



Omgevingsprogramma Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Leusden

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsprogramma Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing" d.d. 12 mei 2026, overwegende: artikel 3.4 Omgevingswet, besluit:

Artikel I

"Omgevingsprogramma Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Het omgevingsprogramma is een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Gemeente Leusden voor het thema 'Veerkrachtige economie met ruimte voor ondernemersschap' en het 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024'. Het maakt duidelijk wat het beleid is en welke acties en maatregelen er worden genomen om de gestelde doelen te bereiken. Het vastgestelde omgevingsprogramma is digitaal raadpleegbaar via de service 'Regels op de kaart' van het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Tegen de vaststelling van het omgevingsprogramma Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing" kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.

Dit besluit treedt in werking per 28-05-2026

Aldus vastgesteld door Gemeente Leusden, 12 mei 2026.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing

1 Inleiding

1.1 Waarom dit omgevingsprogramma

De gemeente Leusden gaat het bestaande Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (hierna V(A)B) -beleid actualiseren en omzetten naar een Omgevingsprogramma. Het omgevingsprogramma geeft invulling aan "hoe" we de doelen bereiken die we in onze omgevingsvisie ("wat") hebben gesteld. Het Omgevingsprogramma V(A)B is een gebiedsgerichte uitwerking van een thematisch omgevingsprogramma.

Het Omgevingsprogramma V(A)B bevat antwoorden op/ maatregelen om:

- De sloopmetersystematiek ook toe te passen op niet-agrarische functies, zoals bedrijfsgebouwen, in het buitengebied;
- Richting te geven aan waar en hoe woonfuncties in het buitengebied passend zijn;
- Stimuleren van woningdifferentiatie;
- Al dan niet mogelijk maken van groencompensatie als aanvulling op sloopmeters;
- Al dan niet mogelijk maken van nevenfuncties bij niet-agrarische functies.

Het Omgevingsprogramma V(A)B bouwt voort op de gemeentelijke uitwerking van het regionaal Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley regio Amersfoort. De gemeente Leusden heeft deze uitwerking samen met de gemeenten Renswoude en Woudenberg opgesteld. In die gezamenlijke gemeentelijke uitwerking leggen de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg vast welke nieuwe hoofdfuncties of nevenactiviteiten in de plaats van (of naast) de huidige (agrarische) bedrijfsfuncties in het gehele buitengebied van de drie gemeenten kunnen komen. In dit Omgevingsprogramma V(A)B is de gezamenlijke gemeentelijke uitwerking vertaald naar de lokale schaal van het buitengebied in de gemeente Leusden.

Het is belangrijk om te vermelden dat de gemeentelijke uitwerkingen aanvullend zijn op het regionale beleidskader. Het is dan ook belangrijk om de voorliggende gemeentelijke uitwerking in samenhang met het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 te lezen.

1.2 Relatie tot omgevingsvisie en hoofdlijn

In de Omgevingsvisie Gemeente Leusden is als centrale ambitie voor het landelijk gebied opgenomen: Een vitaal en toekomstbestendig buitengebied. Daarbij wordt ingezet op een platteland dat steeds multifunctioneler wordt, maar met een hoofdrol voor de grondgebonden veehouderij.

Door vrijkomende (agrarische) bebouwing - hierna V(A)B genoemd - opnieuw in te vullen, kan worden bijgedragen aan de vitaliteit van het landelijke gebied en kan verloedering van erven en gebouwen worden voorkomen. In dit Omgevingsprogramma V(A)B wordt verder invulling gegeven aan de ambities die in de omgevingsvisie zijn geformuleerd voor vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied van Leusden.

In de Omgevingsvisie Gemeente Leusden (vastgesteld in 2023, geactualiseerd in 2025) is voor het buitengebied opgenomen dat de grondgebonden veehouderij een belangrijke economische bedrijfstak is en op verschillende manieren bijdraagt aan de vitaliteit van het platteland. Daarnaast wordt ingezet op een brede economische ontwikkeling van het platteland, passend bij de kwaliteit van het gebied. In de omgevingsvisie worden vijf deelgebieden onderscheiden in het buitengebied.

Op 29 januari 2026 heeft de gemeenteraad van Leusden de geactualiseerde Omgevingsvisie Gemeente Leusden vastgesteld. Bij de vaststelling van de omgevingsvisie zijn de deelgebieden op kleine onderdelen aangepast. De aangepaste deelgebieden zijn overgenomen in deze gemeentelijke uitwerking.

Door middel van dit omgevingsprogramma wordt uitwerking gegeven aan de ambities die in de omgevingsvisie zijn geformuleerd op het gebied van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied. Het Omgevingsprogramma V(A)B heeft relaties met de (in ontwikkeling zijnde) omgevingsprogramma's en beleid op het gebied van landschap en biodiversiteit, klimaatadaptatie, erfgoed, recreatie. Verder sluit het aan bij de ambities en beleidskoers op het gebied van wonen en zorg(wonen) en andere ambities en

opgaven uit de omgevingsvisie. Deze paragraaf bevat een beknopt overzicht van bestaand beleid en nieuwe beleidsontwikkelingen, die betrekking hebben op vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied.

2 Gebiedsindeling

2.1 Inleiding

In het Regionaal Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 worden gemeenten uitgenodigd om aan te geven in welke gebieden/zones welke functies en van welke omvang gewenst zijn, zodat duidelijk is waar bepaalde functieveranderingen wel of niet passen. Hierbij sluiten we aan bij het bestaande ruimtelijk beleid van de gemeente.

2.2 Deelgebieden Omgevingsvisie Leusden

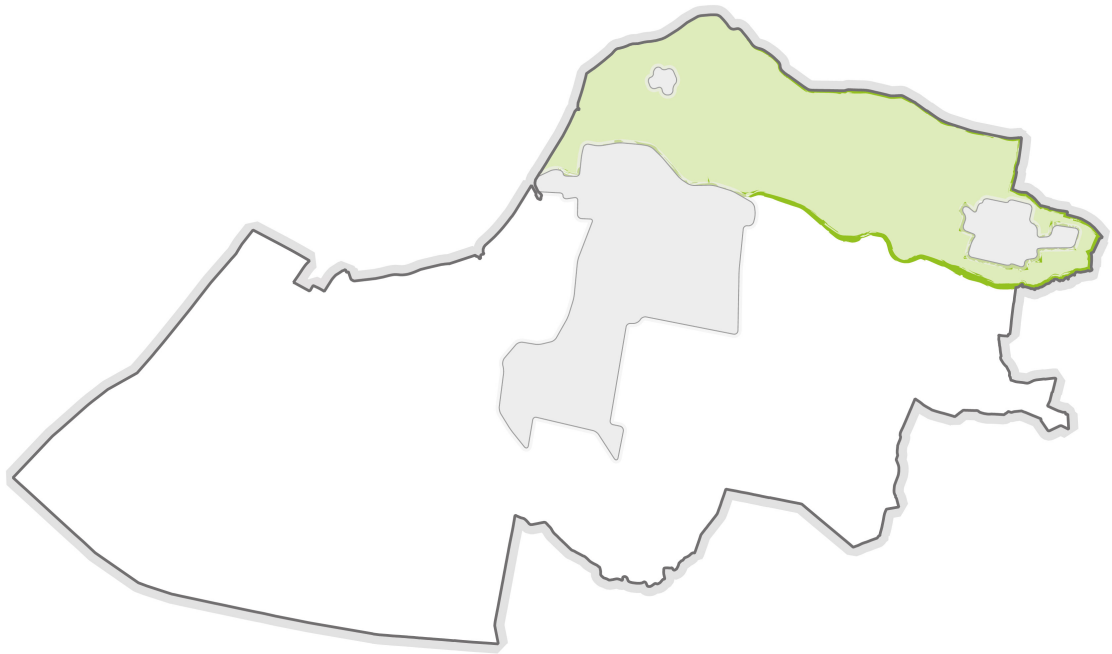
2.2.1 Inleiding

Bij een initiatief tot functieverandering of een nevenactiviteit dient te worden bepaald en beargumenteerd binnen welk gebiedstype het initiatief wordt beoordeeld. Hiervoor is de gebiedsindeling voor het buitengebied overgenomen uit de Omgevingsvisie Gemeente Leusden. Daarin zijn de volgende vijf deelgebieden onderscheiden. Bij locaties op de grens van deelgebieden zal de feitelijke beoordeling van de locatie en haar omgeving bepalend zijn voor de vraag welk toetsingskader aan de orde is.¹

¹ Zie de Gemeentelijke uitwerkingen van het regionaal afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024. Functieverandering en nevenactiviteiten in het (agrarisch) buitengebied – een gezamenlijk toekomstperspectief en toetsingskader voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied (deel 4: Toetsingskader per deelgebied).

2.2.2 Omgeving Hessenweg

Enkele decennia geleden was in dit deelgebied sprake van een mix aan agrarische functies. In het kader van de reconstructie zijn hier echter veel agrarische bedrijven gestopt. Daardoor is het aantal agrarische bedrijven nu nog relatief beperkt. In dit deelgebied werken we toe naar een dynamisch en multifunctioneel platteland met hoge landschappelijke kwaliteiten. Daarbij willen we ruimte geven aan nieuwe economische dragers. Het deelgebied Omgeving Hessenweg is opgevat als 'multifunctioneel agrarisch gebied'.

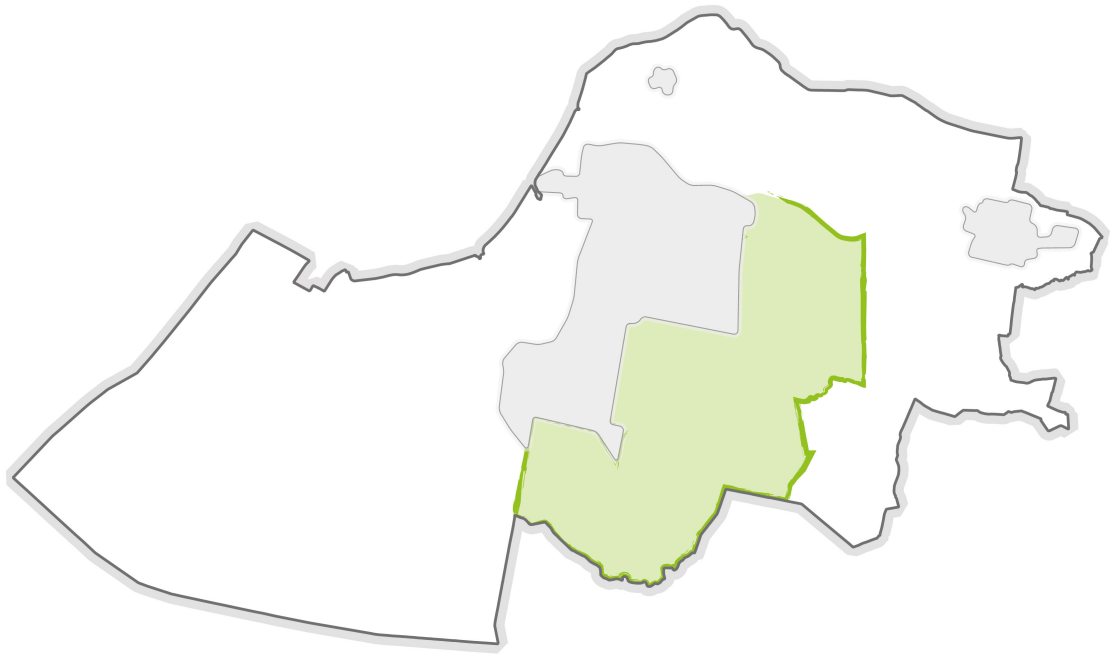


Omgeving Hessenweg

Bron: Gemeente Leusden

2.2.3 Randzone met slagenlandschap

Dit deelgebied ligt direct aan het bebouwde gebied van Leusden en is belangrijk voor Leusden als recreatief uitloopgebied. De meeste agrarische bedrijven die in dit deelgebied voorkomen, betreffen grondgebonden veehouderijen. We zien hier ruimte voor nieuwe economische activiteiten, maar we willen geen functies in het gebied die de milieukwaliteit negatief beïnvloeden of die onveilige situaties creëren. Het deelgebied Randzone met slagenlandschap is eveneens opgevat als 'multifunctioneel agrarisch gebied'.

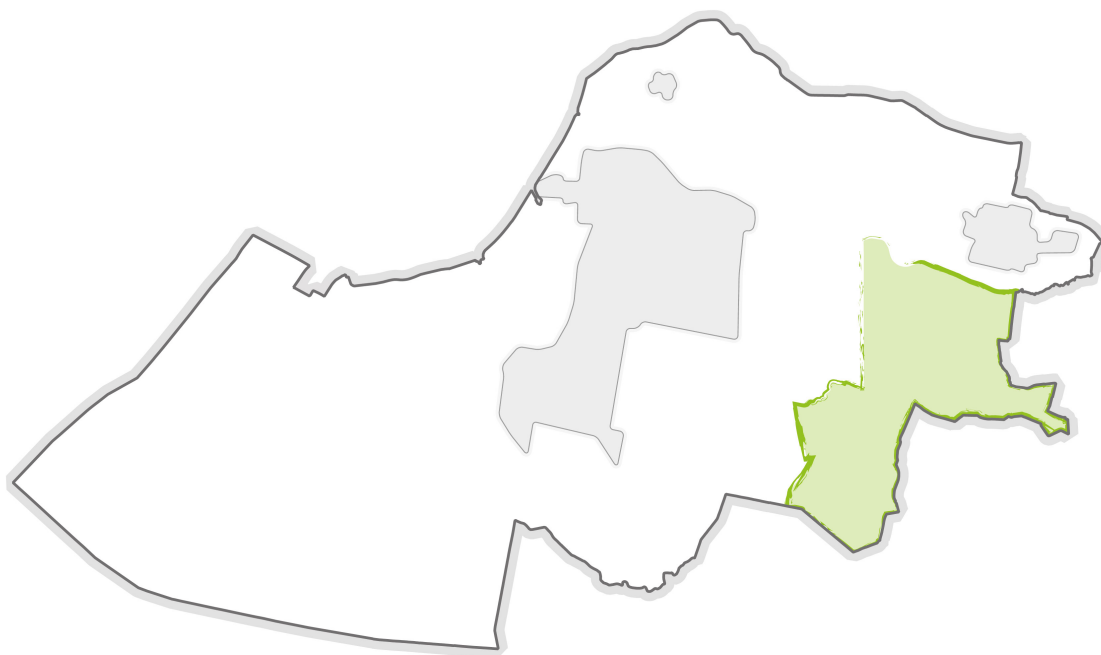


Randzone met slagenlandschap

Bron: Gemeente Leusden

2.2.4 Zuidoostelijk kampenlandschap

In dit deelgebied komen voornamelijk grondgebonden veehouderijbedrijven voor, met enkele opvallende recreatieve functies langs de Asschatterweg en Postweg. We willen in dit gebied voldoende economisch draagvlak houden om het landschap te kunnen onderhouden. We zien kansen om hier nieuwe functies te creëren die de kwaliteit van rust en stilte respecteren in hun bedrijfsvoering. Het Zuidoostelijk kampenlandschap is opgevat als 'agrarisch gebied met waarden'.

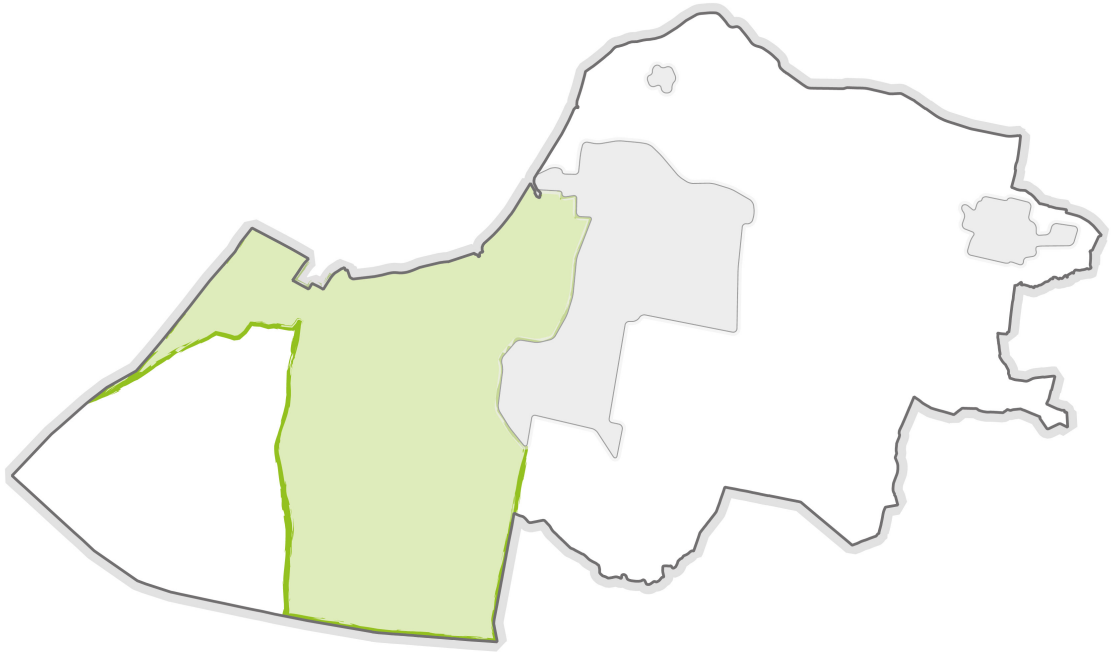


Zuidoostelijk kampenlandschap

Bron: Gemeente Leusden

2.2.5 Landgoederenzone en centraal buitengebied (inclusief westelijk Groene Zoomgebied)

In dit deelgebied komen enkele agrarische bedrijven voor. Veel van de boerderijen in dit deelgebied betreffen pachtboerderijen die al heel lang onderdeel van een landgoed zijn. We verwachten relatief weinig veranderingen in dit gebied. We vinden rust en stilte in dit gebied belangrijk. Ook dit gebied is opgevat als 'agrarisch gebied met waarden'.

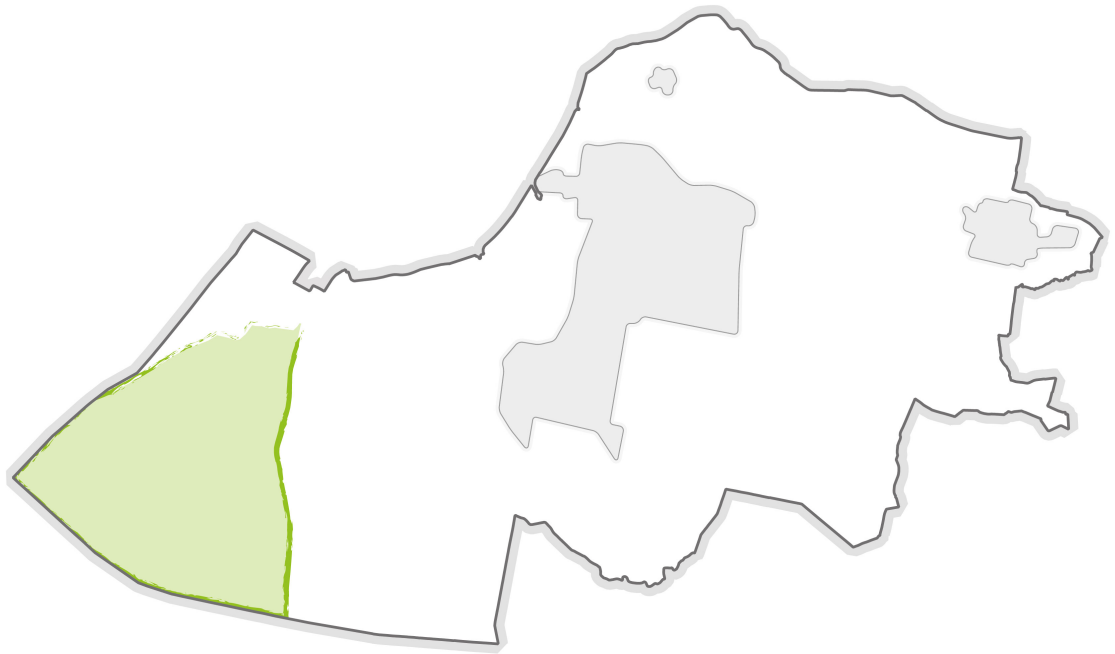


Landgoederenzone en centraal buitengebied (inclusief westelijk Groene Zoomgebied)

Bron: Gemeente Leusden

2.2.6 Leusderheide

Dit deelgebied is opgevat als een 'gebied met waarden' maar bevat geen bedrijfsfuncties. Het functieveranderingsbeleid is hier niet van toepassing.



Leusderheide

Bron: Gemeente Leusden

2.3 Gebiedstypen

2.3.1 Inleiding

In het kader van het functieveranderingsbeleid onderscheiden we twee gebiedstypen in het buitengebied:

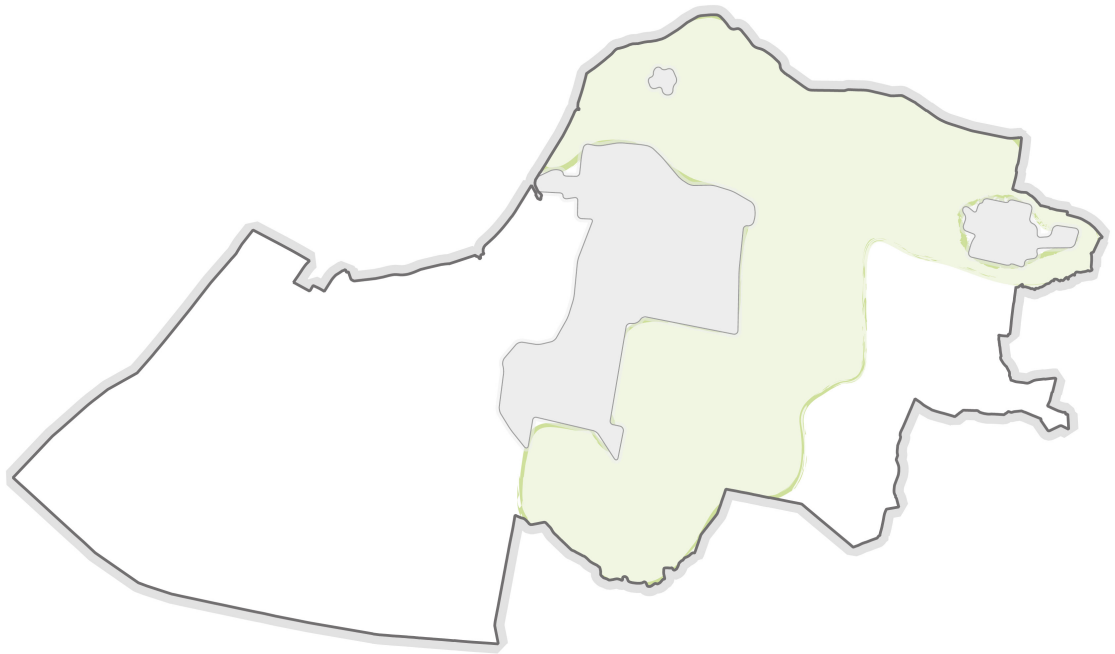
- multifunctionele agrarische gebieden;
- agrarische gebieden met waarden.

In beide gebiedstypen staat de agrarische hoofdfunctie centraal. Naast agrarische functies zijn echter ook andere of aanvullende functies mogelijk. De mate waarin dat mogelijk of wenselijk is, kan per gebied verschillen. Het karakter van een gebied kan bovendien in de loop der tijd veranderen. Er zal altijd gekeken moeten worden naar de actuele stand van zaken in het betreffende gebied.

2.3.2 Multifunctionele agrarische gebieden

De multifunctionele agrarische gebieden zijn belangrijk voor de landbouwproductie. In deze gebieden hebben zich in de afgelopen jaren al meerdere functieveranderingen naar wonen en werken voorgedaan.

De agrarische bedrijven hebben in multifunctionele agrarische gebieden voldoende ruimte voor een verantwoorde bedrijfseconomische ontwikkeling. Daarnaast willen we de (agrarische) ondernemers in de multifunctionele agrarische gebieden mogelijkheden bieden voor nevenactiviteiten op het eigen bedrijfsterrein, als extra bron van inkomsten. Daarbij kan landbouw worden gecombineerd met diverse andere functies, zoals recreatie en toerisme, zorg en educatie en niet-agrarische bedrijvigheid die past in het buitengebied. Daarmee kan economische en maatschappelijke meerwaarde worden gecreëerd, waarbij de relatie tussen landbouw en de samenleving wordt versterkt.



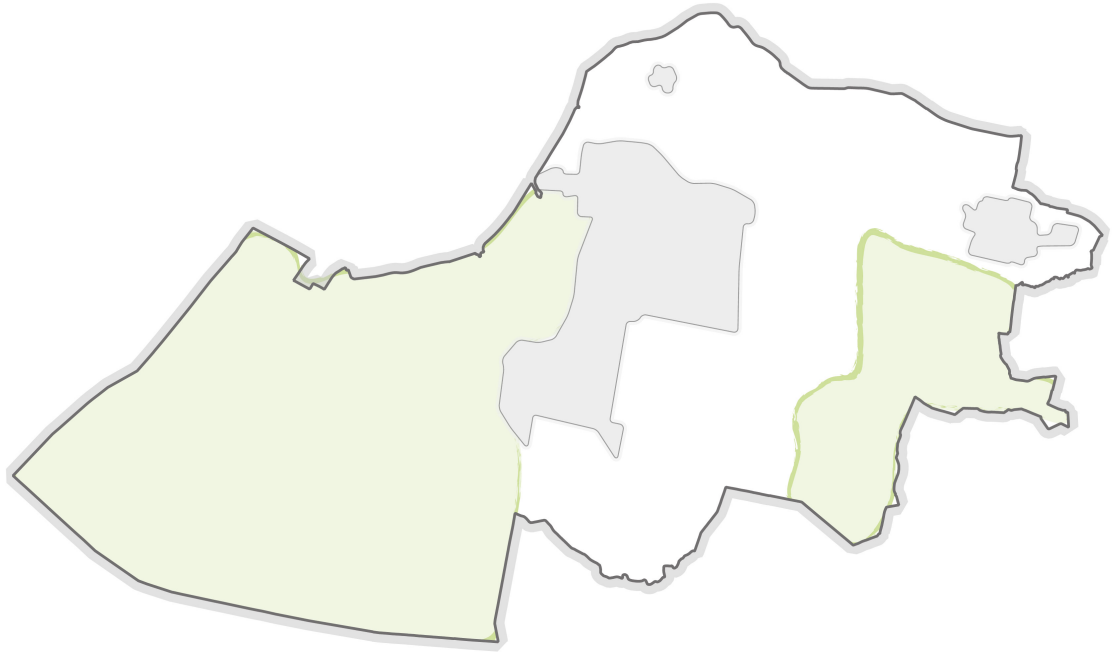
Multifunctionele agrarische gebieden

Bron: Gemeente Leusden

De multifunctionele agrarische gebieden bieden mogelijkheden voor verbrede landbouw, met kansen voor agrarische ondernemers om zich te ontwikkelen tot 'plattelandsondernemers' in een dynamisch en vitaal platteland. Daarnaast kunnen in de multifunctionele agrarische gebieden - bij een functieverandering naar wonen - sloopmeters eventueel ook worden ingezet voor de realisatie van één extra woongebouw (met maximaal twee wooneenheden) op het eigen perceel.

2.3.3 Agrarische gebieden met waarden

In de agrarische gebieden met waarden zijn de bijzondere gebiedswaarden vooral verbonden met de beekdalen en de historische landgoederen met landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Landbouw vormt meestal een inherent onderdeel van de gebieden met waarden en draagt bij aan de landbouwproductie in het gebied. In de agrarische gebieden met waarden staat behoud en bescherming van de aanwezige waarden centraal.



Agrarische gebieden met waarden

Bron: Gemeente Leusden

We zijn terughoudend in het toevoegen van nieuwe economische activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten met een verkeersaantrekkende werking en een grote bedrijfsomvang. Er kan wel ruimte worden geboden aan relatief kleinschalige functies die goed samengaan met de aanwezige waarden. Zo zien we kansen om hier extensieve recreatieve functies en kleinschalige werkfuncties te creëren, die de kwaliteit van de groene omgeving respecteren in hun bedrijfsvoering. Daarmee willen we in beperkte mate een (aanvullend) verdienmodel bieden voor de huidige ondernemers in de gebieden met waarden.

In de agrarische gebieden met waarden worden beperkte mogelijkheden geboden voor een functieverandering naar wonen. Hierbij is het toegestaan om één extra woning toe te voegen op het eigen perceel, met toepassing van de sloopmetersystematiek. Daarnaast kan de bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning.

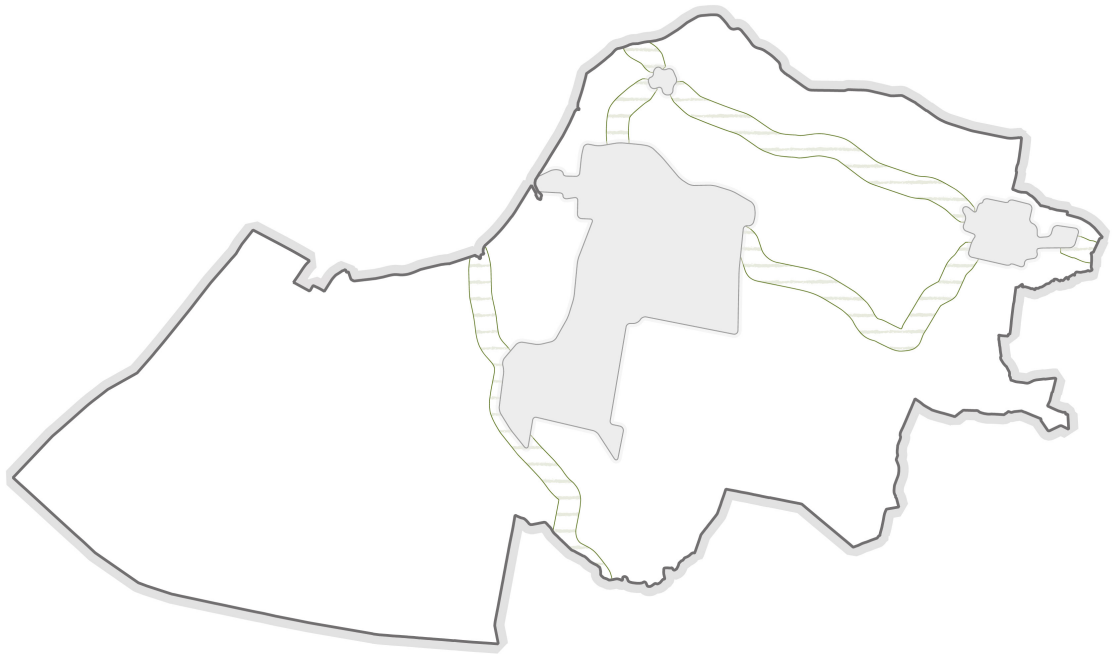
2.4 Zonering

2.4.1 Inleiding

We hanteren naast gebiedstypen ook een zonering voor zones langs de belangrijkste hoofdontsluitingswegen in het buitengebied en voor de kernrandzones die zijn gelegen nabij stedelijk gebied.

2.4.2 Zones langs hoofdontsluitingswegen

Langs de belangrijkste hoofdontsluitingswegen in het buitengebied kunnen extra ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden voor functies vanwege de gunstige ligging in het hoofdwegennet. Daarmee kan worden voorkomen dat het buitengebied tot op grote afstand vanaf de weg wordt belast met extra auto-verkeer.



Zones langs hoofdontsluitingswegen

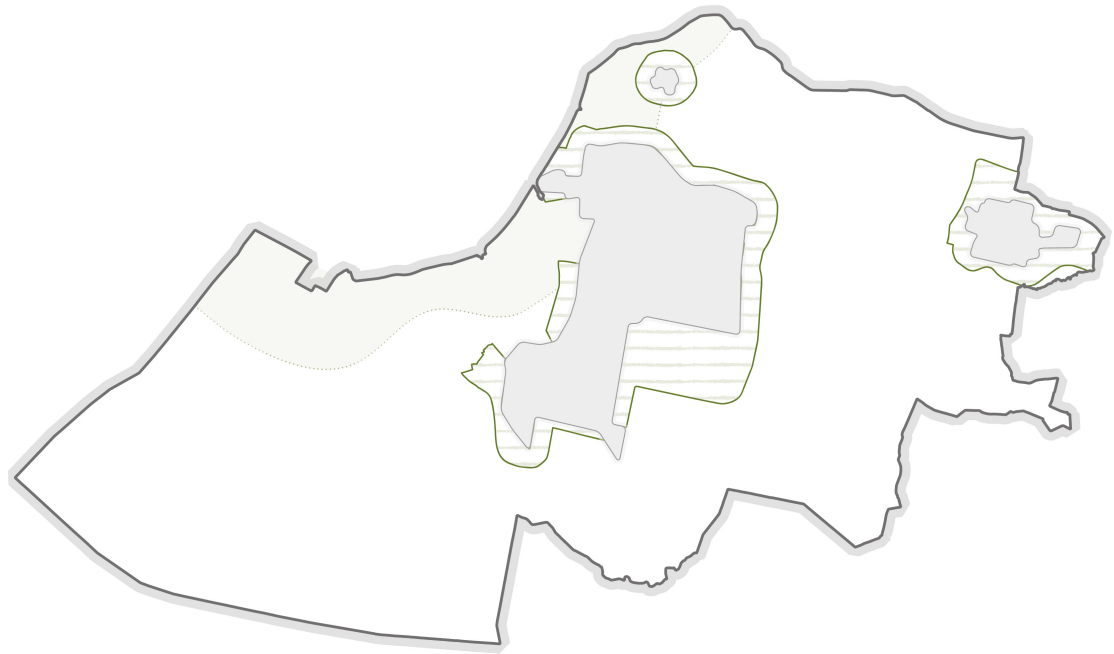
Bron: Gemeente Leusden

In de agrarische gebieden met waarden bieden we in de zones langs hoofdontsluitingswegen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor economische bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies en recreatieve activiteiten. Voor die functies en bedrijfsactiviteiten is een grotere bedrijfsomvang mogelijk. Voor het toevoegen van nieuwe functies zien we langs hoofddassen alleen mogelijkheden, als het weinig impact heeft op de totale verkeersintensiteit van de weg en niet leidt tot aantasting van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in het gebied. Daarnaast moet er sprake zijn van benutting van de bestaande uitrit op de hoofdontsluitingsweg, om te voorkomen dat er nieuwe aansluitingen moeten worden gemaakt op het hoofdwegennet.

In de gemeente Leusden fungeren de Hessenweg, Horsterweg, Asschatterweg en de Arnhemseweg (N226) als de belangrijkste hoofdontsluitingswegen in het buitengebied.

2.4.3 Kernrandzones

In de kernrandzone² kunnen functies worden gerealiseerd die de relatie tussen de kern en het omliggende landelijk gebied versterken. We zien daarbij vooral kansen voor recreatieve en maatschappelijke functies die zijn gericht op de bewoners van de kern, zoals (dag)activiteiten in de gezonde buitenlucht, kleinschalige horeca, zorg en educatie. Maar ook kleinschalige werkfuncties en zakelijke dienstverlening die gericht is op de kern is hierbij mogelijk. Bij het toestaan van nieuwe functies in de kernrandzone is het uiteraard belangrijk om rekening te houden met de belangen van de woonbebouwing in de bebouwde kom. Voorkomen moet worden dat er nieuwe (bedrijfs)activiteiten worden toegestaan die overlast gaan veroorzaken voor de woonbebouwing. De kernrandzone biedt ook ruimere mogelijkheden voor wonen op vrijkomende (agrarische) bedrijfsterreinen. Daarbij kunnen slooppanden worden ingezet van (agrarische) bedrijfsgebouwen, die zich elders in het buitengebied bevinden. Dat biedt de mogelijkheid om in een kernrandzone meerdere woningen en een grotere variatie aan woningtypen geclusterd te realiseren op één bouwlocatie. Deze clusters met meerdere woningen liggen dan in een bebouwingsenclave of -lint.



Kernrandzones

Gemeente Leusden

² De vorm van de kernrandzone verschilt per kern. De provincie Utrecht hanteert in algemene zin een contour van 500 meter rondom elke kern, zoals in de kaartbijlage van de provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd. Gemeenten worden daarbij uitgenodigd om deze zones nader te begrenzen op basis van een kernrandzonevisie. De gemeente Leusden heeft de kernrandzone nader begrensd rondom de bebouwde kom van Leusden, Achterveld en Stoutenburg. Voor de omliggende kernen die buiten de gemeentegrenzen zijn gelegen is de 500 meter-zone aangehouden.

3 Achtergrond en analyses

3.1 Inleiding

Om het bedrijf toekomstbestendig te maken en de economische basis te verbreden, richten steeds meer agrariërs zich op het toevoegen van nevenactiviteiten aan de bedrijfsvoering. Door het inzetten op nevenfuncties, proberen zij op een andere wijze tot een verdienmodel te komen. Uit landelijke cijfers blijkt dat 42% van de agrarische bedrijven één of meerdere verbredingsactiviteiten heeft als aanvullende inkomstenbron (CBS, oktober 2023). Recente cijfers van de provincie Utrecht geven aan dat 21% van deze verbrede bedrijven meer dan 50% van hun inkomsten uit nevenactiviteiten haalt. De voornaamste verbredingsactiviteit bestaat uit agrarisch natuurbeheer, maar ook het aantal bedrijven met verkoop van landbouwproducten aan huis is de laatste jaren sterk toegenomen. Daarnaast zijn er agrarische bedrijven die zich richten op loonwerk, agro-educatie, stalling, zorglandbouw en agrotourisme.

Initiatieven voor een functieverandering of nevenactiviteit zijn ook aan de orde bij niet-agrarische bedrijfsbebouwing die vrijkomt als gevolg van bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing. Ook voor deze niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied kan het nieuwe functieveranderingsbeleid worden toegepast. We willen dus perspectief bieden voor alle ondernemers in het buitengebied, die op hun erf iets anders, of iets erbij willen doen.

3.2 Achtergrond

In het buitengebied van de gemeente Leusden vormt het agrarisch grondgebruik van oudsher de belangrijkste hoofdfunctie. In de gemeente Leusden bestaat de agrarische sector vooral uit bedrijven die zich bezig houden met veehouderij (met name melkvee, maar ook varkens of pluimvee) en in mindere mate met akkerbouw en vollegrond tuinbouw. Ruimtelijk gezien liggen de agrarische bedrijven sterk verspreid over de gemeente. De agrarische bedrijven zijn over het algemeen in de afgelopen decennia gegroeid, tegelijkertijd is het totaal aantal bedrijven sterk afgenomen. Het gevolg is dat veel voormalige agrarische bedrijven een andere functie hebben gekregen.

3.3 Analyses

In 2023 waren er 71 agrarische bedrijven gevestigd in het buitengebied van de gemeente. De onderstaande tabel geeft een beeld van de ontwikkeling van de aantallen sinds 2010. Daaruit blijkt dat in de periode 2010-2023 het aantal agrarische bedrijven in de gemeente met bijna een kwart is afgenomen (van 94 naar 71). De verwachting is dat in de hele provincie Utrecht in de komende 10 tot 15 jaar nog eens circa 40% van de agrariërs stopt (bron: Provincie Utrecht, 2023).

Aantal agrarische bedrijven in de gemeente Leusden in de periode 2010-2023

Gemeente	2010	2016	2018	2020	2023
Leusden	94	80	77	77	71

Bron: CBS Landbouwtelling

4 Bestaand beleid voor functieverandering

4.1 Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024

De regio Amersfoort en regio Foodvalley hebben in 2024 een afwegingskader voor het functieveranderingsbeleid opgesteld. Dit afwegingskader is in november 2024 vastgesteld door de raad van Leusden. Het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 biedt op hoofdlijnen kaders voor de gemeenten in de regio Amersfoort en Foodvalley. Het is aan de deelnemende gemeenten om deze beleidskaders verder te vertalen in gebiedsspecifieke uitwerkingen, die zijn afgestemd op de lokale (ruimtelijke) opgaven, de schaal en de gewenste ontwikkelrichting van de betreffende gemeente.

4.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 en De Schammer 2009

Het eerder vastgestelde gemeentelijke VAB-beleid van de gemeente Leusden is vastgelegd in het bestemmingsplan De Schammer 2006 en Bestemmingsplan Buitengebied 2009. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn gebiedsgericht mogelijkheden opgenomen voor het ontwikkelen van nevenfuncties bij agrarische bedrijven of gehele functiewijziging. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in de hoofdgebieden Noord en Midden/Zuid. Daarbinnen wordt qua ontwikkelingsmogelijkheden nog weer onderscheid gemaakt in kernrandzones en hoofdassen.

4.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied is sterk in ontwikkeling. De provincie Utrecht is bezig met het (door)ontwikkelen van haar functieveranderingsbeleid. In de (ontwerp) Omgevingsvisie zijn de bijbehorende ontwikkeldoelen beschreven en in de (ontwerp) Omgevingsverordening staan de daarbij passende regels. Binnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening hebben gemeenten beleidsvrijheid om functies en bebouwing wel of niet toe te staan. De provincie werkt momenteel aan een wijziging van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De geplande vaststelling van het gewijzigde provinciale beleid vindt naar verwachting eind 2026 plaats. Ter overbrugging heeft de provincie de Handreiking Functiewijziging agrarische erven (september 2025) uitgebracht voor gemeenten. De handreiking is opgesteld voor gemeenten en adviseurs om hen te ondersteunen bij het opstellen en beoordelen van plannen voor erftransformaties in het landelijk gebied.

5 Functieveranderingsbeleid voor vrijkomende (agrarische) bebouwing

5.1 Inleiding/disclaimer

Dit omgevingsprogramma is opgesteld op gebiedsniveau en niet op perceelniveau. Dat betekent dat u niet kunt opzoeken welke (on)mogelijkheden specifiek gelden voor uw eigen perceel.

Daarnaast geldt dit programma alleen voor vrijkomende agrarische bedrijfspercelen en niet-agrarische bedrijfsmatige functies (de bedrijfsbestemmingen zoals vastgesteld in het omgevingsplan van de gemeente Leusden met de daaronder gelegen bestemmingsplannen Buitengebied 2009 en De Schammer 2006).

Het programma is niet van toepassing op andere niet-agrarische functies, zoals:

- Detailhandel
- Horeca
- Maatschappelijke voorzieningen
- Recreatieve functies

5.2 Naar een vernieuwd functieveranderingsbeleid

De gemeentelijke uitwerking van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 vormt het kader voor het voeren van een vernieuwd functieveranderingsbeleid voor het buitengebied van de gemeente Leusden. Dat kan er voor zorgen dat de huidige agrarische ondernemers in het buitengebied (meer) inkomsten genereren, naast de productie van vlees en zuivel, of andere (landbouw)producten.

Een vernieuwd functieveranderingsbeleid kan bijdragen aan een vitaal landelijk gebied met agrariërs die zich ontwikkelen tot toekomstgerichte 'plattelandsondernemers'.³ Maar het nieuwe beleid biedt niet alleen de boeren, maar ook de niet-agrarische ondernemers in het buitengebied perspectief. Het mag echter niet leiden tot belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven of overlast voor omwonenden. Meer ruimhartigheid op de ene plek, kan daarbij gepaard gaan met een strengere toepassing van het functieveranderingsbeleid op een andere plek.

³ Een 'plattelandsondernemer'

is een agrarisch ondernemer die een bedrijf exploiteert in een landelijke omgeving, waarbij de activiteiten vaak een breder of ander karakter hebben dan traditionele landbouw. Het kunnen bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten zijn die zich richten op recreatie, educatie ter plekke of verkoop van eigen en/of streekproducten, of een combinatie van meerdere activiteiten. Het betreft veelal activiteiten waarmee de burger en de agrariër aan elkaar worden verbonden.

Ruimhartigheid mag uiteraard niet leiden tot verrommeling van het waardevolle landschap, aantasting van kwetsbare natuur- of groengebieden, of tot een wildgroei aan activiteiten in het landelijk gebied. Daarom dient een zorgvuldige ruimtelijke afweging te worden gemaakt tussen wat er al aanwezig is in het betreffende gebied, welke initiatieven er verder nog zijn in de omgeving en wat we beschouwen als passend in het landschap. Naast deze ruimtelijke aspecten spelen ook economische factoren een rol. Wat heeft een ondernemer nodig voor een passend verdienmodel? En hoeveel vraag is er naar bepaalde functies vanuit de markt?

Het 'maximaal laadvermogen' van een gebied wordt dus enerzijds bepaald door de aanwezige omgevingskwaliteiten van het landelijk gebied en anderzijds door het mechanisme van vraag en aanbod. Door met beide aspecten rekening te houden, kan worden voorkomen dat er een ongewenste dynamiek gaat ontstaan in het buitengebied.

5.3 De toepassing van het toetsingskader

De gemeentelijke uitwerking van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 is door de gemeente Leusden vertaald naar een Omgevingsprogramma Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing [hierna: Omgevingsprogramma V(A)B]. Dit omgevingsprogramma helpt bij het beoordelen van initiatieven

voor functieverandering en nevenactiviteiten in de verschillende deelgebieden van het buitengebied van de gemeente Leusden. Het stelt de gemeente in staat om op hoofdlijnen een ruimtelijke afweging te maken welke functies in welk deelgebied gewenst zijn.

Om initiatieven voor functieveranderingen op (vrijkomende) agrarische en niet-agrarische bedrijfspercelen in het buitengebied te kunnen beoordelen, bevat het Omgevingsprogramma V(A)B een toetsingskader op gebiedsniveau. Het toetsingskader moet zorgen voor een soepele en vlotte afhandeling van initiatieven voor een functieverandering of nevenactiviteit. Het toetsingskader biedt daarbij ruimte en perspectief voor nieuwe ontwikkelingen, die bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast biedt het bescherming tegen aantasting van de omgevingskwaliteit in het buitengebied.

Het toetsingskader kan in principe worden toegepast bij alle nieuwe initiatieven van (vrijkomende) bedrijven in het buitengebied. Nadat een initiatief bij de gemeente is ingediend, doorlopen initiatiefnemers de planologische procedure binnen de eigen gemeente. Het initiatief wordt dan beoordeeld aan de hand van de geldende gemeentelijke beleidskaders. Nieuwe functies of activiteiten kunnen daarbij worden aangevraagd voor een (voormalig) agrarisch of niet-agrarisch bedrijfsperceel, als nieuwe hoofdfunctie (in plaats van de bestaande bedrijfsactiviteit) of als nevenactiviteit (naast de hoofdfunctie). Agrarische bedrijfsgebouwen welke inmiddels geen agrarische bestemming meer hebben, maar in het verleden wel agrarisch in gebruik zijn geweest, vallen eveneens binnen de kaders van de sloopmetersystematiek van het functieveranderingsbeleid.⁴

Als een initiatief het toetsingskader heeft doorlopen, dan wil dat niet automatisch zeggen dat iemand recht heeft op een bepaalde functieverandering. In uitzonderlijke gevallen kan van de in het toetsingskader geformuleerde voorwaarden worden afgeweken. Daarbij moet altijd ook nog worden getoetst aan de wet- en daarop gebaseerde regelgeving. In die gevallen zal alsnog maatwerk moeten worden geleverd.

⁴ Onder (voormalige) agrarische bouwpercelen verstaan we de in het geldende (tijdelijke) omgevingsplan opgenomen agrarische bouwpercelen, als ook locaties met een woonbestemming en een aanduiding vrijkomend of voormalig agrarisch bouwperceel en woonbestemmingen die in het Bestemmingsplan Buitengebied 1996 als agrarisch bouwperceel waren aangeduid en daarna gewijzigd zijn in wonen. Voor zover daar nog agrarische bebouwing aanwezig is, die de omvang van reguliere bijgebouwen overschrijdt.

5.4 Toetsingskader voor nieuwe initiatieven

5.4.1 Algemene uitgangspunten

Als een (agrarisch) bedrijf stopt, dan vindt in veel gevallen een functieverandering plaats van werken naar wonen. Daarnaast zijn er ondernemers die blijven, maar op zoek zijn naar een aanvullend of alternatief verdienmodel. Vaak gaat het dan om niet-agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten. Dat leidt tot meer variatie aan functies en nevenactiviteiten in het buitengebied. Een grotere variatie past op zichzelf bij een economisch en sociaal vitaal landelijk gebied. Belangrijke voorwaarde is dan wel dat bestaande en nieuwe functies elkaar niet in de weg zitten. Hiertoe zijn algemene uitgangspunten geformuleerd, die gelden voor nieuwe functies en nevenactiviteiten op (vrijkomende) bedrijfspercelen in het buitengebied.

Initiatieven voor nieuwe hoofdfuncties en nevenactiviteiten in het buitengebied dienen te voldoen aan deze algemene uitgangspunten. Functies en activiteiten die niet voldoen aan de algemene uitgangspunten, zijn niet wenselijk in het buitengebied.

Bij het bieden van (planologische) ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe functies en nevenactiviteiten in gebouwen op (vrijkomende) bedrijfspercelen in het buitengebied, dient in algemene zin rekening te worden gehouden met de aanwezige kwaliteiten van het landelijk gebied. Daarbij staat behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied centraal. Er dient te worden voorkomen dat er een ongewenste dynamiek gaat ontstaan in het buitengebied en functies elkaar in de weg zitten (fysiek, visueel, beleving, milieueffect). Voor het creëren van een vitaal landelijk gebied met ruimtelijke kwaliteit zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang:

- **Geen functies met een sterke verkeersaantrekkende werking**

De mate waarin nieuwe functies in het buitengebied kunnen worden gevestigd, wordt bepaald door de (beperkte) capaciteit van het wegennet. Hiermee dient verstoring van de kenmerkende kwaliteiten van het buitengebied te worden voorkomen.

- **Geen belemmerende (milieu)effecten op andere functies in de omgeving**

Nieuwe functies mogen geen (milieu)belemmering vormen voor de huidige en toekomstige (agrarische) bedrijven in het buitengebied. Voorkomen moet worden dat (agrarische en niet-agrarische) ondernemers in het buitengebied belemmerd worden bij het uitvoeren van hun bedrijfsactiviteiten. Dat vraagt om de juiste functie op de juiste plek.

5.4.2 Passende functies in het buitengebied

Het toetsingskader bevat een functie-tabel met in algemene zin passende functies voor het buitengebied. Het huidige VAB-beleid van de gemeente Leusden vormt hiervoor het vertrekpunt. Hiertoe is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 een zogenaamde 'positieve lijst' van toe te laten functies en activiteiten opgenomen. Deze lijst geeft ondernemers houvast bij het plannen van bedrijfsomschakeling of inkomensverbreding. Enerzijds kan de lijst dienen als inspiratiebron, anderzijds wordt goed inzichtelijk wat wel en niet mogelijk is. Daarnaast is gebruik gemaakt van recent uitgevoerde verkenningen en beleid in ontwikkeling van buurgemeenten in de regio Amersfoort en regio Foodvalley en de provincies Utrecht en Gelderland.

De functies in de functie-tabel sluiten aan bij de algemene uitgangspunten zoals die hiervoor zijn beschreven. Functies die niet voldoen aan deze algemene uitgangspunten, zijn niet wenselijk in het buitengebied.

⁵ In de huidige situatie kunnen bestaande functies en activiteiten voorkomen in het buitengebied, die volgens de nevenstaande functie-tabel als 'niet passend' worden beschouwd. Deze 'niet passende' functies en activiteiten worden conform het vigerende beleid (bestemmingsplan buitengebied / omgevingsplan) gehandhaafd in het buitengebied. Als deze functies willen uitbreiden, dan vindt een passende beoordeling plaats met toepassing van de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in deze gemeentelijke uitwerking.

De functie tabel kan worden toegepast voor nieuwe hoofdfuncties, maar ook voor nevenactiviteiten die de economische basis van een (agrarisch) bedrijf versterken. De hoofdfunctie van het bedrijf blijft in dat geval intact.

In de functie-tabel zijn vier hoofdfuncties onderscheiden: wonen, werken, maatschappelijke functies en recreatie. Voor elke hoofdfunctie zijn passende activiteiten en enkele voorbeelden opgenomen. De in de tabel opgenomen voorbeelden zijn bedoeld om een globale indicatie te geven van de mogelijkheden op vrijkomende bedrijfsspercelen. Deze lijst is niet limitatief. Aan de lijst kunnen ook geen rechten worden ontleend.

Functie-tabel met passende functies in het buitengebied van de gemeente Leusden

Functies	Passende activiteiten in het buitengebied	Voorbeelden
Wonen	Wonen in bestaande gebouwen: • in de voormalige (agrarische) bedrijfswoning • in een vrijkomend (agrarisch) bedrijfsgebouw	Bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning Woning of wooneenheden in stal, schuur of loods
	Wonen (nieuwbouw): • nieuwbouw op het voormalige bedrijfssperceel • nieuwbouw op een bouwlocatie elders	Extra woning(en) op een compact erf Kleine woningbouwlocatie in de omgeving
Werken	Agrarische bedrijven: • aan agrarische functies verwante bedrijven	Loonwerkbijeenkomst, veehandelsbedrijven, fouragehandel, paardenpension/-stalling, landwinkel, boerderij verkooppunt
	Opslag en stalling (statische goederen)	Stalling van caravans, boten, inboedel, houtopslag
	Niet-agrarische bedrijven • ambachtelijke bedrijven • innovatieve bedrijven	Aannemer, houtbewerking, reparatiebedrijf voor kleine gebruiksgoederen, dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf, constructiebedrijf, imker, hovenier, dierenpension, agri-techbedrijf, milieu-technologie, energie-opwek en -opslag (batterijen/accu's)
	Kleinschalige zakelijke dienstverlening	Adviesbureau, kantoor- en vergaderruimte, computerbedrijf of computerservicebureau
Maatschappelijke functies	Zorg en educatie (dagactiviteiten)	Kinderopvang, zorgboerderij (dagbesteding), agro-educatie, cursussen, workshops, leerbedrijf

	Zorg met een verblijfsfunctie	Kleinschalige woonzorgvoorziening, zorgboerderij (met overnachting)
Recreatie	Kleinschalige dagrecreatie: • in de buitenlucht • indoor activiteiten	Speeltuinen, fietsverhuur, kleinschalige horeca, zoals theetuin, terras, ijs- of snackverkooppunt
	• Kleinschalige verblijfsrecreatie: kamperen gebouwde verblijfsaccommodaties	Kampeerboerderij, mini-camping, B&B, recreatie-appartementen

5.4.3 Basisvoorwaarden voor nieuwe initiatieven

Het toetsingskader bevat de volgende basisvoorwaarden voor nieuwe initiatieven. Deze basisvoorwaarden gelden voor alle deelgebieden.

- Bij initiatieven voor functieverandering dient de sloopmetersystematiek te worden toegepast. Dit leidt er toe dat overtollige bedrijfsbebouwing eerst moet worden gesloopt en vervolgens kan worden omgezet naar inzetbare sloopmeters.
- Bij niet-agrarische bedrijven kunnen de sloopmeters op het eigen perceel worden ingezet voor de beoogde functieverandering, of worden verhandeld zodat het elders binnen de gemeente ingezet kan worden. Bij agrarische bedrijven kunnen de sloopmeters eventueel ook binnen andere gemeenten worden ingezet.
- Nevenactiviteiten worden alleen toegestaan in (delen van) bestaande bedrijfsbebouwing op het eigen perceel. Het toevoegen van nieuwe, extra bebouwing voor de uitoefening van een nevenactiviteit is niet aanvaardbaar. Met omgevingskwaliteit als doel is vervangende nieuwbouw (onder voorwaarden) wel denkbaar.
- Verhuur van het bedrijfspand (of delen van de opstallen) voor de uitoefening van een nevenactiviteit door een derde partij is toegestaan, mits de ondernemer/eigenaar zelf te allen tijden de eindverantwoordelijkheid behoudt.
- Het is ongewenst dat in het buitengebied bedrijfsverzamelgebouwen gaan ontstaan.
- Bij bestaande niet-agrarische bedrijven mag maximaal één nevenactiviteit worden uitgeoefend. Hiervoor gelden dan de gebiedsspecifieke voorwaarden van het betreffende deelgebied.
- Het is voor agrarische ondernemers (plattelandsondernemers) toegestaan om meerdere nevenactiviteiten te combineren op één agrarisch bedrijfspand. Indien er meerdere nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijfspand worden uitgeoefend, dan mag hiervoor in totaal maximaal 50% van het bebouwd oppervlak worden gebruikt.
- Het is denkbaar dat een nevengebruiksfunctie de opstap vormt naar het definitief beëindigen van de hoofdactiviteit op een later moment. Op dat moment zal opnieuw gekeken worden naar de situatie op het erf en gelden dezelfde voorwaarden als voor een nieuwe hoofdactiviteit.

5.5 Uitvoering

5.5.1 Tijdsplanning

Het eerder vastgestelde gemeentelijke VAB-beleid van de gemeente Leusden is vastgelegd in het (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Leusden, met als onderlegger de bestemmingsplannen De Schammer 2006 en Buitengebied 2009. Vanaf inwerkingtreding van het omgevingsprogramma VAB gelden de voorwaarden zoals beschreven in hoofdstukken 5 t/m 10 als een initiatief niet past in het omgevingsplan.

5.5.2 Doorwerking in omgevingsplan en afwegingskader voor nieuwe initiatieven

Om de beleidsdoelstellingen te behalen is het nodig om regels te stellen in het omgevingsplan. Dit omgevingsprogramma heeft in de toekomst een duidelijke doorwerking in het omgevingsplan.

5.6 Inwonerbetrokkenheid en inspraak

5.6.1 Participatie

Bestuurlijke betrokkenheid

Bij de totstandkoming van de gemeentelijke uitwerking van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 zijn de bestuurders en de gemeenteraad van de gemeente Leusden op verschillende manieren betrokken. Op begin 2025 is een informatieve raadsbijeenkomst georganiseerd waarin het proces van de uitwerking is toegelicht. Medio dat jaar is een raadsinformatiebrief verzonden met informatie over de stand van zaken rondom de uitwerking. Op 20 november 2025 zijn de contouren van het nieuwe functieveranderingsbeleid tijdens een beeldvormende-avond gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Inwoner betrokkenheid

De (agrarische) ondernemers, bewoners en stakeholders uit het buitengebied zijn in de loop van 2025 op verschillende manieren betrokken bij de totstandkoming van dit omgevingsprogramma.

De gemeente heeft een brede bijeenkomst georganiseerd voor betrokkenen uit het buitengebied, waar inwoners, agrariërs en ondernemers hun kansen en zorgen rondom vrijkomende agrarische bebouwing konden delen. De opbrengst daarvan is verder verdiept in meerdere werksessies met een diverse werkgroep. In deze sessies is gesproken over welke functies passend zijn in het buitengebied en welke voorwaarden daarbij horen. Daarnaast is aanvullend overleg gevoerd met rentmeesters van landgoederen om hun perspectief mee te nemen.

5.6.2 Inspraak

Op 17 december 2025 vond een terugkoppeling plaats voor alle betrokkenen uit het buitengebied en volgde een inspraakperiode, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van inspraakreacties op de gemeentelijke uitwerking. Dit heeft geleid tot enkele aanpassing van het beleidsdocument.

5.6.3 Participatie bij uitvoering

De gemeenteraad van Leusden heeft op grond van artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet bepaald dat participatie verplicht is bij alle buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's).

Dit betekent dat initiatiefnemers bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan nodig is, inwoners moeten betrekken bij hun plannen.

Om initiatiefnemers hierbij te ondersteunen, hebben wij een handreiking participatie opgesteld.

5.7 Aanvullende uitwerkingen

5.7.1 Sloopmetersystematiek

Gemeenten kunnen de sloopmetersystematiek uit het Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 toepassen. Gemeenten mogen er echter ook voor kiezen om sloopmeters op een andere wijze in te zetten. Hiervoor dient dan een eenduidige sloopmetersystematiek te worden uitgewerkt.

De gemeente Leusden kiest ervoor om de sloopmetersystematiek uit het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 over te nemen. Het systeem is opgezet volgens een basis, het 'woonrecht' of 'bedrijfsrecht' aangevuld met compensatie van sloopmeters voor het gevraagde bouwvolume (m³) of vloeroppervlakte (m²) van de woon- of bedrijfsbebouwing.

De basisregeling voor functieverandering naar wonen ziet er als volgt uit:

functieverandering naar een woonfunctie	in te zetten sloopmeters
• woonrecht (per wooneenheid)	300 m ² sloopmeters
• per 1 m ³	1,5 m ² sloopmeters

De basisregeling voor functieverandering naar werken ziet er als volgt uit:

functieverandering naar een werkfunctie	in te zetten sloopmeters
• bedrijfsrecht	100 m ²
• tot en met 500 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ² sloopmeters
• 501 - 1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ² sloopmeters

Onder een werkfunctie wordt daarbij verstaan:

- niet-agrarische bedrijfsfunctie;
- maatschappelijke functie;
- recreatieve bedrijfsfunctie.

Op enkele punten wordt in de gemeentelijke uitwerking afgeweken van de basisregeling. Zo stellen wij voor een afwijkende sloopmetereis vast ter behoud en bescherming van aantoonbare cultuurhistorische of monumentale bebouwing. Hiervoor hanteren we een sloopmetereis voor het woonrecht van 150 m² in plaats van het standaard woonrecht van 300 m².

In multifunctionele agrarische gebieden hanteren we een afwijkende maximale omvang voor aan agrarische functies verwante bedrijven en de opslag van statische goederen. Voor die bedrijfsfuncties wordt tot en met een omvang van 1.000 m² een sloopmetereis van 2 m² gehanteerd en geldt een sloopmetereis van 3 m² voor bedrijven met een grotere omvang dan 1.000 m². De basisregeling in het regionaal afwegingskader gaat echter uit van een bedrijfsomvang van 500 m².

5.7.2 Woningdifferentiatie

In het kader van het functieveranderingsbeleid worden veelal vrijstaande woningen gebouwd. De vraag naar andere woonvormen kan echter per gebied of gemeente anders zijn. Het is voor gemeenten mogelijk om met een afwijkende sloopmetereis andere woningtypologieën te stimuleren.

In ruil voor de sloop van vrijkomende of leegstaande bedrijfsgebouwen kan een stoppend bedrijf het recht krijgen om onder voorwaarden een nieuwe woning te realiseren. De ervaring leert dat deze functieveranderingswoningen voornamelijk worden uitgevoerd als een grote, vrijstaande woning in de hogere prijsklassen.

Met het nieuwe functieveranderingsbeleid biedt de gemeenten Leusden de mogelijkheid om sloopmeters op een andere bouwlocatie dan de slooplocatie in te zetten. Als sloopmeters elders worden ingezet, dan biedt dat ook kansen om meerdere woningen te clusteren. Deze clusters met meerdere woningen liggen in een bebouwingsenclave, die bij voorkeur in de kernrandzone is gesitueerd, of een bebouwingslint.

We gaan voornamelijk uit van een indicatief woningaantal van 1 tot maximaal 10 (geclusterde) woningen op een bouwlocatie in een bebouwingsenclave of bebouwingslint.

Bebouwingsenclaves en -linten

In het buitengebied komen enkele kleine concentraties van bebouwing voor in zogenaamde bebouwingsenclaves en bebouwingslinten. Dit zijn kleinschalige clusters van bebouwing met een verzameling woningen en/of andere gebouwen buiten de bebouwde kom. De bebouwingsenclaves onderscheiden zich qua vorm van langgestrekte bebouwingslinten. Ze hebben een relatief hoge bebouwingsdichtheid met vaak een menging van wonen, agrarische functies en andere bedrijfsfuncties. Door hun ligging en samenhang met het omliggende landschap worden bebouwingsenclaves en bebouwingslinten als een onderdeel van het buitengebied gezien.

Er kunnen in de toekomst wellicht enkele nieuwe (nog niet nader afgebakende) bebouwingsenclaves worden ontwikkeld in het buitengebied, mits er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in brede zin. Deze bebouwingsenclaves worden dan bij voorkeur in de kernrandzone gerealiseerd in de nabijheid van voorzieningen. De begrenzing, omvang en ligging van een bebouwingsenclave dient nog nader te worden bepaald. Hierbij spelen locatie-afhankelijke omgevingsfactoren een rol, zoals de aanwezige natuurwaarden in de nabije omgeving, de aansluiting op het omliggende landschap, de verkeersontsluiting, mogelijke milieu-effecten, etc. Het is om die reden nu niet mogelijk om hiervoor gebieden of zones op kaart aan te wijzen.

In een bebouwingsenclave of -lint kunnen op één bouwlocatie meerdere woningen worden ontwikkeld. Daarbij kunnen ook sloopmeters worden ingezet die afkomstig zijn van een (of meer) slooplocatie(s) elders in het buitengebied. Dat biedt de mogelijkheid om clusters met meerdere woningen te realiseren met een grotere variatie aan woningtypen dan verspreid in het buitengebied mogelijk is.

We gaan vooralsnog uit van een indicatief woningaantal van 1 tot maximaal 10 (geclusterde) woningen op een bouwlocatie in een bebouwingsenclave of -lint. Daarmee willen we voorkomen dat er relatief grote woningbouwlocaties gaan ontstaan in het buitengebied. Als er meerdere woningen op één bouwlocatie worden gerealiseerd, dan moet worden voldaan aan de kaders, afspraken en beleidslijnen uit het woonbeleid van de gemeente.

Door de woningen te clusteren op één locatie, ontstaat de mogelijkheid om een grotere variatie aan woningtypologieën en woonconcepten te realiseren, dan verspreid in het buitengebied mogelijk is. Hierdoor kan meer balans ontstaan in het aanbod van dure woningen en betaalbare woningen in het landelijk gebied. Als er meerdere woningen op één bouwlocatie worden gerealiseerd, dan moet worden voldaan aan de kaders, afspraken en beleidslijnen uit het woonbeleid van de gemeente (zoals o.a. het percentage betaalbare woningen).

Om de bouw van andersoortige woningen in het landelijk gebied te stimuleren, passen wij de standaard sloopmeteris voor het woonrecht aan voor specifieke woningtypologieën. In reguliere gevallen geldt een standaard woonrecht van 300 m² per woning. Deze passen we voor specifieke woningtypologieën aan naar respectievelijk 50 en 100 m² (zie tabel).

Woningtypologie	In te zetten sloopmeters (woonrecht)
• basisregeling functieverandering naar wonen	300 m ² (per wooneenheid)
• rijwoning / rug-aan-rug woning	100 m ² (per wooneenheid)
• appartement / tiny house	50 m ² (per wooneenheid)

De woningtypologieën in de tabel hierboven zijn indicatief. In de praktijk zijn er meerdere woningtypen denkbaar.

5.7.3 Groencompensatie

Aanvullend op de sloopmetersystematiek kan groencompensatie worden ingezet, waarbij een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld door de realisatie van natuurontwikkeling, groenblauwe dooradering of beekherstel ten behoeve van klimaatadaptatie. Ook hiervoor kunnen gemeenten een eigen systematiek uitwerken.

In sommige gevallen kan de initiatiefnemer voor een deel van de sloopmeters groencompensatie inzetten. Hierbij dient dan nieuwe natuur gerealiseerd te worden. Dit is niet op iedere locatie mogelijk. Kansrijke locaties voor groencompensatie zijn gebieden nabij beken, locaties binnen groene bufferzones en locaties die aansluiten op een groter groenblauw netwerk. Als een initiatiefnemer groencompensatie wil toepassen, dan toetst de gemeente eerst of de locatie geschikt is voor groencompensatie.

Volgens de regionale afspraak wordt minimaal 75% van de benodigde sloopmeters ingezet met sloopmeters. Voor de resterende 25% kan in sommige gevallen groencompensatie worden ingezet. Hierbij wordt gewerkt met de waarde die vergelijkbaar is met de investering in sloopmetercompensatie. Deze waarde is opgebouwd uit de investering voor de realisatie en de eventuele afwaardering van de grondwaarde. Het beheer van de nieuwe natuur wordt niet meegerekend. De waarde van de groencompensatie wordt berekend aan de hand van de gemiddelde sloopmeterprijs tijdens de voorfase (vooronderzoek en uitwerkingsverzoek) van het initiatief. De initiatiefnemer moet de waarde van de groencompensatie aantonen. Dat kan door middel van offertes voor aanleg van poelen en aanplant van bomen en struiken en de afwaardering van de waarde van de locatie. Dat dient gezamenlijk vergelijkbaar te zijn met de waarde van de sloopmeters, die initiatiefnemers te kort komen.

Voorwaarde voor de inzet van groencompensatie is dat de groencompensatie als onderdeel van de functieverandering wordt meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan.

5.7.4 Buitenopslag

In principe staan we bij een functieverandering naar werken geen buitenopslag toe. Toch kan een gemeente ervoor kiezen om buitenopslag mogelijk te maken bij bedrijfsfuncties. Hiervoor kan de gemeente voorwaarden stellen zoals het aantonen van de noodzakelijkheid, landschappelijke aanvaardbaarheid en de

omvang van de buitenopslag. Regionaal is afgesproken dat dit een gemeentelijke keuze is en dat buitenopslag mogelijk is met de inzet van sloopmeters.

Wij zien op dit moment geen aanleiding om in het algemeen bij een bedrijfslocatie (anders dan agrarisch) buitenopslag toe te staan. Mocht er in een specifieke locatie aanleiding zijn om buitenopslag toe te staan, dan geldt hiervoor een inzet van 2 m² sloopmeters voor 1 m² buitenopslag. In bijzondere situaties kan indien nodig maatwerk worden geleverd. Wij zien op dit moment geen aanleiding voor een verdere verbreding van de inzet van sloopmeters.

6 Functieverandering naar wonen

6.1 Inleiding

Een voormalige (agrarisch) bedrijfsfunctie kan worden omgezet naar een woonfunctie. Voor de verandering van een (agrarische) bedrijfsfunctie naar een woonfunctie zijn in principe de volgende mogelijkheden voorhanden:

- gebruik van de voormalige (agrarische) bedrijfswoning als een burgerwoning;
- realisatie van een extra woning of wooneenheden in een voormalig (agrarisch) bedrijfsgebouw, mits de (vaak karakteristieke) uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw behouden blijft. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verbouwing van een schuur of stal tot een (of meer) zogenaamde schuurwoning(en) met behoud van de landelijke bouwstijl;
- bouw van een nieuwe woning op de oorspronkelijke bedrijfskavel, mits alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het gaat dan om een extra woning, dus niet om een woning ter vervanging van reeds aanwezige bedrijfswoning(en);
- bouw van een (of meer) nieuwe, extra woning(en) op een locatie elders in het buitengebied, of aan de rand van de kern. Dit laatste kan aan de orde zijn als woningbouw op de oorspronkelijke bedrijfskavel ruimtelijk niet gewenst is of als om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is. De sloopmeters kunnen dan worden ingezet om elders bouwrechten te creëren voor het bouwen van woningen.

6.2 Veranderingsmogelijkheden multifunctionele agrarische gebieden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Wonen	Wonen in de voormalige (agrarische) bedrijfswoning	• Bedrijfswoning mag worden omgezet naar 1 woongebouw met maximaal 2 zelfstandige wooneenheden.
	De bouw van één extra woongebouw	• Eén woonvolume mag worden toegevoegd op het eigen perceel (door middel van het toepassen van de sloopmetersystematiek). • Onder één woonvolume verstaan we: • één vrijstaande woning van max. 600 m³, of; • één woongebouw met twee wooneenheden van in totaal maximaal 800 m³.

6.3 Veranderingsmogelijkheden agrarische gebieden met waarden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Wonen	Wonen in de voormalige (agrarische) bedrijfswoning	• Bedrijfswoning mag worden omgezet naar 1 woongebouw met maximaal 2 zelfstandige wooneenheden.
	De bouw van één extra woongebouw	• Eén extra woning van maximaal 600 m³ mag worden toegevoegd op het eigen perceel (door middel

van het toepassen van de sloopmetersystematiek).

6.4 Veranderingsmogelijkheden zones langs hoofdontsluitingswegen en kernrandzones

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Wonen	Wonen in de voormalige (agrarische) bedrijfswoning	• Bedrijfswoning mag worden omgezet naar 1 woongebouw met maximaal 2 zelfstandige wooneenheden.
	De bouw van één extra woongebouw	• Eén woonvolume mag worden toegevoegd op het eigen perceel (door middel van het toepassen van de sloopmetersystematiek). • Onder één woonvolume verstaan we: • één vrijstaande woning van max. 600 m³, of; • één woongebouw met twee wooneenheden van in totaal maximaal 800 m³.

In agrarische gebieden met waarden gelden voor woonfuncties in kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen dezelfde voorwaarden als in de multifunctionele agrarische gebieden.

7 Functieverandering naar werken

7.1 Inleiding

Het huidige VAB-beleid is vastgelegd in het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Leusden met als onderlegger de bestemmingsplannen De Schammer 2006 en Buitengebied 2009. Dit beleid is gericht op vrijkomende agrarische bebouwing. De uitnodiging die in het afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 is gedaan, richt zich eveneens primair op de vraag waar (welke) ruimte wordt geboden aan (welke) nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen in het buitengebied. Ook niet-agrarische bedrijfsmatige functies (de bedrijfsbestemmingen in bovengenoemde bestemmingsplannen) in het landelijke gebied moeten met dit beleid uit de voeten kunnen. Daarom richt deze uitwerking zich met een brede blik op de ontwikkelkansen voor nieuwe functies en nevenactiviteiten in het buitengebied. De gemeentelijke uitwerkingen van het regionale functieveranderingsbeleid kan dus worden toegepast voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied.

Aan agrarische functies verwante bedrijven

Agrarische bedrijven passen in het buitengebied en zijn onlosmakelijk verbonden met het landelijk gebied. Dat geldt zowel voor bedrijven die verwant zijn aan de agrarische sector (zoals bijvoorbeeld een loonwerkbedrijf) als voor bedrijven die landbouwproducten verwerken (zoals een zuivelmakerij). Ook de verkoop van landbouwproducten is een passende functie in het buitengebied, zoals een landwinkel of een boerderijverkooppunt.

Niet-agrarische bedrijven

Een niet-agrarische bedrijfsfunctie kan een passende nieuwe functie zijn in het buitengebied. Hiervoor geldt dan wel dat ze niet te grootschalig mogen zijn en weinig (vracht)verkeer aantrekken. Er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan de verkoop van ter plaatse vervaardigde landbouwproducten of (ambachtelijke) streekproducten. We beschouwen het bedrijfsmatig toepassen van energieopslag en -opwek op het eigen erf (niet voor eigen gebruik) ook als een niet-agrarische bedrijfsactiviteit. Deze nieuwe bedrijfsvorm is dus eveneens toegestaan op voormalige (agrarische) erven, mits de opwek/opslag binnen het perceel wordt gerealiseerd.

Grootschalige bedrijven die veel (vracht)verkeer aantrekken horen thuis op een bedrijventerrein en zijn niet passend in het buitengebied. Grootschalige batterij-parken zijn niet wenselijk om op een (vrijkomend) bedrijfsp perceel toe te staan.

Opslag van statische goederen

Voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied kunnen geschikt zijn voor de opslag van statische goederen, zoals bijvoorbeeld de stalling van caravans, inboedel of houtopslag. Zolang de omvang van de gebouwen beperkt blijft, het aantal verkeersbewegingen beperkt is en de ruimtelijke kwaliteit er niet onder lijdt, is dit acceptabel.

Omdat de vervoersbewegingen niet te aanzienlijk mogen zijn, is de opslag van dynamische goederen (waarbij een dagelijkse magazijnvoorraad wordt aangehouden) niet wenselijk in het buitengebied.

Kleinschalige zakelijke dienstverlening

Activiteiten die betrekking hebben op het bieden van dienstverlening of werkplekken in de vorm van kantoor- en vergaderruimten passen in het landelijk gebied, als ze kleinschalig zijn en het aantal medewerkers en bezoekers beperkt is. De adviesdiensten kunnen bijvoorbeeld variëren van financiële en juridische ondersteuning tot ICT-oplossingen, waarbij de dienstverlening bij voorkeur is gericht op bedrijven in het buitengebied.

Vanwege de verkeersaantrekkende werking zijn grote zelfstandige kantoorgebouwen, zakelijke bijeenkomsten in vergadercentra en congresruimten onwenselijk in het buitengebied.

7.2 Veranderingsmogelijkheden multifunctionele agrarische gebieden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Werken	Agrarische bedrijven: aan agrarische functies verwante bedrijven	- Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. - Maximaal 1.500 m² aan bebouwd oppervlak. - Van bovenstaande omvang kan worden afgeweken, o.b.v. onderstaande sloopmetereis: - Bedrijfsrecht: 100 m² sloopmeters - tot en met 1.000 m² -per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing: 2 m² sloopmeters - meer dan 1.000 m² -per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing: 3 m² sloopmeters.
	Opslag en stalling (statische goederen)	
	Niet-agrarische bedrijven - ambachtelijke bedrijven - innovatieve bedrijven	
	Kleinschalige zakelijke dienstverlening	

7.3 Veranderingsmogelijkheden agrarische gebieden met waarden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Werken	Agrarische bedrijven: aan agrarische functies verwante bedrijven	- Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. - Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak.
	Opslag en stalling (statische goederen)	

Niet-agrarische bedrijven	• ambachtelijke bedrijven • innovatieve bedrijven	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak.
Kleinschalige zakelijke dienstverlening		• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 250 m² aan bebouwd oppervlak.

7.4 Veranderingsmogelijkheden langs zones langs hoofdontsluitingswegen en kernrandzones

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Werken	Agrarische bedrijven:	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 1.500 m² aan bebouwd oppervlak. • Van bovenstaande omvang kan worden afgeweken, o.b.v. onderstaande sloopmetereis: • Bedrijfsrecht: 100 m² sloopmeters • tot en met 1.000 m² -per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing: 2 m² sloopmeters • meer dan 1.000 m² -per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing: 3 m² sloopmeters.
	• aan agrarische functies verwante bedrijven	
	Opslag en stalling (statische goederen)	
	Niet-agrarische bedrijven	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak.
	• ambachtelijke bedrijven • innovatieve bedrijven	
	Kleinschalige zakelijke dienstverlening	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 250 m² aan bebouwd oppervlak.

In agrarische gebieden met waarden gelden voor werkfuncties in kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen dezelfde voorwaarden als in de multifunctionele agrarische gebieden.

8 Nevenactiviteiten bij werken (agrarische bedrijfstercelen en niet-agrarische bedrijfsmatige functies in het buitengebied).

8.1 Inleiding

Het huidige VAB-beleid is vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Leusden met als onderlegger de bestemmingsplannen De Schammer 2006 en Buitengebied 2009. Dit beleid is gericht op vrijkomende agrarische bebouwing. De uitnodiging die in het afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 is gedaan, richt zich eveneens primair op de vraag waar (welke) ruimte wordt geboden aan (welke) nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfstercelen in het buitengebied. Ook niet-agrarische bedrijfsmatige functies (de bedrijfsbestemmingen in bovengenoemde bestemmingsplannen) in het landelijke gebied moeten met dit beleid uit de voeten kunnen. Daarom richt deze uitwerking zich met een brede blik op de ontwikkelkansen voor nieuwe functies en nevenactiviteiten in het buitengebied. De gemeentelijke uitwerkingen van het regionale functieveranderingsbeleid kan dus worden toegepast voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied.

8.2 Passende nevenactiviteiten in multifunctioneel agrarische gebieden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
---------	-----------------------	-------------

Werken	Agrarische bedrijven: • aan agrarische functies verwante bedrijven	Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt.
	Opslag en stalling (statische goederen)	- Maximaal 1.500 m² aan bebouwd oppervlak. - De verkoop van landbouwproducten (bijvoorbeeld in een landwinkel of boerderijverkooppunt) kan uitsluitend als nevenactiviteit worden uitgevoerd. De uitoefening van deze (neven)activiteit is als hoofdfunctie niet toegestaan. - Detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse vervaardigde landbouwproducten of (ambachtelijke) streekproducten is tot maximaal 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) toegestaan, tenzij in het geldende beleid (al) een andere maatvoering is opgenomen.
	Niet-agrarische bedrijven • ambachtelijke bedrijven • innovatieve bedrijven	- Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. - Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak.
	Kleinschalige zakelijke dienstverlening	- Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. - Maximaal 250 m² aan bebouwd oppervlak. - Kleinschalige horeca is uitsluitend toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een recreatieve hoofdfunctie.
	Maatschappelijk • zorg en educatie (dagactiviteiten) • zorg met een verblijfsfunctie	- Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. - Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak.
	Recreatie • kleinschalige dagrecreatie • kleinschalige verblijfsrecreatie	- Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. - Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak. - Kleinschalige horeca is uitsluitend toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een recreatieve hoofdfunctie. - Voor kamperen geldt een maximum van 25 kampeerplekken per bedrijf (met uitzondering van stacaravans).

8.3 Passende nevenactiviteiten in agrarische gebieden met waarden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Werken	Agrarische bedrijven: • aan agrarische functies verwante bedrijven	- Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. - Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak. - De verkoop van landbouwproducten (bijvoorbeeld in een landwinkel of boerderijverkooppunt) kan uitsluitend als nevenactiviteit worden uitgevoerd. De uitoefening van deze (neven)activiteit is als hoofdfunctie niet toegestaan. - Detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse vervaardigde landbouwproducten of (ambachtelijke) streekproducten is tot maximaal 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) toegestaan, tenzij in het
	Opslag en stalling (statische goederen)	

Niet-agrarische bedrijven • ambachtelijke bedrijven • innovatieve bedrijven	geldende beleid (al) een andere maatvoering is opgenomen. • Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak.
Kleinschalige zakelijke dienstverlening	• Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 250 m² aan bebouwd oppervlak. • Kleinschalige horeca is uitsluitend toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een recreatieve hoofdfunctie.
Maatschappelijk • zorg en educatie (dagactiviteiten) • zorg met een verblijfsfunctie	• Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak.
Recreatie • kleinschalige dagrecreatie • kleinschalige verblijfsrecreatie	• Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak. • Kleinschalige horeca is uitsluitend toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een recreatieve hoofdfunctie. • Voor kamperen geldt een maximum van 25 kampeerplekken per bedrijf (met uitzondering van stacaravans).

8.4 Passende nevenactiviteiten langs hoofdontsluitingswegen en kernrandzones

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Werken	Agrarische bedrijven: • aan agrarische functies verwante bedrijven	• Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 1.500 m² aan bebouwd oppervlak. • De verkoop van landbouwproducten (bijvoorbeeld in een landwinkel of boerderijverkoop-punt) kan uitsluitend als nevenactiviteit worden uitgevoerd. De uitoefening van deze (neven)activiteit is als hoofdfunctie niet toegestaan. • Detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse vervaardigde landbouwproducten of (ambachtelijke) streekproducten is tot maximaal 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) toegestaan, tenzij in het geldende beleid (al) een andere maatvoering is opgenomen.
	Opslag en stalling (statische goederen)	
	Niet-agrarische bedrijven • ambachtelijke bedrijven • innovatieve bedrijven	• Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak.
	Kleinschalige zakelijke dienstverlening	• Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 250 m² aan bebouwd oppervlak. • Kleinschalige horeca is uitsluitend toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een recreatieve hoofdfunctie.

Maatschappelijk • zorg en educatie (dagactiviteiten) • zorg met een verblijfsfunctie	• Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak.
Recreatie • kleinschalige dagrecreatie • kleinschalige verblijfsrecreatie	• Maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt. • Maximaal 350 m² aan bebouwd oppervlak. • Kleinschalige horeca is uitsluitend toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een recreatieve hoofdfunctie. • Voor kamperen geldt een maximum van 25 kampeerplekken per bedrijf (met uitzondering van stacaravans).

9 Functieverandering naar maatschappelijk

9.1 Inleiding

Zorg

Kleinschalige zorgverlening, waarbij het bedrijfsmodel gebaseerd is op de kwaliteiten van het landelijk gebied, past goed in het buitengebied. Het gaat dan om het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak. Dat kan verschillende vormen aannemen, zoals dagbesteding of (kinder)dagopvang, maar ook zorg met huisvesting in een kleinschalige setting. Zo zijn er in het buitengebied bijvoorbeeld mogelijkheden voor kleinschalige woonzorgconcepten of begeleid wonen, die een meer persoonlijke en huiselijke sfeer bieden.

Gezien de grotere afstanden in het landelijk gebied vormt de bereikbaarheid van zorg in het buitengebied een uitdaging. Grootschalige zorginstellingen zijn daarom niet wenselijk in het buitengebied.

Educatie

Kleinschalige activiteiten op het gebied van educatie, met een aantoonbare relatie met het agrarisch bedrijf of het landelijk gebied, zijn passend in het buitengebied. Zo richt agro-educatie zich op het opleiden van professionals in de landbouw en aanverwante sectoren. Ook zijn er projecten die zich richten op het betrekken van leerlingen bij natuurbeheer en het creëren van een groene leeromgeving op school.

Overige maatschappelijke functies zoals regulier onderwijs, sport, medisch verwante dienstverlening en culturele voorzieningen zijn sterk gebonden aan het stedelijk gebied en zijn daarom niet wenselijk om in het buitengebied toe te staan.

9.2 Veranderingsmogelijkheden multifunctionele agrarische gebieden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Maatschappelijke functies	Zorg en educatie (dagactiviteiten)	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak.
	Zorg met een verblijfsfunctie	

9.3 Veranderingsmogelijkheden agrarische gebieden met waarden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Maatschappelijke functies	Zorg en educatie (dagactiviteiten)	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen.

Zorg met een verblijfsfunctie	• Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak.
-------------------------------	---

9.4 Veranderingsmogelijkheden zones langs hoofdontsluitingswegen en kernrandzones

Functie	Passende activiteiten	Hoofdfunctie
Maatschappelijke functies	Zorg en educatie (dagactiviteiten)	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak.
	Zorg met een verblijfsfunctie	

10 Functieverandering naar recreatie

10.1 Inleiding

Dagrecreatie

Dagrecreatie past in het landelijk gebied als het bedrijfsmodel gebaseerd is op de kwaliteiten van het landelijk gebied en/of daarin gelegen locaties, zoals landgoederen en cultuurhistorisch erfgoed. Het gaat dan in principe om kleinschalige, extensieve vormen van recreatie in de groene omgeving (recreatieve routes, beleving van landschap en erfgoed), kleinschalige horeca (zoals bijvoorbeeld een theetuin met een terras) en recreatieve activiteiten (indoor of in de buitenlucht). De bezoekersaantallen zijn over het algemeen gering.

Grootschaliger recreatieve ondernemingen, die hoofdzakelijk zijn gericht op binnenactiviteiten in een gebouw, zijn veelal bezoekersintensief en hebben hierdoor een grote verkeersaantrekkende werking. Deze functies zijn niet wenselijk in het buitengebied.

Kleinschalige verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie waarbij kleinschalige overnachtingsmogelijkheden worden aangeboden, kunnen passen in het buitengebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om recreatiewoningen, kamperen bij de boer, een minicamping, kleine groepsaccommodaties of andere vormen van kleinschalig recreatief nachtverblijf.

Grootschaliger vormen van verblijfsrecreatie, zoals een hotel of vakantiewoningen op een recreatiepark zijn niet wenselijk in het buitengebied.

10.2 Veranderingsmogelijkheden multifunctionele agrarische gebieden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Recreatie	Kleinschalige dagrecreatie: • in de buitenlucht • indoor activiteiten	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak. • Kleinschalige horeca is niet toegestaan als zelfstandige hoofdfunctie, maar kan wel als ondergeschikte (neven)activiteit onderdeel uitmaken van een recreatieve hoofdfunctie.
	Kleinschalige verblijfsrecreatie: • kamperen • gebouwde verblijfsaccommodaties	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak. • Voor kamperen geldt een maximum van 25 kampeerplekken per

bedrijf (met uitzondering van stacaravans).

10.3 Veranderingsmogelijkheden agrarische gebieden met waarden

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Recreatie	Kleinschalige dagrecreatie: • in de buitenlucht • indoor activiteiten	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak. • Kleinschalige horeca is niet toegestaan als zelfstandige hoofdfunctie, maar kan wel als ondergeschikte (neven)activiteit onderdeel uitmaken van een recreatieve hoofdfunctie.
	Kleinschalige verblijfsrecreatie: • kamperen • gebouwde verblijfsaccommodaties	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak. • Voor kamperen geldt een maximum van 25 kampeerplekken per bedrijf (met uitzondering van stacaravans).

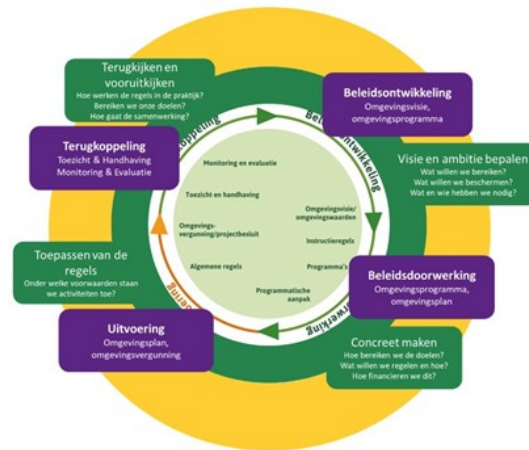
10.4 Veranderingsmogelijkheden zones langs hoofdontsluitingswegen en kernrandzones

Functie	Passende activiteiten	Voorwaarden
Recreatie	Kleinschalige dagrecreatie: • in de buitenlucht • indoor activiteiten	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak. • Kleinschalige horeca is niet toegestaan als zelfstandige hoofdfunctie, maar kan wel als ondergeschikte (neven)activiteit onderdeel uitmaken van een recreatieve hoofdfunctie.
	Kleinschalige verblijfsrecreatie: • kamperen • gebouwde verblijfsaccommodaties	• Sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen. • Maximaal 500 m² aan bebouwd oppervlak. • Voor kamperen geldt een maximum van 25 kampeerplekken per bedrijf (met uitzondering van stacaravans).

11 Positionering

11.1 Inleiding

Het omgevingsprogramma is het omgevingsdocument voor beleidsdoorwerking binnen het beleidshuis (naast het omgevingsvisie, omgevingsplan en omgevingsvergunning). Daarmee verbindt het omgevingsprogramma de visie en het plan, en is het een onmisbare schakel binnen de gedachten van de beleidscyclus.



De beleidscyclus

Bron: Gemeente Leusden

11.2 Beleidshuis fysieke leefomgeving

De beleidscyclus geeft de doorloop, of opvolging, van beleid(svorming) naar uitvoering en terugkoppeling (monitoring en evaluatie) weer. Het beleidshuis geeft de relatie tussen de instrumenten onder de Omgevingswet weer, met daarbij ook werkprocessen en overlegvormen. In het beleidshuis staat beschreven wat de reikwijdte en bedoeling is van de verschillende omgevingsdocumenten en hoe deze tot elkaar verhouden. In het kort worden de omgevingsdocumenten als volgt omschreven:

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie bevat de kaders en lange termijn doelen voor beleidsontwikkeling voor de fysieke leefomgeving. Aan de hand van zes hoofdlijnen wordt in de visie de koers uitgezet voor het beschermen, benutten en behouden van de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad stelt de visie vast.

Omgevingsprogramma

Het omgevingsprogramma beschrijft hoe doelen uit de omgevingsvisie worden bereikt en waar beleidsdoorwerking plaatsvindt. We werken voornamelijk met niet-verplichte omgevingsprogramma's en al het beleid voor de fysieke leefomgeving vindt zijn plek in een programma. Omgevingsprogramma's bevatten maatregelen, zoals aanzet tot regels in het omgevingsplan. Het college stelt het omgevingsprogramma vast.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan bevat bindende regels voor de fysieke leefomgeving. De reikwijdte van het omgevingsplan is breed, het bevat regels op het gebied planologie (bouwen en gebruik) en van milieu. Ook thema's van de fysieke leefomgeving zoals erfgoed, die eerder per verordening waren geregeld, komen in het omgevingsplan. Het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Omgevingsvergunningen

Op basis van het omgevingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend. Via de procedure Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA) kunnen we initiatieven mogelijk maken in afwijking van het omgevingsplan. Het beslissen over de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college.

Terugkoppeling en handhaving

De 'terugkoppeling-fase' maakt de beleidscyclus compleet, waarin de kerninstrumenten getoetst worden aan onze doelen voor de fysieke leefomgeving.

De handhavingsstrategie en de wijze waarop de instrumenten gemonitord en geëvalueerd worden is hierin van belang.

11.3 P&C cyclus

De uitvoering en voortgang van dit omgevingsprogramma worden gevolgd en waar nodig bijgestuurd via de reguliere Planning- en Control cyclus (P&C cyclus) van de gemeente.

11.4 Global Goals

Binnen de beleidsdocumenten (omgevingsvisie en omgevingsprogramma's) wordt een koppeling gemaakt met de Global Goals (Sustainable Development Goals, SDG's). De beleidsuitwerking binnen dit omgevingsprogramma draagt bij aan de volgende SDG's:

Inclusieve economische groei (08) en Aanpak van klimaatverandering (13)

12 Monitoring en evaluatie

12.1 Inleiding

De gemeentelijke uitwerking is gebaseerd op de huidige stand van zaken, waarbij gebruik is gemaakt van actuele bedrijfsgegevens en inzichten in de agrarische sector binnen de gemeente. In de toekomst kunnen er echter veranderingen optreden, die mogelijk ook gevolgen kunnen hebben voor de keuzes die in de gemeentelijke uitwerking zijn gemaakt.

12.2 Monitoring

Om te bezien of het toetsingskader nog altijd aansluit bij de praktijk, monitoren we de werking actief. Als er aanleiding is vindt een evaluatie plaats. Op dat moment zal de balans worden opgemaakt en wordt het toetsingskader indien nodig geactualiseerd.

12.3 Trendanalyse

De landelijke overheid is aan het onderzoeken of de Omgevingswet, met betrekking tot 'geurnormen en veehouderij' in het Besluit kwaliteit leefomgeving, aangescherpt moet worden. Bij de uitvoering van dit VAB-beleid worden nieuwe gevoelige functies mede beoordeeld op basis van de toekomstige beleidsontwikkelingen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dat houdt in dat voor een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe gevoelige functie sprake zal zijn van voldoende afstand tot een agrarisch bedrijf.

12.4 Evaluatie en bijstelling

Om te bezien of het toetsingskader nog altijd aansluit bij de praktijk, monitoren we de werking actief. Als er aanleiding is vindt een evaluatie plaats. Op dat moment zal de balans worden opgemaakt en wordt het toetsingskader indien nodig geactualiseerd.

13 Gebiedsaanwijzingen

13.1 Gebieden

Landelijk gebied Landgoederenzone en Centraal buitengebied Agrarisch gebied met waarden Leusderheide Multifunctioneel agrarisch gebied Omgeving Hessenweg Randzone met slagenlandschap Zuidooستelijk kampenlandschap Kernrandzone



Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Agrarisch gebied met waarden</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/3e6073e72e8c46a4a8af8fbd0cfd6152/nld@2026-05-26;11325440
<i>Kernrandzone</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/27a0cc6159ed4469b431678c2a15cf0e/nld@2026-05-26;11325440
<i>Landelijk gebied</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/5129c333ff0a4324b08a7a08f5568805/nld@2026-05-26;11325440
<i>Landgoederenzone en Centraal buitengebied</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/80103c5a49e24a63bc736aa41123e163/nld@2026-05-26;11325440
<i>Leusderheide</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/61f57f8687714ee7b9acbd2b4020012a/nld@2026-05-26;11325440
<i>Multifunctioneel agrarisch gebied</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/4f23e279935142d5a9b576d0573acc2b/nld@2026-05-26;11325440
<i>Omgeving Hessenweg</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/6c7f4bb-fe4f34faab5ad41646544e710/nld@2026-05-26;11325440
<i>Randzone met slagenlandschap</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/683764898b0a4ce9843716b091a36580/nld@2026-05-26;11325440
<i>Zuidoostelijk kampenlandschap</i>	/join/id/regdata/gm0327/2026/996d8a795c6a4e9894c6e5fc332cc6c1/nld@2026-05-26;11325440



Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

*Gemeentelijke uitwerkingen van het
regionaal afwegingskader
functieveranderingsbeleid 2024*

/join/id/regda-
ta/gm0327/2026/148fbf4eee0b4b039568fc3039357cf8/nld@2026-
05-26;11325440