Gemeente
Scherpenzeel

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 31 maart 2026	Portefeuille	: E. van de Glind
Raadsvergadering	: 24 september 2026		
Agendapunt	: 12	Zaaknummer	: 121786 / 157323
Bijlage(n)	: 4		

Onderwerp: TAM-IMRO Omgevingsplan De Kleine Haar 6

Beslispunten
1. Het TAM-IMRO Omgevingsplan De Kleine Haar 6 vast te stellen.

Inleiding
Het agrarisch bedrijf aan De Kleine Haar 6 is al enige tijd geleden gestopt. Een groot deel van de agrarische bebouwing is gesloopt. De initiatiefnemer wil deze gesloopte bebouwing inzetten voor een functieverandering naar een woonfunctie met caravanstalling. Dit is mogelijk binnen het op 3 oktober 2024 door de gemeenteraad vastgestelde 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024'.

Het initiatief kwam te laat voor de procedure onder de Wet ruimtelijke ordening en is nu het eerste TAM-IMRO omgevingsplan dat voorligt onder de Omgevingswet. Het TAM-IMRO omgevingsplan is nog een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) waarmee gebruik kan worden gemaakt van de vertrouwde en bewezen digitale standaarden. Wel is de regeling waar mogelijk aangepast aan de planstructuur onder de Omgevingswet.

Beoogd effect/resultaat
Het toekomstbestendig (her)gebruiken van de bebouwing aan De Kleine Haar 6 na het stopzetten van de agrarische activiteiten.

Argumenten
1.1 Het initiatief past niet binnen het omgevingsplan
De door initiatiefnemer gewenste functies wonen en bedrijvigheid zijn nu aan De Kleine Haar 6 niet toegestaan. Hier zijn nu enkel agrarische activiteiten met een agrarische bedrijfswoning toegestaan. Er is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

1.2 Het initiatief is mogelijk binnen het Afwegingskader functieveranderingsbeleid
Initiatiefnemer wenst een woonfunctie met een beperkte bedrijfsfunctie in de vorm van een caravanstalling. Het afwegingskader biedt hiervoor mogelijkheden. De benodigde sloopmeters voor deze functieverandering zijn aanwezig.

Het initiatief past binnen het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 zoals vastgesteld door de raad op 3 oktober 2024. In dit kader wordt functieverandering gezien als het omzetten van een agrarische functie naar wonen en/of werken, waarbij ook ruimte is voor maatwerk en combinaties van functies.

Dit is verder uitgewerkt in de lokale uitwerking 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. In paragraaf 2.3.1 wordt een caravanstalling genoemd als passende bedrijfsfunctie en staat dat kleinschalige bedrijven tot 500 m² in principe mogelijk zijn, zolang er geen nadelige effecten op de omgeving zijn.

1.3 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
De functieverandering is ruimtelijk voorstelbaar en inpasbaar. Het levert geen belemmeringen op voor de omgeving en is uitvoerbaar. In de motivering van het plan is dit verder onderbouwd.

1.4 Er heeft participatie plaatsgevonden
Initiatiefnemer heeft contact gehad met zijn directe buren over de plannen. Deze hebben aangegeven geen problemen te hebben met deze plannen.

1.5 De gemeente loopt geen (financiële) risico's
In de anterieure overeenkomst zijn de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen opgenomen. De planvorming en de financiële risico's die hieraan verbonden zijn worden in de overeenkomst neergelegd bij de initiatiefnemer.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het plan heeft 6 weken lang ter inzage gelegen. Er zijn hierop geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen
1.1 De bedrijfsactiviteiten vinden dicht bij de woning plaats
De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op het erf naast de voormalige agrarische bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt nu een burgerwoning. De afstand tussen beide functies bedraagt minimaal 8 meter. Een afstand van minstens 10 meter wordt vanuit de milieuzonering aangeraden. Een caravanstalling levert echter weinig hinder op. Daarnaast zijn de activiteiten niet voortdurend, maar meer incidenteel van aard. Door uitsluitend een caravanstalling toe te staan, is hier geborgd dat toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)
Na de vaststelling van het TAM-IMRO plan door de raad ligt het zes weken voor beroep ter inzage. Het TAM-IMRO plan treedt in principe in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Daarna kunnen door de initiatiefnemer aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend. Dat is een aparte procedure.

Duurzaamheidsaspecten
Door toepassing van het sloopmeterstelsel verdwijnt verbouwing uit het buitengebied.

Communicatie
Dit besluit wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad door publicatie via LVBB.

Financiële aspecten
Er zijn geen negatieve financiële gevolgen aan het besluit verbonden. De kosten voor de opstelling van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer. Nadeelcompensatie is met de anterieure overeenkomst ook neergelegd bij de initiatiefnemer.

Begrotingswijziging**:** nee

Juridische aspecten / grondslag
De bevoegdheid tot het vaststellen en wijzigen van het Omgevingsplan berust op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet bij de gemeenteraad. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Evaluatie
Dit plan wordt meegenomen in het Omgevingsplan binnen het plan 'Buitengebied'.

Bijlagen
1. Regels en motivering
2. Verbeelding
3. Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 en
4. Scherpenzeelse uitwerking vrijkomende agrarische bebouwing.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.N. van den Bergh	M.C. Teunissen
secretaris	burgemeester