die bedrijven is de systematiek van de 'bedrijven en milieuzonering' leidend. Daaruit volgt een grootste hinderafstand (50, 100 of 200 meter bijvoorbeeld). Soms kan die afstand worden gehalveerd. We willen in principe alleen geen nieuwe woningen binnen deze afstand.

Ook hier houden we rekening met de afstand tot niet-agrarische bedrijven die niet in de gemeente Scherpenzeel gevestigd zijn.



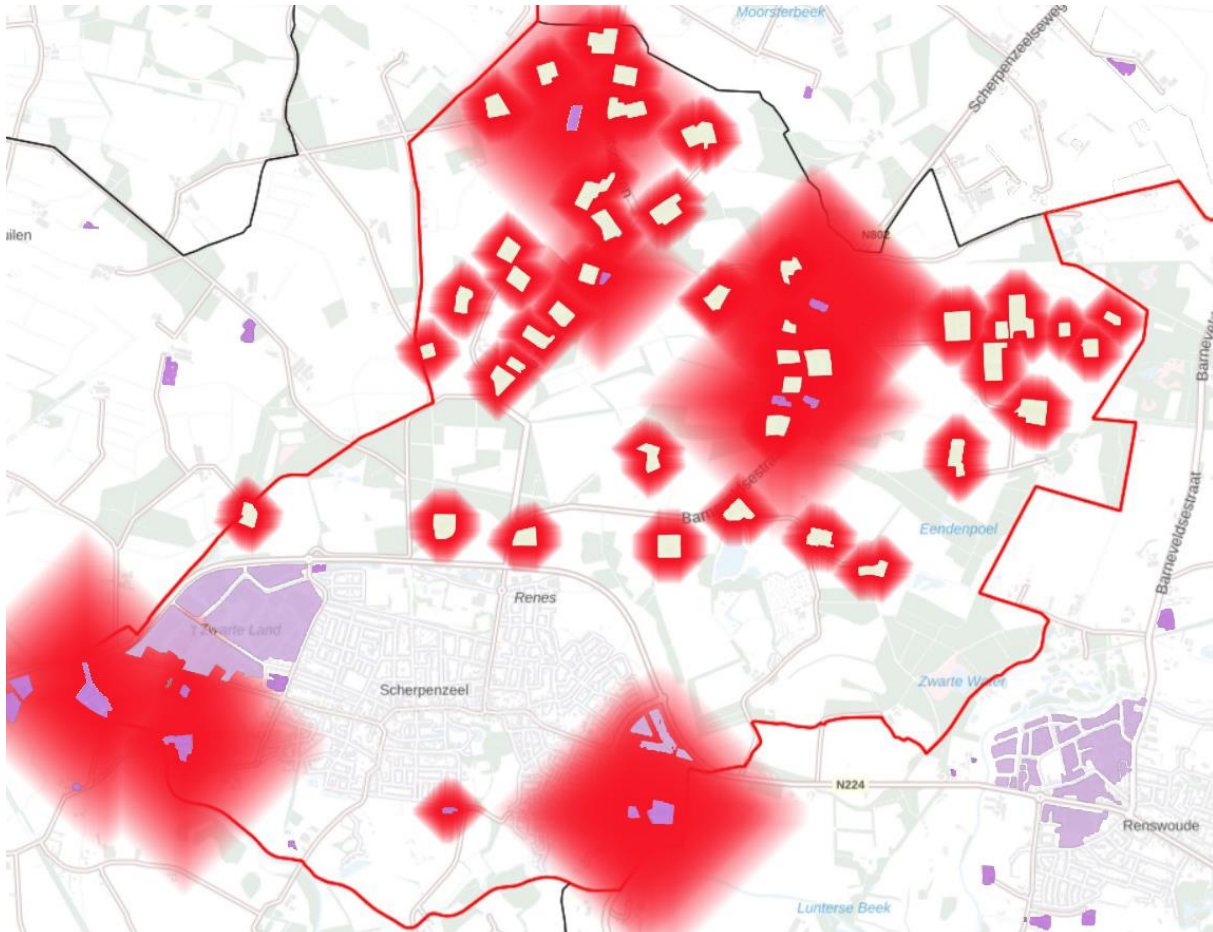
*Figuur 5: Zoning rondom bestaande bedrijven (in het buitengebied)*

*(doelen: 1, 3 en 5)*



**Discussie:**

Ter verduidelijking is hieronder nog een kaart opgenomen die een samenvoeging is van de vorige twee punten. Hierop is de zone rondom zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven zichtbaar.



Figuur 5.1 Zonering rondom bestaande agrarische en niet-agrarische bedrijven (in het buitengebied)

### Wonen 3: Kansrijke en minder kansrijke gebieden

Binnen de kansrijke gebieden is een functieverandering naar wonen eerder denkbaar dan daarbuiten en daarbinnen zijn meer woningen (dan twee) eerder denkbaar.

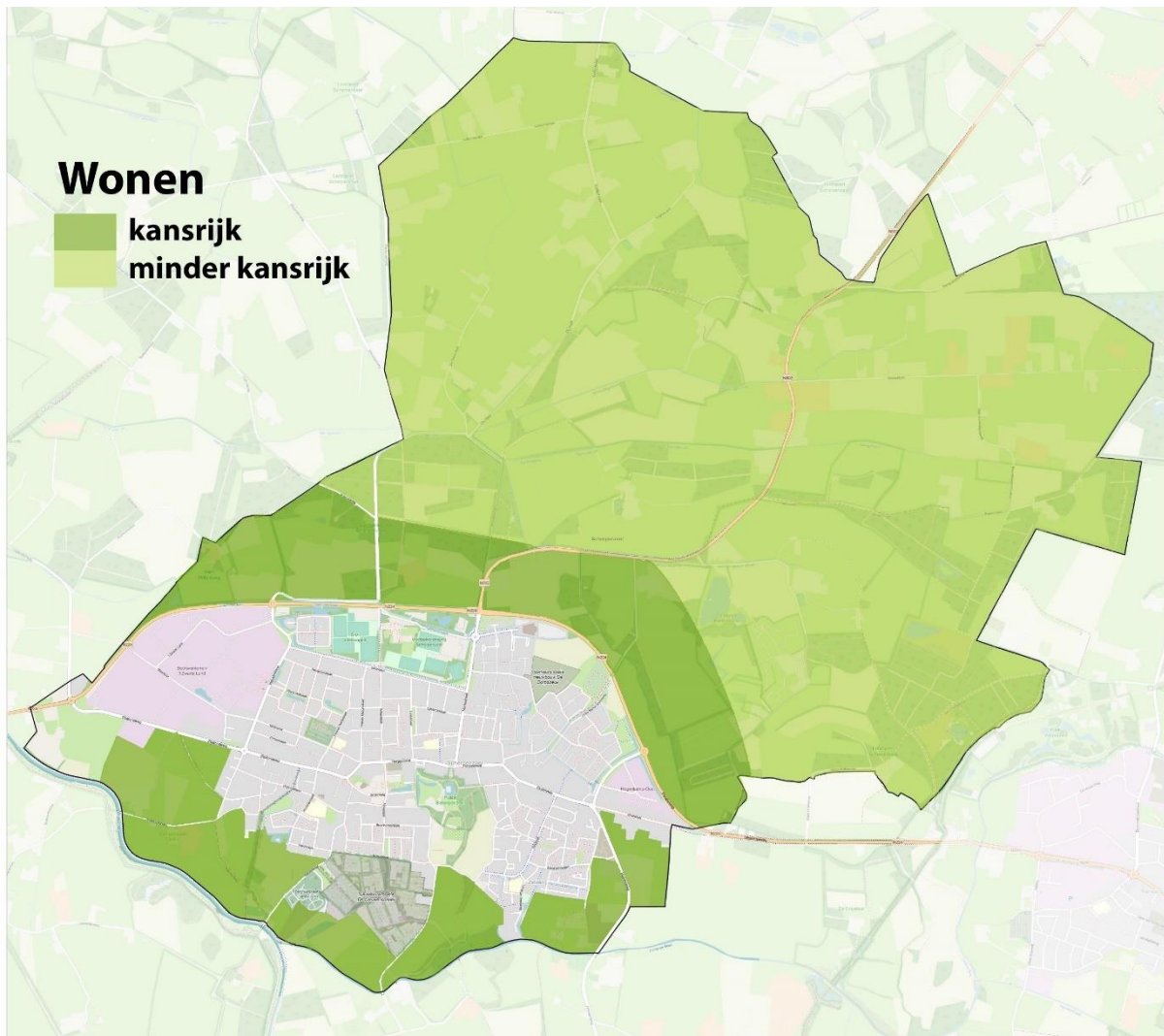
Met functieverandering naar wonen wordt hier bedoeld het bouwen van compensatiewoningen. De bestaande agrarische bedrijfswoning kan een reguliere woning worden. Bij voorkeur een voormalige bedrijfswoning.

De kansrijke gebieden voor wonen zijn hieronder op een kaart weergegeven. De grens op de kaart is geen harde grens maar een indicatie.

We hebben deze kaart opgenomen om een idee te geven van waar nieuwe woningen zouden kunnen komen (*doelen 1 en 2*). Daarbij is rekening gehouden met:



- De afstand van een woning tot voorzieningen, zoals sport of een supermarkt; (*doel 4*)
- Gebieden met concentraties aan (intensieve) veehouderij; (*doel 4 en 5*)
- Landschappelijk waardevolle gebieden en de openheid van het buitengebied (*doel 3*)



*Figuur 6: Zonering kansrijke en minder kansrijke gebieden voor wonen (doelen: 1, 2, 3, 4, 5 en 6)*



**Discussie:**

Zonering heeft een aantal voor en nadelen.

Een groot voordeel is de duidelijkheid voor initiatiefnemer en het college. Niks is duidelijker dan een kaart. Tijdens het ophalen van belangen is ook telkens gevraagd aan betrokken om zaken op de kaart weer te geven.

Een nadeel is dat zonering grondspeculatie in de hand kan werken. Maar dat hoeft niet altijd zo te zijn. Zo moet een initiatiefnemer wel geïnteresseerd zijn in de desbetreffende functieverandering.

In dit specifieke geval is ook het aantal woningen gekoppeld aan de zonering (zie hieronder 'Wonen 5'. Dat wil zeggen: als er meer dan de reguliere 2 nieuwe woningen worden gebouwd, dan liefst binnen de kansrijke zone.

Dat is ook verdedigbaar omdat in de zone ook rekening gehouden is met bijvoorbeeld de afstand tot voorzieningen. Bouwt men bijvoorbeeld voor ouderen, dan liever niet te ver van een supermarkt.

**2.2.2 Wat voor woningen zijn geschikt bij een functieverandering?**

Dit wordt met een duur woord ook wel 'woningdifferentiatie' genoemd. Uit het verleden blijkt dat in het buitengebied vaak grote vrijstaande woningen worden gebouwd. Het regionale beleid schrijft hierover:

**Woningdifferentiatie stimuleren**

Gebaseerd op de ervaring van de afgelopen jaren zien we dat veelal vrijstaande woningen en woongebouwen gebouwd zijn. Echter de vraag naar andere woonvormen kan per gebied of gemeente anders zijn. Op basis van de rekenregels is het voor gemeenten mogelijk om met een afwijkende sloopmetereis andere typologieën te stimuleren. Denk hierbij aan rug-aan-rug woningen, drie/vier-kappers of erfdelen (een collectief erf met verschillende woonvormen op een voormalige agrarische functie). Ook denkbaar is het dat gemeenten actief sturen op woonvormen. Bijvoorbeeld wanneer er behoefte is aan betaalbare starterswoningen. Dan zouden minder sloopmeters ingezet kunnen worden om deze te realiseren.

Uit het woonbehoefteonderzoek dat door Stecc is uitgevoerd voor de regio FoodValley blijkt dat slechts 21% van de behoefte aan woningen een behoefte aan 'Dure koop (vanaf 390.000 euro)' is. Het bouwen van dure woningen (in het buitengebied) betekent vaak bouwen voor mensen buiten de regio.<sup>7</sup> Woningen in het buitengebied zijn, ongeacht hun grootte, vanwege de ligging vaak al duurder dan woningen binnen het dorp. Toch wil de gemeente, aanvullend op het regionale beleid, goedkopere woningen stimuleren.

**Wonen 5: Aangepaste regeling voor sloopmeters**

<sup>7</sup> 'Woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley' Stec Groep, scherpenzeel.bestuurlijkeinformatie.nl ID 845, nummer 202456 datum 27-11-2024, bijlage 1.





De basisregeling uit het regionale beleid blijft een mogelijkheid, maar voor mensen die goedkopere woningen willen realiseren hanteren we de volgende regels:  
Als binnen een vergelijkbare footprint meer woningen dan 2 worden gerealiseerd geldt de volgende tabel:

#### OPTIE 1: Kleinere woningen stimuleren

Volgens CBS is de gemiddelde woonoppervlakte per persoon in Scherpenzeel 33m<sup>2</sup>. Er is vooral behoefte naar kleinere woningen voor 1-2 personen. Een woning met 66m<sup>2</sup> heeft ongeveer een inhoud van 200m<sup>3</sup>. Om de footprint gelijk te houden stellen we de volgende optie 1 voor:

Basisregeling	Sloopmeters
Woonrecht (per wooneenheid >200m <sup>3</sup> )	300m <sup>2</sup>
Woonrecht (per wooneenheid ≤200m <sup>3</sup> )	150m <sup>2</sup>
Per 1m <sup>3</sup>	1,5m <sup>2</sup>

Maximaal zijn er 5 nieuwe wooneenheden per stoppend agrarisch bedrijf mogelijk.

OPTIE 2: Woningen in 1 gebouw stimuleren om het landschap open te houden  
Een heel belangrijk aspect bij het aantal woningen is de uitstraling ervan en het ruimtegebruik. Om ervoor te zorgen dat woningen in één gebouw komen werkt Scherpenzeel met de volgende sloopmetersystematiek. De volgende soorten woningen zijn bespreekbaar:

Basisregeling	Maximale inhoud	Sloopmeters
Woonrecht (1 wooneenheid in 1 gebouw)	700m <sup>3</sup>	300m <sup>2</sup>
Woonrecht (2 wooneenheden in 1 gebouw)	1.000m <sup>3</sup>	600m <sup>2</sup>
Woonrecht (3 wooneenheden in 1 gebouw)	1.000m <sup>3</sup>	600m <sup>2</sup>
Woonrecht (4 wooneenheden in 1 gebouw)	1.000m <sup>3</sup>	600m <sup>2</sup>
Woonrecht (5 wooneenheden in 1 gebouw)	1.000m <sup>3</sup>	600m <sup>2</sup>
Per 1m <sup>3</sup>		1,5m <sup>2</sup>

Maximaal zijn er 5 nieuwe wooneenheden per stoppend agrarisch bedrijf mogelijk.  
Voor een 3-onder-1 kap woning met in totaal 900m<sup>3</sup> zijn dus 300m<sup>2</sup> + (900 x 1,5m<sup>2</sup>) = 1.650m<sup>2</sup> sloopmeters nodig.

#### OPTIE 3: Betaalbare woningen stimuleren

Het is lastig te controleren of een woning daadwerkelijk betaalbaar blijft. Betaalbare woningen kunnen met een anterieure overeenkomst geregeld worden. Monitoring is noodzakelijk om te controleren of een woning ook echt betaalbaar blijft. Om het monitoren eenvoudig te houden wordt de volgende regeling voorgesteld:

Per wooneenheid die verhuurd wordt door een sociale woningcorporatie geldt een sloopmeterkorting van 25%.

Voorbeeld: 5-onder-1 kap woning met in totaal 1.000m<sup>3</sup>

Basisregeling	Sloopmeters
Woonrecht	300m <sup>2</sup>
Per 1m <sup>3</sup>	1,5m <sup>2</sup>

Zonder coöperatie: (300 x 5) + (1,5 x 1000) = 3.000m<sup>2</sup>

Met coöperatie: 3.000m<sup>2</sup> - 25% = 2.250m<sup>2</sup>



Een vergelijkbare footprint is belangrijk omdat dit de meest in het oog springende eigenschap van een gebouw is. Of er 2 of meer voordeuren in een gebouw zitten is niet altijd direct zichtbaar maar de afbakening tussen wat tuin is en wat een akker of weide is, is vaak wel goed zichtbaar. In het algemeen is geen oppervlaktemaat te geven voor hoe groot een erf of footprint mag zijn maar uitgangspunt, net als in het regionale beleid, is dat erven compact zijn. Dat betekent ook dat hoe meer wooneenheden in een gebouw zitten, hoe kleiner de bijbehorende tuinen zijn en dat sommige voorzieningen moeten worden gedeeld. Denk daarbij aan een gezamenlijke parkeerplaats of groenvoorziening.

We willen altijd dat bebouwing past in het buitengebied. Daarvoor is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (de welstandsnota) leidend. Zeker bij een woongebouw met meer dan 2 wooneenheden willen we dit in een vorm die past, zoals (het uiterlijk van) een schuur.

Het bouwen van kleinere woningen, zeker voor de verhuur, kan een uitdaging zijn. Waar dit kansrijk is wil de gemeente het gesprek tussen de initiatiefnemer en de lokale woningcorporatie (Woonstede) faciliteren.

(doel: 3 en 5)

### 2.2.3 Brede inzet sloopmeters bij woonfuncties

Sloopmeters kunnen ook gebruikt worden bij ontwikkelingen rondom woningen die al bestaan. Dit noemen we de brede inzet. Het regionale beleid laat het aan de gemeenten om te kiezen of zij daar gebruik van willen maken of niet:

#### Brede inzet sloopmeters bij woonfunctie

Sloopmeters kunnen ook ingezet worden als compensatie voor andere mogelijkheden bij woonfuncties. Dit noemen we bredere inzet sloopmeters. Regionaal hebben we afspraken gemaakt over de werkwijze en/of de maximale benutting. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om wel of geen gebruik te maken van deze mogelijkheden. Hiervoor kunnen gemeentelijke voorwaarden gelden, bijvoorbeeld milieueisen of landschappelijke aanvaardbaarheid.

#### Wonen 6: Brede inzet sloopmeters

De gemeente blijft gebruik maken van de mogelijkheden voor brede inzet bij zowel bestaande woonfuncties als bij nieuwe woonfuncties. Aanvullend stelt de gemeente een systematiek op voor het buitenplans splitsen van woningen en woongebouwen.

Omzetten woning naar woongebouw of toevoegen woonrecht in woongebouw	Sloopmeters
1 extra woonrecht	300 m <sup>2</sup> sloopmeters

Blijft omdat in de bestaande situatie in het omgevingsplan is voorzien in een regeling met sloopmeters. Die regels kunnen gebruikt worden voor het vergroten van de inhoud van een woning, of het toestaan van meer bijgebouwen.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Voor de oppervlakte van bijgebouwen: artikel 23.4, onder a, voor een grotere inhoud van de woning artikel 23.5, aanhef en onder c., van het bestemmingsplan (tijdelijk omgevingsplan)



De regeling voor het buitenplans splitsen breiden we uit. Ook voor splitsen staan regels in het omgevingsplan.<sup>9</sup> Daarmee is het alleen mogelijk om een woning te splitsen in een woongebouw met twee woningen. Waar sprake is van hele grote woningen of woongebouwen willen we, waar dat kan, meewerken aan het splitsen in twee of meer woningen. Dit geldt alleen voor normale woningen. Niet voor bedrijfswoningen.

(doel: 3 en 5)

## 2.3 Bedrijf

Ook een bedrijf kan een geschikte nieuwe functie zijn. Het buitengebied zit vol met bedrijven en ook boeren hebben een bedrijf. Een voordeel aan de bedrijfsfunctie is dat deze minder beschermd wordt door de wet maar een nadeel is dat een bedrijf dan weer een negatieve invloed kan hebben op functies daaromheen.

Daarbij spelen ook onze bedrijventerreinen een rol. Welke bedrijvigheid hoort daar, en niet in het buitengebied, thuis?

### 2.3.1 Waar is bedrijf een geschikte functie?

Over de ruimtelijke afwegingen voor bedrijf schrijft het regionale beleid:

#### **Gemeentelijke uitwerking:**

##### **Ruimtelijke afweging:**

We nodigen gemeenten uit om op basis van de gebiedskenmerken en de ontwikkelrichting van de landschappen een uitwerking te maken. Om hiermee sturing te geven waar bedrijven/werkfuncties wel en niet passen.

Ruimtelijk kunnen gebieden kwetsbaar zijn voor het toevoegen van werkfuncties. Bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied, gebieden waar de functie te veel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies of waarbij de locatie niet goed ontsloten is door infrastructuur. Het is denkbaar om deze gebieden inzichtelijk te maken. In deze gebieden kan de gemeente dan ook terughoudend omgaan met het honoreren van initiatieven.

Een ander uitgangspunt is dat er geen verslechtering van de milieukundige situatie mag zijn. Bijvoorbeeld door 'rustige' delen van het landelijk gebied, op het gebied van milieu en hinder, ook rustig te houden. In gemengde delen van het landelijk gebied, bijvoorbeeld bij drukke wegen of clusters van bebouwing met bedrijfsfuncties, lijkt meer mogelijk.

Vanuit het werken aan de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied is het daarnaast belangrijk om gebieden/zones aan te wijzen waar voor werkfuncties een maximale oppervlakte (m<sup>2</sup>) wordt toegestaan.

---

<sup>9</sup> 'Buitengebied 2013' van de gemeente Scherpenzeel.

<sup>9</sup> Artikel 23.6, aanhef en onder a., *Ibid.*



## Bedrijven 1: Kleine, geschikte bedrijven als achtervang

In het belang van de initiatiefnemer is een passend bedrijf, zowel in grootte als in effecten op de omgeving als achtervang op het eigen erf altijd mogelijk.

Met een passend bedrijf bedoelen we een bedrijf dat een plek heeft in het buitengebied. Het liefst zijn dit bedrijven die gerelateerd zijn aan (agrarische) activiteiten. Bedrijven die een recreatieve functie hebben komen in paragraaf 2.3 aan bod.

Het oude functieveranderingsbeleid (uit 2016) maakte nog een onderscheid in bedrijfstypen:

- Gebiedspassende bedrijven;
- Gebiedsgebonden bedrijven;
- Autonome ontwikkelingen bij bedrijven; en
- Bedrijven die niet in één van bovenstaande groepen horen.<sup>10</sup>

Wij zoeken aansluiting bij deze systematiek voor de uitleg van het begrip passend bedrijf. De uitleg is niet-limitatief. Dat betekent dat een ander soort bedrijf ook altijd bespreekbaar is. Dan ligt de bewijslast dat het bedrijf wel in het buitengebied past bij de initiatiefnemer. Daartoe vragen we onder meer naar een ladderonderbouwing.

We sluiten letterlijk aan bij de tekst uit het oude beleid zodat de uitleg die over de jaren in de praktijk is ontstaan, mee kan naar de toekomst

Passende bedrijven zijn volgens het oude beleid in ieder geval de volgende:

- "Gebiedsgebonden bedrijven zijn bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering in principe geplaatst kunnen worden in (bepaalde delen van) het buitengebied, dan wel die vanouds aan het buitengebied gerelateerd kunnen worden. Deze bedrijven hebben naar hun aard een zekere relatie met het buitengebied. Hier worden ook de agrarisch verwante bedrijven (landelijke bedrijven) onder verstaan. Het kan bijvoorbeeld gaan om:
  - loonwerkbedrijven;
  - veevoederbedrijven; en
  - landbouwmechanisatiebedrijven.
- Gebiedspassende bedrijven zijn kleinschalige bedrijven die in beginsel thuis horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in de (delen van) het buitengebied. Het kan bijvoorbeeld gaan om:
  - aannemersbedrijven;
  - constructiebedrijven;
  - aan agrarische functie verwante bedrijven zoals:
    - paardenpensions;
    - hoveniers;
  - ambachtelijke bedrijven zoals:
    - dakdekker;
    - rietdekker;
    - schildersbedrijf;
    - meubelmaker; of
  - zakelijke dienstverlening zoals een adviesbureau.

---

<sup>10</sup> Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016:  
[VAB RFV beleid Regio FoodValley functieveranderingsbeleid 2016.pdf](#)





Daaraan voegen wij alle bedrijven en soorten bedrijven toe die nu al, op grond van het omgevingsplan, in het buitengebied aanwezig zijn. Daarbovenop vinden we alle nevenfuncties die bij een agrarisch bedrijf zijn toegestaan als hoofdfunctie ook een passend bedrijf:

- paardenhouderijen;
- kabelmontagebedrijf;
- caravanstalling<sup>11</sup>;
- grondverzetbedrijf;
- loonwerkbedrijf<sup>12</sup>;
- verkoop van streekgebonden producten;
- kinderopvang, educatie, kunstuitstalling en zorgfuncties; en
- agrarisch verwante bedrijven zoals: agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen, bijenhouderijen en diepenpensions<sup>13</sup>;

Deze bedrijven zijn ongeacht de locatie (achtervang) tot een grootte van 500 m<sup>2</sup> kansrijk.

Buiten het eigen erf is het verschuiven van bouwmogelijkheden bespreekbaar.

(doelen 1, 2, 3, 4, 5 en 6)

### **Bedrijf 2: Zware bedrijvigheid op de bedrijventerreinen**

Grote bedrijven en bedrijven met veel negatieve effecten op de omgeving staan we niet toe in het buitengebied.

We vinden het belangrijk dat het landelijk gebied zijn karakter behoud. Daarom staan we grote bedrijven van boven de 1.000 m<sup>2</sup> niet toe in het buitengebied. Bedrijven die zoveel ruimte nodig hebben horen thuis op een bedrijventerrein.

Sommige bedrijven hebben ook te veel effecten op de omgeving. Dat kan vanwege milieuaspecten zo zijn of vanuit het oogpunt van verkeer. Het overgrote deel van de infrastructuur in het buitengebied is niet bedoeld voor veel vrachtverkeer. Een harde grens van deze eis is niet op voorhand te geven. Als vuistregel kan worden gehanteerd:

- niet boven milieucategorie 3.2 waarbij de grootste richtafstand tot een beschermde functie 100 meter of meer is.

(doelen 1, 3, 4 en 5)

### **Bedrijf 3: Bedrijven tot 1.000 m<sup>2</sup> onder voorwaarden langs de provinciale Wegen**

Voor bedrijven tussen de 500 en 1.000 m<sup>2</sup> in oppervlakte die passend zijn is, onder voorwaarden, plaats langs de provinciale wegen.

<sup>11</sup> Artikel 3.1, aanhef en onder e., g. en l., van het bestemmingsplan (tijdelijk omgevingsplan) 'Buitengebied 2013' van de gemeente Scherpenzeel.

<sup>12</sup> Vanaf <sup>9</sup>: Artikel 6.1, aanhef en onder c. en d., *Ibid*.

<sup>13</sup> Vanaf <sup>10</sup>: Artikel 3.6.1, onder a., b. en f., *Ibid*.

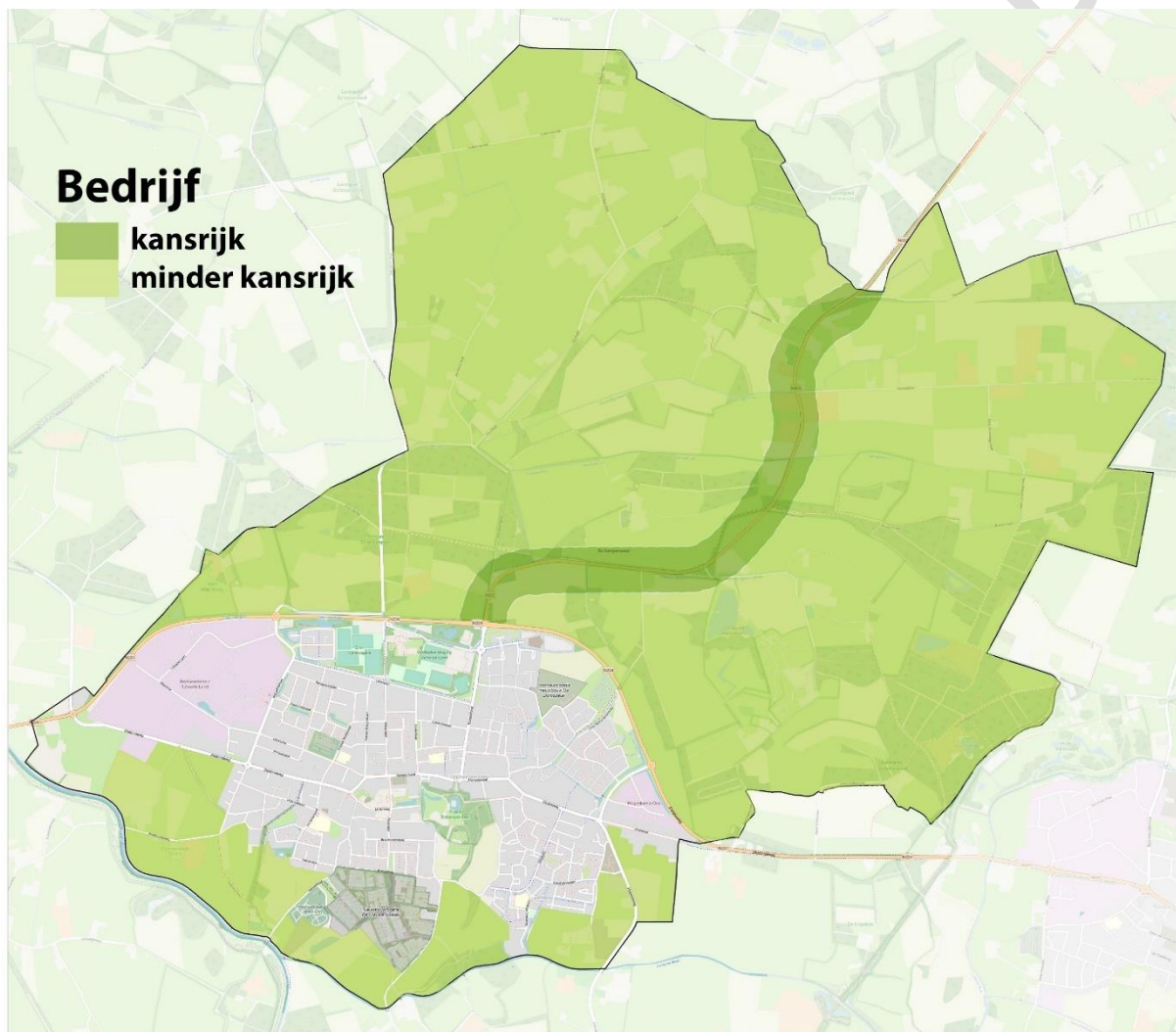


Omdat de provinciale wegen zelf al hinder veroorzaken op het gebied van geluid en fijnstof zijn wat grotere bedrijven in deze zone meer kansrijk. Daar komt bij dat deze wegen meer verkeer kunnen verwerken.

Een harde grens van wat kan worden toegestaan is op voorhand niet te geven. Als vuistregels kan worden gehanteerd:

- niet boven milieucategorie 3.2, waarbij de grootste richtafstand tot een beschermde functie 100 meter is of meer; en
- als er sprake is van een in/uitrit op de provinciale weg, niet meer dan één.

Ook bij bedrijven is het bespreekbaar om het bouwperceel te schuiven.



*Figuur 7: Zoning kansrijke en minder kansrijke gebieden voor grotere bedrijven*

*(doelen 1, 3, 4, 5 en 6)*

**Discussie:**

Zonering heeft een aantal voor en nadelen.

Een groot voordeel is de duidelijkheid voor initiatiefnemer en het college. Niks is duidelijker dan een kaart. Tijdens het ophalen van belangen is ook telkens gevraagd aan betrokken om zaken op de kaart weer te geven.

Een nadeel is dat zonering grondspeculatie in de hand kan werken. Maar dat hoeft niet altijd zo te zijn. Zo moet een initiatiefnemer wel geïnteresseerd zijn in de desbetreffende functieverandering.

In dit specifieke geval is enkel de maximale oppervlakte van het bedrijf gekoppeld aan de zonering. Er kan ook voor worden gekozen bijvoorbeeld de milieucategorie hieraan te koppelen. Bijvoorbeeld: milieucategorie 3.2 alleen in de zone.

### 2.3.2 Hoe ziet een functieverandering naar bedrijf er uit?

De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft altijd als bedrijfswoning verbonden aan het nieuwe bedrijf.

#### Bedrijf 4: Bedrijfswoningen bij bedrijven

Bij een agrarisch bedrijf is in de regel een agrarische bedrijfswoning aanwezig. We willen voorkomen dat deze omgezet wordt in een normale woning met een bedrijf ernaast. Dat doen we omdat we niet willen dat zo'n woning te veel hinder ondervindt en zodat diegene die de bedrijfswoning bewoont toezicht kan houden op het bedrijf.

(doelen 1, 3, 4 en 5)

**Discussie:**

Bedrijfsverzamelgebouwen.

Een bedrijfsverzamelgebouw is één gebouw waar meerdere (kleine) bedrijven in gevestigd zijn. Soms wordt dit ook wel een 'kraamkamer' genoemd. In het regionale beleid wordt hierover niets gezegd en in theorie zijn deze dus toegestaan.

Wil Scherpenzeel hier iets over zeggen in haar eigen beleid?

Een probleem kan ontstaan bij de bedrijfswoning. Hoe moet de bewoner van de bedrijfswoning gekoppeld zijn aan het verzamelgebouw. Is het dan voldoende dat de bewoner één van de bedrijven beheert?

#### Bedrijf 5: Geen buitenopslag bij bedrijven

Over buitenopslag bij bedrijven schrijft het regionale beleid het volgende:

**Buitenopslag**

In principe staan we bij een functieverandering naar Werken geen buitenopslag toe. Toch kan een gemeente ervoor kiezen om buitenopslag mogelijk te maken bij bedrijfsfuncties. Hiervoor kan de gemeente voorwaarden stellen zoals het aantonen van de noodzakelijkheid, de landschappelijke aanvaardbaarheid en de omvang van de buitenopslag. Regionaal is afgesproken dat dit een gemeentelijke keuze is en dat



buitenopslag mogelijk is met de inzet van sloopmeters. Hiervoor geldt de inzet van 2 m<sup>2</sup> sloopmeters voor 1 m<sup>2</sup> buitenopslag.

Het is niet mogelijk om met sloopmeters buitenopslag bij een bedrijf mogelijk te maken. Buitenopslag is in principe niet toegestaan.

Buitenopslag is vanwege de openheid van het buitengebied te goed zichtbaar. In principe werken we daar dus niet aan mee.

Met buitenopslag bedoelen we de opslag van materialen en spullen voor langere tijd met een min of meer permanent karakter. De opslag van trucks/trekkers/trailers/kiepwapens/machines en ander verrijdbaar materiaal ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan.

(doel 4)

### 2.3.3 Brede inzet sloopmeters bij bedrijfsfuncties

Over brede inzet van sloopmeters bij bedrijfsfuncties schrijft het regionale beleid het volgende:

#### Bredere inzet sloopmeters bij werkfuncties

Naast de mogelijkheden voor nieuwe werkfuncties kunnen sloopmeters ook worden ingezet als compensatie voor andere mogelijkheden bij werkfuncties. Dit noemen we brede inzet sloopmeters. Regionaal hebben we hierover afspraken gemaakt. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om wel of geen gebruik te maken van deze mogelijkheden.

De bredere inzet sloopmeters is mogelijk voor:

- 1) Uitbreiding van één van de bestaande werkfuncties;
- 2) Grotere inhoud (m<sup>3</sup>) van de bedrijfswoning dan regulier is toegestaan.

#### Bedrijf 6: Vergroten bedrijfsfuncties tot 500 m<sup>2</sup>

Anders dan tot 500 m<sup>2</sup> werken we in principe niet mee aan de uitbreiding van bedrijfsfuncties.

Zoals onder 2.2.1., nummer 1. al beschreven vindt de gemeente passende bedrijven tot 500 m<sup>2</sup> een geschikte functie bij een functieverandering. Bestaande bedrijven mogen dan ook tot die grootte uitbreiden. Omdat het gaat om bestaande bedrijven is het niet relevant wat voor bedrijf het is.

(doelen 1, 3, 4, 5 en 6)

#### Bedrijf 7: Grotere inhoud van de bedrijfswoning

Bedrijfswoningen mogen vergroot worden tot 1.000 m<sup>3</sup> conform de regels uit het omgevingsplan.

Net als voor het uitbreiden van woningen is voor het uitbreiden van bedrijfswoningen een





regeling opgenomen in het omgevingsplan. Het is niet nodig die verder (buitenplans) uit te breiden.<sup>14</sup> Het splitsen van bedrijfswoningen in woongebouwen is niet wenselijk.

(doelen 4 en 6)

### **Bedrijf 8: Toepassen sloopmetersystematiek op niet-agrarische bedrijven**

Als een ander bedrijf dan een agrarisch bedrijf zich wil verplaatsen, naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein willen we dat ondersteunen. Dat kan door sloopmeters toe te kennen voor gesloopte bebouwing. Deze sloopmeters zijn dan alleen te gebruiken binnen Scherpenzeel. Het regionale beleid nodigt hier ook toe uit:

#### **Gemeentelijke uitwerking:**

Met het opstellen van het gezamenlijke afwegingskader functieveranderingsbeleid is een werkwijze c.q. systematiek ontwikkeld voor veranderende agrarische functies. Deze werkwijze kan *binnen de eigen gemeente* ook op andere functies toegepast worden, bijvoorbeeld voor niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie.

Wanneer een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied stopt, om zich bijvoorbeeld te verplaatsen naar een bedrijventerrein, kennen we sloopmeters toe. Die sloopmeters kunnen binnen Scherpenzeel worden ingezet.

Hiermee willen we bedrijven die te groot zijn geworden voor het buitengebied een steuntje in de rug geven. Deze bebouwing zal dan verdwijnen en er worden sloopmeters afgeroomd, waardoor de kwaliteit in het buitengebied verbeterd.

(doelen 3, 4 en 5)

## **2.4 Recreatie**

Recreatie is de laatste functie in het kader van functieveranderingen. Het is belangrijk om hier te verduidelijken dat wij gekozen hebben voor een andere indeling dan het regionale beleid. Het regionale beleid splitst de functies in wonen en werken. Wij maken nog het onderscheid tussen "werken – niet recreatie" en "werken – recreatie". Dat doen we omdat recreatieve bedrijven bezoekers of gasten hebben en niet werknemers. Dat maakt de impact van een recreatief bedrijf anders dan dat van een 'normaal' bedrijf. Daarnaast spelen er andere (beleidsmatige) wensen en belangen. Bij recreatie rekenen we ook horeca.

Omdat bij recreatie ook sprake is van een bedrijf gelden een aantal van de regels voor bedrijven ook voor recreatie, dat zijn:  
2.3.2 nummer 4. Bedrijfswoningen bij bedrijven en 5. Geen buitenopslag en 2.2.3 nummer 7. Grotere inhoud van de bedrijfswoning voor de bedrijfswoning.

Recreatie, of in ieder geval de effecten daarvan overstijgen vaak de gebouwen waarin de recreatiebedrijfsfunctie gehuisvest is. Wat we daarmee bedoelen is dat een mooie theetuin bezoekers trekt die niet alleen van de theetuin gebruik maken. Zij kunnen bijvoorbeeld ook ergens als gast overnachten of een gebied bezoeken als wandelaar of fietser. Daarnaast is recreatie in het buitengebied lang niet altijd binnenspanns. Vaak is

<sup>14</sup> Artikel 6.3, aanhef en onder e., *Ibid*.



sprake van bijvoorbeeld een terras of van activiteiten in een naastgelegen weiland.

#### 2.4.1 Waar is recreatie een geschikte functie?

Het regionale beleid maakt geen onderscheid tussen bedrijf en recreatie. Daarom is hier de tekst voor 'werken' herhaald:

##### **Gemeentelijke uitwerking:**

##### **Ruimtelijke afweging:**

We nodigen gemeenten uit om op basis van de gebiedskenmerken en de ontwikkelrichting van de landschappen een uitwerking te maken. Om hiermee sturing te geven waar bedrijven/werkfuncties wel en niet passen.

Ruimtelijk kunnen gebieden kwetsbaar zijn voor het toevoegen van werkfuncties. Bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied, gebieden waar de functie te veel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies of waarbij de locatie niet goed ontsloten is door infrastructuur. Het is denkbaar om deze gebieden inzichtelijk te maken. In deze gebieden kan de gemeente dan ook terughoudend omgaan met het honoreren van initiatieven.

Een ander uitgangspunt is dat er geen verslechtering van de milieukundige situatie mag zijn. Bijvoorbeeld door 'rustige' delen van het landelijk gebied, op het gebied van milieu en hinder, ook rustig te houden. In gemengde delen van het landelijk gebied, bijvoorbeeld bij drukke wegen of clusters van bebouwing met bedrijfsfuncties, lijkt meer mogelijk.

Vanuit het werken aan de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied is het daarnaast belangrijk om gebieden/zones aan te wijzen waar voor werkfuncties een maximale oppervlakte (m<sup>2</sup>) wordt toegestaan.

##### **Recreatie 1: Kleinschalige recreatie als achtervang**

In het belang van de initiatiefnemer is een passende recreatieve functie, zowel in grootte als in effecten op de omgeving als achtervang op het eigen erf altijd mogelijk.

Met een passende recreatieve functie bedoelen we een recreatief bedrijf dat een plek heeft in het buitengebied. Hieronder is een niet-limitatieve lijst van passende recreatieve functies opgenomen:

- scoutingactiviteiten;
- dagrecreatieve doeleinden zoals:
  - speelvelden;
  - ligweides;
  - picknickplaatsen; en
  - speelvoorzieningen<sup>15</sup>; zoals boerengolf.
- recreatief nachtverblijf voor **niet meer dan 15 personen (zie voor 15 3.6.1, onder e, onder 3.)** in de vorm van:
  - recreatiewoningen; en
  - kampeermiddelen, zoals tenten, campers en caravans;<sup>16</sup> en

<sup>15</sup> Artikel 14.1, aanhef en onder a., b. en c., *Ibid.*

<sup>16</sup> Artikel 16.1, Recreatiewoningen tevens Artikel 17.1, *Ibid.*



- de volgende horecavoorzieningen, uitsluitend geopend tijdens de dag periode<sup>17</sup>, die ook als kleinschalige en ondergeschikte horecavoorzieningen bij de hierboven benoemde recreatieve bedrijven zijn toegestaan:
  - een theetuin;
  - automatiek;
  - broodjeszaak;
  - croissanterie;
  - koffiebar; en
  - lunchroom.

Deze bedrijven zijn ongeacht de locatie, op eigen erf, tot een grootte van 500 m<sup>2</sup> kansrijk.

Bovenstaande zegt iets over de oppervlakte van de gebouwen. Omdat bij recreatie vaak ook buitenruimte een rol speelt houden we als vuistregel aan dat de totale oppervlakte van de functie niet groter mag zijn dan die van het voormalige agrarische bedrijf. Buiten het eigen erf is het verschuiven van bouwmogelijkheden bespreekbaar.

(doelen 1, 3, 4, 5 en 6)

### **Recreatie 2: Intensieve recreatie niet in het buitengebied**

Intensieve recreatieve bedrijven staan we niet toe in het buitengebied.

Intensieve recreatieve bedrijven zijn bedrijven die een heel hoog bezoekersaantal hebben, openingstijden hebben die niet bij het buitengebied passen of een grote hoeveelheid lawaai produceren.

Daaronder vallen, bijvoorbeeld:

- nachtclub;
- evenemententerrein;
- voorziening voor schiet- of gemotoriseerde sporten;
- bierhuis;
- café;
- dancing;
- discotheek.

(doelen 3, 4, 5 en 6)

### **Recreatie 3: Recreatieve bedrijven zonder hoog bezoekersaantal tot 1.000 m<sup>2</sup> in het kansrijke gebied**

Dagrecreatieve bedrijven zonder hoog bezoekersaantal tussen de 500 en 1.000 m<sup>2</sup> in oppervlakte zijn onder voorwaarden toegestaan in het kansrijke gebied.

Bij voorkeur zien we recreatieve bedrijven in de buurt van de bosrijke gebieden. Die zijn hieronder op de kaart aangeduid als kansrijk gebied (voor niet bezoeksintensieve recreatieve bedrijven). Daarom geven we in dit gebied in principe meer ruimte voor bebouwing, tot 1.000 m<sup>2</sup>.

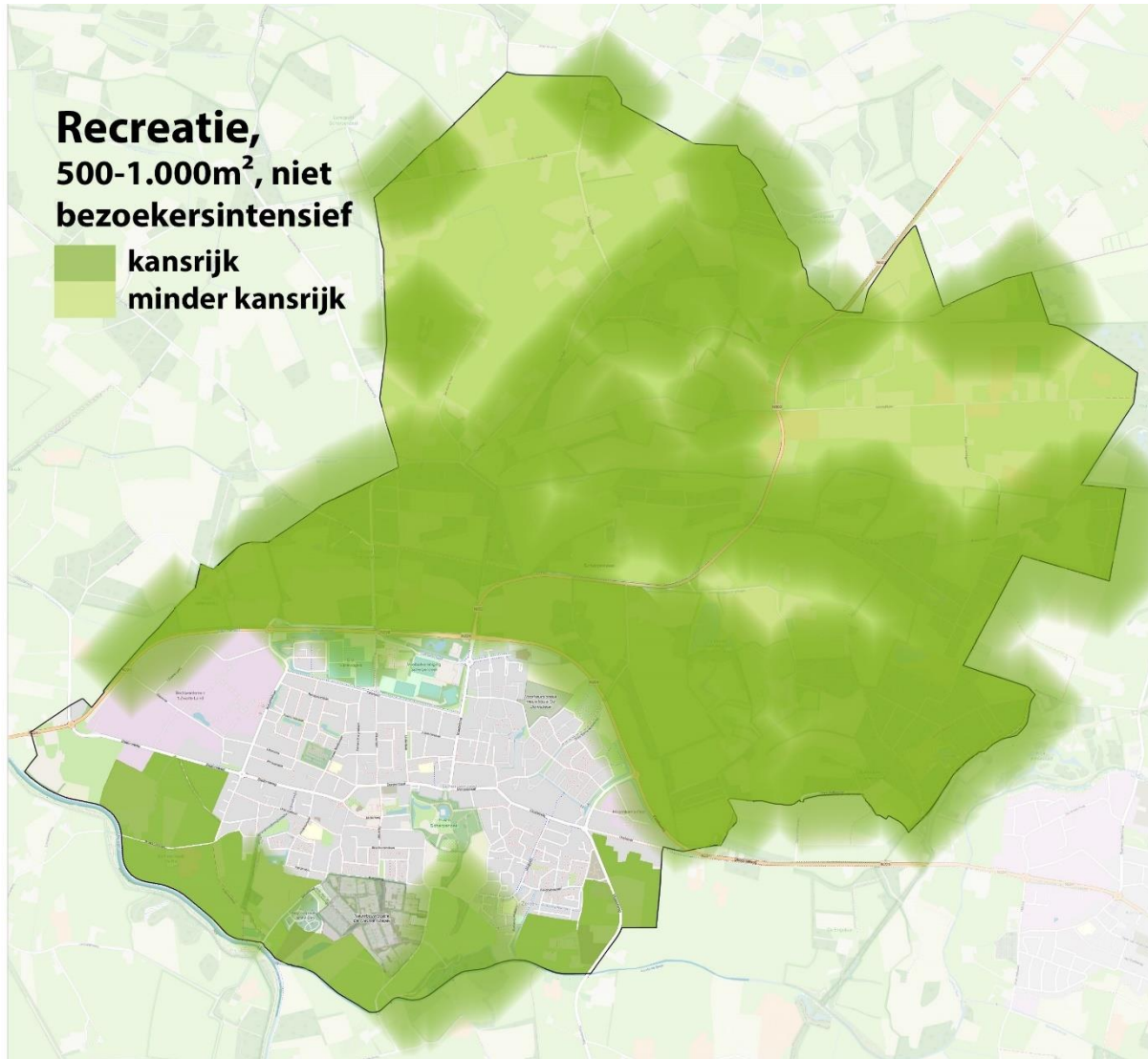
Bovenstaande zegt iets over de oppervlakte van de gebouwen. Omdat bij recreatie vaak ook buitenruimte een rol speelt houden we als vuistregel aan dat de totale oppervlakte

<sup>17</sup> Artikel 3.6.1, onder h., *Ibid.*



van de functie niet groter mag zijn dan die van het voormalige agrarische bedrijf.

Ook hier is het bespreekbaar om bouwmogelijkheden te schuiven.



*Figuur 8: Zonering kansrijke en minder kansrijke gebieden voor recreatieve bedrijven met meer dan 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing die niet bezoekersintensief zijn. Daarnaast voorkeurszones voor recreatieve bedrijven.*

*(doelen 1, 3, 4 en 6)*

#### **Recreatie 4: Recreatieve bedrijven met een hoog bezoekersaantal tot 1.000 m<sup>2</sup> onder in het kansrijke gebied**

Dagrecreatieve bedrijven met een hoog bezoekersaantal tussen de 500 en 1.000 m<sup>2</sup> in oppervlakte zijn onder voorwaarden toegestaan langs de provinciale wegen (kansrijke gebied).

Omdat de provinciale wegen zelf al hinder veroorzaken op het gebied van geluid en





fijnstof zijn wat grotere dagrecreatieve bedrijven met een hoog bezoekersaantal in deze zone meer kansrijk.

Daar komt bij dat deze wegen meer verkeer kunnen verwerken.

Met deze bedrijven bedoelen we, niet limitatief:

- escaperooms;
- rijhallen<sup>18</sup>;
- paintball;
- padel en andere balsporten; en
- andere dagrecreatieve bedrijven en voorzieningen die een grote verkeersaantrekkende werking of behoefte aan parkeervoorzieningen hebben.

Een harde grens van wat kan worden toegestaan is op voorhand niet te geven. Als vuistregel kan worden gehanteerd:

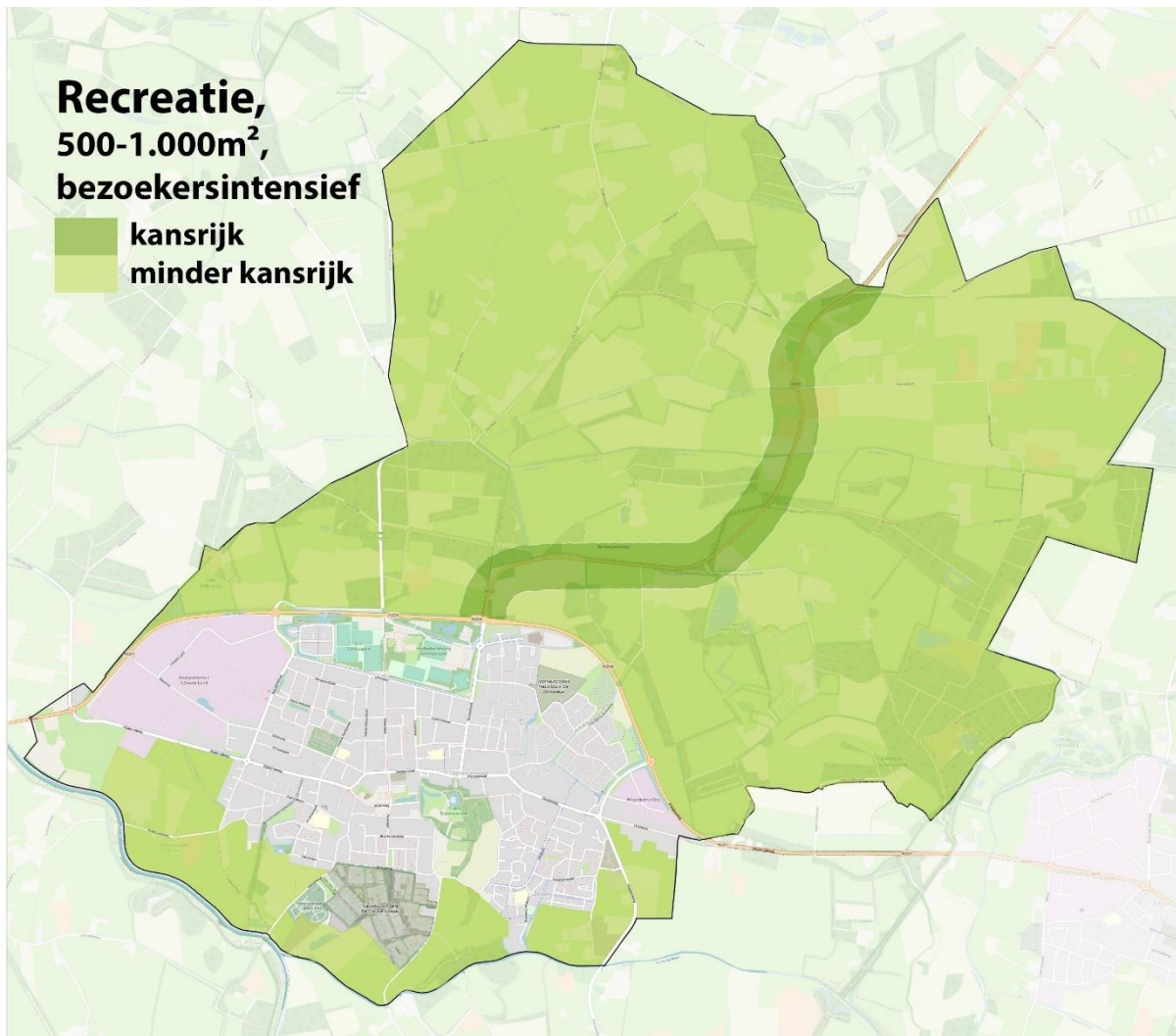
- als er sprake is van een in/uitrit op de provinciale weg, niet meer dan één.

Ook hier is het bespreekbaar om bouwmogelijkheden te schuiven.

(doelen 1, 3, 4 en 6)

---

<sup>18</sup> Artikel 15.1, aanhef en onder a., *Ibid.*



*Figuur 8: Zoning kansrijke en minder kansrijke gebieden voor bezoekersintensieve recreatie*

**Discussie:**

*Zoning heeft een aantal voor en nadelen.*

*Een groot voordeel is de duidelijkheid voor initiatiefnemer en het college. Niks is duidelijker dan een kaart. Tijdens het ophalen van belangen is ook telkens gevraagd aan betrokken om zaken op de kaart weer te geven.*

*Een nadeel is dat zoning grondspeculatie in de hand kan werken. Maar dat hoeft niet altijd zo te zijn. Zo moet een initiatiefnemer wel geïnteresseerd zijn in de desbetreffende functieverandering.*

## **2.5 Landschappelijke inpassing en plaatsing bebouwing**

Sommige dingen spelen bij iedere functieverandering. Zo is het altijd verplicht om de functieverandering landschappelijk in te passen. Daarnaast speelt bij alle drie de functies het situeren van de bebouwing een rol.



## 1. Landschappelijke inpassing

Het regionale beleid schrijft het volgende:

### **Gemeentelijke uitwerking:**

#### **Landschappelijke inpassing**

Om richting te geven aan hoe in een landschapstype het betreffende landschap versterkt kan worden is veel informatie beschikbaar. Vanuit de diverse stukken van de Provincie Utrecht en Provincie Gelderland heeft Aveco de Bondt een bundeling gemaakt. Deze zijn opgenomen in de bijlage.

Voor de verschillende landschapstypen in de regio zijn de kenmerken inzichtelijk gemaakt. Deze kunnen gebruikt worden bij de doorontwikkeling van de erven en het landschap. Door de deelnemende gemeenten kan dit een basis vormen voor hun advisering dan wel toetsing. De toetsing zal plaatsvinden door de gemeentelijke landschapsdeskundige. Ook de initiatiefnemer kan hier van gebruik maken. Bij ontwikkelvoornemens adviseren we de initiatiefnemer een ter zake kundige in de arm te nemen. Deze kan de vertaling van de algemene landschapskenmerken en de bijbehorende ontwerpprincipes naar de specifieke locatie van het erf kunnen maken.

We nodigen gemeenten uit om de gebiedsbeschrijvingen die op regionaal niveau gemaakt zijn te toetsen aan hun eigen specifieke gebied. Door het schaalniveau kunnen er lokale verschillen of bijzonderheden aanwezig zijn. Hiervoor kan een gemeentelijke aanvulling gemaakt worden.

Ook kunnen deze gebiedsbeschrijvingen een basis vormen voor een gemeentelijke uitwerking zoals een beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied. De kenmerken van een gebied staan beschreven in een beeldkwaliteitsplan. Het gaat niet alleen om hoe een gebied er nu uit ziet. De aandacht gaat vooral naar het gewenste beeld. Vandaar dat het document veel afbeeldingen, tekeningen en foto's heeft. Onderwerpen in het beeldkwaliteitsplan zijn de vormgeving van de bebouwing, de plaatsing van bebouwing op het erf en de landschappelijke inrichting. Hierbij gaat het zowel op het erf als om de omliggende structuren van het landschap. Deze elementen samen vormen het landschapsbeeld.

Bij landschappelijke inpassingen passen we de lijst met inheemse planten toe  
Dit stuk bevat bijlagen die ter inspiratie kunnen dienen.

We zien graag inpassingen die gebruik maken van planten die van nature voorkomen in onze gemeente. Daarvan is een lijst opgesteld. Deze is te vinden in de bijlagen. De bijlagen bevatten ook het hierboven genoemde stuk dat is opgesteld door Aveco de Bondt.

*(Doel 3)*

## 2. Inzet groencompensatie als aanvulling op sloopmeters

De regio opent de mogelijkheid om toe te staan dat een initiatiefnemer een tekort aan sloopmeters aanvult met het aanvullend ontwikkelen van groen of natuur:



### **Inzet groencompensatie als aanvulling op sloopmeters**

Het verkrijgen van een functieveranderingswoning is nu mogelijk door het inzetten van sloopmeters. Gemeenten hebben de keuze om een gedeelte van de sloopmetercompensatie in te vullen met een groencompensatie. Regionaal is afgesproken om minimaal 75% van de benodigde sloopmeters met sloopmeters in te zetten.

Aanvullend op de sloopmeters kan groencompensatie worden ingezet. Met een substantiële bijdrage aan omgevingskwaliteit kan dit een afweging zijn. Dit staat los van de reguliere landschappelijke inpassing en de bijdrage aan het Ontwikkelfonds landelijk gebied. Bijvoorbeeld door de realisatie van natuurontwikkeling, groen/blauwe dooradering of beekherstel ten behoeve van klimaatadaptatie.

Gemeenten zijn vrij om voor een dergelijke aanpak te kiezen en dit uit te werken. Bij een uitwerking is het van belang om met een eenduidige systematiek te werken. Bijvoorbeeld door de waarde van de (aanvullende) groencompensatie uit te drukken in waarde die vergelijkbaar is met de investering in sloopmetercompensatie. Deze waarde kan opgebouwd zijn uit de investering voor de realisatie én het beheer voor een bepaalde periode (minimaal 10 jaar) en de afwaardering van de grondwaarde. Voor het bepalen van de waarde van de sloopmetercompensatie kan de gemiddelde waarde over een periode tot een jaar voorafgaande aan de ontwikkeling genomen worden. Het gaat hierbij om de gemeentelijke waarde van de sloopmeter.

Hiermee is de waarde van sloop- en groencompensatie in balans met de gewenste functie. Belangrijk hierbij is dat de groencompensatie als onderdeel van de functieverandering wordt meegenomen in de aanpassing en/of wijziging omgevingsplan.

We staan de mogelijkheid om groencompensatie in te zetten als aanvulling op sloopmeters niet toe.

Dit is een wens van de gemeenteraad die tot uiting is gekomen in een motie bij de vaststelling van het regionale functieveranderingsbeleid. Bij een functieverandering is altijd een landschappelijke inpassing (dus een soort groencompensatie) nodig. Het lastige is het beoordelen waar de grens ligt tussen een 'gewone landschappelijke inpassing' en aanvullende landschappelijke inpassing als aanvulling op de sloopmeters. Financieel is er waarschijnlijk geen groot verschil tussen sloopmeters aankopen en meer landschappelijke inpassing. Aangezien er ook geen tekort is aan beschikbare sloopmeters, zien we geen redenen om de mogelijkheid te bieden om groencompensatie in te zetten als aanvulling op sloopmeters.

(doel 2)





### 3. Gedeeltelijke functieveranderingen

#### **Gemeentelijke uitwerking:**

##### **Ruimtelijke afweging**

De planologische procedure voor een nevengebruiksfunctie kan per gemeente verschillen. Het is aan de gemeente om hier gemeentelijke kaders/beleid voor op te stellen. Hierdoor stuurt de gemeente op welke plek welke functies en van welke omvang gewenst zijn.

Van bovenstaande maatvoeringen kan door gemeenten worden afgeweken, bijvoorbeeld voor multifunctionele landbouw. Onder multifunctionele landbouw verstaan we activiteiten waarmee we de burger en de agrariër aan elkaar verbinden. Denk hierbij aan educatie ter plekke of verkoop eigen en/of streekproducten. Ook is het denkbaar dat gemeenten een kader opstellen voor recreatieve voorzieningen (niet zijnde bebouwing) die plaatsvinden buiten het werkingsgebied van het omgevingsplan. Denk hierbij aan een maïsdoolhof of boerengolf.

Het is goed om te beseffen dat een nevengebruiksfunctie een opstap kán zijn naar een volledige transformatie van de bedrijfsvoering. Deze functie kan bij het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering de hoofdfunctie worden. Daarom is het voor gemeentes van belang vooruit te denken. Het afwegingskader dat voor de functieverandering naar Werken gehanteerd kan worden, is ook bij deze toetsing bruikbaar.

Bij gedeeltelijke functieveranderingen passen we de regionale rekensystematiek toe. Voor het overige geldt voor de gedeeltelijke nieuwe functie al het bovenstaande, net als voor een volledige nieuwe functie.

Wanneer sprake is van een gedeeltelijke functieverandering vallen we terug op de regionale systematiek. Voor de nieuwe functie gelden alle vorige regels zoals die zijn opgenomen voor een volledige functieverandering.

Het omgevingsplan biedt al een vrij ruim pallet aan nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. In veel gevallen zal die regeling ook voldoen. Is er toch een grotere behoefte aan oppervlakte aan gebouwen of bestaat de wens om sloopmeters te verkopen kan gebruik worden gemaakt van het functieveranderingsbeleid.

## 3. Verantwoording en onderbouwing

### 3.1 Beleidsanalyse

Als de gemeente beleid maakt moet ze bewaken dat dit beleid niet tegenstrijdig is met ander beleid. Dat andere beleid kan zowel van het rijk of de provincie komen als van de gemeente zelf. Hieronder zijn de belangrijkste beleidsstukken opgenomen en is getoetst of deze lokale uitwerking daarmee in lijn is.

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie komt ook het onderwerp vrijkomende agrarisch bebouwing aan bod. Deze kan "omgevormd worden tot aantrekkelijke nieuwe woon- of werklocaties, waarbij de vrijkomende agrarische grond zo veel mogelijk kan worden



ingezet voor een grotere grondgebondenheid van de omliggende agrarische bedrijven, of worden gebruikt voor agrarisch natuurbeheer.” Hierbij moet een gezond en goed functionerend bodem-watersysteem het uitgangspunt zijn. Dat hangt samen met het benutten van mogelijkheden voor verduurzaming en vergroening. Om kwalitatief, duurzaam groen te stimuleren geeft deze lokale uitwerking handvatten voor de landschappelijke inpassing.

De Omgevingsvisie vraagt ook aandacht voor de infrastructuur en de investeringen die op enig moment nodig zijn. De belastbaarheid van de bestaande infrastructuur is ook meegenomen in deze lokale uitwerking.

### 3.1.2 Relatie Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie heeft een voorkeur voor clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap tegenover versnippering. Doordat de agrarische bedrijven versnipperd zijn in het buitengebied is het op gemeenteniveau lastig te realiseren. Op perceelsniveau wordt wel aandacht besteed aan clustering van bebouwing. Zo blijft het landschap open.

Daarnaast wil provincie Gelderland 2050 klimaatbestendig zijn. “We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar”. Ook is voor de provincie verduurzaming belangrijk.

Omdat functieveranderingen in het buitengebied spelen is niet snel sprake van wateroverlast of hittestress. Hoe dan ook neemt bij een functieverandering in de systematiek van de regio de bebouwing en de (mogelijkheden voor) verharding af. In de regel wordt ook oude bebouwing vervangen door nieuwe. Nieuwe gebouwen moeten energiezuiniger zijn.

### 3.1.3 Relatie Omgevingsverordening Gelderland

Het belangrijkste uit de Omgevingsverordening voor dit beleidsstuk zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen. Scherpenzeel valt in het gebied van de Gelderse Vallei. Hierbij worden de volgende relevante aspecten meegegeven:

De regionale waterhuishouding wordt als basis gebruik waardoor zoveel mogelijk de landschappelijke gradiënt gerespecteerd wordt.

De open gebied worden bewaard. Het aanleggen, herstellen en beheren van groene landschapselementen, passende grondgebruiksvormen en verbetering van recreatieve toegankelijkheid wordt wel gevraagd. Overigens is in de omgevingsverordening al de regel opgenomen dat functieveranderingen zoals in het regionale systeem zijn toegestaan.

### 3.1.4 Relatie Regionaal perspectief landelijk gebied (RPLG)

Het RPLG biedt voor de lange termijn een perspectief op een gezonde en duurzame leefomgeving voor iedereen en herstel van de verbinding tussen stad en platteland.

Over toerisme en recreatie word in het beleidsstuk gezegd dat zowel de Utrechtse -Heuvelrug als de Veluwe nu al (te) drukbezochte gebieden zijn. We willen daarom delen van de regio recreatief en toeristisch ontwikkelen en 2000 ha uitloopgebied realiseren in de regio. Bijvoorbeeld rond de grote natuurgebieden en in de buurt van dorpen en steden.

Ook over de natuur staat er veel in het RPLG. De uitvoering hierbij ligt vaak bij de gemeente. In het RPLG wordt aangegeven dat de gemeente verantwoordelijk is voor o.a. de volgende dingen:

- Voorwaarden stellen m.b.t. landschappelijke inpassing en biodiversiteit bij ruimtelijke ontwikkelingen en plannen;



- Bij ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, werken, mobiliteit) zoveel mogelijk biodiversiteit/groen behouden en toevoegen in het projectgebied;
- Verbinden groenstructuren binnen-buiten bebouwde kom ; en
- Klimaatbestendige inheemse en diverse flora inzetten.

Deze principes zijn verankerd in zowel het regionale als het lokale beleid. Door voor te schrijven welke flora wordt toegepast bij de landschappelijke inpassing dragen wij bij aan de doelen. Er is met dit beleidsstuk relatief veel ruimte voor recreatieve functies. Deze kunnen bijdragen aan het laten afnemen van de druk op de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe.

### 3.1.5 Relatie Omgevingsvisie Scherpenzeel

In de gebiedsbeschrijving van Scherpenzeel Noord en Zuid staat dat de biodiversiteit versterkt wordt. Ook streven we een scherpe ambitie na ten aanzien van groen en water. De locaties voor wonen, recreatie en bedrijven in het buitengebied zijn ruimtelijk niet specifiek aangegeven. Wel wordt benadrukt dat het behoud van het landschappelijke karakter belangrijk is.

Op het gebied van milieu zoeken we een balans tussen veilige en gezonde leefomgeving voor bewoners en ruimte voor economische ontwikkeling. Dat betekent ook dat er voldoende afstand moet zijn tussen schadelijke bronnen (zoals drukke verkeerswegen en veehouderijen) en gevoelige bestemmingen zoals woningen.

De lokale uitwerking is dus een nadere uitwerking van de omgevingsvisie.

### 3.1.6 Relatie Toekomstvisie

In de huidige toekomstvisie staat dat de agrarische sector in transitie is, maar voor Scherpenzeel belangrijk blijft. De transitie gaat vooral over de balans tussen een productieve en rendabele agrarische sector, duurzaamheid én omgevingskwaliteit.

De agrarische sector kan ook de toeristische versterken door kleinschalige voorzieningen (camping, evenementenlocatie, theehuis, kaaswinkel) en door medegebruik van de landbouwgrond voor wandel- en fietsroutes.

Door het nieuwe functieveranderingsbeleid worden ook nevenfuncties mogelijk gemaakt. Dat is dus in lijn met de toekomstvisie.

### 3.1.7 Relatie Bomenstructuurplan 2016

Het bomenstructuurplan is vooral belangrijk in relatie met landschappelijke inpassing. De uitgangsprincipes voor bomen moeten zijn:

- Beschermen wat waardevol is
- Saneren wat geen toekomst heeft
- Versterken en benutten wat kansrijk is

Deze zijn vervolgens nader uitgewerkt. In het beleidsstuk wordt ook ingegaan op de factoren die belangrijk zijn om de juiste boom op de juiste plaats te krijgen.

In de bijlagen worden richtlijnen voor groeiplaatsinrichting en een basissortimentslijst met bomen die zijn aangepast aan de plaatselijke groeiomstandigheden aangegeven.

### 3.1.8 Relatie Motie M1 bij regionale beleid

Ten tijde van het vaststellen van het regionale beleid is ook een motie aangenomen. Hierin wordt gevraagd om de volgende aspecten te betrekken in de behandeling van functieveranderingsplannen:



- Gebouwen die aantoonbaar illegaal zijn gebouwd tellen niet mee voor het aantal sloopmeters, ondanks dat handhaafbaar optreden tegen zo'n gebouw niet realistisch is;
- Zeer terughoudend zijn met het creëren van zogenaamde nieuwe natuur, omdat deze onderhouden moet worden, verrommeling kan veroorzaken en ten koste kan gaan van ons unieke kampenlandschap;
- Sloopmeters kunnen niet gecompenseerd worden door aanleg van groen en/of natuur;
- Geen functieverandering toestaan die de uitstraling van ons unieke buitengebied te veel aantast, zoals bijvoorbeeld een concentratie van burgerbebouwing (minidorpjes) of niet passende bebouwing voor andere functies;
- Monitoren van onbalans in de uitwisseling van sloopmeters tussen gemeenten en eventueel die betrekken in de behandeling van initiatieven;

Ook moeten we onze omgevingsvisie controleren op tegengestelde belangen en kaders met betrekking tot het regionale functieveranderingsbeleid en het aanvullende lokale beleid en waar nodig aanpassingen van de omgevingsvisie voor te leggen aan de raad.

Deze aspecten zijn meegenomen in de lokale uitwerking van het functieveranderingsbeleid, met uitzondering van het eerste punt. Dat ziet op de rekensystematiek. Dat willen we bij het regionale deel laten. Daarnaast vinden we dit disproportioneel. De tijd die het kost om deze zaken uit te zoeken weegt niet op tegen het vermeende voordeel dat iemand bij een dergelijk gebouw heeft gehad. In de regel zal het altijd gaan om kleine, ondergeschikte gebouwen.

### 3.2 Participatietraject

Bij het opstellen van de lokale uitwerking voor vrijkomende agrarische bebouwing vinden wij het belangrijk dat bewoners, bedrijven en andere partijen meedenken over de inhoud. Bewoners weten het beste wat er in hun omgeving en hun leven belangrijk is. Daarom is hun mening juist zo waardevol en doet deze ertoe. Om ervoor te zorgen dat bewoners en ondernemers betrokken worden hebben we een uitgebreid participatietraject doorlopen.

#### 3.2.1 Inwoners Enquête en open link

Voor dit project is gebruik gemaakt van een enquête. De enquête is verspreid onder:

- De deelnemers aan het inwonerspanel;
- En via open link:
  - Opgenomen in de brief met de uitnodiging voor de inwoners- en stakeholdersbijeenkomst;
  - Via de nieuwsbrief van de gemeente;
  - Op de website van de gemeente;
  - Via de nieuwsbrief van de ondernemersvereniging;
  - Via de sociale media kanalen van de gemeente; en
  - In de krant.

De enquête stond online tussen 5 december 2024 en 12 januari 2025. In totaal hebben 333 mensen de enquête ingevuld. Dat is 3,2 % van de bevolking van Scherpenzeel. In bijlage 4.2 ziet u de opgehaalde resultaten.

#### 3.2.2 Inwonersavond en brief

De meest direct betrokkenen zijn uitgenodigd voor een inwoners- en stakeholdersbijeenkomst. Hiervoor is een brief verstuurd naar (bijna) alle adressen in het buitengebied. De brief bevatte ook de hiervoor genoemde open link.





De bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 7 januari 2024.  
In bijlage 4.1 vindt u de resultaten van deze avond.

### 3.2.3 Ruimte voor aanvullende opmerkingen

In de enquête, tijdens de inwonersavond en via de brief werden mensen uitgenodigd om nog andere aanvullende opmerkingen met ons te delen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

### 3.2.4 Integrale afstemming

Ook met adviseurs, vergunningverleners en specialisten op het gemeentehuis en bij Omgevingsdienst de Vallei zijn er 3 sessies gehouden om input op te halen. De eerste vergadering was op de projectentafel op 14 november 2024 waar alle beleidsdisciplines input konden meegeven. Hierdoor konden collega's die niet direct een betrokkenheid hebben bij het beleid alsnog hun input aan ons meegeven. Ook is hier de projectgroep samengesteld.

De tweede vergadering op 02 december 2024 was met adviseurs en specialisten van onder andere Verkeer, Wonen, Recreatie, Economie en Duurzaamheid. De opzet was vergelijkbaar met de opzet van de inwonersavond. Bovendien is over de onderwerpen type woningen, soort woningen, nevenfunctie en buitenopslag besproken. De derde vergadering op 06 februari 2025 was met de collega's uit sessie 2. Van tevoren werd de concept versie van de Lokale uitwerking Functieverandering verstuurd. De opmerkingen hierover werden in de derde vergadering besproken en verwerkt.

### 3.2.5 Raadsbijeenkomst en opinierende

PM

## 4. Bijlagen

### 4.1 Verslag Inwonersavond

#### **Uitnodiging via verschillende kanalen**

Op 7 januari 2025 heeft een inwoners- en stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden in de Breehoek. Hiervoor zijn 188 adressen in het buitengebied uitgenodigd per brief. Daarnaast zijn diverse belanghebbenden en ketenpartners per mail uitgenodigd waaronder het landgoed, adviesbureau's, de buurgemeenten Barneveld, Renswoude en Woudenberg, de provincie Gelderland en landbouw-gerelateerde organisaties. Overige geïnteresseerden werden uitgenodigd via de krant, sociale media, de nieuwsbrief van de gemeente en de nieuwsbrief van de ondernemingsraad.

#### **Veel geïnteresseerden kwamen**

Er kwamen rond de 50 geïnteresseerden naar de bijeenkomst. Bewoners en ondernemers uit het buitengebied vormden hierbij de grootste groep. Het landgoed Scherpenzeel was goed vertegenwoordigd. Ook inwoners van de kern, vertegenwoordigers uit Renswoude, Woudenberg en de provincie waren aanwezig.

#### **Eerst werd toelichting gegeven en hierna informatie opgehaald**

De avond begon met een presentatie over de betekenis van functieverandering, de redenen waarom boeren stoppen, wat we willen bereiken met het functieveranderingsbeleid en de vraag van vanavond: Hoe behouden we een vitaal en aantrekkelijk buitengebied?

Vervolgens hebben de aanwezigen zich in 3 gemengde groepen verdeeld. Zo waren er per groep bewoners en ondernemers van het buitengebied, inwoners van de kern en vertegenwoordigers van het landgoed. Er waren 3 tafels voorbereid over de onderwerpen



wonen, bedrijf en recreatie. Op elke tafel lag een kaart van Scherpenzeel waarop mensen konden aangeven welke wensen, no-go's en voorwaarden ze per onderwerp hadden. Ook andere opmerkingen konden mensen aangeven. Iedere groep is bij iedere tafel geweest. De gespreksleider van de tafels zijn blijven staan. Hieronder zijn de uitkomsten per tafel weergegeven.

#### 4.1.1 Wonen

De uitkomsten van de 3 groepen waren redelijk vergelijkbaar. Daarom wordt de conclusie gezamenlijk van alle groepen.

#### **Woningen moeten ook op een andere locatie gebouwd mogen worden**

De belangrijkste wens was dat woningen ook op een andere locatie dan de slooplocatie gebouwd (moeten) mogen worden. Als een boer die tussen heel veel andere boeren zit wil stoppen dan zou het wenselijker zijn als de woningen dan niet per se op deze locatie gebouwd moeten worden. Het is daarom wenselijk als de gemeente een gebied aanwijst waar de woningen dan wel gebouwd kunnen worden.

#### **Woningen het liefst rond het dorp**

Als voorkeurslocatie voor nieuwe woningen uit functieveranderingsplannen werd het gebied rondom de bebouwde kom aangegeven ten noorden van de N224. Dat heeft meerdere voordelen:

- *Boeren worden niet beperkt in uitbreidingsplannen*  
Bij elk functieveranderingsplan worden onderzoeken uitgevoerd of het plan milieutechnisch uitvoerbaar is. Daarbij wordt uitgegaan van de planologische situatie. Het kan daarom gebeuren dat boeren b.v. niet meer kunnen uitbreiden buiten het bouwvlak omdat de afstanden dan te klein zijn. Hoe groter de afstand tussen woningen en agrarische bedrijven hoe beter.
- *Kans op overlast van boeren minimaal*  
Ondanks de onderzoeken voorafgaand aan een functieveranderingsplan kan het voorkomen dat de nieuwe burenschikking overlast hebben als de wind verkeerd staat. Dat kan in het ergste geval tot burenruzie lijden.
- *Goede verkeersontsluiting belangrijk*  
Gezien de discussie rondom de bereikbaarheid in Zuid (Nieuwe Koepel), werd meegegeven dat we in het buitengebied in het Noorden van Scherpenzeel moeten opletten dat we niet dezelfde situatie krijgen. Een goede verkeersafwikkeling is daarom belangrijk.
- *Voorzieningen zijn dichtbij*  
Er werd aangegeven dat jonge gezinnen liever dicht bij de voorzieningen wonen. Als de woningen aan de noordkant van het dorp gebouwd worden dan zijn de afstanden minimaal.

#### **Woningsplitsing en kleine groepen woningen wenselijk**

Versnippering van woningen kan om de bovenstaande redenen beperkend zijn voor agrariërs. Als er een boer stopt die geen andere boeren om zich heen heeft, dan zijn wel meerdere woningen denkbaar. Hiervoor is wenselijk dat de woningen een landelijke uitstraling hebben. Als mooie voorbeeldprojecten werd de Vlieterweg 151 en een project in Elst genoemd. Hierbij gaat het om rijtjeswoningen die er gezamenlijk uitzien als een landelijke schuur. Daar is het voordeel dat een erf dan compact blijft en het landschap nog steeds open is. Dat is anders dan bij losse vrijstaande woningen. Deze hebben vaak grote percelen waardoor het buitengebied 'opgesnoept' wordt. Ook woningsplitsing van bestaande woningen is wenselijk omdat deze vaak veel te groot zijn voor de meeste



gezinnen.

#### 4.1.2 Bedrijf

Ook voor dit onderwerp zijn de uitkomsten van alle drie groepen gebundeld.

#### **Kleinschalige, lokale bedrijven met een lage milieucategorie zijn gewenst**

De participanten waren het eens over het type bedrijf wat in het buitengebied moest komen. Daarbij waren de volgende factoren belangrijk:

- *De weg moet geschikt zijn voor de verkeersbewegingen*  
Een belangrijk aspect is dat de wegen geschikt moeten zijn. De wegen in het buitengebied zijn bijvoorbeeld niet geschikt voor transportbedrijven. Zulke bedrijven kunnen beter langs de provinciale wegen gevestigd worden. Daarom zijn vooral kleinschalige bedrijven gewenst. Het aantal verkeersbewegingen mag niet toenemen. Dus ook de impact op de omgeving moet gemonitord worden.
- *Een binding met het dorp is wenselijk*  
De wens gaat uit naar lokale ondernemers die een binding hebben met Scherpenzeel.
- *Bedrijven moeten een lage milieucategorie hebben*  
Zware industrie is niet wenselijk. De voorkeur gaat uit naar kleinschalige ambachtsbedrijven. Als voorbeeld werden timmerbedrijven genoemd.
- *Goede landschappelijke inpassing is belangrijk*  
Enerzijds ging het hierbij om de architectuur van het gebouw die esthetisch verantwoord moet zijn. Anderzijds moet het bedrijf zich goed in het landschap invoegen, zodat het open landschap intact blijft.

#### **Bestaande agrarische bedrijven mogen niet gehinderd worden**

Het wel belangrijkste onder de aanwezigen was dat de bestaande agrarische bedrijven niet gehinderd mogen worden. Ook uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven moeten mogelijk zijn. Aangezien woningen gevoeliger zijn voor naburige agrarische bedrijven gaat de voorkeur uit naar bedrijven. Om het probleem te voorkomen is er een wens om flexibel om te gaan met het bouwblok. Een uitruil binnen de regio of het verplaatsen van het bouwblok op het perceel zou daar een optie kunnen zijn.

#### 4.1.3 Recreatie

Ook al leken functieveranderingen naar wonen of bedrijven een beter verdienmodel te zijn, waren de participanten grote voorstander van een beleefbaar buitengebied. Hierbij werd al op detailniveau gesproken welke soort recreatie wenselijk is.

#### **Alleen kleinschalige overnachtingsmogelijkheden**

Door park Ruwinkel is er al een grootschalige overnachtingsmogelijkheid. Toekomstige overnachtingsmogelijkheden moeten daarom vooral kleinschalig zijn. Als voorbeeld werd een boerencamping en trekkershut/ tiny houses genoemd. Laatst kan een onderdeel van het verdienmodel van het landgoed zijn. Hierdoor kan het landgoed en de wegen in stand houden. Andere overnachtingsmogelijkheden passen beter in het dorp omdat daar de voorzieningen zijn. Hier werd als voorbeeld een Bed & Breakfast genoemd.

#### **Geen recreatie met grote verkeersaantrekkende werking**

Om het buitengebied rustig te houden, is dagrecreatie waar veel mensen op af komen niet gewenst. Ook is er geen behoefte voor vergaderlocaties of bezoekerscentrum. Wat wel passend geacht wordt is laagdrempelige horeca zoals een theehuis. Ook dagbesteding of dagopvang voor ouderen zou gewaardeerd worden.

#### **Wandel- en rustgebied aanwijzen**



Een belangrijke wens was het om de rust in het buitengebied te houden. Daarom moeten er gebieden aangewezen worden waar wandelroutes lopen. De voorkeur hebben de gebieden bij het bos, de schietbaan en de Grebbelinie.

Ook is er behoefte aan mountainbikeroutes. Hierbij is belangrijk dat we de routes gepland worden voordat ze er spontaan ontstaan.

#### **4.2 Verslag inwonersenquête**

Deze bijlage is in .pdf vorm en kan hier niet worden opgenomen.

#### **4.3 2024 Advieslijst sortiment landelijk gebied Scherpenzeel**

Deze bijlage is in .pdf vorm en kan hier niet worden opgenomen.

#### **4.4 Gebiedskenmerken natuur en landschap**

Deze bijlage is in .pdf vorm en kan hier niet worden opgenomen.

VOORONTWERP