

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG



VABplus beleid, gemeente Utrechtse Heuvelrug

Analysedocument

10 februari 2025

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

1. Data-analyse

CBS-data

- Aantal landbouwbedrijven, totaal
- Graas- en hokdieren, aantal dieren
- Graas- en hokdieren, aantal bedrijven
- Verbreding agrarische bedrijvigheid
- Opbrengst uit verbreding
- Land- en tuinbouwbedrijven met een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder zonder bedrijfsopvolger

Data Vab-viewer provincie Utrecht

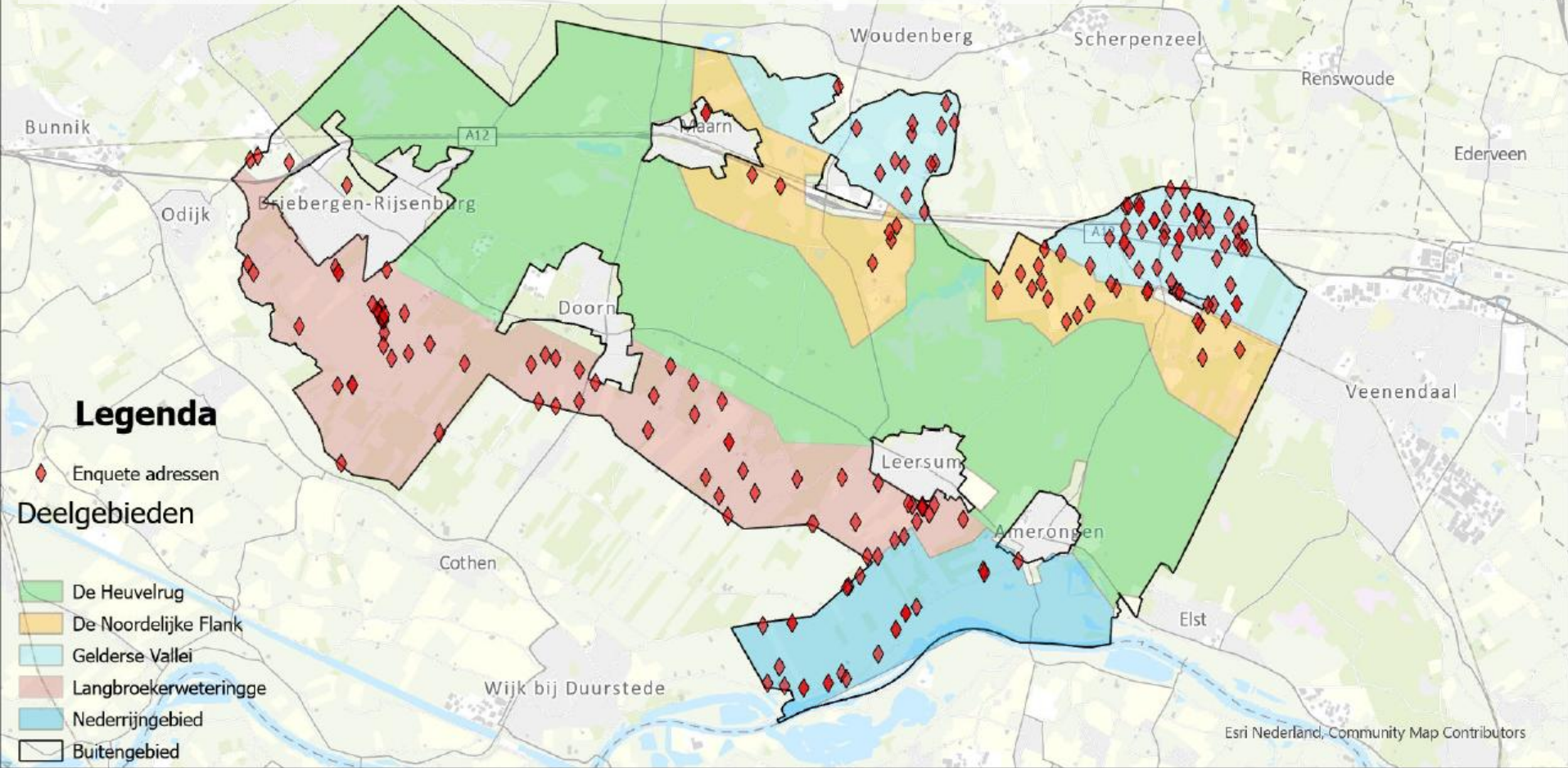
- Agrariërs ouder dan 60 jaar (in %)
- Vrijkomende agrarische bebouwing (2015-2030)
- Bouwjaar agrarische bebouwing
- Staloppervlakte UH

Provinciaal register arbeidsplaatsen

- Spreiding landbouwbedrijven totaal

Conclusies

Locaties met een agrarische bestemming per deelgebied

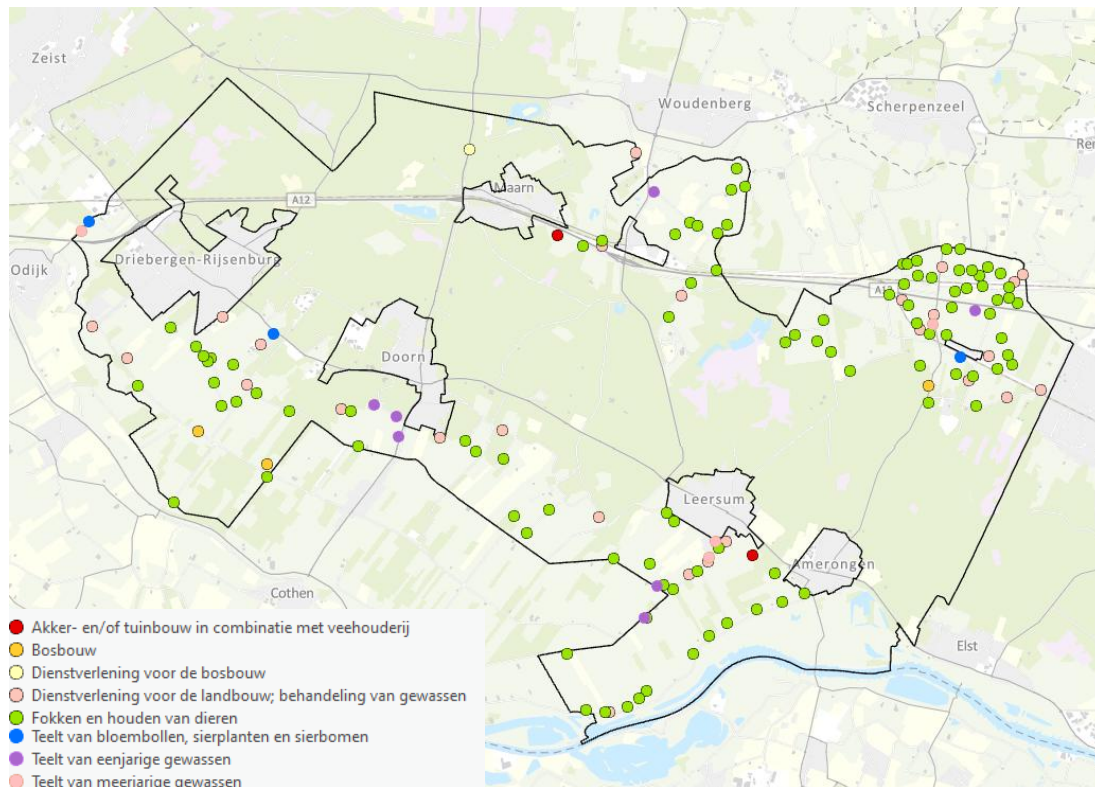


Aantal landbouwbedrijven, totaal

Kolom1	2016	2018	2020	2022	2024*
Aantal landbouwbedrijven, totaal	136	136	140	144	140

*Voorlopige cijfers

Spreading Landbouwbedrijven totaal



- Agrarische bedrijvigheid concentreert zich vooral aan de noordoostkant van de gemeente. Dit grenst aan de Gelderse Vallei.
- Ook aan de zuidkant van de gemeente zijn er relatief veel agrarische bedrijven, met concentraties ten zuiden van Leersum, Amerongen en Driebergen - Rijssenburg.

Graas- en hokdieren, aantal dieren, totaal UH

Graasdieren, aantal dieren, totaal	2016	2018	2020	2022	2024*
Rundvee	14233	14836	15994	16566	14882
Schapen	2245	2344	2979	2889	1476
Geiten	3797	5869	6875	8254	7628

*Voorlopige cijfers

Hokdieren, aantal dieren, totaal	2016	2018	2020	2022	2024*
Varkens	31134	35982	22289	21655	16119
Kippen	281151	304737	373523	266829	353544

*Voorlopige cijfers

- Vooral een afname in aantal varkens te zien

Graas- en hokdieren, aantal bedrijven, totaal UH

Graasdieren, aantal bedrijven, totaal	2016	2018	2020	2022	2024*
Rundvee	98	96	95	95	90
Schape	36	30	33	29	30
Geiten	14	20	20	25	20

*Voorlopige cijfers

Hokdieren, aantal bedrijven, totaal	2016	2018	2020	2022	2024*
Varkens	28	25	19	19	20
Kippen	16	14	16	16	20

*Voorlopige cijfers

- Een bedrijf kan in meerdere categorieën vallen
- Gebaseerd op informatie uit het Handelsregister

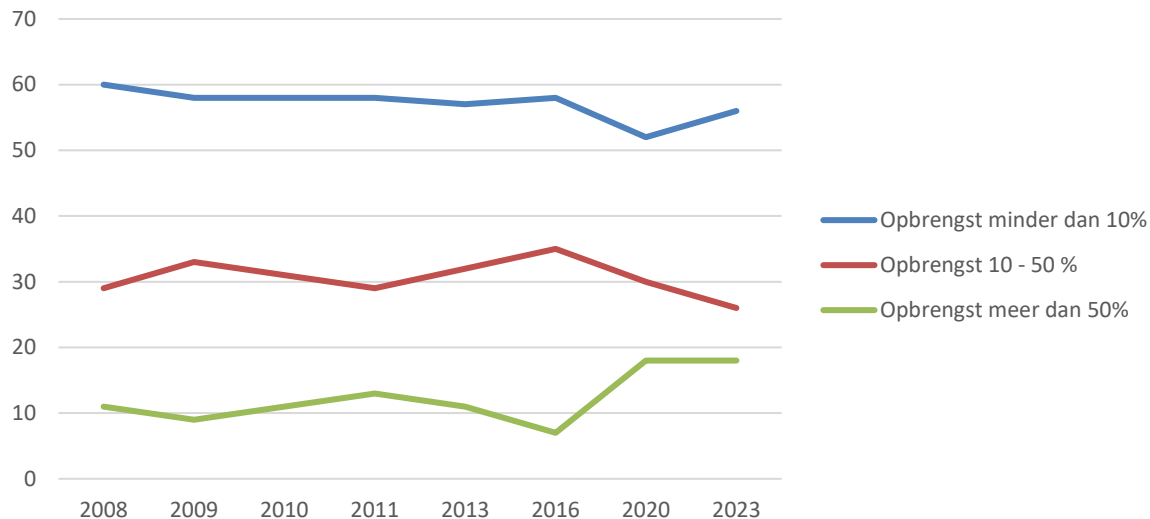
Verbreiding agrarische bedrijvigheid (per categorie, Prov. Utrecht)



- Sinds 2008 is er een grote toename te zien van bedrijven met verbredende activiteiten. Er is sprake van een ruimschootse verdubbeling.

Opbrengst uit verbreding (provincie Utrecht, in % van bedrijven met verbreding)

Inkomsten verbreding (In % van bedrijven met verbreding)



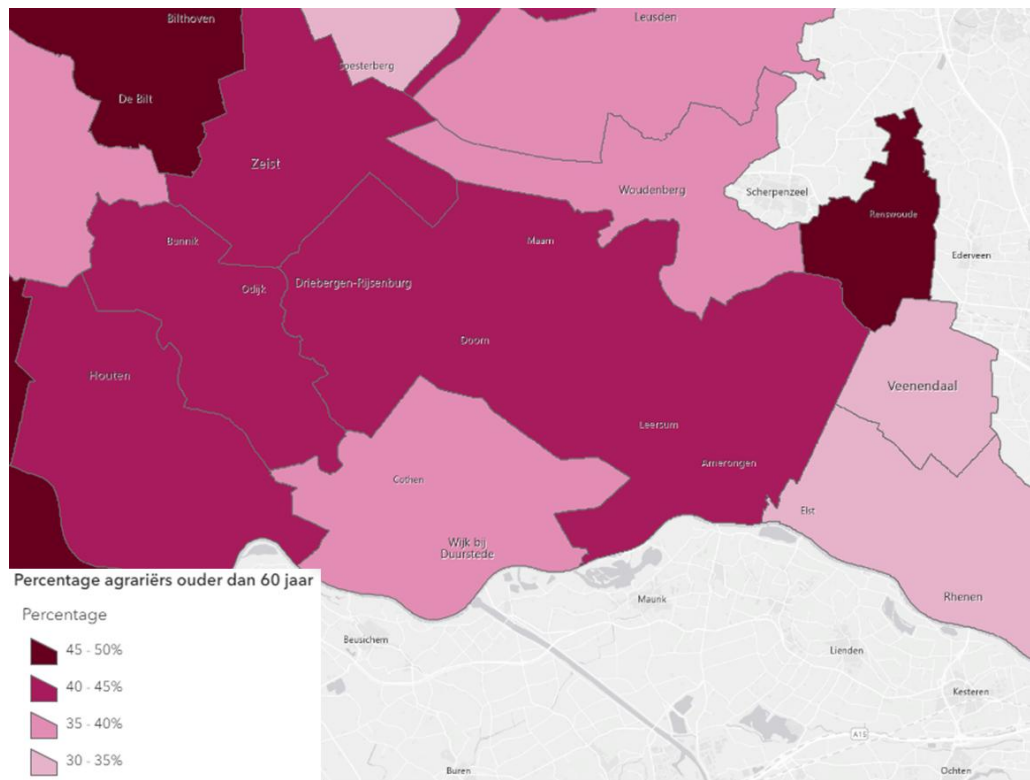
- De inkomsten uit verbredende activiteiten lijken beperkt.
- Sinds 2008 is het aandeel bedrijven met een opbrengst van meer dan 50% heel licht toegenomen
- Betreft gegevens uit hele provincie. Dus lastig om conclusies aan te verbinden voor Utrechtse Heuvelrug

Land- en tuinbouwbedrijven met een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder zonder bedrijfsopvolger UH (2020)

Categorie	Bedrijven	Oppervlakte
Totaal	140	3697
Zonder Bedrijfsopvolger	42	651
Percentage Zonder Opvolging	30,0%	17,6%

- Van de 140 bedrijven zijn er 42 met een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder die geen bedrijfsopvolger hebben.
- Dit gaat veelal om bedrijven met een klein bedrijfsoppervlakte

Agrariërs ouder dan 60 jaar (in %)



- In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is 40-45% van de agrariërs ouder dan 60 jaar. Dit is relatief veel in vergelijking tot de omliggende gemeenten.
- Gelet op dit gegeven mag verwacht worden dat de komende jaren veel bedrijven zullen stoppen.

Staloppervlakte UH & Oppervlaktes rood-voor-rood regeling

Staloppervlakte in 2019	Percentage agrariërs
minder dan 750	28
750 tot 1000 m2	6
1000 tot 2500 m2	46
2500 tot 4000 m2	14
meer dan 4000 m2	7

Sloopmeters	Woning(en)
750m ² tot 2500m ²	1
2500m ² tot 4000m ²	2
meer dan 4000m ²	3

- Oppervlaktes laten zien dat bijna 80% van de agrariërs valt in de categorie onder 2.500 m².
- 52% valt in de categorie 1 woning (750 – 2500 m²). Veel agrariërs houden dus sloopmeters over.

Conclusies data

1. In de CBS gegevens is geen grote afname te zien in het aantal agrarische bedrijven in de afgelopen jaren. Dit kan er ook mee te maken hebben dat bedrijven afbouwen of grotendeels stoppen, maar formeel hun bedrijf niet beëindigen (niet afrekenen met de fiscus).
2. 30% van de bedrijven heeft geen bedrijfsopvolger. 40-45% van de agrariërs is ouder dan 60 jaar. Dit kan duiden op meerdere stoppende bedrijven in de komende jaren.

2. Interviews en enquête

- Gesprek ambtelijke gebiedskenners
- Gesprek gestopte agrariërs
- Gesprek externe deskundigen
- Gesprek deskundigen openbare orde en veiligheid
- Conclusies interviews
- Conclusies enquête
- Resultaten enquête (Bijlage)

Gesprek ambtelijke gebiedskenners

- Er is een lichte trend te zien in de toename van andere functies dan wonen.
- Wel vooral aanvragen voor wonen in plaats van sloop. Belangrijke ontwikkeling hierbij is het raadsbesluit over betaalbare woningen in het buitengebied.
- Recreatie wordt niet vaak gezien als nieuwe functie. Als boeren stoppen zijn ze vaak op leeftijd en hebben ze geen behoefte aan te veel bedrijvigheid op het erf.
- Boeren stoppen voornamelijk vanwege de leeftijd. Soms door regelgeving waar ze tegenaanlopen, maar ook dan zijn ze vaak al wat ouder.
- Gaat vaak om gecombineerde ontwikkelingen in verband met tekort aan sloopmeters. Het is dan een combinatie van rood-voor-rood en rood-voor-groen.
- Gemeente is niet strikt in sloopmeters, maar dit hangt wel af van het gebied en de toegevoegde ruimtelijke kwaliteit.
- Natuuronderzoeken en -maatregelen vertragen het proces enorm. Bijna overal loopt het proces vertraging op door natuur.
- Er zijn strakke regels voor landschappelijke inpassing. Dit zijn over het algemeen positieve ontwikkelingen voor het buitengebied.
- Het zou makkelijker zijn als we teruggaan naar de basis van de regeling: saneren voor één of twee dure woningen. Op deze manier hebben initiatiefnemers ook een fatsoenlijk pensioen.
- Ligging kan zwaar meewegen bij de beoordeling van een initiatief.
- Gemeente raadt gelijk aan om een externe adviseur in te huren.

Resultaten interviews gestopte agrariërs

- Alle drie de geïnterviewden hebben een woning teruggebouwd of gaan dit in de toekomst doen in ruil voor de sloop van stallen.
- De vrijgekomen agrarische gronden worden nu (deels) gebruikt door andere agrariërs.
- De kosten waren op voorhand erg hoog, tussen de 40.000 en 100.000 euro. Dit is een grote investering, zonder de zekerheid dat het initiatief de eindstreep haalt. Een aanzienlijk deel hiervan is advieskosten, omdat initiatiefnemers zelf hun weg niet konden vinden in de regels.
- De reactie op de principeverzoeken duurde in twee gevallen erg lang. Tot soms bijna een jaar.
- De onderzoeklast is erg hoog. Dit maakt dat het proces erg lang duurt en veel kost. Stapeling van deeladviezen maakt het lastig te overzien.
- Er is vaak een aanzienlijke hoeveelheid sloopmeters over. Dit zorgt wel voor extra sloopkosten, maar levert verder niks op.
- Het proces is erg sectoraal. De ervaring is dat er vanuit elke discipline afzonderlijk naar initiatieven gekeken wordt. Het is een stapeling van belangen in plaats van een integrale afweging.
- Er is sprake van een gedeeld belang. De schuren moeten gesloopt worden (minder uitstoot, vaak oude schuren). Het was in het proces niet merkbaar dat de gemeente vanuit dit gedeelde belang handelde.

Gesprek externe deskundigen (1)

Aanwezig: Utrechts Particulier Grondbezit, DL Advies, Boer en Natuur, Plattelandscoach provincie Utrecht, LTO Heuvelrug en Kromme Rijn

Ontwikkelingen:

- VAB komt steeds meer naar voren. Niet alleen stoppers, maar ook agrariërs die willen verbreden.
- Boeren zijn ondernemers en verzinnen nieuwe invullingen. Hiermee lopen ze op de kaders vooruit wat de verhouding tussen overheid en agrariër onder druk kan zetten.

Knelpunten:

- Er zit een groot gat tussen 750 m² slopen in ruil voor één woning en 2,500 m² slopen voor twee woningen. Er is nu al veel maatwerk nodig.
- Onderzoeken brengen veel kosten met zich mee. Investeren is lastig, want er is geen zekerheid of een initiatief slaagt.
- Het proces duurt soms zo lang dat onderzoeken opnieuw moeten.
- Bouwen levert veel meer (financiële) zekerheid op dan natuur. Bouwen is dus de economisch duurzamere keuze.
- Overheid denkt sectoraal, terwijl de initiatiefnemer dit integraal probeert te doen.
- Er is meer dan alleen natuur of agrarisch. Tussenfunctie moet ruimte krijgen.
- Besluitvorming en de snelheid van handelen zijn knelpunten. Het duurt nu lang en ontbreekt aan duidelijkheid.
- Beleid met een insteek per deelgebied kan helpen. Dit is te verantwoorden naar buiten toe.
- Idee leeft dat er sprake is van draaideuroverheid: gemeente wijst naar provincie en andersom.
- Er zitten verschillen tussen regelingen in bestemmingsplannen.

Gesprek externe deskundigen (2)

Wensen en behoeftes:

- Het is fijn als de gemeente duidelijkheid geeft over de wenselijkheid van functies. Duidelijkheid kan ook een 'nee' zijn.
- Moeilijk te duiden of iets wel of niet kan. Soms valt iets in categorie VAB en soms weer net erbuiten

Voorbeelden beleid in andere gemeenten:

- Montfoort: multifunctionele erven zijn mogelijk. Er wordt hier niet meer gestuurd op hoofd- en neveninkomsten. Inkomsten zijn dus niet meer perse gekoppeld aan ruimtegebruik. Het zit nog wel in bestemmingsplannen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- Bunnik: in Bunnik hebben ze een goede regeling. Sommige activiteiten zijn vergunningsvrij. Voor sommigen geldt een meldingsplicht, waar dan bijvoorbeeld een voorwaarde tot landschappelijke inpassing aan zit verbonden.
- Ommen: de gemeente komt al vroeg in het proces thuis langs bij agrariërs om het initiatief te bespreken.

Gesprek deskundigen openbare orde en veiligheid

- Zij zien steeds vaker lege stallen en gebouwen. Heel vaak worden die voor opslag gebruikt, en vaak is dit zonder vergunning. Kleinschalige opslag (in boxen) is ook aantrekkelijk voor criminelen, omdat een agrariër doorgaans geen uitgebreide registratie bijhoudt en zelden vraagt om legitimatiebewijs. Het kan dus vrijwel anoniem.
- Meldingsbereidheid in het landelijk gebied is extreem laag. Niet alleen als er zaken niet in de haak zijn, maar ook de gevallen waar echte nood is. Er is enorm veel wantrouwen t.o.v. de overheid, incl. de gemeente.
- Vraag is – ook voor dit thema - hoe je als gemeente het imago van tegenstander kunt omvormen naar medestander.
- Er worden stallen gebouwd en gebruikt zonder vergunning. Dit kan leiden tot illegale activiteiten.
- Beleid moet uitvoerbaar en controleerbaar zijn.

Conclusies interviews

1. Hergebruik met woning(en) is meest voor hand liggend en komt het meeste voor.
2. Aandachtspunt is het raadsbesluit dat bij VAB ook sprake moet zijn van betaalbare woningen . Bij de verdere uitwerking moet maatwerk mogelijk zijn.
3. Wel of geen voldoende sloopmeters (of niet te gebruiken sloopmeters) is vaak een belangrijk onderwerp. Een simpele regeling wordt als wenselijk gezien.
4. Afhandeling principeverzoeken duurt lang. Initiatiefnemers worden soms teruggestuurd met de vraag om het plan verder uit te werken, zonder veel zekerheid/duidelijkheid.
5. Onderzoekslast (met name natuur) zorgt voor hoge kosten en vertraagd het proces.
6. Een herontwikkeling vergt grote investeringen vooraf zonder de zekerheid op succes. Het gevoel is dat de gemeente niet inziet dat er een groot fiscaal aspect aan VAB zit.
7. Externen ervaren het proces binnen de gemeente nog als te sectoraal. Ook is er meestal niet het gevoel dat er 'samen wordt opgetrokken' vanuit gemeenschappelijke doelen.
8. Handhavers merken dat er wantrouwen is jegens de overheid wat de kans op ondermijning vergroot.
9. Zeker in overgangssituaties kan er sprake zijn van meerdere functies op een erf (geen nevenactiviteiten, maar multifunctionele landbouw). Regels zijn daar niet op ingericht.
10. Nieuwe functies kunnen belemmerend werken voor bestaande agrarische activiteiten.
11. Communicatie vanuit de gemeente en toegankelijkheid is erg belangrijk.

Conclusies enquête

De complete resultaten van de enquête zijn opgenomen [in de bijlage](#)

1. Er is twijfel of het deelgebied goed is ingevuld. Daarom is het lastig om conclusies per deelgebied te trekken en moeten we vooral naar de totalen kijken.
2. Meerdere bedrijven overwegen functieverandering of het ondernemen van nevenactiviteiten.
3. Meerdere bedrijven willen ondersteuning vanuit de gemeente, maar ervaren dat nu niet.
4. Regels op het gebied van ruimtelijke ordening worden vaak als belemmerende factor gezien.
5. De genoemde vormen van functieverandering zijn divers, maar wonen en opslag wordt meermaals genoemd.
6. Van de respondenten met nevenactiviteiten is het merendeel van plan er nog meer te ontwikkelen.
7. Een kwart van de respondenten heeft geen actief bedrijf meer. Dit terwijl de enquêtes zijn gestuurd naar kavels met een agrarische bestemming.
8. Maar 17% van de respondenten denkt aan stoppen; meerdere bedrijven geven juist aan dat ze willen groeien.

3. Analyse beleid, bestemmingsplannen en instructieregels

1. Analyse beleid: omgevingsvisie
2. Analyse bestemmingsplannen
3. Conclusies geldende bestemmingsplanregels
4. Analyse instructieregels Rijk en Provincie
5. Conclusies instructieregels

3.1 Analyse omgevingsvisie

- **Nederrijngebied:**

In het binnendijkse gebied zien we wel meer mogelijkheden voor recreatie, mits deze extensief is en weinig tot geen negatieve impact heeft op de natuur. Ook zetten we voor wat betreft de Lekdijk zelf in op een verschuiving in gebruik: van doorgaand verkeer naar (recreatief) fietsverkeer.

- **Gelderse Vallei:**

We zien hier ruimte voor uitbreiding van de recreatiemogelijkheden. Locaties met vrijkomende agrarische bebouwing kunnen hier getransformeerd worden naar kleinschalige woningen.

- **De Noordelijke Flank:**

Er is in dit gebied op het voormalige AZC-terrein ruimte voor woningbouw. Verder alleen ter vervanging van vrijkomende agrarische bebouwing of ten behoeve. We gaan voor verbetering en uitbreiding van de recreatiemogelijkheden voor wandelaars en fietsers.

- **Langbroekerwetering:**

Geen ruimte voor woningbouw, behalve ter vervanging van vrijkomende agrarische bebouwing of ten behoeve van natuurbeheer. We gaan voor verbetering en uitbreiding van de recreatiemogelijkheden voor wandelaars en fietsers.

Dit geeft slechts beperkt sturing voor de VAB-mogelijkheden.

3.2 Analyse bestemmingsplannen buitengebied

Bestaande mogelijkheden voor omzetting, uitbreiding en wijziging agrarische functies per voormalige gemeente

Buitengebied Overberg, Maarn, Amerongen

Buitengebied Doorn

Buitengebied Driebergen

Buitengebied Leersum



Relevante bestemmingen per buitengebied plan

Regelingen	Overberg, Maarn en Amerongen	Doorn	Driebergen	Leersum
Afwijking kleinschalige nevenactiviteiten	✓	✓	✓	✓
Afwijking plattelandswoning	✓		✓	
Afwijking kwekerijen	✓	✓	✓	✓
Omschakeling akkerbouw naar veehouderij	✓		✓	
Wijziging naar 'Wonen - B1' na beëindiging agrarisch bedrijf	✓	✓ (Geen onderscheid tussen Wonen B1 of B2.)	✓	
Wijziging naar 'Wonen - B2' na beëindiging agrarisch bedrijf; één extra woning toegestaan in een voormalige boerderij	✓	✓ (Geen onderscheid tussen Wonen B1 of B2.)	✓	
Wijziging naar 'Wonen - B1' na beëindiging agrarisch bedrijf; grotere inhoud woning toegestaan in monumentale / cultuurhistorisch waardevolle boerderij	✓	✓ (Geen onderscheid tussen Wonen B1 of B2.)	✓	
Wijziging naar 'Wonen - B1' of 'Wonen - B2' na beëindiging agrarisch bedrijf; extra woning(en) toegestaan	✓	✓	✓	
Wijziging naar 'Wonen -' na beëindiging agrarisch bedrijf; één extra woning toegestaan		✓ (Geen onderscheid tussen Wonen B1 of B2.)		
Wijziging naar 'Bedrijf', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk' na beëindiging agrarisch bedrijf	✓	✓ (Alleen naar Bedrijf)	✓	
Wijziging naar Recreatie na beëindiging agrarisch bedrijf		✓		

NB: Verschil Wonen B- en B2:

B1: toevoegen een vrijstaande woning

B2: toevoegen aangegeven aan een gebouwde woningen



Vergelijk relevante onderdelen wijzigen naar Wonen

Relevante regels	Wijziging naar 'Wonen - B1' na beëindiging agrarisch bedrijf Algemeen	Wijziging naar 'Wonen - B2' na beëindiging agrarisch bedrijf; één extra woning toegestaan in een voormalige boerderij	Wijziging naar 'Wonen - B1' na beëindiging agrarisch bedrijf; grotere inhoud woning toegestaan in monumentale / cultuurhistorisch waardevolle boerderij	Wijziging naar 'Wonen - B1' of 'Wonen - B2' na beëindiging agrarisch bedrijf; extra woning(en) toegestaan
Bouwwak verwijderen en overige gronden binnen het voormalig bouwwak behouden agrarische bestemming.	✓	✓	✓	✓
Maximaal toe te voegen oppervlak wonen ter plaatse van en aansluitend aan elke bestaande/nieuwe woning	Maximaal 1000 m ²	Maximaal 800 m ²	Maximaal 800 m ²	Maximaal 1000 m ²
Inhoud woning	600 m ³	Eén woning extra uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij is toegestaan als dat bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing. De totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra woning mag niet groter zijn als de totale inhoud van aanwezige aaneengesloten bebouwing	Binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij mag deze worden vergroot tot de totale inhoud als dit bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing. De totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra woning mag niet groter zijn als de totale inhoud van aanwezige aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij	600 m ³
Slopen. Vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwwak voormalige bedrijfsgebouwen (zonder cultuurhistorische waarden) gesloopt worden.	Alle voormalige bedrijfsgebouwen waarbij maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, tot een maximum van 200 m ² is toegestaan	Alle bedrijfsgebouwen met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen als zodanig mogen worden aangemerkt	Alle overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en gezien de oppervlaktebepalingen als zodanig mogen worden aangemerkt	• Alle voormalige bedrijfsgebouwen waarbij maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, tot een maximum van 200 m² is toegestaan. • Maximaal één extra woning: minimaal 1000 m² • Maximaal twee extra woningen: minimaal 2500 m² • Maximaal drie extra woningen: minimaal 4000 m²
Aantal woningen binnen elk voormalig bouwwak wordt niet vergroot	✓		✓	

Wijziging naar 'Bedrijf', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk' na beëindiging agrarisch bedrijf

Voorwaarden

- Het betreffende **bouwvlak** wordt **verwijderd**.
- Overige gronden binnen het voormalig bouwvlak **behouden** de betreffende **agrarische bestemming**.
- Alle **woonruimten** worden **binnen** het betreffende **bouwvlak** gebracht.
- Binnen het voormalig bouwvlak van elk bedrijf wordt aan de bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden **een nieuw bouwvlak toegekend**.
- **Bedrijven** zoals opgenomen in **schema** hiernaast zijn mogelijk.
- **Ook zijn bedrijven mogelijk die in ruimtelijk opzicht en gezien de gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld.**
- **Gezamenlijke oppervlakte, de goot- en de bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwvlak mag niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie**, met dien verstande dat:
 - van de **gezamenlijke oppervlakte** van de op dat tijdstip **bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt**, met dien verstande dat **maximaal 500 m² mag blijven staan**;
 - het bepaalde onder 1 **niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden**.

Hoofdbestemming	nadere aanduidingen
Bedrijf	ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
	ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
	landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenhouderij, loonwerkbedrijf; niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven;
	opslag- en stallingsbedrijven;
Kantoor	kantoorbedrijvigheid, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
Maatschappelijk	sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artsenpraktijk, kuuroord.

Vaak voorkomende voorwaarden bij meeste wijzigingen

- Geen onevenredige aantasting bouw- en gebruiksmogelijkheden van **aangrenzende gronden**.
- Op gronden zonder de aanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwstabiliseringsgebied' is aantoonbaar dat het betreffende bouwvlak **niet voor de landbouw nodig is en de locatie geen landbouwontwikkelingsperspectief meer heeft**.
- **Zorgvuldige inpassing in het landschap**.
- De **agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden** en bebouwing mogen door de wijziging **niet onevenredig worden aangetast**.
- **Geluidsbelasting** moet voldoen aan de wettelijke eisen.
- In vergelijking met het agrarisch gebruik neemt de **verkeersbelasting niet** onevenredig toe.
- Het **parkeren** behorende bij het andere gebruik vindt plaats **binnen het betreffende bouwvlak**.

Afwijken naar kleinschalige nevenactiviteiten

Met vergunning als ondergeschikte activiteit

- **Ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven**, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij, etc.
- **Aan agrarische functies verwante bedrijven**, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven.
- **Ambachtelijke bedrijven**, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf.
- **Opslag- en stallingsbedrijven**.
- **Kantoorbedrijvigheid**, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau.
- **Bezoekers- en cursuscentrum**.
- **Atelier, museum, galerie en kunsthandel**.
- **Detailhandel** overwegend in ter plaatse voortgebrachte of **streekeigen producten**.
- **Horeca**, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras, etc..
- **Dagrecreatieve voorzieningen**, zoals een speeltuin en fietsverhuur.
- **Verblijfsrecreatieve voorzieningen** in de vorm van 'bed & breakfast'-voorzieningen, vakantie-appartementen, pension en kampeerboerderij en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans.
- **Sociale en medische dienstverlening**, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord, etc.
- Andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Afwijken naar kleinschalige nevenactiviteiten

Voorwaarden

- **De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing** van het betreffende agrarisch bedrijf **wordt niet vergroot**, voor zover deze vergroting **betrekking heeft op** het met het omgevingsvergunning **toegestane gebruik**.
- Binnen eenzelfde bouwvlak bedraagt de **gezamenlijke bruto vloeroppervlakte** ten behoeve van de hiervoor genoemde **niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer dan 300 m²**.
- Binnen eenzelfde bouwvlak bedraagt de **verkoop vloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m²**.
- Binnen eenzelfde bouwvlak bedraagt de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van **statische opslag niet meer dan 500 m²**
- Voor **verblijfsrecreatieve** voorzieningen worden de volgende bepalingen in acht worden genomen:
 - de inhoud van een 'bed & breakfast'-appartement of vakantie-appartement bedraagt niet meer dan 250 m³;
 - standplaatsen voor kampeermiddelen ook buiten een bouwvlak zijn toegestaan tot een afstand van 25 m uit de grens van het bouwvlak;
 - het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen per bouwvlak geldt voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober.

3.3 Conclusies geldende bestemmingsplanregels

1. M.u.v. Leersum bevatten het geldende bestemmingsplan al veel mogelijkheden voor functieverandering via een wijzigingsbevoegdheid (die onder de Omgevingswet is vervallen).
2. De geldende regeling bevat ruime mogelijkheden voor nevenactiviteiten via een omgevingsvergunning onder voorwaarden.

3.4 Analyse instructieregels rijk en provincie



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Analyse instructieregels rijk en provincie

Van toepassing in het buitengebied

instructieregels BKL

- 5.150 (aanwijzing militaire terreinen en terreinen met een militair object)
- 5.161bb (aanwijzing uitsluitingsgebied hyperscale datacentra)
- 5.160 (aanwijzing vrijwaringsgebieden rijksvaarwegen)
- 5.41 (aanwijzing rivierbed grote rivieren)

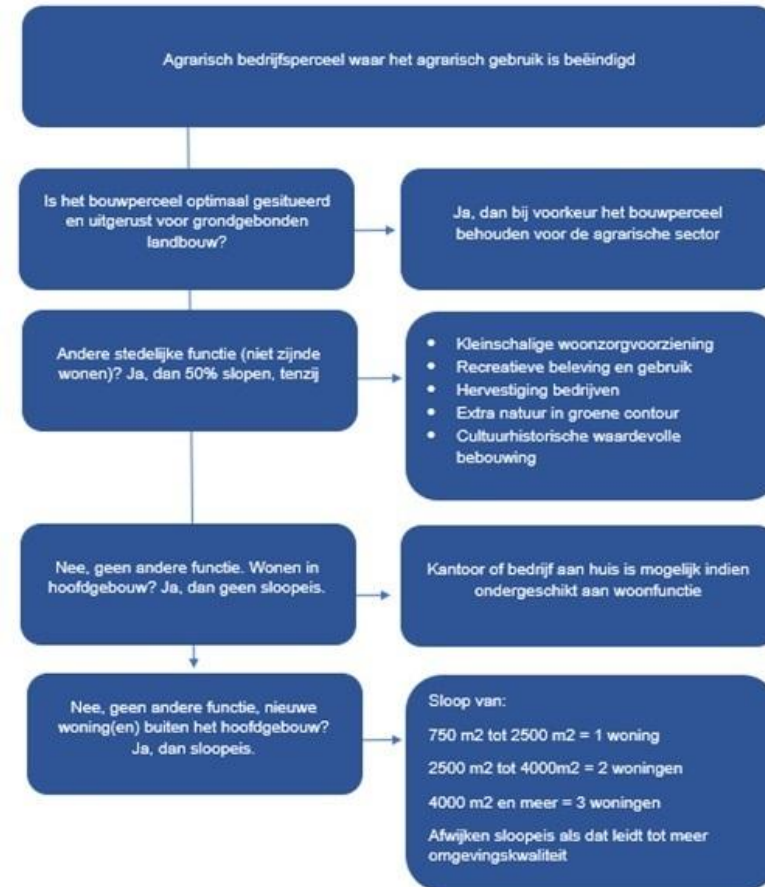
Conclusie: niet (of nauwelijks) relevant voor VAB

instructieregels provinciale omgevingsverordening

- Instructieregels specifiek gericht op VAB: functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel
- Instructieregels die als randvoorwaarde van belang kunnen zijn.

Instructieregels functiewijzing (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel

- **Functiewijziging naar woonfunctie voor (voormalige) bedrijfswoning; art. 9.12**
 - Het voormalige deel mag aan de burgerwoonfunctie worden toegevoegd; ook woningsplitsing mogelijk
 - Geen specifieke kwaliteitseisen
 - Opvallend: geen eisen sloop bedrijfsgebouwen
- **Functiewijziging naar woonfunctie voor extra woningen (ruimte voor ruimte); art. 9.13**
 - Alle bedrijfsbebouwing slopen (tenzij CH waardevol of karakteristiek),
 - 750 – 2.500 m² slopen = 1 nieuwe woning; 2.500 – 4.000 m² slopen = 2 nieuwe woningen; 4.000 of meer m² slopen = 3 nieuwe woningen
 - Afwijking hiervan is mogelijk, mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit
- **Functiewijziging naar andere functies dan wonen; art. 9.11**
 - Sloop van minimaal 50% van de aanwezige bebouwing (tenzij CH waardevol of karakteristiek), tenzij de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze wordt verhoogd.
 - 50% is niet nodig indien het gaat om een kleinschalige woonzorgvoorziening, recreatie of een te verplaatsen bedrijf
 - Compact erf; Vervanging van bestaande bebouwing is mogelijk.



Instructieregels als randvoorwaarde VAB

➤ Natuur

- NatuurNetwerk Nederland: aantasting wezenlijke kenmerken en waarden niet toegestaan
- Groene contour: geen mogelijkheden die belemmerend werken op realisering van nieuwe natuur

➤ Landschappelijke kernkwaliteiten

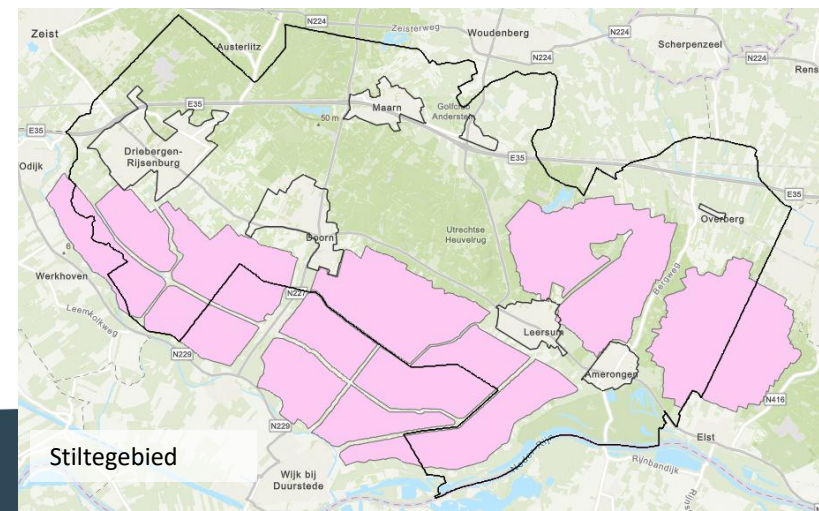
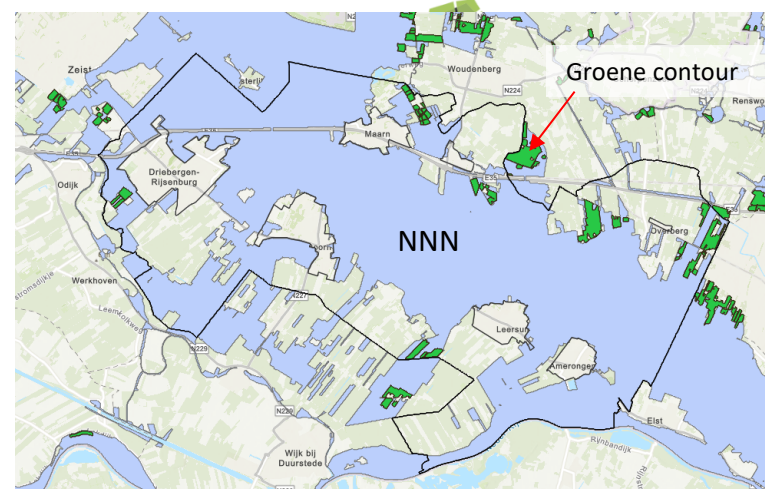
- Elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiten bij de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de gemeente Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. Zie kwaliteitsgidsen. Vertaald naar Kwaliteiten per deelgebied.

➤ Cultuurhistorische hoofdstructuur

- Beschermen en benutten van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, met name de Historische buitenplaatszone.

➤ Stiltegebied

- Geen activiteiten die de stilte kunnen verstoren.



3.5 Conclusies instructieregels

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

4. Kwaliteiten per deelgebied

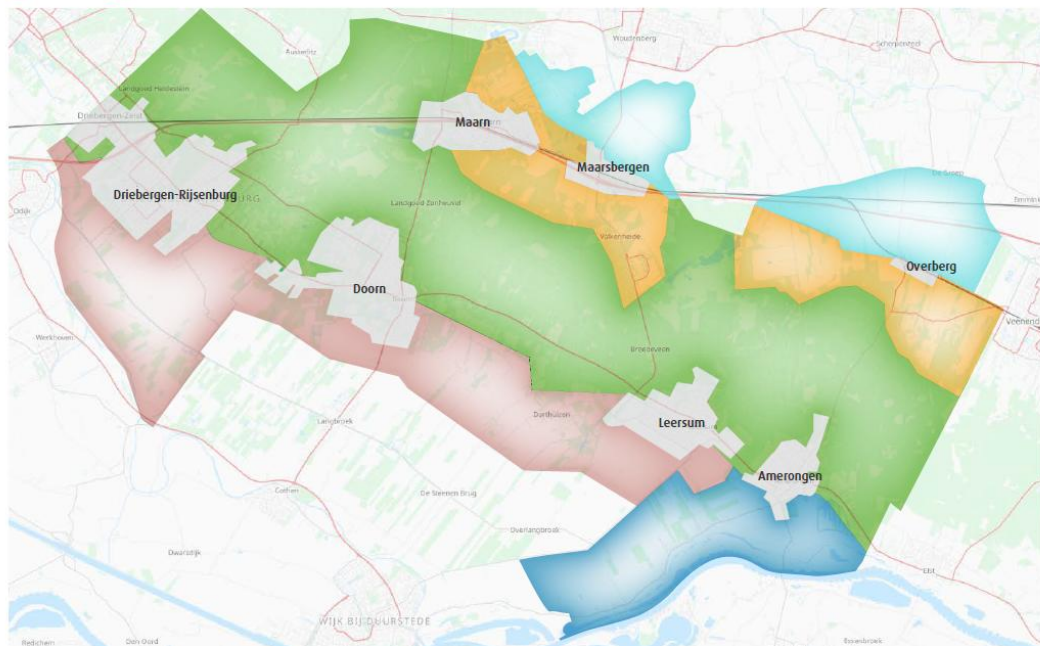
De provinciale Omgevingsverordening vereist dat elke ontwikkeling in het landelijk gebied aansluit bij de kernkwaliteiten per deelgebied. Dat is in de volgende pagina's uitgewerkt conform de deelgebieden uit de Omgevingsvisie van de gemeente.

Daarbij is voor elk deelgebied omschreven wat:

- de gebiedskwaliteiten zijn, en
- op welke manier die kwaliteiten versterkt kunnen worden ('te versterken waarden').

Kwaliteiten per deelgebied 4 deelgebieden voor VAB op basis Omgevingsvisie

Gehele gemeentelijk grondgebied



- Nederrijngebied
- De Heuvelrug
- Gelderse Vallei
- De Noordelijke Flank
- Langbroekenweteringgebied

Dere gebiedsindeling is gemaakt op basis van landschappelijke kenmerken met als doel om de beleidskeuzes uit hoofdstuk 3 en 4 te ondersteunen. Ze heeft niet de status of doelstelling om gebiedsindelingen te doorkruisen die andere overheden hebben toegepast bij hun beleid en regelgeving.

In het deelgebied De Heuvelrug liggen geen locaties met een agrarische bestemming. Daarom is hiervoor vooralsnog geen uitwerking gemaakt.

Gebiedskwaliteiten

- Het landschap bestaat voornamelijk uit een open gebied rondom de brede rivier, met parallelle, hoge bandijken. Het wordt gekenmerkt door weiden, vloedbosjes en een lint van boerderijen langs de dijk.
- Panorama's vanaf de dijk. Zicht op de rivier maar ook op de stuwwal.
- Het natuurgebied de uitwaarden heeft een Natura-2000 status en kenmerkt zich door graslanden, zeer oude meidoornhagen, knotwilgen, bosjes en een geïsoleerde oude riviertak. Het gebied is relatief open.
- Het binnendijks gebied heeft een halfopen, agrarisch karakter met rechte kavelstroken die worden afgewisseld door kleine stukken bos en boomgaarden (deels Natura-2000).
- Erven langs de dijk staan haaks op de dijk en zijn samengesteld uit gebouwen en opgaande beplanting.
- Bijzondere historische boerderijen, kasteel Natewisch, landgoed Kolland en landgoed Zuylestein hebben typische eikenlanen, essenhakhoutbosjes en populierenrijen.
- De bijzondere landgoederen hebben veel waarde op het gebied van (wandel)recreatie.
- De dijk dient als lokale ontsluitingsweg en recreatieve route.
- Het gebied ten noordwesten van de Lekdijk is stiltegebied.

Te versterken waarden

- Het zicht op de Nederrijn als een doorgaande stroom blijft behouden vanaf de dijk.
- Nieuwe toevoegingen aan het lint worden zorgvuldig geïntegreerd, zodat ze passen bij en de structuur van het lint versterken.
- Groei van erven oriënteert zich naar de zij- en achterkant, met altijd een afstand tussen de dijk en de erven onderling.
- Behoud en versterking van de natuur en biodiversiteit, zeker in het beschermde Natura-2000 gebied, maar ook daarbuiten. Ontwikkelingen dienen natuurinclusief te zijn.
- Natuurontwikkeling in het buitendijks gebied is gebaseerd op de dynamiek van het water, zoals natte graslanden en bosjes. Daarbij rekening houdend met het relatief open landschap, dus geen aaneengesloten bossen.
- Niet gebiedseigen geluiden tegen gaan (stiltegebied).
- Het binnendijks gebied biedt ruimte voor nieuw aan te leggen bosjes en kleinschalige voedselproductie. Daarbij liggen er kansen om kleine landschapselementen terug te brengen zoals opgaande erfbeplanting haaks op de dijk.
- Pas boszones toe als onderdeel in multifunctionele ontwikkeling. Beplanting belemmert daarmee niet het zicht op de stuwwal.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn gebaseerd op het principe bodem water en bodem sturend.
- Het binnendijkse gebied kan ook worden benut voor wateropslag als buffer tijdens droogteperiodes.

Gebiedskwaliteiten

- Hellende vallei, ontstaan in de voorlaatste ijstijd, tussen twee stuwwallen. Zand werd afgezet en vormt tegenwoordig nog een bijzonder reliëf in het landschap.
- Laaggelegen landschap met afwisselend weidegebieden en kleine bos- en heidegebieden.
- Agrarische hoofdfunctie met een aaneenschakeling van kleinere en grote omsloten ruimten. De open ruimten verschillen van maat en schaal.
- Verkavelingsstructuur zowel regelmatige lange stroken (strokenverkaveling ter hoogte van Overberg) als mozaïek vormen (jonge heide ontginningen ter hoogte van Maarsbergen).
- Het landschap wordt gekenmerkt door een mix van lanen, rijen knotbomen, houtwallen en houtsingels.
- Een waardevol gebied voor de biodiversiteit door de afwisseling in hoogtes, nat en droog, hoog en laag, kwel en waterlopen.
- Verborgen in de Vallei liggen lijnstructuren als beken, kanalen, griften en de Grebbelinie.
- Erfgoed Grebbelinie is beschermd rijksmonument.
- De Groep als cultuur historisch waardevol gebied als voorbeeld van wederopbouw. De Groep bevat typerende boerderijen van na de Tweede Wereldoorlog.

Te versterken waarden

- Behoud en versterking van de natuur en biodiversiteit door het aanleggen van ecologische verbindingzones en het terugbrengen van kleine landschapselementen zoals erfafscheidingen en houtopstanden. Nieuwe ontwikkelingen dienen natuurinclusief te zijn.
- Landschappelijke inrichting van agrarische functies passend bij de verkavelingsstructuur en een versterking van natuurwaarden. Kies voor robuuste beplantingen die passen bij de schaal van het erf.
- Beplanten langs de kavelgrenzen met streekeigen erfbepanting. Toepassing van laanbepanting, houtwallen en slotenbegroeiing.
- Aandacht voor het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van dit gebied, zoals de Grebbelinie en De Groep.
- Nieuwe bebouwing (en stallen) hebben een duidelijke variatie in bouwvolumes, gebouwhoogte en koprichingen.
- Het versterken van het natuurlijk karakter van beken, met als uitgangspunten een wisselende breedte en gevarieerde, natuurlijke beekbegeleidende beplanting.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn gebaseerd op het principe water en bodem sturend.
- Betere infiltratie van het hemelwater. Met opvangmogelijkheden zodat land minder gevoelig wordt voor droogte en extremen buien.

Gebiedskwaliteiten

- De flank is de overgang van de beboste, gesloten toppen (hoger) naar het opener gebied (lager).
- Kleinschalig landschap met bos, weiden en verspreid liggende dorpen en boerderijen.
- Zicht op hoger gelegen bosrand met naaldboomtoppen, weides en kavels zijn omsloten door houtwallen en bosranden.
- Westelijk deel rondom Maarn en Maarsbergen bestaat uit een mozaïek landschap. De kavelrichting varieert sterk en de ontginningen zijn kleinschalig en versnipperd.
- Oostelijk deel kent een langgerekte, regelmatige kavelstructuur (strokenlandschap). Bebouwing voornamelijk in linten met duidelijke richting.
- Wegen hebben stevige beplanting.
- Overwegend kleinschalige agrarische bedrijven.
- Waardevol gebied voor planten en dieren door de aanwezigheid van kwel, de overgang van hoog naar laag en van bos naar open gebied.
- Waardevol gebied voor wandel- en fietsrecreatie door goede bereikbaarheid en de afwisseling in het landschap.
- Landgoed Maarsbergen en Landgoed Het Kombos gekenmerkt door een mix van historische bebouwing, lanen, bossen en landbouwgronden zijn van culturele waarde.

Te versterken waarden

- Behoud van kleinschalig raamwerk van het landschap en de bijbehorende grote variatie in beplantingen, erven, gebouwtjes en waterlopen.
- Verdichting van het landschappelijk raamwerk door het intensiever accentueren van agrarische perceelgrenzen met streekeigen erfbeplanting. Landschapselementen zoals houtwallen of bosranden.
- Inzetten op de versterking van natuurwaarden en op de vergroting van de biodiversiteit door het aanleggen van ecologische verbindingszones en het terugbrengen van kleine landschapselementen met behoud van zichtlijnen dwars op de Heuvelrug. Ontwikkelingen dienen natuurinclusief te zijn.
- Behoud van waardevolle abiotische gradiënt en aandacht voor het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van dit gebied.
- Bij de inpassing van nieuwbouw blijft de huidige kavelstructuur en het slotenpatroon in stand en leesbaar.
- Hemelwater wordt zo lang mogelijk vastgehouden als buffer voor tijden van droogte, maar ook omwille van bijzondere kwelnaatuur.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn gebaseerd op het principe water en bodem sturend.

Gebiedskwaliteiten

- Overgangsbied/Schaalcontrast tussen de beboste heuvelrug naar het open rivierenlandschap bestaande uit kleiige gronden.
- Zichtrelaties van de helling af en de Heuvelrug op.
- Kleinschalig landschap, afwisselend en beschermd stiltegebied.
- In het zuiden is er een regelmatige, langgerekte kavelstructuur in vaste afmetingen (cope-ontginning/coulissenlandschap).
- Kenmerkend landschap met oude lanen, graslanden, knotwilgenrijen en hakhoutbosjes maar ook liggen hier historische boerderijen en schaapskooien.
- Kastelen en landgoederen met vaak uitgestrekte tuinen en agrarische gronden.
- Netwerk van wandel- en fietsrecreatie.

Te versterken waarden

- Expliciete aandacht voor het behoud en versterking van de unieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied.
- Niet gebiedseigen geluiden tegen gaan (stiltegebied). Zo blijft het gebied aantrekkelijk voor bijzondere planten en dieren.
- Maatwerk voor ontwikkelingen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Beschermen en actief ontwikkelen van zichtlijnen en vergezichten vanuit de ruggengraat richting de rivier.
- Terugbrengen van kleinschalige landschapselementen en het versterken van beplante profielen, zoals laanbeplanting en knotwilgenrijen.
- Behoud en versterking van de natuur en biodiversiteit. Ontwikkelingen dienen natuurinclusief te zijn.
- De overgang van heuvelrug naar open gebied wordt beter ingepast door nieuwe verbindingen, zoals houtopstanden, en natuurkerngebieden; kleinschalige stepping stones.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn gebaseerd op het principe water en bodem sturend.
- Vasthouden van water als buffer in tijden van droogte en om kwelnatuur te versterken.

Bijlage enquêteresultaten

Enquêteresultaten

Respondenten

Totaal: 185 uitgestuurde enquêtes naar percelen in het buitengebied met een agrarische bestemming.

63 mensen hebben hierop gereageerd (= ca 35%). De verdeling over de deelgebieden van de verstuurde enquêtes is als volgt:

Deelgebieden	Kolom1
Nederrijngebied	7
De Noordelijke Flank	6
Gelderse Vallei	10
De Heuvelrug	19
Langbroekerweteringgebied	20
Wil ik niet zeggen	1
Totaal	63

Actief agrarisch bedrijf	Kolom1
Ja	47
Nee	16
Totaal	63

– Nederrijngebied:	27
– Noordelijke flank:	25
– Gelderse Vallei:	63
– De Heuvelrug:	0
– Langbroekerweteringgebied:	65

- Het deelgebied is blijkbaar meerdere keren niet goed ingevuld (bijv. de Heuvelrug liggen geen agrarische bestemmingen, toch hebben 19 respondenten aangegeven in dat gebied te liggen). Tevens is het aantal reacties per deelgebied beperkt. Dit maakt het lastig om per deelgebied conclusies te trekken.
- Relatief weinig respons uit de Gelderse Vallei en de noordelijke flank. Dit kan erop duiden dat er hier minder bedrijven zijn die (willen) stoppen. Maar wellicht hebben meerderen ook De Heuvelrug als deelgebied ingevuld.



Enquêteresultaten

V2: Heeft u een actief agrarisch bedrijf?

Deelgebied	Ja	Nee	Respondenten
Nederrijng gebied	5	2	7
De Noordelijke Flank	2	4	6
Gelderse Vallei	8	2	10
De Heuvelrug	15	4	19
Langbroekerweteringgebied	16	4	20
Wil ik niet zeggen	1	0	1
Totaal	47 (75%)	16 (25%)	63

- Van de respondenten heeft ongeveer driekwart een actief agrarisch bedrijf.
- De locaties die geen actief bedrijf meer zijn, liggen verspreid over de deelgebieden.



Enquêteresultaten

V3: Hoe ziet u de toekomst van uw bedrijf? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk*

Deelgebied	Groeien/uitbreiden	Doorgaan zoals nu	Krimpen of afbouwen/stoppen	Omvormen naar andere functie	Respondenten
Nederrijngebied	1	2	1	1	5
De Noordelijke Flank	0	2	1	0	2
Gelderse Vallei	3	4	3	3	8
De Heuvelrug	4	8	1	5	15
Langbroekerweteringgebied	8	6	2	4	15
Wil ik niet zeggen	1	1	0	0	1
Totaal	17 (37%)	18 (39%)	19 (41%)	20 (43%)	46

* Meerdere antwoorden zijn mogelijk, het totale percentage is hoger dan 100%

- **Meerdere antwoorden waren mogelijk bij deze vraag.**
- **Circa 40% overweegt afbouwen, stoppen of omvormen naar andere functies**
- **Betreft vooral deelgebied Heuvelrug en Langbroekerwetering en Gelderse Vallei**

Enquêteresultaten

*V4: Gebruikt u het perceel en/of de gebouwen momenteel voor nevenactiviteiten naast uw agrarische werkzaamheden? Bijvoorbeeld kinderopvang, zaalverhuur, boerderijcamping.**

Deelgebied	Ja	Nee	Respondenten
Nederrijng gebied	0	5	5
De Noordelijke Flank	0	2	2
Gelderse Vallei	2	6	8
De Heuvelrug	6	9	15
Langbroekerwetering gebied	6	9	15
Wil ik niet zeggen	1	0	1
Totaal	15 (33%)	31 (67%)	46

Vooraf in deelgebieden De Heuvelrug en Langbroekerwetering worden het perceel en/of de gebouwen gebruikt voor nevenactiviteiten.

*Beantwoord door respondenten die bij vraag 2 'ja' hebben ingevuld.

Enquêteresultaten

*V5: Voor welke nevenactiviteiten gebruikt u het perceel en/of de gebouwen? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.**

Nevenactiviteiten	Alle deelgebieden
Agrarisch natuurbeheer	6
Horeca (restaurant/terras)	0
Zaalverhuur	0
Verhuur opslagruimte	7
Werktuigverhuur	2
Zorg (bijv. dagbesteding)	0
Kinderopvang	0
Dagrecreatie (outdoor of creatieve activiteiten)	1
Educatie	0
Kleinschalige bedrijvigheid	2
Bed & Breakfast	2
Boerderijcamping	1
Verkoop streekproducten	2
Organisatie van evenementen	0
Anders, namelijk	1
Totaal respondenten	14

Anders, namelijk:
- Groepsaccommodatie

De twee activiteiten die het meest genoemd worden zijn agrarisch natuurbeheer en het verhuren van opslagruimte.

*Beantwoord door respondenten die bij vraag 4 'ja' hebben ingevuld.



Enquêteresultaten

*V6: Overweegt u om in de toekomst nog andere nevenactiviteiten te ontwikkelen?**

Nevenactiviteiten	Alle deelgebieden
Ja, namelijk	11 (79%)
Nee	3 (21%)
Totaal	14

Nevenactiviteiten die genoemd worden:

- Caravanstalling
- Wellicht een B & B
- Verkoop streekproducten, b&b
- Bed en breakfast
- Verkoop streekprodukten
- Boerderijcamping
- Horeca en streekmarkt
- Recreatie
- Uitbreiden bestaande activiteiten
- Een bordeel

*Beantwoord door respondenten die bij vraag 4 'nee' hebben ingevuld.

Enquêteresultaten

V7: Heeft u nu al of binnenkort agrarische bebouwing die niet meer wordt gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering of een nevenactiviteit?

Ongebruikte agrarische bebouwing	Alle deelgebieden
Ja	8 (57%)
Nee	6 (43%)
Totaal	14

Acht bedrijven geven aan te beschikken over ongebruikte agrarische gebouwen

Enquêteresultaten

V8: Overweegt u om in de toekomst wel nevenactiviteiten te ontwikkelen?

Deelgebied	Ja	Nee	Respondenten
Nederrijng gebied	3	2	5
De Noordelijke Flank	1	1	2
Gelderse Vallei	3	3	6
De Heuvelrug	4	5	9
Langbroekerweteringgebied	5	5	10
Wil ik niet zeggen	0	0	0
Totaal	16 (50%)	16 (50%)	32

Vooraf bedrijven op De Heuvelrug en in Langbroekerwetering overwegen nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten die genoemd worden:

- Opslag
- Kinderopvang
- Mensen met achterstand op de arbeidsmarkt aan werk helpen
- Wonen en opslag
- Boerderijwinkel
- Verhuur zalen / mantelzorg / kippen houden
- Zorgtak opzetten
- Zorg dagbesteding jongeren
- Voedselbos
- B&B of appartementen verhuren
- Recreatie, inspiratie en educatie
- B&B
- Dagbesteding ouderen

Enquêteresultaten

V9: Heeft u nu al of binnenkort agrarische bebouwing die niet meer wordt gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering of een nevenactiviteit?

Deelgebied	Ja	Nee	Respondenten
Nederrijng gebied	2	5	7
De Noordelijke Flank	3	3	6
Gelderse Vallei	1	7	8
De Heuvelrug	4	8	12
Langbroekerwetering gebied	2	11	13
Wil ik niet zeggen	0	0	0
Totaal	12 (26%)	34 (74%)	46

In 12 gevallen is er nu of binnenkort agrarische bebouwing die niet meer wordt gebruikt voor agrarische doeleinden of een nevenactiviteit.

Enquêteresultaten

V10: Wat is het totaal aantal vierkante meters aan bebouwing die niet meer agrarisch wordt gebruikt of binnenkort niet meer zal worden gebruikt?

Deelgebied	0-100m ²	100-500m ²	500-750m ²	Meer dan 750m ²	Respondenten
Nederrijng gebied	0	1	0	1	2
De Noordelijke Flank	0	1	0	2	3
Gelderse Vallei	0	1	0	1	2
De Heuvelrug	0	3	0	2	5
Langbroekerweteringgebied	0	1	1	4	6
Wil ik niet zeggen	0	1	0	0	1
Totaal	0	8 (42%)	1 (5%)	10 (53%)	19

De meeste leegstaande agrarische bebouwing valt in de categorie '100-500m²' en 'meer dan 750m²'.

Enquêteresultaten

*V11 Heeft u plannen om deze ongebruikte agrarische bebouwing een nieuwe functie te geven?
Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.*

Deelgebied	Rood-voor-rood	Concrete plannen	Mogelijk plannen	Geen plannen	Respondenten
Nederrijng gebied	1	0	2	1	2
De Noordelijke Flank	1	0	1	1	3
Gelderse Vallei	1	0	1	0	2
De Heuvelrug	2	2	3	0	5
Langbroekerweteringgebied	1	3	3	1	6
Wil ik niet zeggen	0	0	1	0	1
Totaal	6 (32%)	5 (26%)	11 (58%)	3 (16%)	19

* Meerdere antwoorden zijn mogelijk, het totale percentage is hoger dan 100%

In sommige gevallen is er sprake van een concreet plan, maar in de meeste gevallen is dit niet zo.

V12 Welke nieuwe functie overweegt u voor de ongebruikte agrarische bebouwing?

Antwoorden:

- O.a. opslag
- Caravanstalling, opslag
- Het zou mij enorm helpen, als gedeeltelijk je bedrijf kunt beëindigen. De intensieve tak afstoten, via de landelijke opkoopregelingen. Maar daar moet de gemeente ook aan mee willen werken.
- Opslag verhuur
- Kampeergebouw
- Huis bouwen voor de kinderen zonder dat er eerst afgebroken hoeft te worden. Hooischuur ombouwen naar woning.
- Recreatie
- Opslag
- Ander soort dieren erin
- Gedeelte bewoning, gedeelte bedrijfsvoering
- Activiteiten verderop in de keten (verwerking etc.) en recreatie/educatie/inspiratie
- Nog geen idee. Ik kan proberen bedrijf te verkopen, zodat functie gebouwen behouden blijft. Ik kan ook gaan voor rood voor rood. Nog geen concrete plannen, maar ik sta overal voor open.
- Verhuur of bedrijf

Opslag als nieuwe functie wordt meerdere keren genoemd. Verder variëren de antwoorden van recreatie tot de bouw van een nieuwe woning.

Enquêteresultaten

V13 Wat zijn volgens u de belangrijkste obstakels wanneer u agrarische bebouwing wilt verwijderen, vervangen of anders wilt gaan gebruiken? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.

Deelgebied	Regels RO	Regels natuurbescherming	Financiering	Gebrek aan vraag nieuwe functies	Geen obstakels	Anders	Respondenten
Nederrijngebied	4	4	1	0	1	0	5
De Noordelijke Flank	5	1	0	0	0	0	5
Gelderse Vallei	7	1	1	1	2	2	10
De Heuvelrug	10	2	6	1	2	2	15
Langbroekerweteringgebied	12	6	3	1	0	4	17
Wil ik niet zeggen	1	1	0	0	0	1	1
Totaal	39 (74%)	15 (28%)	11 (21%)	3 (6%)	5 (9%)	9 (17%)	53

* Meerdere antwoorden zijn mogelijk, het totale percentage is hoger dan 100%

Anders, namelijk:

- Alles word moeilijk gemaakt
- Eisen van verpachter, Monumentale status gebouwen
- Flora en fauna regels
- Onbetrouwbare overheid wbt vergunningverlening in agrarische sector
- De ambtenaren van de gemeente. Die hebben geen kennis van zaken. Werken veel te vertragend
- Ik wil meer ruimte om te ondernemen, bouwblok uitbreiden
- Geen van de overheidsinstanties

Regels op het gebied van ruimtelijke ordening worden gezien als het grootste obstakel voor het verwijderen, vervangen of anders gebruiken van agrarische bebouwing. Ook natuur wordt als obstakel gezien.

Enquêteresultaten

V14 Welke ondersteuning zou u helpen om vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe functie te geven? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.

Deelgebieden	Financiële ondersteuning	Advies wet- en regelgeving	Hulp vergunningaanvraag	Technische ondersteuning	Netwerkmogelijkheden	Geen behoefte	Anders	Respondenten
Nederrijngebied	1	2	3	2	2	2	0	5
De Noordelijke Flank	1	2	2	0	0	2	0	5
Gelderse Vallei	2	5	3	0	1	2	1	10
De Heuvelrug	8	9	10	3	3	5	0	15
Langbroekerweteringgebied	6	12	8	2	1	2	2	17
Wil ik niet zeggen	1	0	0	0	0	0	1	1
Totaal	19 (36%)	30 (57%)	26 (49%)	7 (13%)	7 (13%)	13 (25%)	4 (8%)	53

* Meerdere antwoorden zijn mogelijk, het totale percentage is hoger dan 100%

Anders, namelijk:

- Zoals al eerder aangegeven zoveel mogelijk in de opkoop. Al die schuren en stalletjes die verhuurd worden voor opslag ed. komen ook criminelen op af
- Soepeler beleid flora fauna, omgevingswet. Te star op m2 gestuurd, teveel kijken naar hoofd- en nevenfunctie, te duur en lang traject bij overheden
- Betere ambtelijke begeleiding
- Meer maatwerk per bedrijf

Advies op het gebied van wet- en regelgeving en hulp bij de vergunningaanvraag worden door veel respondenten gezien als middelen die kunnen helpen om de vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe functie te geven.

Enquêteresultaten

V15 Heeft u eerder ervaring opgedaan met een wijziging van het gebruik van agrarische bebouwing?

Deelgebieden	Ja, succesvol	Ja, niet succesvol	Nee	Respondenten
Nederrijngebied	0	1	4	5
De Noordelijke Flank	0	0	5	5
Gelderse Vallei	3	0	7	10
De Heuvelrug	3	0	12	15
Langbroekerweteringgebied	4	2	11	17
Wil ik niet zeggen	1	0	0	1
Totaal	11 (21%)	3 (6%)	39 (74%)	53

Ja, maar niet succesvol omdat:

- Duurde tenminste 4 jaar
- De medewerking van de ambtenaren te wensen overlaat.