

Beleidskader VAB

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding
- 2. Gebiedsanalyse
 - 2.1 De Vijfheerenlanden in het kort
 - 2.2 De agrarische sector
 - 2.3 Multifunctionele erven
 - 2.4 Krimpers
 - 2.5 Stoppers
 - 2.6 Beleid
 - 2.7 In gesprek met het gebied
- 3. Visie op de opgave
- 4. Spelregels
 - 4.1 Gebiedsindeling
 - 4.2 Categorieën
 - 4.3 Overzicht mogelijkheden per deelgebied
 - 4.4 Kaders van hogere overheden
 - 4.5 Onze keuzes in dit VAB-Beleid
 - 4.6 Deelgebied: Buitengebied
 - 4.7 Deelgebied: Linten
 - 4.8 Deelgebied: Kernrandzones
 - 4.9 Uiterwaarden
 - 4.10 Uitzonderingssituaties
- 5. Onze werkwijze
 - 5.1 Werkproces
 - 5.2 Communicatie
 - 5.3 Nieuwe omgevingsplannen
 - 5.4 Integratie van de nieuwe werkwijze
- 6. Verantwoording

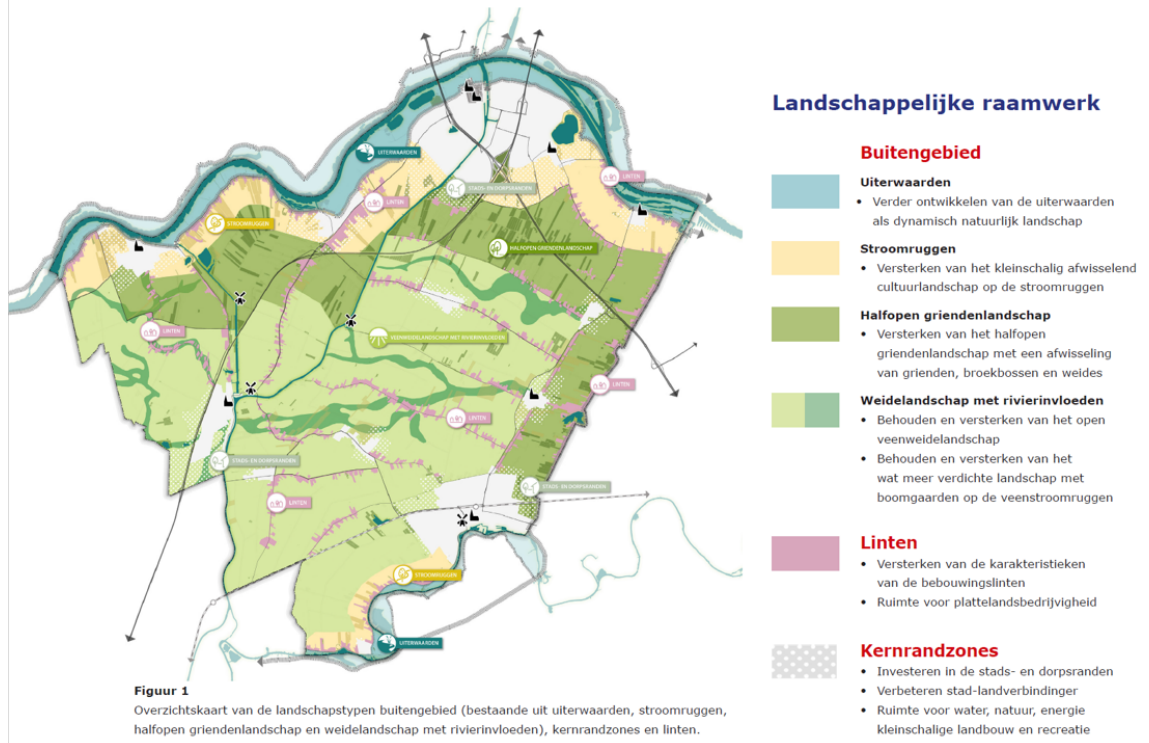
2. Gebiedsanalyse

2.1 De Vijfheerenlanden in het kort

De gemeente Vijfheerenlanden ligt op een kruispunt van landschappen waar landelijke en stedelijke functies elkaar ontmoeten. Uitgestrekte rivierenlandschappen, weidegebieden en open polders afgewisseld met historische kernen en lintdorpen kenmerken het gebied. Tot op de dag van vandaag zie je het samenspel van mens en landschap terug – in de dijken, de sloten en het verkavelingspatroon. Deze combinatie geeft de gemeente een sterk landelijk karakter.

Het landschap is gevormd door boeren, ondernemers en bewoners. Ook voor vrijkomende agrarische gebouwen blijft deze invloed relevant. Waar de een stopt met zijn bedrijf, zoekt de ander naar nieuwe mogelijkheden zoals zorg, recreatie of educatie. Zo blijft het gebied in beweging. Traditie en vernieuwing bestaan hierin naast elkaar.

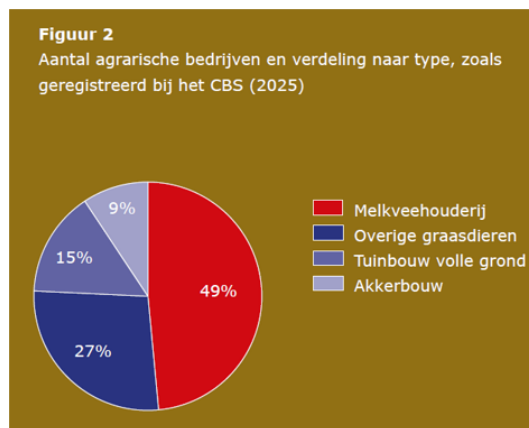
In dit beleid maken we binnen het buitengebied van de Vijfheerenlanden onderscheid in drie deelgebieden: het buitengebied (bestaande uit uiterwaarden, stroomruggen, halfopen griendenlandschap en weidelandschap met rivierinvloeden), de kernrandzones en de linten. (zie figuur 1). Verreweg de meeste erven liggen in de laatste twee categorieën. Het buitengebied omvat vooral open gebieden zonder veel erven of andere bebouwing.



2.2 De agrarische sector

De agrarische sector bepaalt in belangrijke mate het gezicht en karakter van het landschap in Vijfheerenlanden. Tegelijkertijd staat deze sector onder druk: steeds meer ondernemers stoppen of zoeken naar nieuwe vormen van inkomsten.

Er zijn 280 ondernemers in de gemeente die hun bedrijf hebben geregistreerd in 2024¹. Hiervan zijn 130 geregistreerd als melkveehouder en 70 als fruitteler. Er zijn ook nog wat akkerbouwbedrijven. Deze richten zich voornamelijk op het verbouwen en leveren van voer voor de melkveebedrijven, en gebruiken de opstallen op het erf vooral om het benodigde materieel hiervoor op te slaan². Van deze ondernemers, die weliswaar nog geregistreerd staan als actief, blijken er 25 niet meer in bedrijf³. Zij hebben geen actief bedrijf meer, maar ook nog geen nieuw perspectief.



¹ CBS (2025)

² Landbouwverkenning Vijfheerenlanden (2024)

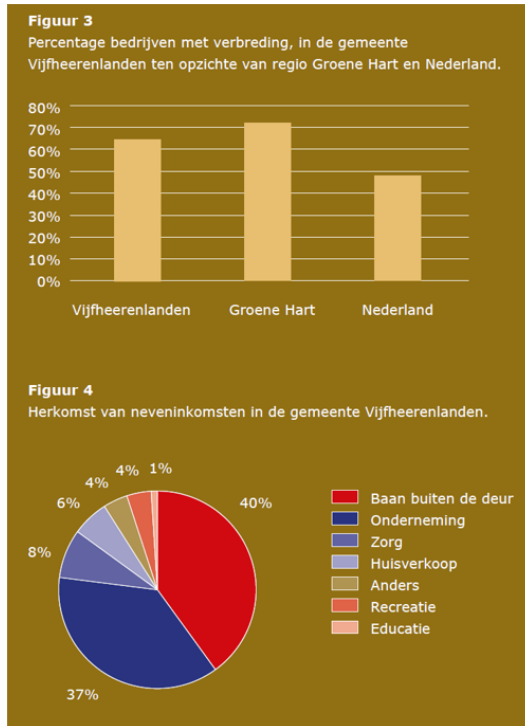
³ Verkennend onderzoek sentiment & behoeften van de agrarische sector in de Vijfheerenlanden (2025)

2.3 Multifunctionele erven

Uit keukentafelgesprekken met ruim een derde van de ondernemers bleek dat 64% van de melkveehouders en 36% van de fruittelers neveninkomsten heeft. Dat was wat minder dan in de rest van het Groene Hart (72% van de melkveehouders en 51% van de fruittelers¹). Het bleek dat 77% van deze

groep inkomsten van buiten het erf heeft, zoals een baan buiten de deur of ZZP-werk. De rest haalde inkomsten uit activiteiten op het erf, vooral zorg, de verkoop van producten aan huis, recreatie en educatie. Slechts 13% overweegt in de toekomst multifunctionele activiteiten, terwijl 63% zich liever blijft richten op voedselproductie¹. Veel ondernemers zien het combineren van verschillende activiteiten niet als kansrijk of volwaardig: het kost relatief veel tijd en energie voor een beperkte extra opbrengst. Toch groeit het aandeel nieuwe activiteiten op agrarische erven in de regio – sinds 2016 is het aantal bedrijven met verbreding bijna verdubbeld¹. Een deel van deze ondernemers richt zich op natuur- en landschapsbeheer.

1 CBS (2025)



2.4 Krimpers

Niet alle agrariërs die hun bedrijf willen beëindigen stoppen in één keer met alle agrarische activiteiten. Op dit moment zijn er ook nog zo'n 50 bedrijven die -zo goed als- gestopt zijn maar nog geen nieuwe functie hebben, of bedrijven die niet meer volledig gebruik maken van de vergunningsruimte¹

1 CBS (2025) ,2

2 Vergunningenbestand gemeente Vijfheerenlanden, 2025 ., Daarbij horen bijvoorbeeld ondernemers die nog maar een kleine hoeveelheid vee houden, bij wijze van hobby. Een deel van deze groep stopt uiteindelijk, een deel zal in deze of vergelijkbare vorm doorgaan.

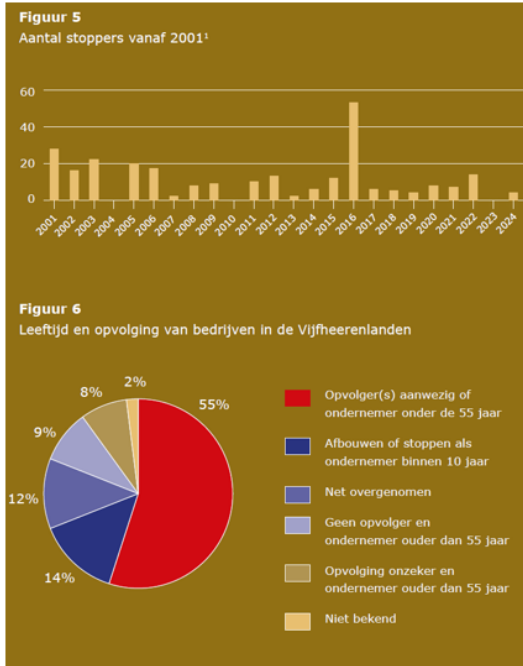
2.5 Stoppers

Ten opzichte van 2008 is nog 58% van de bedrijven actief in 2025¹. Het aandeel stoppers is daarmee hoger dan het gemiddelde van de regio en Nederland. Er stopten veel agrariërs in 2016 omdat ze vanwege het afschaffen van het melkquotum geen extra fosfaatrechten konden kopen of omdat het bedrijf niet rendabel meer bleek. Op basis van keukentafelgesprekken onder 107 bedrijven bleek dat bij 34% van de geïnterviewde bedrijven de toekomst onzeker is of men heeft al besloten te gaan stoppen. Afhankelijk van de representativiteit van de geïnterviewde bedrijven, komen er daardoor in de komende 10 jaar nog 36 tot 87 stoppers bij³

1 CBS (2025)

2 Vergunningenbestand gemeente Vijfheerenlanden, 2025

3 Verkennend onderzoek sentiment & behoeften van de agrarische sector in de Vijfheerenlanden (2025) . Voor iedere stopper geldt dat voor de locatie een nieuwe invulling nodig is.



2.6 Beleid

Het gemeentelijk beleid zet in op flexibiliteit bij multifunctionele landbouw en transformatie van agrarische erven. De gemeente geeft in diverse beleidsstukken aan wat voor ontwikkelingen wenselijk zijn. Daaruit blijkt veel mogelijk te zijn. We onderscheiden binnen dit beleid drie deelgebieden: het buitengebied, de kernrandzones en de linten. Binnen die deelgebieden liggen de accenten net wat anders, afhankelijk van het landschapstype.

Wat de gemeente belangrijk vindt, is;

om agrariërs ruimte te geven hun erf multifunctioneel te gebruiken of over te stappen naar een andere activiteit;

geen hinder te creëren voor bestaande agrarische activiteiten door nieuwe functies;

dat de landschappelijke kwaliteit versterkt wordt bij een ontwikkeling;

dat openheid behouden blijft, op locaties waar die nu prominent aanwezig is;

terughoudendheid in relatie tot het toevoegen van bebouwing;

geen grootschalige activiteiten op locaties waar dat niet past.

De provincie wil het landelijk gebied primair behouden voor de functies landbouw, natuur en water. Verstedelijking is niet gewenst. Wanneer een erf een nieuwe invulling krijgt naast of in plaats van de landbouwfunctie zijn er diverse mogelijkheden om toch stedelijke functies (wonen, niet-agrarische bedrijfsfuncties) op zo'n erf te ontwikkelen. Bij transformerende erven betekent dit: hergebruik waar mogelijk, sloop waar nodig, oogsten van bouwmaterialen en ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan een toekomst-bestendig buitengebied, met behoud van landschappelijke en cultuur-historische waarden. De aard en omvang van die stedelijke functies moet dan wel passen binnen het karakter van het landelijk gebied.

In linten, bebouwingsenclaves en kernrandzones is meer ruimte voor zulke ontwikkelingen dan elders in het landelijk gebied. Dit VAB-beleid sluit aan op de provinciale uitgangspunten. Tijdens het opstellen van dit beleid werkten de gemeente en provincie nauw samen. In het hoofdstuk Verantwoording lichten we het proces uitgebreider toe.

2.7 In gesprek met het gebied

Veel verschillende doelgroepen hebben te maken met het buitengebied.

Als inwoner, bezoeker, maatschappelijk organisatie, ondernemer of grondeigenaar zijn de belangen verschillend. Daarom hebben we inbreng gevraagd van verschillende mensen voor de te maken keuzes in dit beleid. We spraken een groep mensen die actief hun inbreng hebben geleverd (zie hoofdstuk

‘Verantwoording’ over hoe we de participatie hebben ingericht). Natuurlijk geeft dat niet een volledig beeld, maar wel een goede richting.

Tijdens twee participatieavonden, op 9 en 17 september 2025 zijn ideeën, zorgen en wensen opgehaald en verkenden we deze verder aan de hand van stellingen. Voor de eerste avond waren er 80 aanmeldingen en de tweede avond 82 aanmeldingen. In figuur 7 ziet u wat de samenstelling van de deelnemers was, uitgesplitst naar rol.

Proces en rolverdeling

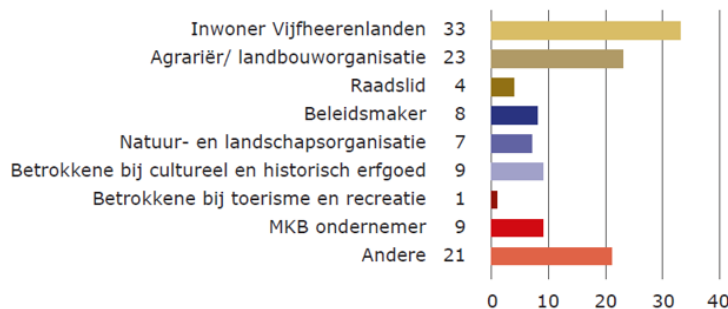
De gesprekken gingen over wat goed gaat, maar ook over waar inwoners en ondernemers tegenaan lopen. Opvallend was dat veel reacties gingen over het proces: deelnemers ervaren dat het moeilijk is om te weten te komen hoe een proces loopt en wat men van elkaar verwacht. Ze weten niet altijd wie waarvoor verantwoordelijk is, zowel in de totstandkoming van een plan als bij besluitvorming. Deelnemers gaven aan behoefte te hebben aan meer helderheid over deze processen en rolverdeling, zodat ze beter begrijpen hoe de gemeente handelt.

Tijdens de participatie gaven deelnemers aan dat ze niet alleen behoefte hebben aan een meedenkende en proactieve houding van de gemeente, maar ook aan blijvende betrokkenheid gedurende de implementatie en een evaluatie van dit beleid. Een oplossing die deelnemers voorstelden was om ook na het vaststellen van het nieuwe beleid inspraak te blijven organiseren.

Gebied en mogelijkheden

Over de inhoud gaven deelnemers aan dat functies als wonen, kleine bedrijven en zorg mogelijk moeten blijven. Wel moet dat passen bij het agrarische karakter van het gebied. Initiatieven die zorgen voor leefbaarheid en behoud van erfgoed worden gewaardeerd. Tegelijk maken mensen zich zorgen over verrommeling, leegstand en verlies van karakter van het buitengebied.

Figuur 7: Samenstelling deelnemers participatieavonden



3. Visie op de opgave

In dit hoofdstuk verwoorden we wat onze visie is op de opgave op het gebied van transformatie en verbreding van (voormalige) agrarische erven. Deze visie komt voort uit wat wij als gemeente belangrijk vinden en is een vertaling van de uitgangspunten zoals we die in onze Omgevingsvisie hebben verwoord.

We hanteren drie principes die hierin leidend zijn.

We bieden ruimte voor transitie waar mogelijk

We bieden graag ruimte voor de transitie van (voormalige) agrarische erven. Bestaande bedrijven willen we niet hinderen met het toevoegen van nieuwe functies, want landbouw blijft voor ons de hoofdfunctie in het landelijk gebied. Aan woningen, binnen de invloedssfeer van een bedrijf, werken we daarom niet mee. Verder bieden we met ons nieuwe beleid (voormalige) ondernemers meer mogelijkheden voor hun bestaanszekerheid én dragen we bij aan maatschappelijke doelen die we belangrijk vinden. Denk hierbij aan natuurontwikkeling, waterberging, het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, recreatie en de verbinding tussen agrariër en burger.

Bij nieuwe ontwikkelingen vinden we het belangrijk dat ze bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. De omgeving moet er dus mooier op worden. In zo'n geval geven we ruimte aan de eigenaar van een (voormalig) agrarisch erf, als voldaan wordt aan de kaders. We kiezen hierbij voor een 'ja, mits' houding.

We maken daarom geen onderscheid meer in hoofd- of nevenactiviteiten. Voorheen wilden we namelijk niet dat extra activiteiten op een erf (de nevenactiviteiten) groter konden worden in opbrengst of oppervlakte dan het agrarisch bedrijf zelf (de hoofdactiviteit). Maar dat laten we los.

We kijken liever naar het totaalplaatje en de effecten van ontwikkelingen op de omgeving om te bepalen waar we wel of juist niet aan mee willen werken.

We bieden ruimte waar mogelijk. Want er zijn ook regels van hogere

overheden waar we ons aan moeten houden als gemeente. De keuzes die we maken binnen dit beleid, blijven binnen die kaders.

Onze rol is duidelijkheid bieden, op een persoonlijke wijze

Wij nemen geen beslissingen voor een initiatiefnemer over de toekomst van zijn of haar bedrijf. Onze rol beperkt zich tot het bieden van duidelijkheid over de kaders en hier helder over communiceren. We zorgen ervoor dat ondernemers weten wat er kan, wat er onder voorwaarden mogelijk is en wat niet. Dat zijn keuzes die wij als gemeente maken. Die informatie stellen we helder en eenvoudig beschikbaar. Zo is voor initiatiefnemers duidelijk wat er van hen verwacht wordt en wat ze van ons kunnen verwachten.

Een keuze maken voor de toekomst van een agrarisch bedrijf is vaak complex en persoonlijk. Een bedrijf is voor veel ondernemers niet alleen werk, maar ook een belangrijk deel van hun identiteit en familie-geschiedenis. Dat vraagt om begrip en maatwerk. Daarom bieden we een persoonlijke benadering in het hele traject: van het eerste contact tot en met de afronding van een procedure.

Met een persoonlijke benadering bedoelen we dat we luisteren naar het verhaal van de mens met wie we aan tafel zitten en samen zoeken naar oplossingen. Dit moeten passen bij het erf, de ondernemer en de omgeving. We werken niet vanuit standaardoplossingen, maar wel vanuit vooraf vastgestelde principes en spelregels. We proberen vanuit die kaders zoveel mogelijk aan te sluiten aan bij ieders situatie, tempo en toekomstkeuze.

Daarbij werken we vanuit de bedoeling – het perspectief dat we samen willen bereiken – en niet alleen vanuit de regels. We zien regels zijn een middel om richting te geven, niet om ontwikkeling in de weg te staan. Natuurlijk zijn er regels waar we als gemeente verplicht rekening mee moeten houden.

We benaderen ieder voorstel vanuit een ja, mits houding, maar ‘nee’ kan ook altijd een antwoord zijn.

We zetten de gebiedswaarden centraal

Nieuwe functies moeten passen bij de schaal, het karakter en de identiteit van de omgeving. Bij keuzes letten we op behoud en versterking van landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

Zo willen we onder andere openheid behouden waar die nu prominent aanwezig is. We zijn daarnaast terughoudend met het toevoegen van bebouwing en het toevoegen van grootschalige activiteiten waar dat niet past.

Op deze manier verbinden we gemeentelijke kaders met de wensen en waarden die leven in het gebied. In de spelregels - later in dit document – definiëren we deze termen, om duidelijk te maken wat we hiermee bedoelen.

4. Spelregels

In dit hoofdstuk beschrijven we de spelregels voor het transformeren en verbreden van erven in het buitengebied. Met spelregels bedoelen we bepalende criteria om te beoordelen of we een ontwikkeling wenselijk vinden. Deels zijn ze vanuit onze eigen bevoegdheid opgenomen, deels komen ze voort vanuit kaders en wet- en regelgeving die vanuit het Rijk, de provincie en de EU zijn vastgesteld. Met deze spelregels geven we duidelijkheid over wat er kan en aan welke voorwaarden een transformatie of verbreding moet voldoen.

4.1 Gebiedsindeling

Niet in ieder gebied zien we dezelfde mogelijkheden. Daarom hebben we het buitengebied van de gemeente ingedeeld in deelgebieden: het buitengebied, de kernrandzones en de linten. De landschapstypen die daarbinnen bestaan sluiten aan bij de indeling van deelgebieden uit de Omgevingsvisie en Landschapsvisie van de gemeente. Ons VAB-beleid richt zich vooral op het buitengebied en de linten.

Wij hanteren de volgende deelgebieden uit de bestaande indeling:

1. Buitengebied
2. Kernrandzones
3. Linten

We beschrijven per deelgebied welke activiteiten voor verbreding en transformatie mogelijk zijn, en onder welke voorwaarden, en welke activiteiten niet.

4.2 Categorieën

We hanteren verschillende categorieën voor de activiteiten waar we als gemeente mee te maken krijgen. We beschrijven hier wat deze categorieën zijn, en welke activiteiten hieronder vallen.

Woningbouw

Het toevoegen of aanpassen van woonruimte in het buitengebied. Voorbeelden: woningsplitsing, (pre)mantelzorgwoning, tweede bedrijfswoning, woningen in bestaande bebouwing, nieuw te bouwen woningen,

plattelandswoningen¹

1 Voor plattelandswoningen maken we gebruik van de mogelijkheid binnen de Omgevingswet om een 'voormalige bedrijfswoning' in het buitengebied aan te wijzen. Dat doen we alleen als het kadastraal perceel niet gesplitst wordt. , tijdelijke werknemerswoningen, woonwagengstandplaatsen, woningbouw via inzet van sloopmeters (op locatie of elders).

We verstaan onder kleine woning een woning tot 300 m³, onder een gemiddelde woning, een woning van 300 tot 750 m³ en zien een woning groter dan 750 m³ als groot.

Horeca

Een activiteit met als hoofddoel het aanbieden van eten, drinken en/of verblijfsmogelijkheden tegen betaling, al dan niet met een recreatief karakter. Dit staat los van in het bezit zijn van een horeca-vergunning als de horecafunctie niet het hoofddoel is. Een locatie kan dus behoren tot een andere categorie, terwijl men een horecavergunning heeft, bijvoorbeeld bij verblijfsrecreatie. Voorbeelden: boerderijterrassen, restaurants, café en terrasfunctie, feesten en partijen, catering, evenementen, seizoensgebonden voorzieningen, agrarisch gerelateerde horeca.

Dagrecreatie en educatie

Activiteiten gericht op ontspanning, beleving of leren, zonder overnachting. Vaak verbonden aan natuur, landschap, cultuur, kunst, landbouw of cultuurhistorie. Voorbeelden: boerenlandgoed, WSW-landgoed, natuurbeheer, agrarische educatie, speel- en gezinsgerichte voorzieningen, kunst en creatieve activiteiten, actieve sport- en spelactiviteiten, landgoederen.

Verblijfsrecreatie

Het bieden van logies en/of recreatieve overnachtingsmogelijkheden. De gemeente maakt in haar beleidskader Verblijfsrecreatie (2025-2035) onderscheid tussen kleinschalige kampeerterreinen, grootschalige kampeerterreinen, bungalowparken, Bed & Breakfast (B&B), openbare camperplaatsen, hotels en (jacht)havens. We hanteren voor de categorie 'openbare camperplaatsen' de recent vastgestelde Uitgangspunten Camperplaatsen (6 mei 2025).

Kantoor en vergaderen

Ruimte bieden voor werk, overleg en zakelijke of creatieve bijeenkomsten. Voorbeelden: werklocaties, vergaderlocaties, workshops, teamuitjes.

Kinderdagverblijf

Het opvangen en verzorgen van kinderen in een professionele setting, buiten de thuissituatie. Voorbeelden: kinderopvanglocaties, peuterspeelzaal.

Zorg

Het verlenen van ondersteuning, begeleiding of huisvesting van mensen met een zorgvraag, kleinschalig en/of tijdelijk. Voorbeelden: zorgwoningen, dagbesteding.

Energieopwekking

Het produceren, opslaan of distribueren van energie met duurzame of alternatieve bronnen.

Voorbeelden: windmolens, zonneparken (binnen of buiten bouwvlak), biogasproductie, waterstofproductie, batterijopslag.

Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid

Bedrijven die nauw verbonden zijn met de landbouw, door levering van producten of verwerking van agrarische grondstoffen. Voorbeelden: verwerking van producten (melk tot kaas, graan tot meel, fruit tot sap), handel in producten (veehandel, groothandel in groenten en fruit).

Niet-agrarisch gerelateerde bedrijvigheid

Bedrijfsactiviteiten zonder directe relatie met de landbouw, vaak gericht op opslag, productie of dienstverlening. Voorbeelden: opslag en stalling, ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel, dierenpensie, logistiek, bouw-, installatie- en montagebedrijven, dienstverlenende bedrijven met opslag- of werkfunctie.

4.3 Overzicht mogelijkheden per deelgebied

De onderstaande tabel geeft in één oogopslag weer welke activiteiten gewenst zijn, mogelijk zijn of niet passen binnen de verschillende deelgebieden. Hieruit blijkt welk type ontwikkelingen kansrijk zijn en of juist niet in een gebied passen. Het is alleen van toepassing op de erven in het gebied, dus niet op andere percelen zonder bouwvlak.

De betekenis van de kleuren is als volgt:

Rood - niet van toepassing of niet toegestaan

In dit gebied zijn er geen (voormalig) agrarische erven, ofwel de voorgenomen activiteit past niet binnen de gewenste ontwikkeling of functie van dit gebied. Initiatieven van dit type worden in principe niet toegestaan.

Oranje - mogelijk, onder voorwaarden

We werken mee aan deze activiteit, als aannemelijk is dat er geen nadelige effecten zijn op de omgeving en het plan past binnen de uitgangspunten van het gebied. Voor deze categorie gelden aanvullende voorwaarden, bovenop de algemene die overal gelden.

Groen - wenselijk, onder algemeen geldende voorwaarden

De activiteit sluit goed aan bij de functie en ambitie van het gebied. We werken graag mee om het plan te laten aansluiten bij de algemene randvoorwaarden.

	Woningbouw	Horeca	Dagrecreatie en educatie	Recreatief verblijf	Kantoor en vergaderen	Kinderdag verblijf	Zorg	Energie opwekking	Niet-agrarisch gerelateerde bedrijvigheid	Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid
Buitengebied	Oranje	Oranje	Groen	Groen	Groen	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
Kernrandzones	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen
Linten	Oranje	Oranje	Groen	Groen	Groen	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
Uiterwaarden	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood

4.4 Kaders van hogere overheden

Er zijn kaders die door provincie, waterschap, rijk en soms ook de Europese Unie zijn vastgesteld, die voor de gemeente bindend zijn. We beschrijven hier welke hiervan van invloed zijn op initiatieven rond verbreding of transformatie van (voormalige) erven.

Omgevingsverordening van provincie Utrecht

Deze verordening bepaalt voor een groot deel wat er wel en niet mag qua ruimtelijke ontwikkelingen. Er staan regels in over onder andere water, natuur, bebouwingsoppervlakte en sloop. Zo beperkt de provincie onder andere de maximum te gebruiken oppervlakte voor niet-agrarische bedrijfsfuncties zoals kantoren en opslag. Hoewel we als gemeente inspraak hebben op de regels in deze verordening, is de provincie uiteindelijk degene die als bevoegd gezag bepaalt.

Stikstof

In Nederland gelden regels om de uitstoot van stikstof te beperken. Dit heet de stikstofwetgeving. Het doel is om natuurgebieden te beschermen tegen te veel stikstof. Je mag vanuit deze regels niet zomaar bouwen of nieuwe activiteiten starten. Eerst moet duidelijk zijn hoeveel stikstof er vrijkomt en of dat geen schade aan de natuur veroorzaakt. Soms is een vergunning nodig of moet je maatregelen nemen om de uitstoot te beperken. Het is dan ook verstandig om de stikstofruimte die je hebt verworven op je locatie niet te verminderen tot je duidelijkheid hebt over de ruimte die je hiervan nodig hebt voor de nieuwe of extra activiteit(en). Als gemeente hebben we geen invloed op deze regelgeving of op waar de vrijkomende ruimte voor besteed wordt. Daar gaan provincie en Rijk over.

Stiltegebieden

Stiltegebieden zijn beschermde plekken waar de nadruk ligt op natuurlijke geluiden, en rust voor mens en natuur. In deze gebieden gelden regels om geluidsoverlast te beperken, bijvoorbeeld van verkeer,

industrie of evenementen. De aanwijzing en regels voor stiltegebieden worden bepaald door de provincie, soms in overleg met gemeenten en andere betrokken partijen.

Natuur

De natuurwetgeving beschermt planten, dieren en natuurgebieden, zoals het Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden. Voor een initiatief op een agrarisch erf betekent dit dat verstoring van flora en fauna beperkt moet worden. Daarnaast zijn activiteiten vaak niet mogelijk in of nabij een natuurgebied of er is compensatie nodig. Of een project kan doorgaan en onder welke voorwaarden, wordt uiteindelijk beslist door de provincie en het Rijk.

Water

Er zijn regels voor waterveiligheid, kwaliteit en afvoer van water. Voor een initiatief op een (voormalig) agrarisch erf betekent dit dat veranderingen geen problemen mogen veroorzaken voor sloten of grondwater. Het bevoegd gezag is het waterschap, dat beslist over vergunningen en voorwaarden.

(Rijks)Monumenten en cultuurhistorie

Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn gebouwen of plekken met historische, culturele of bijzondere waarde. Voor een initiatief op een erf betekent dit dat veranderingen of verbouwingen alleen mogen met speciale toestemming. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) wijst rijksmonumenten aan en geeft bindend advies bij de aanvraag van vergunningen. De gemeente is degene die bevoegd is voor de vergunningverlening maar moet zich houden aan het advies van de RCE. Voor gemeentelijke monumenten zijn we zowel voor de aanwijzing als vergunningverlening zelf bevoegd gezag. Daarnaast hebben we ook voorwaarden opgenomen in onze Cultuurhistorische waardenkaart.

Verkeer

Regelgeving over het ontwerp en gebruik van wegen, en het effect op omwonenden, zorgen dat wegen veilig en goed bruikbaar blijven. Voor een initiatief op een agrarisch erf betekent dit dat extra verkeer door een nieuwe functie geen gevaar of overlast mag veroorzaken. Landelijke richtlijnen zijn daarbij leidend. Als gemeente toetsen we aan deze richtlijnen en ons eigen beleid, als het gaat om gemeentelijke wegen.

Verkeerstechnisch mag een ontwikkeling vanuit deze regels niet zorgen voor overbelasting van wegen. De bestaande wegen moeten geschikt zijn voor de extra verkeersbewegingen en parkeergelegenheid dient gecreëerd te worden op het eigen terrein.

Milieu

De milieuwetgeving beschermt omgeving en gezondheid tegen geur, geluid, trillingen en andere milieueffecten. Voor een initiatief op een (voormalig) agrarisch erf betekent dit dat activiteiten geen overlast mogen veroorzaken voor de omgeving. De regels worden voor een deel bepaald door Rijk en provincie. Deels zijn we zelf bevoegd gezag, maar vaak gaat het om landelijke regels die we lokaal moeten vertalen en reguleren via vergunningen en voorwaarden.

Landschap

Het landschap is het open, groene gebied dat karakter geeft aan onze omgeving en belangrijk is voor natuur, landbouw en recreatie. Voor een initiatief op een erf betekent dit dat veranderingen of nieuwe gebouwen moeten passen bij het landschap en de openheid ervan niet te veel mogen aantasten. Het bevoegd gezag zijn wij als gemeente, soms in overleg met de provincie. Vanuit zowel Rijks- als provinciaal beleid zijn we verplicht om op dit vlak eisen te stellen. Dat betekent voor initiatieven vooral dat ze hun activiteit landschappelijk moeten inpassen. De voorwaarden verschillen per deelgebied en exacte locatie. We hanteren hiervoor de Landschapsverkenning Vijfheerenlanden (2025) als leidraad.

4.5 Onze keuzes in dit VAB-Beleid

We zijn voor een aantal spelregels wel bevoegd en hierin maken we keuzes die gebaseerd zijn op wat volgens ons het beste is voor het gebied. We beschrijven hier op hoofdlijnen welke keuzevrijheid we als gemeente hebben en hoe we die hebben ingevuld voor verschillende thema's binnen het VAB-beleid.

Algemene keuzes

Verbreiding

De provincie is op het moment van schrijven bezig met het wijzigen van haar omgevingsverordening. Daar hoort ook een vernieuwde uitwerking bij voor het verbreden van bestaande agrarische erven. Wij volgen die regels, omdat ze grotendeels aansluiten bij onze gemeentelijke ambities.

Sloop versus hergebruik

De provincie eist altijd een bepaalde hoeveelheid sloop, vaak minimaal 50%, bij transformatie. Rijks- en gemeentelijke monumenten moeten altijd behouden blijven, dat is wettelijk bepaald. Voor andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen hebben we de mogelijkheid als gemeente te bepalen hoe we hiermee omgaan. We willen deze zoveel als mogelijk behouden. Soms is dat niet mogelijk, als gebouwen niet geschikt zijn voor de nieuwe activiteit of in een te slechte staat van onderhoud verkeren.

We kiezen ervoor geen eisen op te leggen, maar te vragen om behoud – en als dat redelijkerwijs niet kan – om een vergelijkbare nieuwbouw. Verder bepalen we als gemeente samen met de andere gemeenten in de provincie hoeveel sloop we vragen in ruil voor de bouw van nieuwe gebouwen. Die sloopmetersystematiek is in ontwikkeling op het moment van schrijven.

Relatie met het bouwvlak

We hebben als gemeente de mogelijkheid om te kiezen of gebouwen wel of niet alleen binnen een bouwvlak gerealiseerd moeten worden. We hebben de keuze gemaakt om gebouwen alleen binnen bouwvlakken toe te staan. Want bouwen buiten de erven tast de openheid van het landschap aan en zorgt voor verstedelijking, dat willen we voorkomen.

Thematische keuzes

Dagrecreatie- en educatie

Voor deze categorie hebben we veel vrijheid om als gemeente keuzes te maken. We kiezen er voor om veel ruimte te bieden aan dagrecreatie- en educatie. We zien dit namelijk als een kansrijke en positieve sector om ons landelijk gebied levendig en vitaal te houden. Wel stellen we een aantal voorwaarden, die per deelgebied verschillen, om ervoor te zorgen dat de activiteiten aansluiten bij het omliggende gebied.

Verblifsrecreatie

We kiezen ervoor om de kaders over te nemen uit het Beleidskader verblifsrecreatie Vijfheerenlanden 2025-2035. Daarnaast hanteren we voor camperplaatsen de recent vastgestelde Uitgangspunten Camperplaatsen (6 mei 2025). Deze keuzes zijn recent door ons gemaakt en geven voldoende ruimte om deze sector verder te ontwikkelen.

Kantoor en vergaderen

We kiezen er als gemeente voor om de ruimte van de provincie in alle gebieden maximaal te benutten. Die ruimte is wel beperkt, omdat de provincie normen heeft gesteld aan de maximale grootte.

Kinderdagverblijf

De provincie werkt alleen mee aan kleinschalige initiatieven. Als gemeente bepalen wat we concreet als kleinschalig zien. We beperken de grootte in het buitengebied en willen ook in de linten niet al te grote ontwikkelingen toestaan. Dit om te voorkomen dat er op gezette tijden veel verkeersdrukte ontstaat en zo de rust te bewaren.

Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid

We maken gebruik van de mogelijkheid om hier per gebied wat beperkingen in grootte en milieueffecten te geven. We vinden deze activiteiten namelijk vooral passend in het buitengebied. In de linten en kernrandzones willen we grootschalige bedrijven niet toestaan, om de effecten op de omgeving te beperken.

Horeca

Voor horeca maken we gebruik van de mogelijkheid om de openingstijden te beperken, om overlast voor de omgeving en concurrentie met horeca in stedelijk gebied te beperken. In het buitengebied en de linten zijn we strenger dan in de kernrandzones. We beperken daar de omvang en willen dat het bij voorkeur in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. In het buitengebied hopen we daarmee dat het gebied open en rustig blijft, voorkomen we nieuwe verrommeling en blijft het verkeer beperkt. Kleine horecavoorzieningen passen beter bij de schaal en sfeer van het buitengebied en dragen bij aan het hergebruik van bestaande erven. Voor de linten geldt dat we vooral overlast willen voorkomen voor bewoners. In beide locaties willen we ook voorkomen dat controles van de naleving van horecarichtlijnen lastig wordt, doordat er veel versnippering is in de locaties. In kernrandzones, dicht bij het stedelijk gebied, zien we dan ook meer mogelijkheden.

Woningbouw

We bepalen of en hoeveel woningen er mogen komen, maar wel binnen de kaders van de provincie. Die beperken de mogelijkheden in het buitengebied namelijk wel tot op zekere hoogte. Randvoorwaarden zoals sloopmeters, bepaalde specifieke kwaliteitseisen van de provincie of het verbod op bouwen binnen hindercontouren van bedrijven liggen buiten onze invloed. Wij vinden het belangrijk dat er meer betaal-

bare woningen in het landelijk gebied komen en willen daar ruimte voor bieden. Vaak gaat het om gezinnen die met meerdere generaties bij elkaar willen wonen, wat maatschappelijk veel waarde heeft.

Tegelijkertijd vinden we het niet wenselijk om veel woningen in het buitengebied toe te voegen. Daarom beperken we in dit deelgebied het aantal nieuw te realiseren woningen, terwijl in linten en kernrandzones woningen juist goed passen. Om betaalbaarheid te stimuleren, kiezen we ervoor geen woningen groter dan 750 m³ toe te staan en dit uiteindelijk ook als voorwaarde op te nemen bij nieuwe ontwikkelingen. We werken mee aan de aanwijzing van een plattelandswoning, in gevallen waar het bedrijf beëindigd wordt, het perceel niet gesplitst wordt en de voormalige bedrijfswoning binnen de milieucolour van een ander bedrijf gelegen is. Zo voorkomen we dat transformatie naar een woonfunctie hier niet mogelijk is en een (voormalig) agrariër niet kan blijven wonen op zijn voormalige bedrijfslocatie. We werken ook mee aan tijdelijke huur van zo'n locatie, terwijl de transformatie gaande is.

Niet-agrarische bedrijvigheid

De provincie werkt niet mee aan grootschalige bedrijfsfuncties en heeft maximale te gebruiken oppervlaktes vastgesteld voor deze activiteiten. Voor andere kleinschalige activiteiten bepaalt de gemeente zelf wat kleinschalig is. Daarom hebben we regels opgesteld voor oppervlakte en milieueffecten. Zo ontstaat een duidelijk en gelijk speelveld. Onze keuzes houden rekening met het type gebied: in het buitengebied is iets meer ruimte, terwijl linten en kernrandzones strenger worden begrensd vanwege de hogere kans op overlast voor bewoners.

Energieopwekking

Binnen deze categorie bieden we als gemeente minder ruimte dan door provincie en Rijk mogelijk wordt gemaakt. In januari 2025 hebben we hierover keuzes gemaakt die vooral beperkingen geven voor grootschalige opwekking met zonneweides en grote windmolens. Deze keuzes nemen we rechtstreeks over.

Zorg

De provincie werkt alleen mee aan kleinschalige zorgvoorzieningen die passen bij het landelijke gebied. In linten en kernrandzones passen zorginitiatieven beter, dichter bij de doelgroep en voorzieningen. In kernrandzones staan we ook woon-zorg combinaties toe.

4.6 Deelgebied: Buitengebied

Gebiedsomschrijving

Het buitengebied is, zoals weergegeven in de waardenkaart van de omgevingsvisie, onder te verdelen in:

stroomruggen

halfopen griendenlandschap

weidelandschap met rivierinvloeden

Stroomruggen

Hoger gelegen akkers, weiden, bosschages en fruitboomgaarden bepalen hier het beeld. Langs kronkelige dijkwegen is veel bebouwing aanwezig. De dorpen liggen op de oorspronkelijke stroomruggen. Deze veelzijdige combinatie zorgt voor een kleinschalig landschap met doorkijk op de achterliggende lagere en nattere komgronden. Dat zorgt voor een grote diversiteit aan landschappelijke en ecologische waarden.

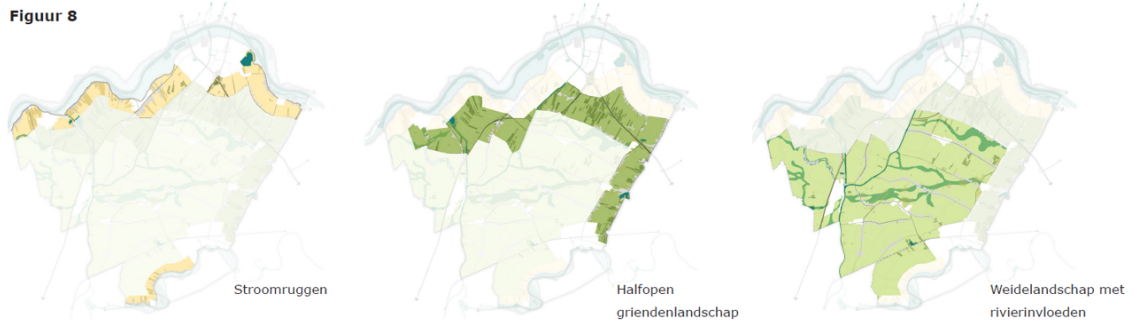
Halfopen griendenlandschap

Gevormd door natte blokvormige landschapselementen wisselt dit landschap tussen wilgen, grienden, broekbossen en hooilanden met natuurlijke en cultuurhistorische structuren. De natte broekbosstroken bestaan uit broekhout, hakhout- of geriefhoutbosjes met een rijke variatie aan gebiedseigen bomen en struiken.

Weidelandschap met rivierinvloeden

Achter de lintbebouwing zorgen langgerekte agrarische kavels voor openheid. Een open landschap met strokenverkaveling en melkveehouderijen, tiendwegen, achterkaden, veenstroompjes en woonheuvels zijn kenmerkend voor het weidelandschap. Hier bepalen rust, stilte en de aanwezigheid van weidevogels het beeld. Het gebied is onderdeel van het inundatiegebied van de Hollandse Waterlinies die uitgeroepen zijn tot UNESCO Werelderfgoed. De open weiden worden afgewisseld met de beslotenheid van boomgaarden en wegen met bebouwing en beplanting.

Figuur 8



Ontwikkelerichting

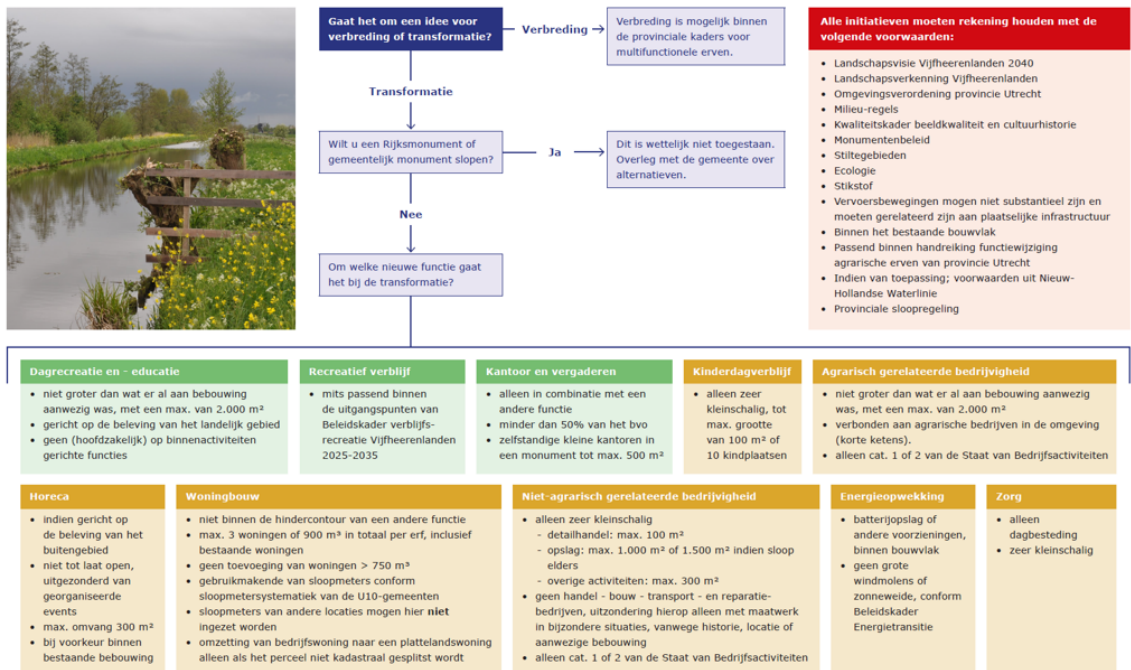
De koers voor dit gebied richt zich op de balans tussen landbouw, natuur, landschap en recreatie. We willen de natuurlijke dynamiek van de rivieren behouden en versterken. Op de stroomruggen is er ruimte voor innovatieve teelten en kleinschalige plattelandsfuncties zoals zorg, detailhandel en ambacht. Ontwikkeling is mogelijk waar dit bijdraagt aan kwaliteitsverbetering op het erf. Het buitengebied is ook de plek voor natuurontwikkeling, recreatie en klimaatadaptatie, met ruimte voor vernieuwende vormen van landbouw en plattelandsbetrouwbaarheid.

In de meer open zones in het buitengebied staat rust en openheid voorop. Transformatie van bedrijvigheid is natuurinclusief en versterken het ecosysteem. Ontwikkelingen die de recreatieve beleving en toegankelijkheid versterken moedigen wij aan. Grootschalige zonnepanelen of windturbines passen niet in deze zones. Zonnepanelen op niet monumentale daken zijn wel mogelijk en kleine zon-op-land initiatieven en windturbines onder bepaalde voorwaarden.

Spelregels

Het overzicht van het keuzemenu voor dit deelgebied, aan de hand waarvan een initiatief te beoordelen is, is te vinden op de volgende pagina.

Spelregels voor een ontwikkeling in deelgebied "Buitengebied"



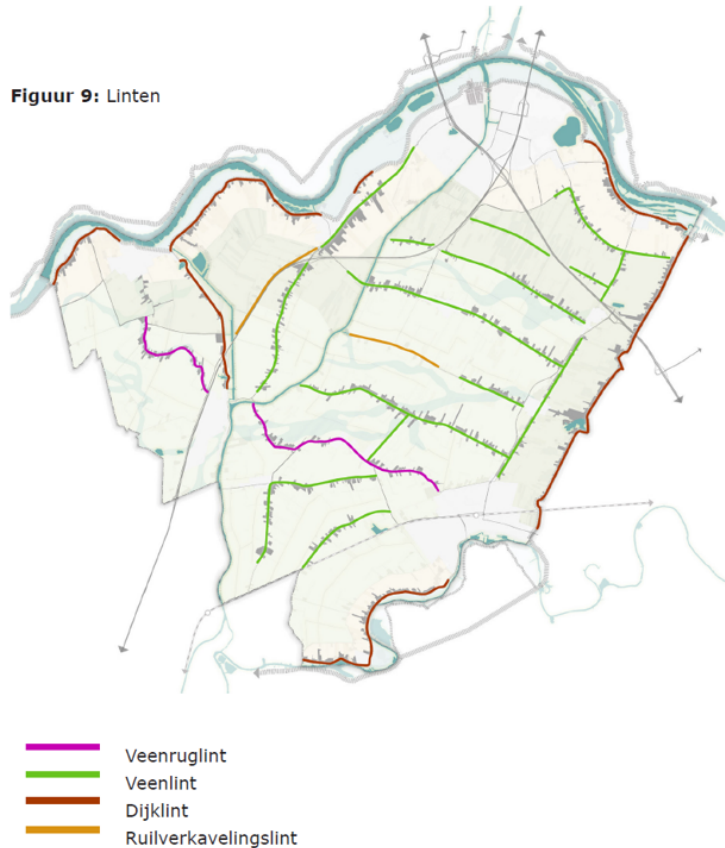
4.7 Deelgebied: Linten

Gebiedsomschrijving

De linten lopen als herkenbare structuren door het landschap van Vijfheerenlanden en bepalen sterk de identiteit van het buitengebied. De gemeente kent een grote variatie aan linten: langs dijken, op stroomruggen en in het weidegebied. Elk lint heeft zijn eigen karakter, van open en weids tot besloten en groen. Tussen de bebouwing zijn zichtlijnen aanwezig die doorkijkjes bieden naar het achterliggende

landschap, waardoor de relatie tussen erf, lint en omgeving zichtbaar blijft. De variatie in bouwvormen, erven, beplanting, hekken en ontsluitingen draagt bij aan het karakteristieke beeld van deze gebieden. De linten zijn voortdurend in ontwikkeling. Waar vroeger agrarische bedrijvigheid overheerste, zien we nu een verschuiving naar wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid. Ook de intensivering van de landbouw heeft invloed gehad op het beeld en gebruik van de linten; percelen zijn groter en opener geworden, veel landschapselementen zijn verdwenen, gebouwen zijn groter en functioneler geworden.

Figuur 9: Linten



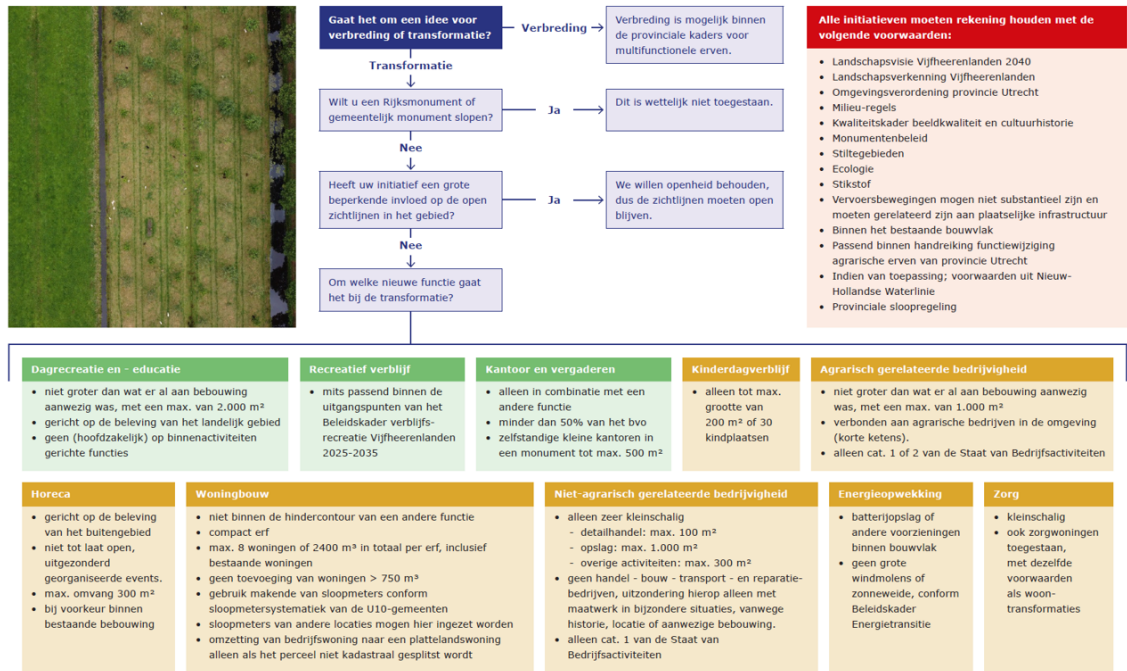
Ontwikkelrichting

Nieuwe initiatieven zijn welkom als ze bijdragen aan de leefbaarheid en kwaliteit van het landschap én goed in het landschap passen. Kleinschalige ontwikkelingen zoals een bed & breakfast in een bestaande schuur, verkoop van streekeigen producten, kleine werkplaatsjes, een zorgfunctie of een minicamping bij een erf kunnen nieuwe dragers van het landschap worden, mits ze de ruimtelijke kwaliteit versterken. Woningbouw kan onder voorwaarden plaatsvinden, zolang enige doorkijk behouden blijft, leidt tot aantoonbare kwaliteitsverbetering en geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Grootschalige zonnenvelden of windturbines passen niet in deze zones, maar zonnepanelen op niet-monumentale daken zijn wel mogelijk en kleine zon-op-land initiatieven en windturbines onder voorwaarden. Beeldbepalende beplanting, erfbeplanting met gebiedseigen soorten en natuurvriendelijke bermen versterken het karakter van het lint. Overlast van verkeer en niet-passende bedrijvigheid willen we minimaliseren door functies te concentreren op geschikte locaties. Maatwerk blijft essentieel om recht te doen aan de diversiteit van plekken en functies.

Spelregels

Het overzicht van het keuzemenu voor dit deelgebied, aan de hand waarvan een initiatief te beoordelen is, is te vinden op de volgende pagina.

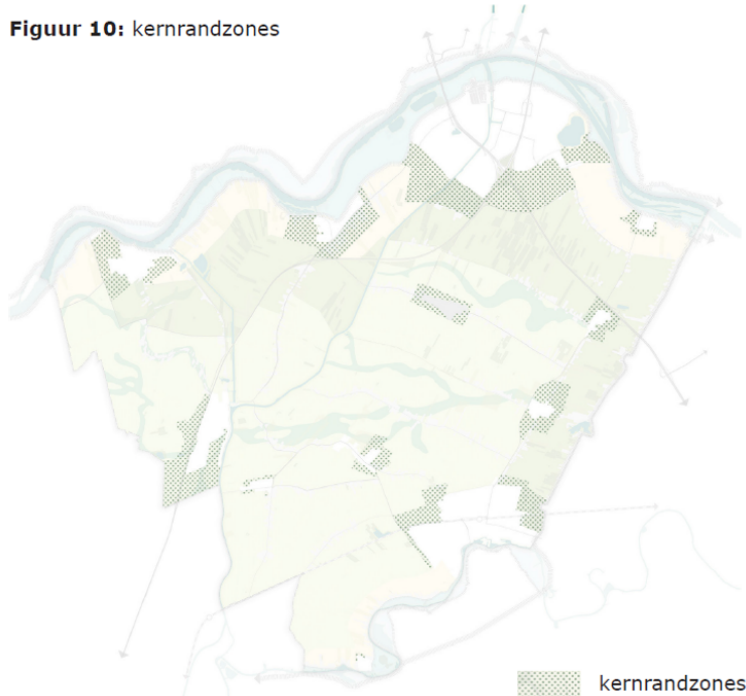
Spelregels voor een ontwikkeling in deelgebied "Linten"



4.8 Deelgebied: Kernrandzones Gebiedsomschrijving

De kernrandzones van Vijfheerenlanden vormen de overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Hier ontmoeten stad en land elkaar. Het zijn dynamische zones waar wonen, werken en recreëren samenkomen.

Figuur 10: kernrandzones



Mogelijkheden

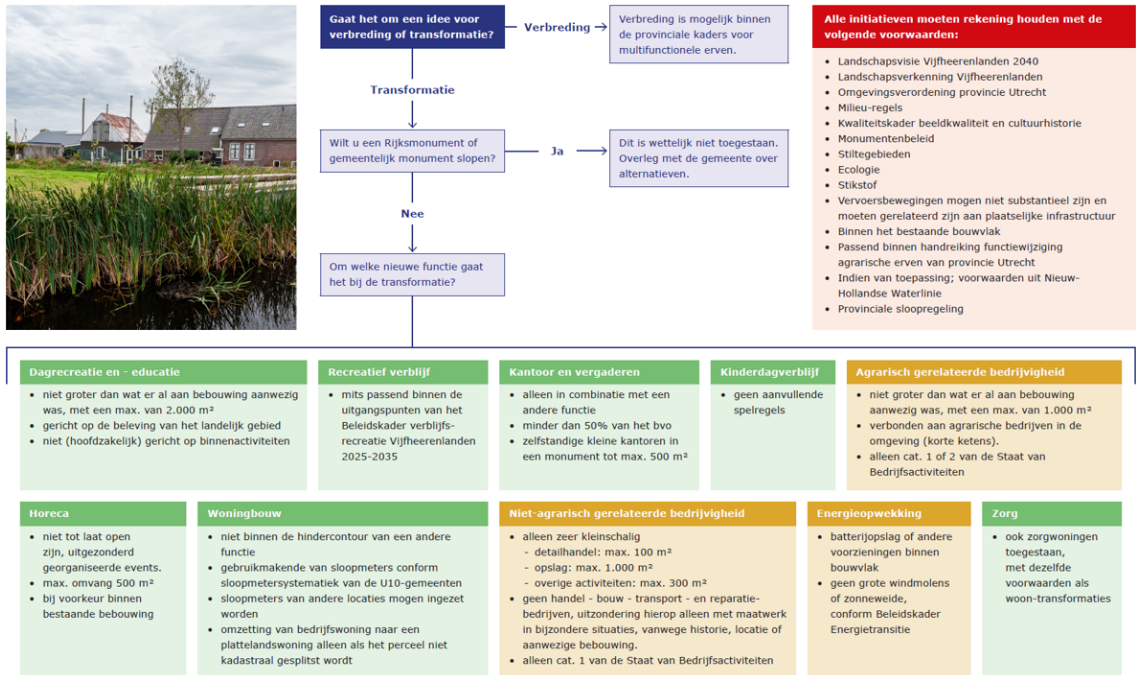
Hier is ruimte om maatschappelijke opgaven te combineren. De koers voor deze zones richt zich op landschappelijk sterke en beleefbare overgangen. Wij willen dat deze zones zich ontwikkelen tot levendige, groene randen waar landbouw, natuur, recreatie en (bijzondere) woonvormen elkaar versterken. Nieuwe initiatieven dragen bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dat betekent ruimte voor multi-

functioneel landgebruik, zoals voedsel-bossen, dorpsboomgaarden, Herenboerenerven en kleinschalige zorg- of belevingsboerderijen. Inpassing en aansluiting bij de identiteit van de omgeving zijn leidend. Kleinschalige initiatieven (collectieve woonvormen met ruimte voor ontmoeting) zijn goed mogelijk. Daarnaast krijgen recreatie en gezondheid een bijzondere plek. Het landschap is beleefbaar en voelt kleinschalig aan. Zonnevelden of windturbines passen niet in deze zones, maar zonnepanelen op niet-monumentale daken zijn wel mogelijk en kleine windturbines onder voorwaarden bij agrarische bedrijven, bedrijven en de daarbij gelegen bedrijfswoningen.

Spelregels

Het overzicht van het keuzemenu voor dit deelgebied, aan de hand waarvan een initiatief te beoordelen is, is te vinden op de volgende pagina.

Spelregels voor een ontwikkeling in deelgebied "Kernrandzones"



4.9 Uiterwaarden

Er liggen geen agrarische bedrijven in de uiterwaarden. In dit gebied ligt de focus op natuurontwikkeling, waterveiligheid en recreatief medegebruik, zonder nieuwe bebouwing. Dit gebied valt voor Vijfheerenlanden onder het bevoegd gezag van Zuid-Hollands- of Utrechts landschap, Rijkswaterstaat, Provincie Utrecht of Waterschap Rivierenland.

4.10 Uitzonderingssituaties

Natuurlijk zijn er altijd situaties die buiten de kaders van deze spelregels vallen. Vanuit ondernemerschap en creativiteit komen regelmatig ideeën voort waarvoor we niet vooraf spelregels hebben bedacht. De werkwijze is in dat geval dat we maatwerk leveren, en qua spelregels kiezen om aan te sluiten bij de regels van de categorie die er het meest op lijkt.

5. Onze werkwijze

In onze visie op de opgave (hoofdstuk 3) hebben we een aantal principes verwoord die we belangrijk vinden:

1. We bieden ruimte voor transitie waar mogelijk
2. We bieden duidelijkheid, op een persoonlijke manier
3. We zetten de gebiedswaarden centraal

Het is onze visie op inhoud, maar ook op onze werkwijze. In dit hoofdstuk verwoorden we in meer detail hoe we die werkwijze concreet vorm willen geven in de komende tijd. Eerst geven we een nadere toelichting op hoe we die principes vertalen naar onze werkwijze. Vervolgens beschrijven we de acties die we gaan ondernemen.

5.1 Werkproces

Om de persoonlijke benadering te integreren in de werkprocessen, vereenvoudigen we dit proces rond de transformatie en verbreding van erven. Hiervoor hebben we een nieuw voorstel ontwikkeld om initiatieven te behandelen. Er zijn een aantal elementen in dit werkproces die we hieronder nader toelichten:

Eerste contact: Via het algemeen telefoonnummer, e-mailadres van de gemeente of de directe contactmogelijkheden van een contact-functionaris legt een initiatiefnemer het eerste contact met de gemeente. Hierop gaat de contactfunctionaris met deze persoon in gesprek.

Contactfunctionaris: Deze persoon is het eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers. Hij of zij is degene die het keukentafelgesprek voert. Wanneer het initiatief verdere stappen doorloopt blijft deze persoon betrokken, volgt de voortgang van het proces en zorgt ervoor dat het initiatief niet stilvalt en dat de communicatie goed blijft lopen.

Keukentafelgesprek: Een keukentafelgesprek is een persoonlijk gesprek tussen een contactfunctionaris van de gemeente en een eigenaar van een (voormalig) agrarisch erf die nadenkt over de toekomst van zijn of haar erf. Het gesprek vindt indien mogelijk op locatie plaats. Tijdens het gesprek vertelt de gemeente hoe het proces rond erftransformatie verloopt en welke mogelijkheden er in grote lijnen zijn binnen het geldende beleid en de regels. Zo krijgt de agrariër een eerste beeld van wat er kan, wat er nodig is en welke stappen nog volgen. De contactfunctionaris geeft in dit gesprek geen advies over welke richting het plan op zou moeten gaan en maakt ook geen schets of planvoorstel. De inhoudelijke uitwerking – zoals het maken van een schets of het verkennen van verschillende scenario's – is een taak van de eigenaar zelf, eventueel met hulp van een ervencoach of een adviseur. Het keukentafelgesprek is dus bedoeld als een eerste oriëntatie en informatieverstrekking, niet als een ontwerpessie. De nadruk ligt op informatie, duidelijkheid over het proces en het goed begrijpen van ieders rol.

Eerste principeverzoek: Dit bestaat uit een eerste schets. Hierin moet grofweg te zien en lezen zijn wat het idee inhoudt, hoe het ontwerp van het erf er uit komt te zien en wat voor oppervlakte ongeveer nodig is. Het hoeft nog geen officieel ontwerp of detailtekening te zijn. Een schets, gemaakt door de initiatiefnemer zelf, met een toelichting, is voldoende. De gemeente kijkt op basis hiervan op hoofdlijnen of het plan mogelijk is. Voor deze stap vraagt de gemeente een klein bedrag als vergoeding.

Casemanager: Ieder initiatief krijgt een casemanager aangewezen. Deze persoon is degene die het plan bij de gemeente in behandeling heeft. Hij of zij werkt samen met de contactfunctionaris om op de hoogte te zijn van de achtergrond en wensen van de initiatiefnemers.

Tweede principeverzoek: De initiatiefnemer maakt een verzoek om in te dienen voor de omgevingstafel (evt. samen met adviseur). Initiatiefnemer en gemeente maken afspraken over proces en kosten en leggen deze vast in een samenwerkingsovereenkomst.

Kosten: De gemeente vraagt pas om een kostenvergoeding bij het indienen van het eerste principeverzoek. Ook bij het tweede principeverzoek en de formele procedure zijn kosten gemoeid. Deze kosten zijn te vinden in de gemeentelijke legesverordening.

Op de volgende pagina is het procesvoorstel voor de nieuwe werkwijze te vinden.

Processtappen bij een initiatief in het buitengebied

NB. in deze stap koppelen we een casemanager aan de initiatiefnemer die tijdens het hele traject aanspreekpunt is voor initiatiefnemer en intern.



5.2 Communicatie

Veel eigenaren weten nu niet goed welke regels gelden en wat de gemeente belangrijk vindt. Met dit beleid willen we duidelijk maken wat er kan op (voormalige) agrarische erven. We brengen deze boodschap over naar de doelgroep. We willen eigenaren en hun adviseurs goed informeren én in beweging brengen. We maken duidelijk wat kan, wat niet kan en wat van hen wordt verwacht. We vragen hen om na te denken over de toekomst van hun erf en op tijd met ons in gesprek te gaan.

We weten dat dit onderwerp gevoelig kan zijn. Sommige mensen willen juist meer ruimte, anderen maken zich zorgen over veranderingen in het buitengebied. Daarom leggen we steeds goed uit waarom we bepaalde keuzes maken. Als gemeente bieden we ruimte waar het kan, duidelijkheid voor het moet, en we doen dat op een persoonlijke manier. We denken mee, maar binnen heldere spelregels.

Aanpak

We ondernemen daarom enkele stappen om informatie beter over te brengen aan eigenaren van (voormalige) agrarische locaties en hun adviseurs:

Webpagina op de gemeentelijke website

We ontwikkelen een webpagina op de gemeentewebsite waar de informatie voor transformatie en verbreding te vinden is. Hier is het VAB-beleid te vinden, hoe je met de gemeente in contact komt en een link naar informatie van de provincie.

Een hand-out met het VAB-beleid

Een onderdeel van dit beleid is een hand-out met daarin een overzichtelijke, korte versie van het VAB-beleid en het proces van het behandelen van een initiatief. Deze hand-out willen we gebruiken om mensen te informeren, bijvoorbeeld door ze het toe te sturen als ze informatie opvragen of om mee te nemen bij een keukentafelgesprek.

Een campagne na het vaststellen van dit VAB-beleid

We willen na de vaststelling van dit VAB-beleid een uitgebreide campagne starten om het beleid onder de aandacht te brengen bij onze inwoners. Dat doen we via de gemeentelijke communicatiekanalen en in samenwerking met Gebiedsplatform Alblasserwaard – Vijfheerenlanden.

Speciale aandacht voor stoppersregelingen

Voor agrariërs die met een stoppersregeling meedoen zorgen we voor proactieve communicatie. Wanneer bij ons als gemeente bekend wordt wie er meedoen, nemen wij zelf contact op met de ondernemers. We bieden hun een keukentafelgesprek aan, leggen uit wat de mogelijkheden zijn en maken duidelijk binnen welke termijnen zij bepaalde keuzes moeten maken.

Inspiratiemarkt voor agrariërs

We organiseren een markt waar we (voormalig) agrariërs uitnodigen om inspiratie op te doen voor hun (voormalig) agrarische locatie. We bieden hun informatie over het beleid en het proces bij een verbreding of transformatie.

5.3 Nieuwe omgevingsplannen

De keuzes uit dit VAB-beleid nemen we later op in het omgevingsplan voor het buitengebied. Nu kijken we eerst wat dit beleid betekent voor de bestaande regels. De nieuwe regels worden voorlopig nog niet opgenomen in het omgevingsplan. Het blijft dus beleid dat we al kunnen gebruiken, maar nog niet als formele regel.

We zetten de huidige bestemmingsplannen stap voor stap om naar één omgevingsplan. Dat doen we eerst zonder inhoudelijke veranderingen. Pas daarna kunnen we nieuw beleid toevoegen. Tot die tijd voeren we nieuwe regels uit via een omgevingsvergunning (BOPA). We proberen die procedure zo eenvoudig mogelijk te maken.

5.4 Integratie van de nieuwe werkwijze

Een nieuwe werkwijze is niet zomaar tot uitvoering gebracht. Het kost tijd en inzet om ervoor te zorgen dat de betrokken medewerkers van de gemeente werken volgens de nieuwe principes. We zetten daarom ook in op communicatie en andere manieren om medewerkers van de gemeente mee te nemen in de nieuwe werkwijze. Daarvoor gaan we aan de slag met een aantal acties:

1 Opleiden van betrokken medewerkers

We nemen de medewerkers die met VAB-initiatieven te maken krijgen mee in wat het nieuwe beleid voor hen betekent, zodat ze weten wat er van hen wordt verwacht.

2 Monitoring en evaluatie

Een paar medewerkers, waaronder de contactfunctionaris, monitoren hoe de implementatie van het nieuwe beleid verloopt. Zij kijken mee met initiatieven, helpen mee bij lastige casussen en organiseren na een half jaar een evaluatie.

3 Evaluatie van de werkwijze

Na een half jaar en na een jaar houden we een evaluatie van de werkwijze zoals die is ontstaan vanuit dit nieuwe beleid. We betrekken het Gebiedsplatform Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de provincie ook bij deze evaluatie. We beoordelen aan de hand van initiatieven hoe het gaat en waar verbeterpunten liggen.

6. Verantwoording

In dit hoofdstuk vertellen we welk proces we hebben doorlopen om tot dit VAB-beleid te komen.

De opstart

De gemeente Vijfheerenlanden heeft BEECKK Ruimtemakers gevraagd om het VAB-beleid op te stellen. Het Gebiedsplatform Alblasserwaard – Vijfheerenlanden heeft de participatie voor dit beleid verzorgd. Provincie Utrecht is bij het hele traject betrokken geweest via de kerngroep.

Het proces is stap voor stap doorlopen in vier fases.

Fase 1

In de eerste fase deden we kennis op over de opdracht, stelden we het plan van aanpak op en maakten we procesafspraken. Ook bepaalden we de organisatiestructuur en de communicatiestrategie. Voor de uitvoering van dit project werkten we met een duidelijke projectorganisatie. Het kernteam zorgde voor de dagelijkse coördinatie en bestond uit vertegenwoordigers van de gemeente, BEECKK Ruimtemakers en het Gebiedsplatform Alblasserwaard- Vijfheerenlanden. De portefeuillehouder werd via dit team steeds op de hoogte gehouden. Daarnaast was er een projectteam met experts vanuit verschillende gemeentelijke disciplines en de provincie Utrecht. Zij ondersteunden het kernteam met inhoudelijke kennis en advies.

In tabel 1 is te zien welke partijen betrokken waren bij het opstellen van dit beleid.

Fase 2

In fase 2 verzamelden we gegevens over het landelijk gebied. Allereerst hebben we een gebiedsanalyse uitgevoerd. We brachten in kaart hoeveel agrariërs stoppen, welke neveninkomsten voorkomen en welke relevante ontwikkelingen spelen in het landelijk gebied.

Ook onderzochten we de beleidsruimte binnen bestaand gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid. Daarnaast haalden we wensen op bij gemeentebestuurders, ambtelijke experts van provincie en gemeente en bij inwoners, ondernemers en belangenorganisaties.

De belangenorganisatie verantwoordelijk voor de participatie was het Gebiedsplatform Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Zij vertegenwoordigt 22 maatschappelijke organisaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

In tabel 2 ziet u een overzicht van deze organisaties. Het Gebiedsplatform organiseerde twee participatiebijeenkomsten om inbreng op te halen uit de omgeving en richting te geven aan het VAB-beleid. Deze bijeenkomsten waren bedoeld voor agrariërs, inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en beleidsmakers.

De eerste bijeenkomst vond plaats op 9 september en stond in het teken van ophalen van ideeën, zorgen en wensen. Bij deze avond waren er ongeveer 90 deelnemers aanwezig. De tweede bijeenkomst volgde op 17 september en telde ongeveer 80 deelnemers. Uiteindelijk was 32% van de deelnemers inwoner, 22% agrariër, 16% betrokken bij een vereniging voor natuur, landschap, cultuur en/of historie, 9% was mkb'er en 21% heeft zich als 'overige doelgroep' aangemeld. Alle opgehaalde informatie, vragen en opmerkingen verwerkten we in een reactienota. In deze nota lichtten we per onderwerp toe hoe de inbreng uit het gebied is verwerkt, welke suggesties zijn meegenomen in het beleid, welke niet en waarom. Die nota is verstuurd aan alle aanwezigen en op de website van het Gebiedsplatform geplaatst.

Op 13 oktober organiseerde de gemeente een inloopavond. Tijdens deze avond konden belanghebbenden vragen stellen over de reactienota, verduidelijking krijgen over beleidskeuzes en in gesprek gaan met medewerkers uit het projectteam. Ook hiervan is een reactienota verstuurd.

De communicatie rondom participatie richting het gebied liep gedurende het hele traject via de kanalen van het Gebiedsplatform.

Fase 3

In fase 3 stond het samenbrengen van alle informatie centraal. In een creatieve sessie met gemeente, provincie en het Gebiedsplatform vergeleken we de wensen uit het gebied met de beleidsruimte. Waar nodig keken we of er extra ruimte kon worden gecreëerd. Op basis daarvan maakten we een conceptversie van het VAB-beleid, die we opnieuw voorlegden aan alle belanghebbenden in een centrale bijeenkomst.

De inbreng die daaruit naar voren kwam, namen we als belangrijke uitgangspunten mee in de uiteindelijke keuzes, naast de opbrengsten van onze gebiedsanalyse, beleidsanalyse en de voorkeuren van inhoudelijke experts van provincie en gemeente. Bij het maken van deze keuzes wogen we de verschillende belangen tegen elkaar af: het behoud van een vitaal en leefbaar buitengebied, de wens om ondernemers ontwikkelruimte te geven, en het belang van landschap, natuur en omwonenden.

Fase 4

In fase 4 schreven we dit beleid. Deze hebben we na afstemming tussen kern- en projectteam aan de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Om toch wat toelichting te geven – ondanks de beperkte tijd – maakten we een filmopname van een presentatie met een voice-over. Voor het college van B&W hielden we een presentatie.

Organisatie	Expertise
Gemeentebestuur	Portefeuillehouder
Gemeente	Ambtelijk opdrachtgever
	Strategisch adviseur landelijk gebied
	Adviseur economie
	Adviseur openbare orde en veiligheid
	Adviseurs recreatie en toerisme
	Adviseur communicatie
	Adviseur participatie
	Adviseur duurzaamheid
	Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
	Programmamanager wonen

	Adviseur mobiliteit
	Adviseur erfgoed
	Adviseur grondzaken
Gebiedsplatform Alblasserwaard- Vijfheerenlanden	Vrijwilliger
	Vrijwilliger
	Externe ondersteuning
Provincie Utrecht	Gebiedsregisseur
	Medewerker landelijk gebied
	Contactpersoon gemeente-provincie
BEECKK Ruimtemakers	Projectleiders
Overig	Omgevingsdienst Regio Utrecht
	Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
	Strategisch adviseur Omgevingsvisie

Organisatie
LTO Noord afd. Alblasserwaard Vijfheerenlanden
Het Zuid-Hollands Landschap
Den Hâneker
Historisch Overleg Alblasserwaard-Vijfheerenlanden
Archeologische Werkgemeenschap Nederland afdeling Lek- en Merwestreek
Natuur- en Vogelwacht "De Alblasserwaard"
Natuur- en Vogelwacht "De Vijfheerenlanden"
Boerderij & Erf
Stichting Knotgroep Giessen en Lek
Vereniging Hoogstamfruit Groene Hart
Stichting tot Instandhouding van Molens in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden
Oasen
Stichting Streekcentrum 'Het Liesvelt'
Stichting Vrije Recreatie
Vrouwen van Nu
Regionale gemalenstichting
Agrarisch Jongeren Kontakt
VVV Zuid-Holland Zuid
Historische Vereniging 'Het Land van Brederode'
Overlegorgaan Watersportvereniging Alblasserwaard
Bureau Alblasserwaard Vijfheerenlanden
Nederlandse Kooikersvereniging

Gemeente Vijfheerenlanden Handleiding transformatie en verbreding van agrarische erven

16 DECEMBER 2025

Doel van dit document

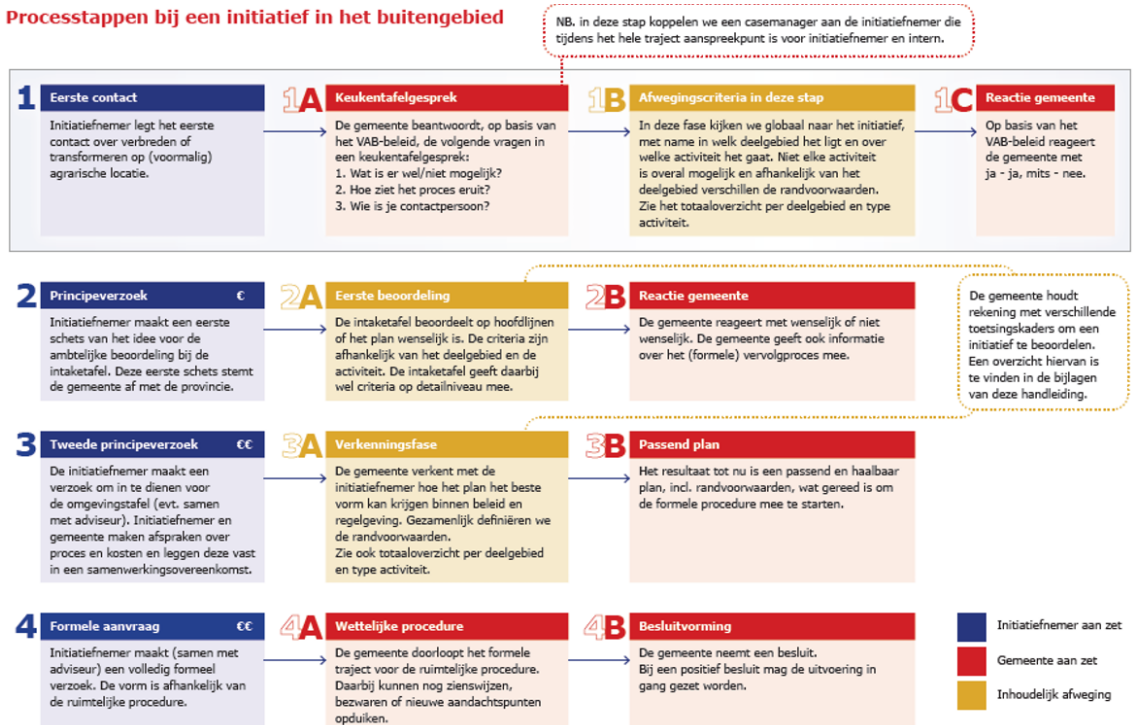
Het doel van dit document is om duidelijkheid te bieden aan agrarische ondernemers die hun bedrijvigheid willen transformeren of verbreden. In deze handleiding staat uitgelegd welke stappen een initiatief doorloopt, wanneer er contactmomenten met de gemeente plaatsvinden en aan welke voorwaarden een initiatief wordt getoetst. Zo weet u als initiatiefnemer in een vroeg stadium waar u aan toe bent.

Daarnaast laat dit document zien wat voor plannen wel en niet mogelijk zijn en onder welke omstandigheden deze het best tot realisatie komen. Zo ontstaat een helder en voorspelbaar proces, waarin de gemeente en initiatiefnemers samen werken aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig landelijk gebied in de gemeente Vijfheerenlanden.

Inhoud

1. Processtappen bij een initiatief in het buitengebied
2. Overzicht deelgebieden.
3. Overzicht gemeente Totaaloverzicht deelgebieden
4. Algemeen overzicht mogelijkheden deelgebieden
5. Spelregels in deelgebied "Linten"
6. Spelregels in deelgebied "Buitengebied"
7. Spelregels in deelgebied "Kernrandzones"
8. Definities
9. Lijst van toetsingskaders

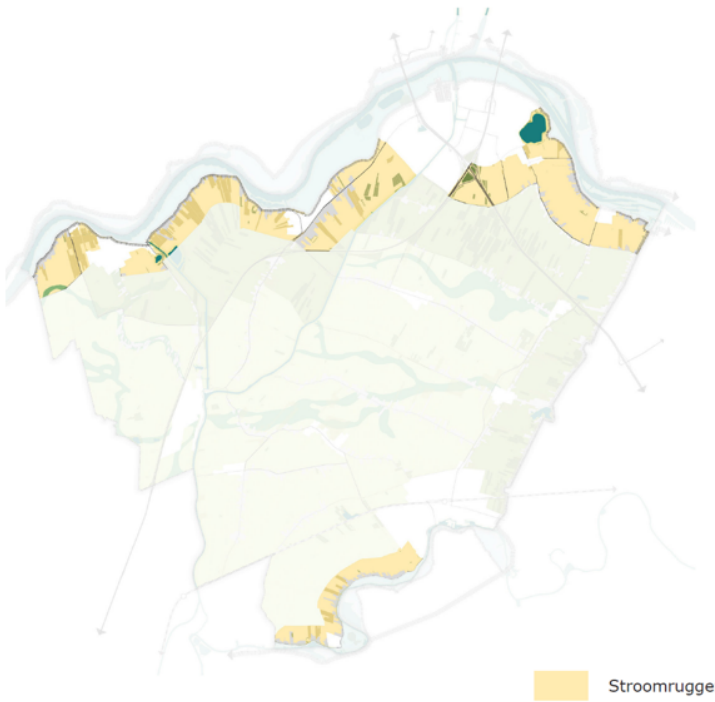
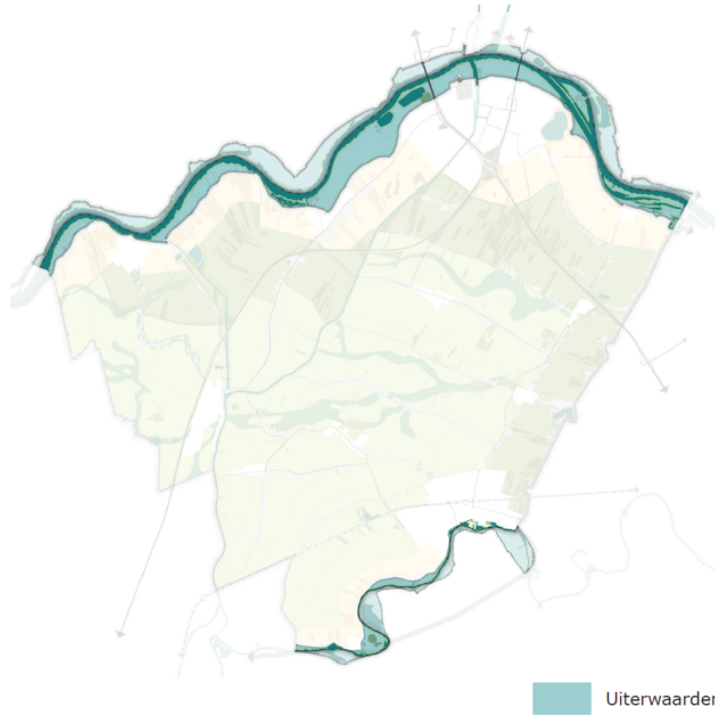
Processtappen bij een initiatief in het buitengebied



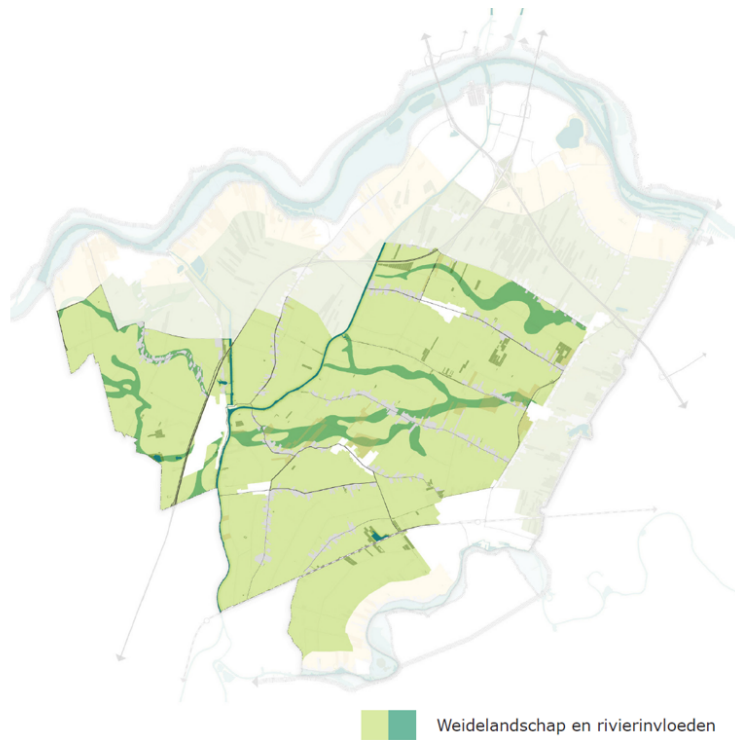
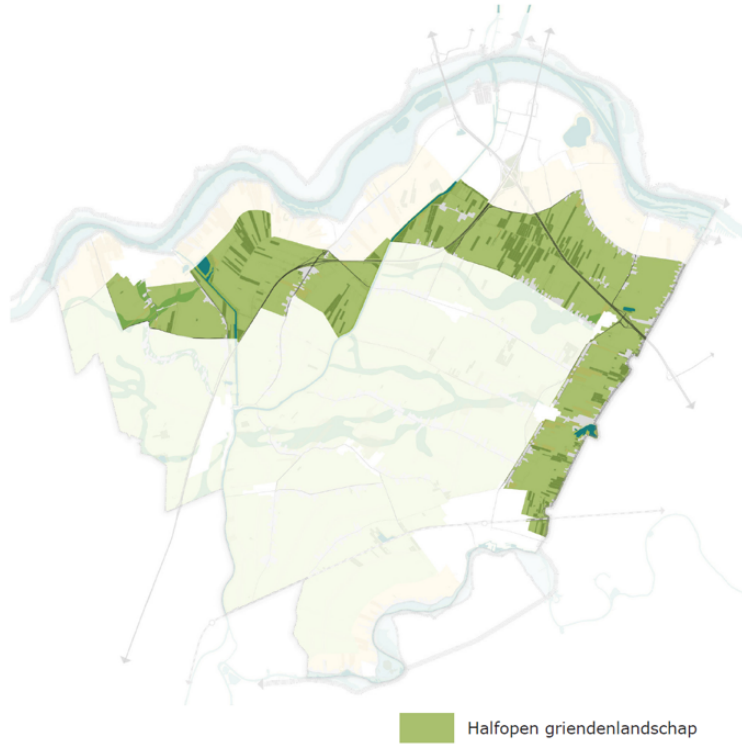
Overzicht deelgebieden. Uiterwaarden en stroomruggen

Op de volgende pagina's ziet u kaarten van de deelgebieden die wij binnen het VAB-beleid hanteren. We onderscheiden in grote lijnen twee gebieden: het buitengebied ende bebouwde omgeving. Onder deze overkoepelende indeling vallen de deelgebieden waarvoor u de kaarten ziet: uiterwaarden en stroomruggen, halfopen griendenlandschap en het weidelandschap met rivierinvloeden én de kernrandzones en linten.

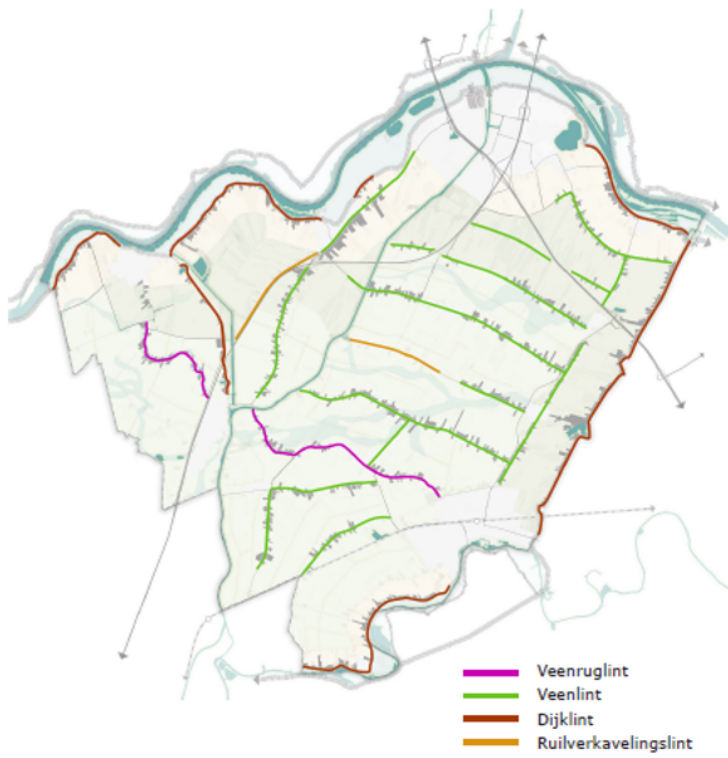
Per deelgebied gelden andere aandachtspunten, ontwikkelkansen en voorwaarden. Zo krijgt u in één oogopslag inzicht in welk deelgebied uw initiatief ligt en welke afwegingen daarbij horen.



Halfopen griendenlandschap en weidelandschap met rivierinvloeden

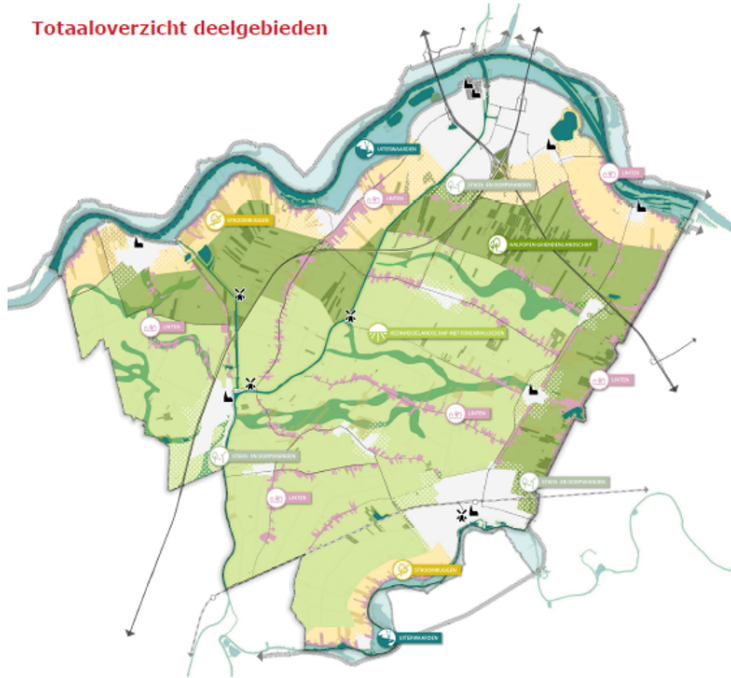


Kernrandzones en linten



Totaaloverzicht deelgebieden

Totaaloverzicht deelgebieden



Landschappelijke raamwerk

Buitengebied



Uiterwaarden

- Verder ontwikkelen van de uiterwaarden als dynamisch natuurlijk landschap



Stroomruggen

- Versterken van het kleinschalig afwisselend cultuurlandschap op de stroomruggen



Halfopen griendenlandschap

- Versterken van het halfopen griendenlandschap met een afwisseling van grienden, broekbossen en weides



Weidelandschap met rivierinvloeden

- Behouden en versterken van het open veenweidelandschap
- Behouden en versterken van het wat meer verdichte landschap met boomgaarden op de veenstroomruggen



Linten

- Versterken van de karakteristieken van de bebouwingslinten
- Ruimte voor plattelandsbedrijvigheid



Kernrandzones

- Investeren in de stads- en dorpsranden
- Verbeteren stad-landverbinding
- Ruimte voor water, natuur, energie kleinschalige landbouw en recreatie

Algemeen overzicht mogelijkheden per deelgebied

De onderstaande tabel geeft in één oogopslag weer welke activiteiten gewenst zijn, mogelijk zijn of niet passen binnen de verschillende deelgebieden. Hieruit blijkt welk type ontwikkelingen kansrijk zijn en of juist niet in een gebied passen.

De betekenis van de kleuren is als volgt:

Groen - wenselijk

De activiteit sluit goed aan bij de functie en ambitie van de gemeente en het deelgebied waar uw initiatief ligt. Binnen deze categorie is ruimte voor initiatief, zolang het past bij de ruimtelijke en landschapelijke kwaliteiten van het gebied en ze voldoen aan algemene regels en kwaliteitseisen.

Oranje - mogelijk

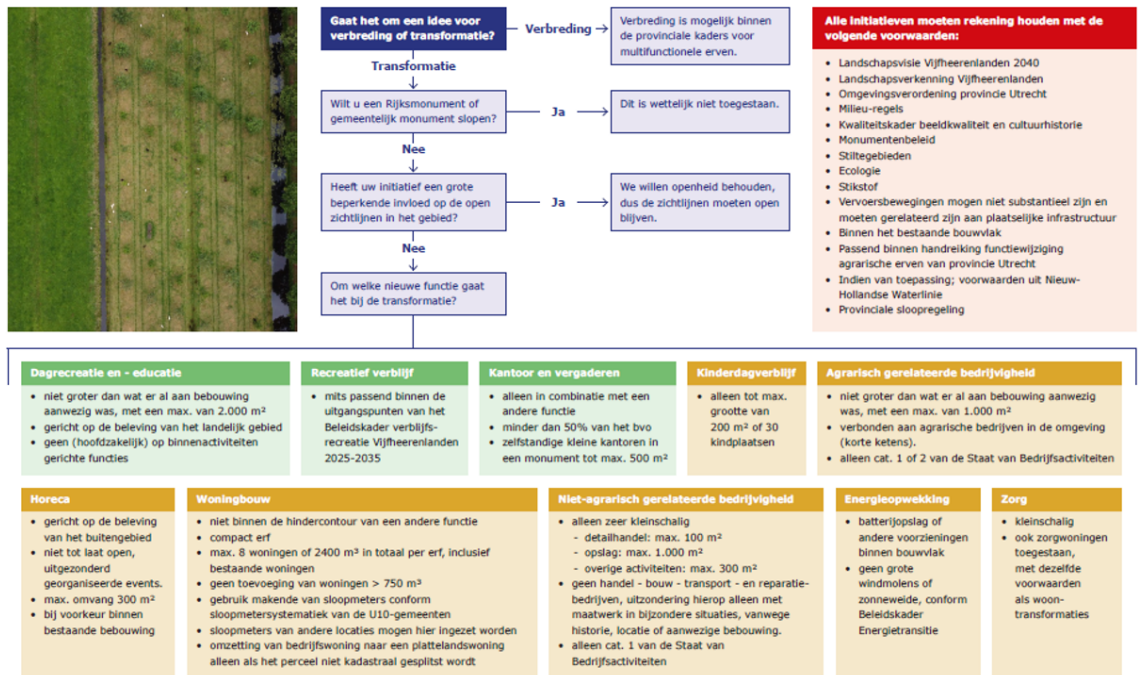
De activiteit kan passend zijn, maar alleen als duidelijk aantoonbaar is dat het geen nadelige effecten op de omgeving heeft. Ook moet het initiatief aansluiten op de uitgangspunten van het gebied. Voor deze categorie gelden aanvullende voorwaarden, bovenop de algemene die overal gelden.

Rood - niet van toepassing of niet toegestaan

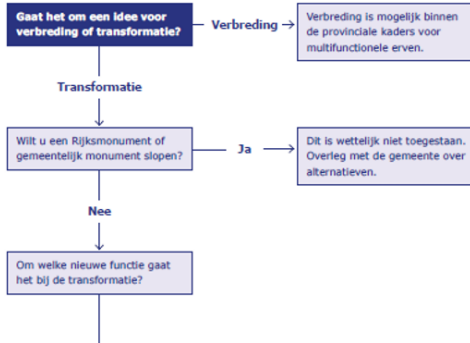
De activiteit past niet bij de functie of gewenste ontwikkeling van het gebied. Ook kan het zijn dat het een deelgebied betreft waar geen (voormalig) agrarische erven liggen. Initiatieven van dit type worden in principe niet toegestaan.

	Woningbouw	Horeca	Dagrecreatie en educatie	Recreatief verblijf	Kantoor en vergaderen	Kinderdag verblijf	Zorg	Energie opwekking	Niet-agrarisch gerelateerde bedrijvigheid	Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid
Buitengebied	Oranje	Oranje	Groen	Groen	Groen	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
Kernrandzones	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
Linten	Oranje	Oranje	Groen	Groen	Groen	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
Uiterwaarden	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood

Spelregels voor een ontwikkeling in deelgebied "Linten"



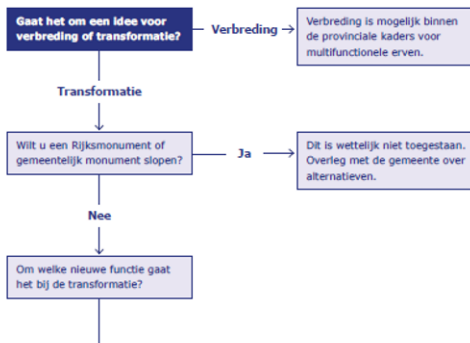
Spelregels voor een ontwikkeling in deelgebied "Buitengebied"



- Alle initiatieven moeten rekening houden met de volgende voorwaarden:**
- Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040
 - Landschapsverkenning Vijfheerenlanden
 - Omgevingsverordening provincie Utrecht
 - Milieu-regels
 - Kwaliteitskader beeldkwaliteit en cultuurhistorie
 - Monumentenbeleid
 - Stillegebieden
 - Ecologie
 - Stikstof
 - Vervoersbewegingen mogen niet substantieel zijn en moeten gerelateerd zijn aan plaatselijke infrastructuur
 - Binnen het bestaande bouwvlak
 - Passend binnen handreiking functiewijziging agrarische erven van provincie Utrecht
 - Indien van toepassing; voorwaarden uit Nieuw-Hollandse Waterlinie
 - Provinciale sloopregeling

<p>Dagrecreatie en -educatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet groter dan wat er al aan bebouwing aanwezig was, met een max. van 2.000 m² • gericht op de beleving van het landelijk gebied • geen (hoofdzakelijk) op binnenactiviteiten gerichte functies 	<p>Recreatief verblijf</p> <ul style="list-style-type: none"> • mits passend binnen de uitgangspunten van Beleidskader verblijfsrecreatie Vijfheerenlanden 2025-2035 	<p>Kantoor en vergaderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • alleen in combinatie met een andere functie • minder dan 50% van het bvo • zelfstandige kleine kantoren in een monument tot max. 500 m² 	<p>Kinderdagverblijf</p> <ul style="list-style-type: none"> • alleen zeer kleinschalig, tot max. grootte van 100 m² of 10 kindplaatsen 	<p>Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet groter dan wat er al aan bebouwing aanwezig was, met een max. van 2.000 m² • verbonden aan agrarische bedrijven in de omgeving (korte ketens). • alleen cat. 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
<p>Horeca</p> <ul style="list-style-type: none"> • indien gericht op de beleving van het buitengebied • niet tot laat open, uitgezonderd van georganiseerde events • max. omvang 300 m² • bij voorkeur binnen bestaande bebouwing 	<p>Woningbouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet binnen de hindercontour van een andere functie • max. 3 woningen of 900 m² in totaal per erf, inclusief bestaande woningen • geen toevoeging van woningen > 750 m² • gebruikmakende van sloopmeters conform sloopmetersystematiek van de U10-gemeenten • sloopmeters van andere locaties mogen hier niet ingezet worden • omzetting van bedrijfswoning naar een plattelandswoning alleen als het perceel niet kadastraal gesplitst wordt 	<p>Niet-agrarisch gerelateerde bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • alleen zeer kleinschalig - detailhandel: max. 100 m² - opslag: max. 1.000 m² of 1.500 m² indien sloop elders - overige activiteiten: max. 300 m² • geen handel - bouw - transport - en reparatie-bedrijven, uitzondering hierop alleen met maatwerk in bijzondere situaties, vanwege historie, locatie of aanwezige bebouwing • alleen cat. 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 	<p>Energieopwekking</p> <ul style="list-style-type: none"> • batterijopslag of andere voorzieningen, binnen bouwvlak • geen grote windmolens of zonnepanelen, conform Beleidskader Energietransitie 	<p>Zorg</p> <ul style="list-style-type: none"> • alleen dagbesteding • zeer kleinschalig

Spelregels voor een ontwikkeling in deelgebied "Kernrandzones"



- Alle initiatieven moeten rekening houden met de volgende voorwaarden:**
- Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040
 - Landschapsverkenning Vijfheerenlanden
 - Omgevingsverordening provincie Utrecht
 - Milieu-regels
 - Kwaliteitskader beeldkwaliteit en cultuurhistorie
 - Monumentenbeleid
 - Stillegebieden
 - Ecologie
 - Stikstof
 - Vervoersbewegingen mogen niet substantieel zijn en moeten gerelateerd zijn aan plaatselijke infrastructuur
 - Binnen het bestaande bouwvlak
 - Passend binnen handreiking functiewijziging agrarische erven van provincie Utrecht
 - Indien van toepassing; voorwaarden uit Nieuw-Hollandse Waterlinie
 - Provinciale sloopregeling

<p>Dagrecreatie en -educatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet groter dan wat er al aan bebouwing aanwezig was, met een max. van 2.000 m² • gericht op de beleving van het landelijk gebied • niet (hoofdzakelijk) gericht op binnenactiviteiten 	<p>Recreatief verblijf</p> <ul style="list-style-type: none"> • mits passend binnen de uitgangspunten van het Beleidskader verblijfsrecreatie Vijfheerenlanden 2025-2035 	<p>Kantoor en vergaderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • alleen in combinatie met een andere functie • minder dan 50% van het bvo • zelfstandige kleine kantoren in een monument tot max. 500 m² 	<p>Kinderdagverblijf</p> <ul style="list-style-type: none"> • geen aanvullende spelregels 	<p>Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet groter dan wat er al aan bebouwing aanwezig was, met een max. van 1.000 m² • verbonden aan agrarische bedrijven in de omgeving (korte ketens). • alleen cat. 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
<p>Horeca</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet tot laat open zijn, uitgezonderd georganiseerde events. • max. omvang 500 m² • bij voorkeur binnen bestaande bebouwing 	<p>Woningbouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet binnen de hindercontour van een andere functie • gebruikmakende van sloopmeters conform sloopmetersystematiek van de U10-gemeenten • sloopmeters van andere locaties mogen ingezet worden • omzetting van bedrijfswoning naar een plattelandswoning alleen als het perceel niet kadastraal gesplitst wordt 	<p>Niet-agrarisch gerelateerde bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • alleen zeer kleinschalig - detailhandel: max. 100 m² - opslag: max. 1.000 m² - overige activiteiten: max. 300 m² • geen handel - bouw - transport - en reparatie-bedrijven, uitzondering hierop alleen met maatwerk in bijzondere situaties, vanwege historie, locatie of aanwezige bebouwing. • alleen cat. 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 	<p>Energieopwekking</p> <ul style="list-style-type: none"> • batterijopslag of andere voorzieningen binnen bouwvlak • geen grote windmolens of zonnepanelen, conform Beleidskader Energietransitie 	<p>Zorg</p> <ul style="list-style-type: none"> • ook zorgwoningen toegestaan, met dezelfde voorwaarden als woon-transformaties

Definities

Woningbouw

Het toevoegen of aanpassen van woonruimte in het buitengebied.

Voorbeelden: woningsplitsing, (pre)mantelzorgwoning, tweede bedrijfswoning, woningen in bestaande bebouwing, nieuw te bouwen woningen, plattelandswoningen¹, tijdelijke werknemerswoningen, woonwagendstandplaatsen, woningbouw via inzet van sloopmeters (op locatie of elders). We verstaan

1) Voor plattelandswoningen maken we gebruik van de mogelijkheid binnen de Omgevings wet om een 'voormalige bedrijfswoning' in het buitengebied aan te wijzen. Dat doen we alleen als het kadastraal perceel niet gesplitst wordt.

onder kleine woning een woning tot 300 m³, onder een gemiddelde woning, een woning van 300 tot 750 m³ en zien een woning groter dan 750 m³ als groot.

Horeca

Een activiteit met als hoofddoel het aanbieden van eten, drinken en/of verblijfs-mogelijkheden tegen betaling, al dan niet met een recreatief karakter. Dit staat los van in het bezit zijn van een horeca-vergunning als de horecafunctie niet het hoofddoel is. Een locatie kan dus behoren tot een andere categorie, terwijl men een horecavergunning heeft, bijvoorbeeld bij verblijfsrecreatie.

Voorbeelden: boerderij-terras, restaurants, café en terrasfunctie, feesten en partijen, catering, evenementen, seizoensgebonden voorzieningen, agrarisch gerelateerde horeca.

Dagrecreatie en educatie

Activiteiten gericht op ontspanning, beleving of leren, zonder overnachting.

Vaak verbonden aan natuur, landschap, cultuur, kunst, landbouw of cultuurhistorie.

Voorbeelden: boerenlandgoed, WSW-landgoed, natuurbeheer, agrarische educatie, speel- en gezinsgerichte voorzieningen, kunst en creatieve activiteiten, actieve sport- en spelactiviteiten, landgoederen.

Verblijfsrecreatie

Het bieden van logies en/of recreatieve overnachtingsmogelijkheden.

De gemeente maakt in haar beleidskader Verblijfsrecreatie (2025-2035) onderscheid tussen kleinschalige kampeerterrainen, grootschalige kampeerterrainen, bungalowparken, Bed & Breakfast (B&B), openbare camperplaatsen, hotels en (jacht)havens. We hanteren voor de categorie 'openbare camperplaatsen' de recent vastgestelde Uitgangspunten Camperplaatsen (6 mei 2025).

Kantoor en vergaderen

Ruimte bieden voor werk, overleg en zakelijke of creatieve bijeenkomsten.

Voorbeelden: werklocaties, vergaderlocaties, workshops, teamuitjes.

Kinderdagverblijf

Het opvangen en verzorgen van kinderen in een professionele setting, buiten de thuissituatie.

Voorbeelden: kinderopvanglocaties, peuterspeelzaal.

Zorg

Het verlenen van ondersteuning, begeleiding of huisvesting van mensen met een zorgvraag, kleinschalig en/of tijdelijk.

Voorbeelden: zorgwoningen, dagbesteding.

Energieopwekking

Het produceren, opslaan of distribueren van energie met duurzame of alternatieve bronnen.

Voorbeelden: windmolens, zonneparken (binnen of buiten bouwvlak), biogasproductie, waterstofproductie, batterijopslag.

Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid

Bedrijven die nauw verbonden zijn met de landbouw, door levering van producten of verwerking van agrarische grondstoffen.

Voorbeelden: verwerking van producten (melk tot kaas, graan tot meel, fruit tot sap), handel in producten (veehandel, groothandel in groenten en fruit).

Niet-agrarisch gerelateerde bedrijvigheid

Bedrijfsactiviteiten zonder directe relatie met de landbouw, vaak gericht op opslag, productie of dienstverlening.

Voorbeelden: opslag en stalling, ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel, dierenpension, logistiek, bouw-, installatie- en montagebedrijven, dienstverlenende bedrijven met opslag- of werkfunctie.

Lijst van toetsingskaders

Gemeente:

Lokale verordeningen
 VAB-beleid
 Omgevingswet
 Omgevingsvisie
 Omgevingsplan
 Cultuurhistorische waardenkaart
 Harmonisatie en actualisatie detailhandelsbeleid Gemeente Vijfheerenlanden
 Samenhangend duurzaamheid beleid
 Beleidskader Energietransitie
 Evenementenbeleid
 Horecabeleid
 Landbouwvisie Vijfheerenlanden 2040
 Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040
 Nota ruimtelijke kwaliteit
 Sociaal Maatschappelijke Agenda
 Beleidsvisie toerisme en recreatie
 Beleidskader verblijfsrecreatie Vijfheerenlanden 2025-2035
 Woonvisie Gemeente Vijfheerenlanden
 Kaders betaalbare woningbouw
 Dorps- en gebiedsvisies VHL (Visies | Gemeente Vijfheerenlanden)
 Visie Wonen, Welzijn en Zorg Vijfheerenlanden 2025
 Mobiliteitsvisie 2040
 Nota Parkeernormen 2022-2030
 Geactualiseerd archeologiebeleid en onderzoeksagenda archeologie gemeente Vijfheerenlanden
 Participatiebeleid gemeente Vijfheerenlanden (Denkwijzer)
 Groenvisie Vijfheerenlanden 2040
 Bomenverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023
 Economische visie Vijfheerenlanden 2022-2026

Provincie:

Omgevingsverordening
 Omgevingsvisie
 Omgevingswet, wet natuurbescherming Natura-2000, Flora&Fauna
 Provinciale omgevingsvergunning
 Projectbesluit
 Beleidsprogramma Energietransitie 2026-2030 (ontwerp)
 Beleidsprogramma Recreatie, Toerisme, Sport en Beweging (ontwerp)
 Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025
 Omgevingsprogramma Faunabeleid en Monitoring
 Omgevingswetprogramma Cultuur en Erfgoed 2025-2028
 Bereikbaarheidsprogramma
 Bodem- en Waterprogramma
 Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen
 Gebiedsanalyses kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies

Waterschap:

Waterschapverordening
 Watertoets
 Projectbesluit
 Watervisie 2050
 Waterbeheerprogramma 2022-2027