

VABplus beleid

VASTGESTELD 29 JANUARI 2026

1. INLEIDING

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft behoefte aan een herijking van het beleid voor vrijkomende (agrarische) gebouwen en andere dan agrarische functies op agrarische erven. Dat noemen we het VAB^{plus} beleid. Het beleid moet perspectief bieden voor agrarische en voormalig agrarische erven.

Context

Er is veel gaande in de agrarische sector. Gebrek aan opvolgers, toenemende regeldruk en het ontbreken van duidelijkheid en perspectief maken dat veel agrariërs zoeken naar aanvullende of alternatieve inkomstenbronnen binnen of buiten de landbouw. Als gevolg daarvan worden met regelmaat bepaalde agrarische activiteiten geheel of gedeeltelijk afgestoten. De vraag wat er gebeurt met de vrijkomende gebouwen en welke bestemming het boenerf krijgt, is bepalend voor het toekomstperspectief van de agrariër, maar ook voor de kwaliteit en veiligheid van het landelijke gebied. De huidige regelgeving wordt hierbij veelal als beperkend en belastend ervaren, zowel door de initiatiefnemer als door de gemeente.

Provinciale ruimte

De provincie Utrecht heeft met de beleidsnotitie “Erven met Perspectief – VAB aanpak 2024 - 2026” een aanzet gegeven om meer ruimte te creëren voor functieverandering en herbesteding na (gedeeltelijke) sloop van agrarische bebouwing. Zij stimuleert en faciliteert gemeenten om met een eigen VAB-beleid concreet invulling te geven aan de geboden ruimte.

Met de voorliggende beleidsnotitie geven wij invulling aan de ruimte die de provincie Utrecht biedt.

De hoofdlijn van de geldende regels vanuit de provincie is in bijlage 1 te lezen. De provincie werkt aan een aanpassing van de omgevingsverordening. We volgen deze veranderingen en proberen daar zo goed mogelijk bij aan te sluiten.

Doelen

Het opstellen van dit nieuwe VAB^{plus} beleid heeft als doel:

- Bijdragen aan het toekomstperspectief voor agrariërs die hun bedrijf al dan niet gedeeltelijk willen stoppen of duurzaam willen omvormen;
- Verrommeling van het buitengebied en de kans op ondermijning tegengaan, o.a. door sloop van vrijkomende (ontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing;
- Kansen benutten om bij te dragen aan de ambities uit de Omgevingsvisie ten aanzien van versterking van de natuur, verduurzaming van de agrarische sector, spreiding van recreatiedruk, opwek van duurzame energie, woningbouw, verbeteren milieukwaliteit en klimaatadaptatie;
- De transitie in het landelijke gebied versnellen door meer duidelijkheid te scheppen in wat wel en niet mogelijk is.

Nieuw beleid heeft pas zin als het goed geïmplementeerd wordt. Het is dan ook belangrijk dat het VAB^{plus}-beleid goed toegepast kan worden bij de beoordeling van initiatieven en het proces logisch en navolgbaar is voor initiatiefnemers. Het beleid moet zodanig vorm worden gegeven dat het voor de vergunningverleners en toezichthouders goed toepasbaar en handhaafbaar is.

Relatie met omgevingsvisie

In de omgevingsvisie is in het hoofdstuk “Uitwerking per gebied” het concept ‘Landschap van de toekomst’ gepresenteerd:

Het landschap in Nederland gaat veranderen als we willen verduurzamen en onze omgeving willen aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. En dat is niet nieuw. Eigenlijk hebben landschappen zich steeds ontwikkeld in de loop van de eeuwen. De mens heeft het land naar z'n hand gezet om er z'n voedsel zo efficiënt mogelijk te produceren en energiebronnen te vinden. Denk aan turfwinning, productiebossen en ook het ontstaan van polders met molens. Ook nu komen er weer grote veranderingen aan.

Om alle opgaven – duurzame energieopwekking, circulaire landbouw, klimaatadaptatie, natuurversterking, recreatietoename, woningbouw – zo goed mogelijk een plek te geven in onze gemeente met behoud van zo veel mogelijk kwaliteit hanteren wij het principe van het ‘landschap van de toekomst’. Dit is een mixlandschap van innovatieve combinaties van kleinschalige, circulaire landbouw, natuur, water, recreatie en energie. De ruimte is beperkt dus combinaties van verschillende functies zijn het uitgangspunt. Dit alles ingepast op een kleinschalige manier die past bij de kleinschalige opzet van het landschap. Het betekent dat een boer niet alleen meer boer is, maar ook beheerder van het landschap, energieproducent, expert in circulaire productie en dat zijn afzetmarkt voornamelijk lokaal is. We bieden hier ruimte voor experimenten die bijdragen aan het ontwikkelen van het landschap van de toekomst.

Omdat het VAB^{plus} beleid een uitwerking is van de omgevingsvisie, is dit concept als uitgangspunt genomen. Ook in het programma Buitengebied in Balans is het opstellen van het voorliggende beleid als één van de onderdelen van het programma benoemd.

Wijze totstandkoming nieuwe beleid

Als eerste stap om te komen tot het nieuwe beleid is een analysedocument samengesteld. Dit document is op [de gemeentelijke website](#) te vinden. Onderdeel van de analyse was ook een enquête onder de agrariërs in de gemeente. Een samenvatting van de analyse is als bijlage bij dit document opgenomen.

Op basis van dat document en daaruit gedestilleerde discussiepunten hebben we met de gemeentelijke projectgroep de contouren van het nieuwe beleid verkend. Dat heeft geleid tot een contourendocument dat is besproken met een meedenkgroep (bestaande uit agrariërs uit het gebied, de provincie, belangenorganisaties en externe deskundigen) en met de gemeenteraad. Het document is ook afzonderlijk met de provincie besproken.

Het contourendocument is vervolgens uitgewerkt tot het voorliggende beleidsdocument en voorgelegd aan de projectgroep en de meedenkgroep.

2. UITGANGSPUNTEN NIEUWE BELEID

De volgende uitgangspunten liggen aan de basis van het VAB^{plus} beleid.

1. In het beleid staat de versterking van de omgevingskwaliteit centraal. Of anders gezegd: de maatschappelijke meerwaarde. Naarmate de meerwaarde groter is, is de ontwikkelingsruimte ook groter. Daarbij zien we ‘versterking van de omgevingskwaliteit’ als een breed begrip. Daarvoor sluiten we aan bij de doelen van de omgevingsvisie:
 - Herstellen en versterken van de biodiversiteit.
 - Instandhouding en beschermen van landschappelijke en Cultuurhistorische waarden.
 - Recreatie en toerisme in balans met de natuur.
 - Een gezonde, klimaatbestendige en duurzame leefomgeving.
 - Prettig wonen voor jong en oud: voldoende woningen bouwen voor senioren en woningen in het goedkopere en middeldure segment.

In relatie tot het VAB^{plus} beleid kan het dan gaan om: een zorgvuldige landschappelijke inpassing, sloop van overtollige gebouwen, vermindering van verharding, verduurzaming van de agrarische bedrijfsvoering, maatregelen ter versterking van de natuur/biodiversiteit en het watersysteem, versterking recreatieve waarde van het gebied, behoud/versterking cultuurhistorische elementen, vermindering van de milieubelasting (bijv. stikstof, luchtkwaliteit, geur- of geluidsbelasting), bijdragen aan een omslag naar circulariteit en korte ketens e.d.

2. Het beleid moet breed inzetbaar zijn, dus ook voor agrarische bedrijven die willen omvormen zonder te slopen en voor voormalige bedrijven met een geldende woon- of andere bestemming waar nog veel voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. De vraag moet voorop staan of op die locatie kwaliteitswinst is te behalen. Als dat zo is, moet het beleid ruimte bieden om die winst ook te kunnen behalen.

Het nieuwe beleid maakt dus ook geen onderscheid in een volledig gestopt agrarisch bedrijf, of een agrarisch bedrijf dat bewust kiest voor een bedrijfsconcept met meerdere functies of een situatie waarin er nog sprake blijft van een beperkte mate van agrarische activiteiten en daarnaast andere functies. Anders gezegd: bij blijvende agrarische activiteiten gaan we niet meer uit van ‘ondergeschikte nevenactiviteiten’, maar van een combinatie van agrarische en andere functies. En dat kunnen ook meerdere niet-agrarische functies zijn. Dit noemen we multifunctionele agrarische bedrijven.

- Ook op landgoederen en buitenplaatsen kunnen van origine agrarische gebouwen leeg komen te staan. Mogelijkheden voor hergebruik voor deze gebouwen zijn al opgenomen in het Beleidskader voor historische landgoederen en buitenplaatsen (Buitens op de Heuvelrug, 1 maart 2012).
3. Vanuit de 'ja, mits-benadering' van de Omgevingswet leggen we niet precies vast welke functies wel en niet zijn toegestaan in een limitatieve lijst. Op die manier willen we ruimte te bieden aan innovatieve ideeën. Niet de aard van de functie is het meest bepalend, maar wel de gevolgen van de nieuwe functie voor de omgeving (o.a. impact op het landschap, de natuur, verkeer en milieueffecten).
Nieuwe functies moeten vanzelfsprekend wel passen in het kleinschalige karakter van het buitengebied en bij de kwaliteiten per deelgebied.
 4. Gelet op het karakter en de kwaliteiten van het buitengebied van Utrechtse Heuvelrug is de maat en schaal van een VAB-ontwikkeling van groot belang. De maat en schaal van een VAB-ontwikkeling moet passen binnen de specifieke kwaliteiten per locatie. Hierbij kan het geactualiseerde landschapontwikkelingsplan een goede inspiratiebron zijn.
Een compact bebouwd erf is het uitgangspunt, waarbij de vorm van het geldende bouwvlak geen beperking moet zijn. Indien goed onderhouden, is verschuiving mogelijk. De maat en schaal van de bebouwing moeten vanzelfsprekend passen bij de aard van de ontwikkeling.

3. FUNCTIONELE MOGELIJKHEDEN EN VOORWAARDEN VAB^{PLUS} BELEID

De opzet van het beleid is dat we werken met een basisregeling (zie paragraaf 3.2) en een plusregeling, waarin extra ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan, mits er ook extra wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (zie paragraaf 3.3).

We starten met een beeld van welke functies we passend vinden in het buitengebied.

3.1 Functionele mogelijkheden op hoofdlijnen

Onderstaand beschrijven we in hoofdlijnen voor welke functies we in beginsel mogelijkheden zien in het buitengebied.

De specifieke context van een locatie en bijvoorbeeld de ontsluitingsmogelijkheden kunnen leiden tot de afweging dat op die plek de betreffende functie toch niet passend is. De voorwaarden in de paragraaf 3.2 en de plusregeling in paragraaf 3.3 geven daarvoor het afwegingskader.

Woningen

Op alle locaties in het buitengebied is ruimte voor ruimte (sloop bedrijfsgebouwen en deze vervangen door een of meerdere woningen) een optie. Gezien de grote vraag naar betaalbare woonruimte, heeft het realiseren van meerdere kleinere en minder dure woningen de voorkeur, en wordt dit gezien als maatschappelijke meerwaarde. Dit is echter niet altijd financieel haalbaar en/of wenselijk voor de specifieke locatie.

We maken onderscheid in woningsplitsing, nieuwbouw van (vrijstaande) woningen en woongebouwen, waarin meerdere wooneenheden zijn ondergebracht.

Woningsplitsing van de voormalige boerderij in twee woningen is een goede mogelijkheid, waarmee karakteristieke bebouwing kan worden behouden. Dat betekent dat er binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één woning extra wordt toegestaan. Via de plusregeling in paragraaf 3.3 kan door splitsing meer dan een extra woning worden toegestaan.

Woongebouwen kunnen gerealiseerd worden door hergebruik van bestaande (bedrijfs)gebouwen of door nieuwbouw van nieuwe woongebouwen. Voor woongebouwen zien we met name kansen in de kernrandzones (afgestemd op de in voorbereiding zijnde visie voor de kernranden), maar ook op andere goed ontsloten locaties. In de kernrandzones zien we ook goede mogelijkheden voor combinaties van wonen en zorg, levensloopbestendige woningen, geclusterde seniorenwoningen of collectieve woonvormen.

Goed om te beseffen dat wanneer er voor woningbouw of -splitsing wordt gekozen, een gevoelige functie wordt geïntroduceerd waarmee het voortzetten van het (agrarische) bedrijf onmogelijk wordt. Bij afsplitsing van reeds bestaande (tweede) bedrijfswoningen, blijft de mogelijkheid aanwezig om deze aan te wijzen als plattelandswoning (gebruik woning door derden, die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf). Hierdoor wordt voorkomen dat deze afsplitsing de bedrijfsvoering van het agrarisch

bedrijf, waartoe het behoorde, gaat belemmeren. Voorwaarde blijft dat er sprake moet kunnen zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Recreatie, toerisme en horeca

Kleinschalige functies op het gebied van zowel dag- als verblijfsrecreatie, toerisme en horeca vinden we in beginsel passen in het landelijk gebied als het bedrijfsmodel gebaseerd is op de kwaliteiten van het landelijk gebied en/of daarin gelegen locaties (bijvoorbeeld gekoppeld aan recreatieve routes of ander erfgoed). De maat en schaal van het voormalige agrarische erf, samen met de kwaliteiten van de plek, bepalen daarbij de mogelijkheden.

Zo zal het oprichten van een groot kampeerbedrijf in de meeste gevallen niet wenselijk zijn, maar een concept met enkele recreatiewoningen is wel af te wegen; een groot hotel of zalencentrum meestal niet, maar een gebouw met enkele hotelkamers is mogelijk wel passend. Een binnenspeeltuin kan passend zijn, maar is sterk afhankelijk van de omvang en situering.

In alle gevallen is de ontsluiting een aandachtspunt en moet het erf niet de uitstraling van een parkeerterrein krijgen.

Zorg

Kleinschalige zorgvoorzieningen waarbij het bedrijfsmodel gebaseerd is op de kwaliteiten van het landelijk gebied zijn mogelijk, bijvoorbeeld zorgboerderij en kinderopvang. En voor zover passend binnen de gemeentelijke woonzorgvisie.

Bij zorgfuncties besteden we extra aandacht aan de gezondheidsaspecten, zoals de luchtkwaliteit, vanwege de kwetsbaarheid van de doelgroepen.

Bedrijfsfuncties

Statische opslag, zoals caravanstalling, zien we als een passende functie. Hieronder valt ook opslag ter ondersteuning van de circulaire economie.

Bedrijfsfuncties die gericht zijn op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, zoals loonwerkbedrijven, veetransport- en veehandelsbedrijven e.d. kunnen passend zijn, maar de ligging en ontsluiting zijn hierbij wel sterk bepalend vanwege het bijbehorende zware verkeer. Landbouw-mechanisatiebedrijven als zelfstandige functie vinden we minder passend, vanwege de indirecte relatie met het landelijk gebied en de meer industriële uitstraling. Een opzet waarin de bedrijfsactiviteiten alleen binnen plaatsvinden en daarmee de industriële uitstraling niet of minder aan de orde is, is eventueel wel af te wegen.

Eveneens passend kunnen zijn bedrijfsfuncties die verwantschap hebben met de agrarische functie, zoals dierenklinieken, hoveniersbedrijven en paardenhouderijen.

Handels-, bouw-, transport- en reparatiebedrijven passen niet in het landelijk gebied tenzij ze zeer kleinschalig zijn (en blijven) qua bijbehorend bouwvolume en aantal medewerkers en voertuigen/machines. We vinden bedrijfsverzamelgebouwen minder passend omdat dit al snel de uitstraling van een bedrijfsterrein met meerdere bedrijven krijgt. Een kleinschalige opzet is eventueel wel af te wegen.

Een zelfstandig bedrijf voor de productie of verwerking van levensmiddelen (bijvoorbeeld als vervolg op het agrarisch bedrijf) past alleen als het kleinschalig is en verbonden aan agrarische bedrijven in de omgeving (korte ketens).

Detailhandel en kantoren horen in beginsel in de kernen en dus niet in het landelijk gebied. Als nevenfunctie van een andere (al dan niet agrarische) bedrijfsfunctie is dit wel kleinschalig mogelijk.

Op goed ontsloten locaties zijn er ook mogelijkheden voor kleinschalige vergader- en trainingsfaciliteiten.

Natuur- of klimaatdiensten

We zien ook goede mogelijkheden voor herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf naar natuur- of klimaatdiensten, zoals aanleg van nieuwe natuur met behulp van subsidies, aanleg voedselbossen, verhuur gronden aan natuurorganisaties of waterberging betaald door het waterschap.

Ook kan gedacht worden aan concepten van collectieve voedselproductie (zoals herenboeren).

Deze mogelijkheden lenen zich ook goed om te combineren met bijvoorbeeld een theetuin of een educatieve functie.

Multifunctionele agrarische bedrijven

Wij werken mee aan verschillende niet-agrarische nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf, mits:

- Er sprake is van een duurzaam en integraal bedrijfsconcept;
- De niet-agrarische nevenfuncties passend zijn in het landelijk gebied, zoals hierboven aangegeven, en/of gebruik maken van de kwaliteiten van het landelijk gebied.

In geval van ondergeschikte nevenactiviteiten blijven de mogelijkheden uit het geldende (tijdelijke) omgevingsplan van toepassing, met één kanttekening. De mogelijkheden in dit beleid zijn daarop aanvullend.

De kanttekening betreft dat bij de mogelijkheden voor 'sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord' tevens wordt getoetst aan het gemeentelijke afwegingskader luchtkwaliteit.

3.2 Basisregeling

3.2.1 Voorwaarden m.b.t. sloop en terugbouwen

Eén van de belangrijke manieren om de omgevingskwaliteit te versterken is sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. In z'n algemeenheid geldt dat in beginsel overtollige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verharding worden gesloopt. Sloop van gebouwen en nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is mogelijk, mits er per saldo sprake is van een afname van de hoeveelheid bebouwing.

Sloop bij wonen als vervangende functie

In geval van een functiewijziging naar een woonfunctie met extra woningen gelden de volgende sloopregels:

Vrijstaande woningen	
Min. 750 m ² sloop van bedrijfsgebouwen	1 vrijstaande woning van 600 m ³
Min. 2.500 m ² sloop van bedrijfsgebouwen	2 vrijstaande woningen van 600 m ³
Min. 4.000 m ² sloop van bedrijfsgebouwen	3 vrijstaande woningen van 600 m ³

Via de plusregeling in paragraaf 3.3 kan de inhoud van een vrijstaande woning worden verhoogd naar 800 m³.

De gemeente wil de bouw van grote woningen tegengaan en de bouw van kleinere en betaalbare woningen bevorderen. Daarom wordt het bouwen van kleinere (tot 400 m³) en betaalbare woningen gezien als verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, mits de vorm en situering op het erf ook voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. Dit betekent dat initiatieven met dergelijke woningen tot drie keer zoveel woningen kunnen omvatten als in de tabel hierboven is toegestaan. In Kernrandzones heeft de toevoeging van kleine woningen de meeste toegevoegde waarde, onder andere vanwege de nabijheid van voorzieningen. Daarom worden in deze gebieden tot vier keer zoveel (kleine en (deels) betaalbare) woningen als volgens de tabel hierboven is toegestaan, mits de erfindeling gebaseerd is op het principe van Erfdelen. Daarbij wordt de buitenruimte gedeeld (niet verdeeld) met gezamenlijke tuinen en parkeerplekken.

Woongebouwen zijn vooral geschikt om kleinere woningen in te realiseren. Voor woongebouwen gelden de volgende sloopregels:

Woongebouwen (met tenminste twee wooneenheden per woongebouw)	
Min. 750 m ² sloop van bedrijfsgebouwen	1 woongebouw van 800 m ³
Min. 1.000 m ² sloop van bedrijfsgebouwen	2 of 3 woongebouwen met een totaal inhoud van 0,6x de slooppoppervlakte

Via de plusregeling in paragraaf 3.3 kan de omrekeningsfactor worden verhoogd van 0,6 naar 0,7.

Een wooneenheid in een woongebouw mag maximaal 400 m³ bedragen en een woongebouw maximaal 1.200 m³. Dit vanwege de wens om het erf de uitstraling te laten houden van een (voormalig) agrarisch erf met een woning en bedrijfsgebouw(en), waarbij er sprake is van een herkenbare ordening van hoofdgebouw gericht op de weg en schuurgebouwen daarachter. Vanzelfsprekend moet de inhoud van het gebouw in een goede verhouding staan tot het aantal wooneenheden.

Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor 1 woning.

De provincie werkt aan een aanpassing van de omgevingsverordening waarin sloopmeters worden omgezet in m³. Zodra deze rechtskracht heeft, wordt de bovengenoemde regeling herzien om het zoveel mogelijk in lijn te brengen met de provinciale regels.

Bijgebouwen

In geval van vrijstaande woningen mag er per woning maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, zoals een uitbouw, garage of berging.

In geval van woongebouwen dienen bijgebouwen inpandig te worden gebouwd, of per woongebouw kan één vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² worden gebouwd ten behoeve van de gezamenlijke wooneenheden in het woongebouw. Van belang hierbij is om een vrijstaand bijgebouw in samenhang met de overige gebouwen op het erf te ontwerpen, zodat het erf de uitstraling behoud van een (voormalig) agrarisch erf met een woning en bedrijfsgebouw(en).

Vanwege de gewenste uitstraling van een voormalig agrarisch erf is het niet gewenst om allerlei bouwwerken vergunningsvrij te realiseren. We onderzoeken nog of en op welke manier hiervoor regels opgenomen kunnen worden in de planologische procedure.

Voor mantelzorgwoningen en pre-mantelzorgwoningen blijven de geldende landelijke en gemeentelijke regels van kracht.

Sloop bij andere functies dan wonen

In geval van functieverandering naar andere functies dan wonen, is sloop van minimaal 50% van de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen het uitgangspunt, tenzij:

1. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening; of
2. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
3. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormen of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
4. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied.

Via de plusregeling in paragraaf 3.3 kan worden afgeweken van bovengenoemde eisen.

Sloop bij multifunctionele agrarische bedrijven

Bij de ontwikkeling van of naar multifunctionele agrarische bedrijven geldt geen sloopverplichting. Wij zien dit als een volwaardige bedrijfsvorm met een agrarisch onderdeel, die we perspectief willen bieden.

Sloopmeterssystematiek

We kijken met grote belangstelling naar de regionale uitwerking van een sloopmeterssystematiek. Een sloop-metersystematiek bestaat uit een registratie van sloopmeters (bij de gemeente) en regels voor de inzet van die sloopmeters voor functieverandering en 'terug'-bouwen voor stedelijke functies (wonen en werken) elders. Wanneer deze uitwerking beschikbaar is, wordt bekeken of deze in plaats kan komen van de sloopmeters hierboven.

3.2.2 Voorwaarden m.b.t. versterking omgevingskwaliteit

- a. Er dient sprake te zijn van landschappelijke versterking. Hiertoe dient een erfontwikkelingsrapport te worden opgesteld door een ter zake deskundige, gebaseerd op een goede analyse van de specifieke kwaliteiten per locatie. Hierbij kan het geactualiseerde landschapsonwikkelingsplan¹ een goede inspiratiebron zijn.

In het erfontwikkelingsrapport moet in ieder geval het volgende aan de orde te komen:

¹ Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) wordt momenteel herzien. De geactualiseerde versie is vanaf 2026 te vinden op de gemeentelijke website.

- Een zorgvuldige analyse van de kwaliteiten van de locatie vanuit de lagenbenadering². Via de lagenbenadering wordt ook gezocht naar koppelkansen voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- Oppervlakteverharding bij de ontwikkeling dient tot het uiterst noodzakelijke te worden beperkt (groen heeft de voorkeur boven halfverharding, halfverharding heeft de voorkeur boven volledige verharding).
- Op welke wijze de biodiversiteit wordt versterkt. Hiertoe dient een ecologische analyse te worden opgesteld, waarin niet alleen de huidige ecologische context wordt behandeld, maar ook de wijze waarop de biodiversiteitswaarde kan worden versterkt, zoals door aanleg van bloemrijke randen of graslanden, aanleg van poelen, heggen, struweel, ruigtezones. Ook dient onderbouwd te worden op welke wijze de nieuwe natuurwaarden duurzaam worden beheerd.
- Waar mogelijk en relevant worden de principes van water en bodem sturend³) toegepast. De gemeente ondersteunt graag bij de uitwerking van het erfontwikkelingsrapport en kan helpen bij het gebruiken van het landschapontwikkelingsplan.

Nadat er overeenstemming is over het erfontwikkelingsrapport wordt in de verdere uitwerking ook gevraagd om een beplantingsplan op te stellen, dat inzicht geeft in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en indien van toepassing plantverband/onderlinge afstand). Ook hiervoor biedt het landschapontwikkelingsplan goede handvaten. Instandhouding van erfbeplanting uit het beplantingsplan wordt in de planologische procedure juridisch vastgelegd.

- b. In geval van een volledige functieverandering (de agrarische functie stopt) vindt vorm en situering van gebouwen plaats in een zo compact mogelijk erf (met een oppervlakte van maximaal 1.000 m²). Het totale nieuwe erf past qua vormgeving, maat en schaal bij de agrarische/landelijke omgeving van de planlocatie en de kwaliteiten per deelgebied.

In geval van sloop van alle bedrijfsgebouwen en vervangende nieuwbouw zijn in deze basisregeling het bouwen van maximaal 3 bouwvolumes toegestaan⁴. Op deze manier refereert het aan de opzet van een agrarisch erf, waarbij de gebouwen veelal gesitueerd zijn rondom een centrale ruimte. Er is een herkenbare ordening van hoofdgebouw gericht op de wegen en schuurgebouwen daarachter. Bij hergebruik van bestaande gebouwen geldt geen maximum aantal gebouwen.

Meer bouwvolumes zijn mogelijk via de plusregeling in paragraaf 3.3.

Het Landschapontwikkelingsplan⁵ biedt aanknopingspunten voor de erfinrichting.

3.2.3 Overige voorwaarden

- a. De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling moet passen bij het landelijke karakter van het gebied. We streven ernaar om de hoeveelheid verkeer niet toe te laten nemen door de ontwikkeling.
Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en in beginsel volgens de geldende parkeernorm conform de parkeernota.
- b. Bij andere functies dan wonen blijven de (voormalige) bedrijfswoning en de nieuwe functies aan elkaar gekoppeld: de bedrijfswoning wordt bewoond door de eigenaar of bedrijfsleider van de nieuwe functie. Bij woningen en wooneenheden moet er sprake zijn van een gemeenschappelijk erf (zie ook paragraaf 3.2.2., onder b).
- c. Vanzelfsprekend zijn de gebruikelijke milieuraandvoorwaarden van toepassing. In het buitengebied moet met name rekening gehouden worden met de hindercirkels van bestaande veehouderijen

2) Lagenbenadering: De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

3) Water en bodem sturend betekent dat bij ruimtelijke keuzes de natuurlijke eigenschappen van water en bodem leidend zijn. Dit betekent dat de inrichting van de leefomgeving moet worden aangepast aan de grenzen en mogelijkheden van het bodem-water-systeem, en niet andersom.

4) Wanneer de vervangende nieuwbouw betaalbare vrijstaande woningen zijn, kunnen meer bouwvolumes toegestaan worden (zie 3.2.1)

5) Het landschapontwikkelingsplan (LOP) wordt momenteel herzien. De geactualiseerde versie is vanaf 2026 te vinden op de gemeentelijke website

- (geur, luchtkwaliteit, endotoxinen) en de 50 m. spuitvrije zone bij een woonbestemming. Daarnaast worden de provinciale aanwijzingen zoals NNN en stiltegebied in acht genomen
- d. De VAB-ontwikkeling mag niet leiden tot een verslechtering van de milieukwaliteit ter plekke.
 - e. Opslag buiten gebouwen is uitgesloten. Indien noodzakelijk kan hier gemotiveerd van afgeweken worden als dit goed (landschappelijk) wordt ingepast op het erf. Dit geldt niet voor multifunctionele agrarische bedrijven, waarbij opslag van hooibalen, sleufsilos en andere gebruikelijke opslagen bij agrarische bedrijven mogelijk blijven.
 - f. Bij woningbouw dient de initiatiefnemer rekening te houden met de Uitvoeringsagenda Duurzaam Bouwen. Deze is opgesteld aan de hand van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, dat de gemeente heeft ondertekend voor niveau brons. Dit niveau geldt als ondergrens. Bij de implementatie van het beleid wordt dit nog verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

3.3 Plusregeling door extra versterking van de omgevingskwaliteit

Er kan worden afgeweken van de basisregeling in paragraaf 3.2 indien er extra wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit en wordt bijgedragen aan de doelen uit de omgevingsvisie. Een afwijking kan bijvoorbeeld zijn:

- Een grotere woning bouwen dan 600 m³, zoals genoemd in 3.2.1
- Een verhoging van de omrekeningsfactor zoals genoemd in 3.2. van 0,6 naar 0,7.
- Minder dan 50% slopen of niet slopen bij andere functies dan wonen, zoals genoemd in 3.2.1
- Meer bouwvolumes dan bij 3.2.2, onder b, is benoemd.

Extra versterking van de omgevingskwaliteit kan worden behaald door:

1. In geval van de wens om een woning van 800 m³ (par. 3.2.1): er is sprake van substantieel grotere oppervlakte van gesloopte gebouwen dan de minimale vereiste oppervlakte en/of er wordt een grote oppervlakte aan oppervlakteverharding en/of sleufsilos en andere bouwwerken weggehaald/gesloopt.
2. Er wordt extra geïnvesteerd in de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld in de vorm van landschapselementen buiten het erf, zoals houtsingels, struweelhagen, een hoogstamboomgaard of poelen. Het Landschapsontwikkelingsplan⁶ biedt de basis voor de beoordeling van de extra meerwaarde op dit aspect.
3. Er wordt extra geïnvesteerd in de aanleg van nieuwe natuur en het versterken van de biodiversiteit door extra voorzieningen te realiseren zoals nestkasten, een poel, een plasdraszone, natuurvriendelijke oevers of kruidenrijk grasland.
4. Er wordt een extra bijdrage geleverd aan de klimaatadaptatie en een robuuster watersysteem door bijvoorbeeld de aanleg van een plek waar regenwater kan worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem op agrarische gronden in de buurt van het erf. Of er wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de waterkwaliteit.
5. Er wordt een bijdrage geleverd aan circulariteit. Gedacht kan worden aan bv. hergebruik van materialen van de te slopen gebouwen, maar ook aan het verwerken van lokale producten tot een product met lokale afzet (korte ketens).
6. Er wordt een bijdrage geleverd aan recreatieve wandel- of fietsroutes of er worden kleinschalige recreatieve voorzieningen gerealiseerd, zoals een picknickplek.
7. Cultuurhistorische elementen worden behouden/versterkt.
8. Overgang naar of bestendiging van een duurzame(re) bedrijfsvoering (bijv. biologisch, regeneratief, natuurinclusieve en/of circulaire landbouw, agrarische teelt bij verhoogd waterpeil of de toepassing van innovatieve technieken in stallen of op het erf) of andere duurzame niet-agrarische bedrijvigheid. Zie ook nadere uitleg onderaan deze paragraaf.
9. Er is sprake van een aanzienlijke verbetering van de milieukwaliteit, bijv. minder geur- of geluidsbelasting of sanering van een asbestdak.
10. Er is sprake van sociale meerwaarde: met het initiatief wordt de sociale cohesie bevorderd of de verbinding met de dorpen versterkt.

Bij de beoordeling van de meerwaarde wordt aangesloten bij het vigerende beleid van de gemeente en de provincie. De beleidsnota's van de gemeente per categorie zijn te vinden op <https://www.heuvelrug.nl/beleidsnotas>.

Ad 8:

Voor het aantonen en voor de beoordeling van de mate van duurzaamheid en natuurinclusiviteit van agrarische bedrijfsvoering kan gebruik gemaakt worden van verschillende methoden, zoals (niet limitatief):

6) Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt momenteel herzien. De geactualiseerde versie is vanaf 2026 te vinden op de gemeentelijke website

- SKAL-certificering is bruikbaar voor biologische bedrijven of bedrijven die daar naar willen overstappen.
- Andere erkende keurmerken of programma's zoals Milieukeur en On the Way to Planet Proof;
- ANLB en BBM pakketten;
- De KPI's (kritische prestatieindicatoren) van het UMDL van de provincie Utrecht
- De NIL-niveau's uit het rapport "Concretisering Natuurinclusieve Landbouw" van de WUR.

Per geval kan bepaald worden welke van de methoden het meest geschikt is voor het doel en het beste bruikbaar is om de meerwaarde aan te tonen en te borgen.

4. IMPLEMENTATIE VAN HET VAB^{PLUS} BELEID

4.1 Afweging versterking omgevingskwaliteit

In het voorliggende beleid staat de versterking van de omgevingskwaliteit centraal. Er moet dus een afweging worden gemaakt of er in voldoende mate sprake is van versterking van de omgevingskwaliteit. Deze afweging wordt gemaakt aan de intaketafel. Dat is een overlegorgaan van de ruimtelijke adviseurs en de adviseurs van buitenruimte binnen de gemeente.

Deze beoordeling is maatwerk, omdat het afhankelijk is van de nieuwe functie, de situering van het erf en de mogelijkheden in dat specifieke geval.

Aan de intaketafel wordt elke deelnemer gevraagd om vooraf aan te geven of voorgestelde aspecten van versterking van de omgevingskwaliteit:

- Geen toegevoegde waarde hebben
- Beperkte toegevoegde waarde hebben
- Grote toegevoegde waarde hebben

In het gesprek daarover vindt de afweging plaats of er in voldoende mate sprake is van versterking van de omgevingskwaliteit in relatie tot de verandering op de betreffende locatie.

4.2 Rol van de gemeente en proces afhandeling initiatieven

De gemeente neemt een proactieve rol aan bij het begeleiden van initiatieven rondom VAB^{plus}.

1. Het nieuwe beleid nodigt initiatiefnemers uit om met goede plannen te komen en helpt initiatiefnemers om de maatschappelijke meerwaarde van de plannen te optimaliseren. Hierdoor wordt de kans dat een plan wordt goedgekeurd groter.
2. Tijdens het (gratis) digitale Spreekuur ruimtelijk initiatief van de gemeente kunnen inwoners en ondernemers hun plan of wens voorleggen en de haalbaarheid ervan bespreken. Plannen voor (voormalig) agrarische percelen waarvan de haalbaarheid op voorhand niet goed in te schatten is maar die mogelijk kansen bieden om maatschappelijke meerwaarde toe te voegen, komen in aanmerking voor een vervolgesprek met een door de gemeente aangesteld contactpersoon buitengebied – bij voorkeur op locatie en zo nodig gevolgd door meer overleg. Het doel van deze begeleiding door de gemeente is om te komen tot een plan dat zoveel mogelijk kwaliteit toevoegt en dat zoveel mogelijk kans maakt om bij gemeente en provincie goedgekeurd te worden. Daarnaast dragen deze gesprekken bij aan duidelijkheid ten aanzien van de eisen en aan een vlottere procedure vanaf het moment dat het plan voor behandeling aan de Intaketafel wordt ingediend. De initiatiefnemer is geheel vrij om van deze begeleiding wel of geen gebruik te maken en de adviezen wel of niet op te volgen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
3. De formele wettelijke procedure start bij de behandeling van het plan in de vorm van een ruimtelijk initiatief op de Intaketafel. In het principeverzoek/ruimtelijk initiatief wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die in het VABplus-beleid zijn aangegeven. Vooral de wijze waarop de omgevingskwaliteit wordt versterkt is daarbij belangrijk. Aan de Intaketafel wordt het plan vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld en wordt een integrale afweging gemaakt of medewerking aan het plan kan worden verleend. Eventuele resterende knelpunten worden benoemd en/of aandachtspunten meegegeven. Ook wordt aangegeven welke onderzoeken uitgevoerd moeten worden, zoals akoestisch of ecologisch onderzoek.

We verwachten dat, door het aanbieden van ondersteuning in het voortraject, knelpunten en aandachtspunten tot een minimum kunnen worden beperkt, en de integrale afweging goed is voorbereid. Vervolgens verloopt de procedure via de gebruikelijke route.

De begeleiding door een contactpersoon buitengebied kan ook ingezet worden in andere gevallen waarbij de gemeente of de provincie het initiatief neemt om op een bepaalde locatie een ontwikkeling in gang te zetten.

4.3 Juridisch mogelijk maken VAB^{plus}-ontwikkelingen

Na de behandeling en goedkeuring op de intaketafel moet er nog een planologische procedure worden doorlopen. Dat kan door middel van het aanvragen van een zogenaamde buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) of door middel van een wijziging omgevingsplan.

BOPA

De BOPA is een bevoegdheid van B&W om af te wijken van het omgevingsplan. De raad komt daarbij geen instemmingsrecht toe, tenzij het gaat om een geval waarvoor hij zich tevoren het recht van bindend adviseur heeft bedongen. Bij de vaststelling van het VAB^{plus}-beleid heeft de gemeenteraad uitgesproken dat geen bindend adviesrecht nodig is als het initiatief in overeenstemming is met het VAB^{plus}-beleid. Daardoor kan B&W de vergunningaanvraag afhandelen.

Het is mogelijk om eerst een omgevingsvergunning aan te vragen voor het planologisch afwijken en pas later een omgevingsvergunning aan te vragen voor het bouwen. Maar dit kan ook gecombineerd worden.

Wijziging omgevingsplan

Ook is mogelijk (en in sommige gevallen noodzakelijk) om de procedure van een wijziging omgevingsplan te doorlopen. Dit betrof vroeger het postzegelbestemmingsplan. Doordat de gemeente onder de Omgevingswet nog maar één omgevingsplan heeft, moet de wijziging omgevingsplan dus landen in het grotere geheel van het omgevingsplan. Aan dat grotere geheel wordt nog gewerkt. Daarom is het mogelijk om met een zogenaamd transitiehoofdstuk in het omgevingsplan te werken, waarin nieuwe ontwikkelingen kunnen worden opgenomen, zolang het volledige omgevingsplan nog niet gereed is.

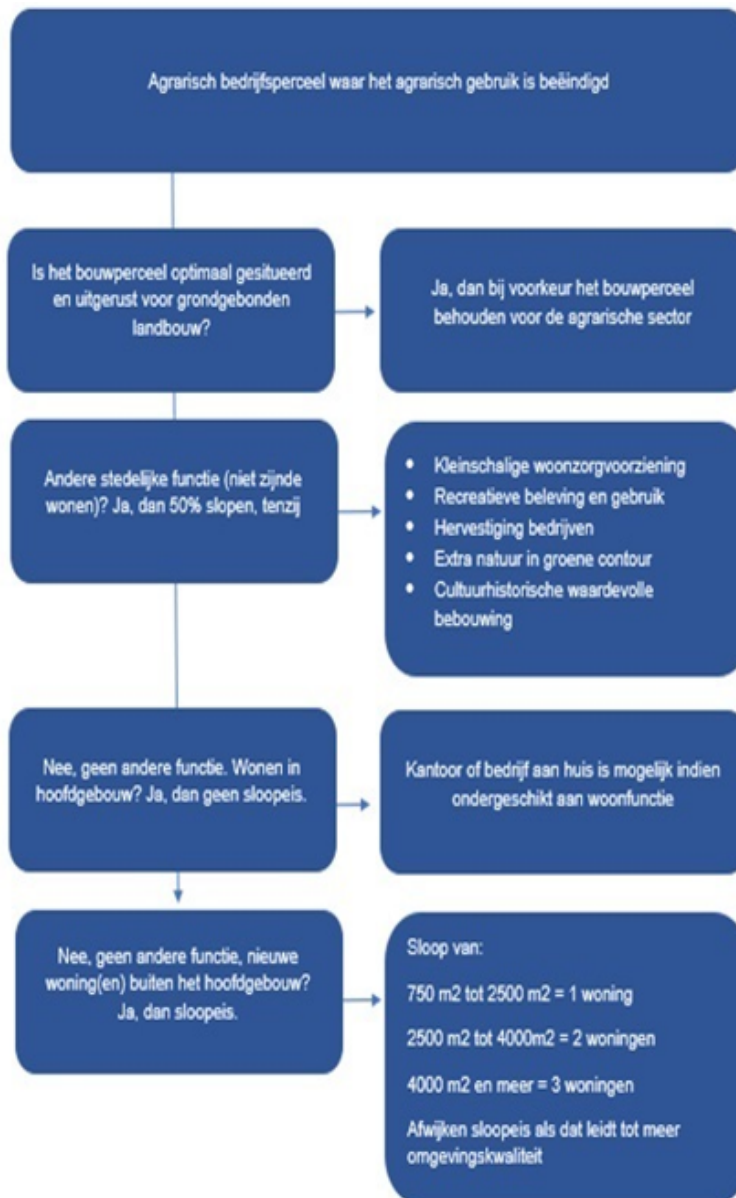
In sommige gevallen kan niet volstaan worden met een BOPA, maar moet de procedure van een wijziging omgevingsplan worden doorlopen. Dat is vooral aan de orde als de belangen van een goede leefomgeving met zich meebrengen dat de onderliggende functie 'agrarisch' inclusief de bijbehorende bouwmogelijkheden worden verwijderd. Dat is bijvoorbeeld aan de orde als er in de geldende situatie er sprake is van een groot bouwvlak, terwijl de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt op slechts een klein gedeelte van het betreffende bouwvlak. Om te voorkomen dat die bouwmogelijkheden dan blijven bestaan op het resterende bouwvlak kan dan noodzakelijk zijn om de procedure van een wijziging omgevingsplan te doorlopen. Immers in een BOPA-procedure wordt afgeweken van het (tijdelijke) omgevingsplan, maar worden de geldende bouwmogelijkheden niet 'weggepoetst'.

BIJLAGE I – HOOFDLIJN GELDENDE INSTRUCTIEREGELS FUNCTIEWIJZIGING (VOORMALIG) AGRARISCH BEDRIJFSPERCEEL

- **Functiewijziging naar woonfunctie voor (voormalige) bedrijfswoning; art. 9.12**
 - Het voormalige deel mag aan de burgerwoonfunctie worden toegevoegd; ook woningsplitsing mogelijk
 - Geen specifieke kwaliteitseisen
 - Opvallend: geen eisen sloop bedrijfsgebouwen

- **Functiewijziging naar woonfunctie voor extra woningen (ruimte voor ruimte); art. 9.13**
 - Alle bedrijfsbebouwing slopen (tenzij CH waardevol of karakteristiek),
 - 750 – 2.500 m² slopen = 1 nieuwe woning; 2.500 – 4.000 m² slopen = 2 nieuwe woningen; 4.000 of meer m² slopen = 3 nieuwe woningen
 - Afwijking hiervan is mogelijk, mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit

- **Functiewijziging naar andere functies dan wonen; art. 9.11**
 - Sloop van minimaal 50% van de aanwezige bebouwing (tenzij CH waardevol of karakteristiek), tenzij de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze wordt verhoogd.
 - 50% is niet nodig indien het gaat om een kleinschalige woonzorgvoorziening, recreatie of een te verplaatsen bedrijf
 - Compact erf; Vervanging van bestaande bebouwing is mogelijk.

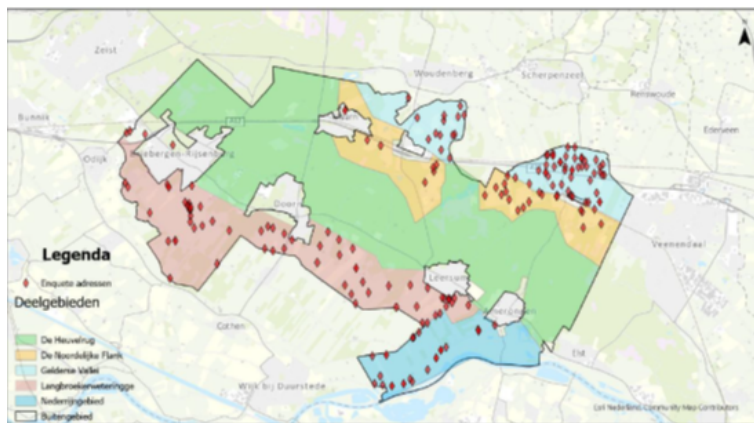


BIJLAGE II – SAMENVATTING ANALYSEDOCUMENT VABPLUS BELEID

Het hele analysedocument is [hier](#) te vinden.

Inhoudsopgave analysedocument

1. Analyse data (CBS; provinciale gegevens)
2. Interviews en enquête
3. Analyse beleid, bestemmingsplannen en instructieregels
4. Kwaliteiten per deelgebied



Conclusies analysedocument

Data

De CBS gegevens wijzen nog niet op een grote afname van het aantal agrarische bedrijven.

Interviews

Behoeftte aan eerdere duidelijkheid bij principeverzoeken en goede begeleiding in het te doorlopen proces ('samen optrekken'). Ook behoefte om onderzoekslast pas te doen als er meer zekerheid is. Soms behoefte aan meerdere functies op een erf; nevenactiviteiten dekt dan niet de lading.

Enquête:

Regels op het gebied van ruimtelijke ordening worden vaak als belemmerende factor gezien.

Wens voor type functieverandering zijn divers, met name wonen en opslag.

Omgevingsvisie

Geeft te weinig sturing aan VAB ontwikkelingen en vergt meer uitwerking.

Geldende bestemmingsplannen

M.u.v. Leersum bevatten het geldende bestemmingsplan al veel mogelijkheden voor functieverandering via een wijzigingsbevoegdheid.

De geldende regelingen bevatten ruime mogelijkheden voor nevenactiviteiten via een omgevingsvergunning onder voorwaarden.

Provinciale instructieregels

De provinciale omgevingsverordening heeft vrij strikte eisen voor functieverandering (met name in termen van sloop). Maar afwijken is mogelijk als er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provinciale Omgevingsverordening vereist dat elke ontwikkeling in het landelijk gebied aansluit bij de kernkwaliteiten per deelgebied. Betreft deelgebieden uit de Omgevingsvisie. Gebiedskwaliteiten en te versterken waarden/kwaliteiten.