

Lokale uitwerking Functieveranderingsbeleid

De gemeente is bezig met het maken van een nadere lokale uitwerking van het regionale functieveranderingsbeleid. Dit beleid gaat over sloop en nieuwbouw op erven van boeren die gestopt zijn of willen stoppen. De sloop en nieuwbouw is voor een nieuwe functie.

Om te komen tot een goed beleid is onder andere een inwonersavond georganiseerd en een enquête uitgezet. De uitkomsten staan nu in een eerste concept. Dit concept ligt ter bespreking voor.

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,
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.

Welke keuzes maken we in Scherpenzeel?

Let op: deze oplegger is geen samenvatting van het beleidsstuk. Alle onderstreepte woorden worden nader uitgelegd in het stuk zelf. Daar staat ook de onderbouwing, motivering, nuancering en de gemaakte belangenafweging.

Wonen 1: Zonering rondom bestaande agrarische bedrijven

Tenzij een locatie of situatie uitzonderlijk is willen we geén 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.

Kijk voor meer informatie over het onderwerp wonen op pagina 10 en verder.

Wonen 2: Zonering rondom bestaande niet-agrarische bedrijven

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

Kijk voor meer informatie op pagina 10 en verder

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.

Kijk voor de kaart op bladzijde 16.

Wonen 5: Aangepaste regeling voor sloopmeters

Kijk voor de tabel op bladzijde 18.

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.

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.

Kijk voor meer informatie over bedrijven op bladzijde 21 en verder

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.

Bedrijf 3: Bedrijven tot 1.000 m² onder voorwaarden langs de provinciale wegen

Voor bedrijven tussen de 500 en 1.000 m² die passend zijn is, onder voorwaarden, plaats langs de provinciale wegen.

Bedrijf 4: Bedrijfswoningen bij bedrijven

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

Bedrijf 5: Geen buitenopslag bij bedrijven

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

Bedrijf 6: Vergroten bedrijfsfuncties tot 500 m²

Anders dan tot 500 m² werken we in principe niet mee aan de uitbreiding van bedrijfsfuncties.

Bedrijf 7: Grotere inhoud van de bedrijfswoning

Bedrijfswoningen mogen vergroot worden tot 1.000 m³ conform de regels uit het omgevingsplan.

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.

Kijk voor meer informatie over de functie recreatie op pagina 26 en verder

Recreatie 2: Intensieve recreatie niet in het buitengebied

Intensieve recreatieve bedrijven staan we niet toe in het buitengebied.

Recreatie 3: Recreatieve bedrijven zonder hoog bezoekersaantal tot 1.000 m² in het kansrijke gebied

Recreatie 4: Recreatieve bedrijven met een hoog bezoekersaantal tot 1.000 m² onder in het kansrijke gebied

Dagrecreatieve bedrijven zonder hoog bezoekersaantal tussen de 500 en 1.000 m² in oppervlakte zijn onder voorwaarden toegestaan in het kansrijke gebied.

Overig 1: Landschappelijke inpassing

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

Overig 2: Inzet groencompensatie als aanvulling op sloopmeters

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

Overig 3: Gedeeltelijke functieveranderingen

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