

PARTICIPATIEVERSLAG

VAB^{PLUS} BELEID



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
------------------	----------

DOEL, DOELGROEPEN, DATA	4
--------------------------------	----------

Doel	4
Doelgroepen	4
Data	5

OVERZICHT COMMUNICATIEMIDDELEN	6
---------------------------------------	----------

Communicatiemiddelen- en kanalen	6
----------------------------------	---

OVERZICHT PARTICIPATIEACTIVITEITEN	7
---	----------

Interviews	7
Vragenlijst	11
Bijeenkomst Meedenkgroep	11
Consultatie Meedenkgroep concept-beleid	12
Spreekuur	13

BIJLAGEN

Bijlage I - Resultaten vragenlijst	15
Bijlage II - Resultaten bijeenkomst Meedenkgroep	23
Bijlage III - Opbrengst consultatie conceptbeleid	27
Bijlage IV - Vragen spreekuur	33
Bijlage V - Gespreksverslag landbouweigenaar en Heuvelrug in goede banen	38

1. INLEIDING

Als gemeente werken we aan het beleid voor de transitie van agrarische locaties. VAB is de afkorting van 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. Het plusje geeft aan dat het beleid breder wordt toegepast dan alleen bij sloop. Ook geldt het voor voormalige agrarische bedrijven met een woon- of andere bestemming.

Nieuw beleid is nodig, omdat er veel speelt in de agrarische sector. Agrariërs zoeken vaak naar aanvullende of alternatieve manieren om geld te verdienen binnen of buiten de landbouw. Hierbij hebben zij soms last van regels van de overheid die beperkend kunnen zijn.

Het VAB^{plus} beleid regelt onder andere wat er met lege stallen en andere agrarische bebouwing mag gebeuren, wat er voor in de plaats mag komen en welke andere niet-agrarische activiteiten mogen.

Bureau BügelHajema ondersteunde ons in het opstellen van het beleid.

Gemeentelijk beleid

In dit participatietraject volgden we het participatiebeleid 'Zo betrek je omwonenden en anderen bij je initiatief' (2024). Alle participatie waar de gemeente initiatiefnemer in is, wordt aan dit beleid getoetst.

Participatie betekent het betrekken van belanghebbenden bij de besluitvorming en hen uitnodigen om mee te denken over onderwerpen waar participatie mogelijk is. We gaan met een open houding in gesprek om belangen, ideeën en kennis te verzamelen, en nemen dit waar mogelijk mee. Participatie is niet hetzelfde als 'draagvlak' creëren. Hoewel alle belangen serieus genomen worden, maken we een juiste afweging in het algemeen belang. De uiteindelijke besluitvorming over het VAB^{plus} beleid ligt bij de gemeenteraad.

Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in dit participatieverslag beschreven:

- De opzet en doelen van de participatie (hoofdstuk 2);
- De ingezette communicatiemiddelen (hoofdstuk 3);
- De uitgevoerde participatieactiviteiten (hoofdstuk 4);
- De opbrengst (hoofdstuk 5);
- Conclusie (hoofdstuk 6).

2. DOELEN, DOELGROEPEN EN DATA

2.1 Doel

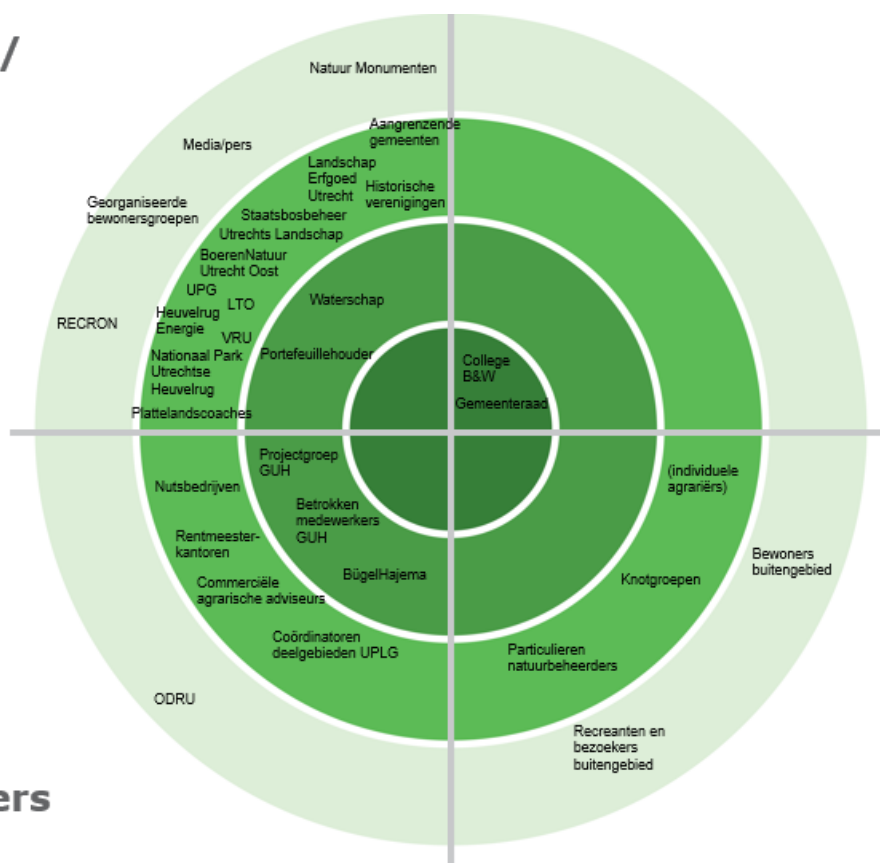
Het doel van de participatie was om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie in het buitengebied, de behoeften en zorgen van agrariërs en het beleid zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de praktijk.

2.2 Doelgroepen

Onderdeel van dit traject is het in kaart brengen van het speelveld van alle betrokkenen en belanghebbenden. Om tot een gedegen stakeholderanalyse te komen, organiseerden we een interne stakeholdersessie met de projectgroepleden. De stakeholders zijn in kaart gebracht aan de hand van de Ringen van Invloed methode van Factor C.

**Beïnvloeders/
experts**

Beslissers



Meebepalen

Meewerken

Meedenken

Meeweten

**Gebruikers/
afnemers**

Niet alle partijen in bovenstaand schema hebben ook daadwerkelijk actief geparticipeerd in het proces. Alle voor het onderwerp essentiële stakeholders zijn actief door ons benaderd; voor de overige partijen is er voor gekozen om aan hun overkoepelende organisaties zelf over te laten in hoeverre ze betrokken wilden worden. Via de VAB^{plus}nieuwsbrief hebben we zo breed mogelijk aandacht gevraagd voor het onderwerp en de mogelijkheid geboden om rechtstreeks contact op te nemen.

2.3 Data

De data van de verschillende activiteiten waren als volgt:

- Diverse interviews: tussen 3 en 19 december 2024
- Vragenlijst: tussen 27 november en 31 december 2024
- Bijeenkomst Meedenkgroep: 29 april 2025
- Voorleggen concept VAB^{plus} beleid MeeDenkgroep: 12 september tot en met 3 oktober 2025
- Spreekuur: 6 en 7 oktober 2025

3. OVERZICHT COMMUNICATIEMIDDELEN

Om de doelgroepen te bereiken hebben we diverse communicatiemiddelen ingezet

- **Nieuwsbrief:** geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor een nieuwsbrief, die ongeveer eens per kwartaal uitgaat. Er zijn tot heden drie nieuwsbrieven verstuurd. De vierde nieuwsbrief, met daarin de aankondiging van de behandeling van het beleid in de raad, versturen we december.
- **Website:** de projectpagina 'Beleid transitie agrarische locaties' is de centrale plek waarop we informatie over het project delen. Ook de nieuwsbrieven staan op de projectpagina.
- **Gemeentenieuws:** op 28 november 2024 publiceerden we een artikel in het Gemeentenieuws met de aankondiging dat we met het VAB^{plus}-beleid ging starten. Daarin stond ook een oproep aan geïnteresseerden om zich aan te melden voor de nieuwsbrief.
- **Huis-aan-huis brieven:** alle bewoners van agrarische percelen hebben in november 2024 een brief ontvangen met informatie over het VAB^{plus}-beleid en het verzoek de vragenlijst in te vullen. Ook konden mensen aangeven of ze wilden meedenken bij het verdere proces. Daarnaast hebben alle inwoners in het buitengebied in september 2025 een brief ontvangen over het concept beleid en de mogelijkheid tot het aanmelden voor het spreekuur.

4. OVERZICHT PARTICIPATIEACTIVITEITEN

Als eerste stap om te komen tot nieuw beleid stelden we een analysedocument samen. In dit analysedocument namen we de uitkomsten van de interviews en de vragenlijst in mee. Op basis van dit document en daaruit gedestilleerde discussiepunten verkenden we de contouren voor het beleid. Deze contouren legden we vervolgens voor aan de Meedenkgroep. Op basis van de contouren en de discussie in de Meedenkgroep, stelden we het conceptbeleid op. Het conceptbeleid is vervolgens weer voorgelegd aan de Meedenkgroep.

In dit hoofdstuk staan de verschillende participatieactiviteiten en de opbrengst daarvan beschreven.

4.1 Interviews

Gesprek ambtelijke gebiedskenners

Op 3 december 2024 vond een gesprek plaats met ambtelijke gebiedskenners. Daar kwam het volgende uit naar voren:

- 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.

Gesprekken gestopte agrariërs

Op 3 en 13 december 2024 vonden individuele gesprekken plaats met drie gestopte agrariërs, die een woning teruggebouwd hebben of dit in de toekomst van plan zijn om te doen, in ruil voor de sloop van stallen. De vrijgekomen agrarische gronden worden nu (deels) gebruikt door andere agrariërs. Uit de gesprekken kwam het volgende naar voren:

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 hoog. Dit maakt dat het proces 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 met externe deskundigen

Op 9 december 2024 vond een gesprek plaats met een aantal externe deskundigen. Hierbij waren aanwezig: Utrechts Particulier Grondbezit, DL Advies, Boer en Natuur, Plattelandscoach Provincie Utrecht en LTO Heuvelrug en Kromme Rijn. Hier kwam het volgende uit naar voren:

Ontwikkelingen:

- VAB locaties komen steeds vaker voor. 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.

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.

Overkoepelende conclusies interviews

Vanuit de interviews concluderen we het volgende:

- Hergebruik met woning(en) is meest voor hand liggend en komt het meeste voor.
- Aandachtspunt is het raadsbesluit dat bij VAB ook sprake moet zijn van betaalbare woningen. Bij de verdere uitwerking moet maatwerk mogelijk zijn.
- Wel of geen voldoende sloopmeters (of niet te gebruiken sloopmeters) is vaak een belangrijk onderwerp. Een simpele regeling wordt als wenselijk gezien.
- Afhandeling principeverzoeken duurt lang. Initiatiefnemers worden soms teruggestuurd met de vraag om het plan verder uit te werken, zonder veel zekerheid/duidelijkheid.
- Onderzoekslast (met name natuur) zorgt voor hoge kosten en vertraagd het proces.
- 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.
- 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.
- Handhavers merken dat er wantrouwen is jegens de overheid wat de kans op ondermijning vergroot.
- Zeker in overgangssituaties kan er sprake zijn van meerdere functies op een erf (geen nevenactiviteiten, maar multifunctionele landbouw). Regels zijn daar niet op ingericht.
- Nieuwe functies kunnen belemmerend werken voor bestaande agrarische activiteiten.
- Communicatie vanuit de gemeente en toegankelijkheid is erg belangrijk

4.2 Vragenlijst

Alle adressen in het buitengebied met een agrarische bestemming ontvingen een brief met een vragenlijst. De vragenlijst is uitgestuurd naar 185 adressen. In totaal hebben 63 mensen gereageerd. Dit is een response van circa 35%.

Opbrengst (samenvatting)

1. Meerdere bedrijven overwegen functieverandering of het ondernemen van nevenactiviteiten.
2. Meerdere bedrijven willen ondersteuning vanuit de gemeente, maar ervaren dat nu niet.
3. Regels op het gebied van ruimtelijke ordening worden vaak als belemmerende factor gezien.
4. De genoemde vormen van functieverandering zijn divers, maar wonen en opslag wordt meermaals genoemd.
5. Van de respondenten met nevenactiviteiten is het merendeel van plan er nog meer te ontwikkelen.
6. Een kwart van de respondenten heeft geen actief bedrijf meer. Dit terwijl de vragenlijst is gestuurd naar kavels met een agrarische bestemming.
7. 17% van de respondenten denkt aan stoppen. Meerdere bedrijven geven juist aan dat ze willen groeien.

De volledige resultaten staan in bijlage I.

4.3 Bijeenkomst Meedenkgroep

Op 12 april 2025 organiseerden we een Meedenkavond waar we de analyse en contouren op hoofdlijnen presenteerden aan de Meedenkgroep. De Meedenkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van belangenorganisaties, organisaties met specifieke expertise en agrariërs. Het doel van de avond was om input op te halen voor de verdere uitwerking van het VAB^{plus} beleid.

Agrariërs konden via de vragenlijst, die in het kader van de analyse is rondgestuurd, aangeven of zij wilden deelnemen aan de Meedenkgroep; 25 agrariërs gaven hier gehoor aan. Daarnaast hebben we bij opzetten van de Meedenkgroep de volgende organisaties betrokken:

Organisatie uitgenodigd	Aanwezig
LTO Kromme Rijn en Heuvelrug	Ja
LAMI (plattelandscaches)	Ja
BoerenNatuur	Nee
Adviesbureau DLA	Nee
Landschap Erfgoed Utrecht	Nee
Utrechts Particulier Grondbezit	Nee
Staatsbosbeheer	Nee
Heuvelrug Energie	Nee
Federatie Groen Heuvelrug	Ja (Dorp en natuur Amerongen Leersum, Tussen Heuvelrug en Wetering & Maarn Maarsbergen Natuurlijk)
Stichting Milieuzorg Zeist, Kromme Rijn Corridor Werkgroep	Ja
Regionaal Inlichtingen en Expertisecentrum	Ja
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Ja
Waterschap Vallei en Veluwe	Ja

Opzet avond

De avond werd geopend door de ambtelijke projectleider. Vervolgens gaf de projectleider vanuit bureau BügelHajema een presentatie over de aanleiding voor het VAB^{plus}-beleid, het plan van aanpak voor de totstandkoming van het nieuwe beleid, een terugkoppeling op de uitgevoerde analyse en de hoofdlijnen van de beleidscontouren.

Tijdens de Meedenkavond bespraken we de aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het VAB^{plus}-beleid aan de hand van kansen, bedreigingen en een fictieve casus. Er was ruimte voor vragen en opmerkingen tijdens de presentatie, waarna in kleinere groepen werd doorgepraat.

Opbrengst (samenvatting)

- Het proces wordt als democratischer ervaren.
- Verbreding en verruiming worden positief gewaardeerd.
- Verbreding van functies is zowel een kans als bedreiging (woningbouw naast een bestaand bedrijf kan problemen opleveren, recreatie zowel kans als bedreiging, etc.).
- Breng ruimtelijke kwaliteit, landbouwfunctie en economische haalbaarheid in balans. Landschapsbeheer moet op z'n minst kostendekkend zijn.
- Kijk ook over de gemeentegrenzen heen en anticipeer op provinciale ontwikkelingen.
- Val terug op de ruimte-voor-ruimte regeling, maar op een andere manier.

- Voorkom verrommeling van het landschap.
- Voorkom ondermijning door leegstand.
- Bescherming van de kernkwaliteiten van het gebied moet voorop staan bij het ontwikkelen van beleid.
- Er is een spanningsveld tussen de behoefte om in een vroeg stadium duidelijkheid en kaders te krijgen, en de wens voor flexibiliteit en maatwerk.
- Maak duidelijk wat de basisregels en -rechten zijn met betrekking tot sloop/bouw/andere functies, en op welke manier meerwaarde gemeten wordt.

De volledige resultaten staan in bijlage II.

4.4 Consultatie Meedenkgroep conceptbeleid

Op 12 september 2025 stuurden we het conceptbeleid per e-mail ter consultatie naar alle partijen die wij hadden uitgenodigd om mee te denken in de Meedenkgroep. De leden van de Meedenkgroep kregen de gelegenheid om vragen, opmerkingen en suggesties voor verbetering in te schriftelijk dienen tot 3 oktober 2025. Ook gaven we de mogelijkheid voor een mondelinge terugkoppeling. Een agrariër, Dorp en Natuur, DL Advies, LAMI plattelandscoaches, Federatie Groene Heuvelrug en LTO hebben hier gebruik van gemaakt. De opmerkingen en ambtelijke reactie staat in bijlage III

Daarnaast hebben, hoewel zij niet deelnamen in de Meedenkgroep, Stichting Heuvelrug in goede Banen en landgoed De Het Kombos en Het Blauwe Huis schriftelijk een reactie ingediend. Ook deze opmerkingen en ambtelijke reactie staat in bijlage III

Iedereen die een schriftelijke reactie heeft ingediend, heeft hiervan terugkoppeling ontvangen.

4.5 Spreekuur

In aanloop naar het vaststellen van het VAB^{plus} beleid ontvingen inwoners in het buitengebied een brief waarin zij zijn geïnformeerd over het conceptbeleid. In de brief stond vermeld dat geïnteresseerden het conceptbeleid konden opvragen en, indien gewenst, hun vragen of opmerkingen konden indienen of zich konden aanmelden voor het spreekuur.

Op maandag 6 en dinsdag 7 oktober 2025 vond dit spreekuur plaats. Tijdens deze bijeenkomsten konden belangstellenden hun reactie geven en in gesprek gaan met medewerkers van de gemeente over het concept beleid. Er waren in totaal 19 mensen aanwezig, verdeeld over deze twee avonden.

De meeste gesprekken gingen in op specifieke casussen. In het verslag zijn de vragen samengevat in een vraag- en antwoordenlijst die tijdens de gesprekken aan bod kwamen (bijlage III). Ter bescherming van de anonimiteit zijn individuele casussen niet opgenomen in deze verslaglegging.

Ten slotte is het gesprek met een landgoedeigenaar en stichting Heuvelrug in Goede Banen op 7 oktober als apart verslag toegevoegd (bijlage IV).

BIJLAGE I - RESULTATEN VRAGENLIJST

In totaal hebben 63 mensen gereageerd. De respondentenverdeling over de deelgebieden is als volgt:

Deelgebieden	Aantal respondenten
Nederrijng gebied	7
De Noordelijke Flank	6
Gelderse Vallei	10
De Heuvelrug	19
Langbroekerwetering	20
Wil ik niet zeggen	1
Totaal	63

Het deelgebied is blijkbaar meerdere keren niet goed ingevuld. In deelgebied de Heuvelrug liggen geen agrarische bestemmingen. Toch hebben 19 respondenten aangegeven in dat gebied te liggen. Daarnaast is het aantal reacties per deelgebied beperkt. Dit maakt het lastig om per deelgebied conclusies te trekken.

Er is 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 De Heuvelrug als deelgebied ingevuld.

In totaal hebben 47 respondenten een actief agrarisch bedrijf. De verdeling van actieve bedrijven per deelgebied is als volgt:

Deelgebieden	Ja	Nee	Totaal
Nederrijng gebied	5	2	7
De Noordelijke Flank	2	4	6
Gelderse Vallei	8	2	10
De Heuvelrug	15	4	19
Langbroekerwetering	16	4	20
Wil ik niet zeggen	1	0	1
Totaal	47	16	63

Van de respondenten heeft circa 75% een actief agrarisch bedrijf. De locaties die geen actief bedrijf meer zijn, liggen verspreid in de gemeente.

Vraag 1: Hoe ziet u de toekomst van uw bedrijf? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.

Deelgebieden	Groeien/ uitbreiden	Doorgaan als nu	Krimpen of afbouwen/ stoppen	Omvormen andere functie	Totaal
Nederrijng gebied	5	2	7	1	5
De Noordelijke Flank	2	4	6	0	2
Gelderse Vallei	8	2	10	3	8
De Heuvelrug	15	4	19	5	15
Langbroekerwetering	16	4	20	4	15
Wil ik niet zeggen	1	0	1	0	1
Totaal	17	18	19	20	46

Deze vraag is alleen getoond aan respondenten met een actief agrarisch bedrijf. Circa 40% overweegt afbouwen, stoppen of omvormen naar andere functies. Dit betreft vooral in de deelgebieden de Heuvelrug, Langbroekerwetering en de Gelderse Vallei

Vraag 2: Gebruikt u het perceel en/of de gebouwen momenteel voor nevenactiviteiten naast uw agrarische werkzaamheden? Bijvoorbeeld kinderopvang, zaalverhuur, boerderijcamping, etc.

Deelgebieden	Ja	Nee	Totaal
Nederrijngebied	0	5	5
De Noordelijke Flank	0	2	2
Gelderse Vallei	2	6	8
De Heuvelrug	6	9	15
Langbroekerwetering	6	9	15
Wil ik niet zeggen	1	0	1
Totaal	15	31	46

Deze vraag is alleen getoond aan respondenten met een actief agrarisch bedrijf. 33% gebruikt het perceel en/of de gebouwen voor nevenactiviteiten naast agrarische werkzaamheden. Dit gebeurt met name in de deelgebieden Heuvelrug en Langbroekerwetering.

Vraag 3: Voor welke nevenactiviteiten gebruikt u het perceel en/of de gebouwen? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.

Nevenactiviteiten	Totaal
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	14

Deze vraag is alleen ingevuld door de respondenten die in vraag 2 aangaven hun perceel/gebouw voor nevenactiviteiten te gebruiken. De twee meest genoemde activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer en het verhuren van opslagruimte. Eén respondent heeft bij de 'anders, namelijk' categorie 'groepsaccommodatie' benoemd als nevenactiviteit.

Vraag 4: Overweegt u om in de toekomst nog andere nevenactiviteiten te ontwikkelen?

Nevenactiviteiten	Totaal
Ja, namelijk	11
Nee	3
Totaal	14

Deze vraag werd alleen getoond aan respondenten die bij vraag 2 aangaven hun perceel/gebouwen momenteel voor nevenactiviteiten te gebruiken. Daarvan overweegt 79% in de toekomst nog andere nevenactiviteiten te ondernemen. De nevenactiviteiten die daarbij genoemd worden, zijn:

- Caravanstalling
- Wellicht een B&B
- Verkoop streekproducten en/of B&B
- Bed & Breakfast
- Verkoop streekproducten
- Boerderijcamping
- Horeca en streekmarkt
- Recreatie
- Uitbreiden bestaande nevenactiviteiten
- Een bordeel

Vraag 5: Heeft u nu al of binnenkort agrarische bebouwing die niet meer gebruikt wordt voor agrarische bedrijfsvoering of een nevenactiviteiten

Ongebruikte agrarische bebouwing	Totaal
Ja	8
Nee	6
Totaal	14

Deze vraag werd alleen getoond aan respondenten die in de vraag 2 aangaven hun perceel/gebouwen momenteel voor nevenactiviteiten te gebruiken. Daarvan geeft 57% aan te beschikken over ongebruikte agrarische gebouwen.

Vraag 6: Overweegt u om in de toekomst wel nevenactiviteiten te ontwikkelen?

Deelgebieden	Ja	Nee	Totaal
Nederrijngebied	3	2	5
De Noordelijke Flank	1	1	2
Gelderse Vallei	3	3	6
De Heuvelrug	4	5	9
Langbroekerwetering	5	5	10
Wil ik niet zeggen	0	0	0
Totaal	16	16	32

Deze vraag werd alleen getoond aan respondenten die in vraag 2 aangaven hun perceel/gebouwen momenteel niet voor nevenactiviteiten te gebruiken. De helft van de respondenten (50%) geeft aan in de toekomst nevenactiviteiten te overwegen. Met name bedrijven in de gebieden Heuvelrug en Langbroekerwetering overwegen nevenactiviteiten. De activiteiten die genoemd worden:

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

Vraag 7: Heeft u nu al of binnenkort agrarische bebouwing die niet meer wordt gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering of nevenactiviteit?

Deelgebieden	Ja	Nee	Totaal
Nederrijngebied	2	5	7
De Noordelijke Flank	3	3	6
Gelderse Vallei	1	7	8
De Heuvelrug	4	8	12
Langbroekerwetering	2	11	13
Wil ik niet zeggen	0	0	0
Totaal	12	34	46

Deze vraag is alleen getoond aan respondenten met een actief agrarisch bedrijf. In 26% is er nu of binnenkort sprake van agrarische bebouwing die niet meer gebruikt wordt voor agrarische doeleinden of een nevenactiviteit.

Vraag 8: Wat is het totaal aantal vierkante meters aan bebouwing die niet meer agrarisch wordt gebruikt of binnenkort niet meer gebruikt wordt?

Deelgebied	0-100m ²	100-500m ²	500-750m ²	Meer dan 750m ²	Totaal
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
Langbroekerwetering	0	1	1	4	6
Wil ik niet zeggen	0	1	0	0	1
Totaal	0	8	1	10	19

De meeste leegstaande agrarische bebouwing valt in de categorie '100-500m²' (42%) en 'meer dan 750 m²' (53%).

Vraag 9: 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	Totaal
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
Langbroekerwetering	1	3	3	1	6
Wil ik niet zeggen	0	0	1	0	1
Totaal	6	5	11	3	19

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

Vraag 10: Weke nieuwe functie overweegt u voor de ongebruikte bebouwing.

Dit was een open vraag. De antwoorden lopen uiteen, maar de meest genoemde functie is opslag.

- O.a. opslag
- Caravanstalling, opslag
- Het zou mij enorm helpen als je 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
- Gedeeltelijk bewoning, gedeeltelijk bedrijfsvoering

- Activiteiten verderop in de keten (verwerken, etc.) en recreatie/educatie/inspiratie
- Nog geen idee. Ik kan proberen het bedrijf te verkopen, zodat functie

- gebouwen behouden blijft. Ik kan ook gaan voor rood-voor-rood. Nog geen concrete plannen, maar sta overal voor open
- Verhuur of bedrijf

Vraag 11: Wat zijn volgens u de belangrijkste obstakels wanneer u agrarische bebouwing wilt verwijderen, vervangen of anders wilt gebruiken? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk .

Deelgebied	Regels RO	Regels natuur-bescherming	Financiering	Gebrek aan vraag nieuwe functies	Geen obstakels	Anders, namelijk (open antwoord)	Totaal
Nederrijng gebied	4	4	1	1	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
Langbroekerwetering	12	6	3	1	0	4	17
Wil ik niet zeggen	1	1	0	0	0	1	1
Totaal	39	15	11	3	5	9	53

Anders namelijk:

- Alles wordt 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 gebied van ruimtelijke ordening worden het meest (74%) gezien als obstakel voor het verwijderen, vervangen of anders gebruiken van agrarische bebouwing. Ook natuurbescherming wordt relatief vaak (28%) als obstakel gezien.

Vraag 12: Welke ondersteuning zou u helpen om vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe functie te geven? Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.

Deelgebied	Financiële ondersteuning	Advies wet- en regelgeving	Hulp Vergunning-aanvraag	Technische ondersteuning
Nederrijngebied	1	2	3	2
De Noordelijke Flank	1	2	2	0
Gelderse Vallei	2	5	3	0
De Heuvelrug	8	9	10	3
Langbroekerwetering	6	12	8	2
Wil ik niet zeggen	1	0	0	0
Totaal	19	30	26	7

Deelgebied	Netwerk-mogelijkheden	Geen behoefte	Anders, namelijk (open antwoord)	Totaal
Nederrijngebied	2	2	2	5
De Noordelijke Flank	0	2	2	5
Gelderse Vallei	1	2	2	10
De Heuvelrug	3	5	5	15
Langbroekerwetering	1	2	2	17
Wil ik niet zeggen	0	0	0	1
Totaal	7	13	13	53

Anders, namelijk:

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

Advies op gebied van wet- en regelgeving (57%) en hulp bij vergunningaanvraag (49%) worden het meest gezien als middelen die kunnen helpen om de vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe functie te geven.

Vraag 13: Heeft u eerder ervaring opgedaan met een wijziging van het gebruik van agrarische bebouwing?

Deelgebied	Ja succesvol	Ja, niet succesvol (open antwoord)	Nee	Totaal
Nederrijngebied	0	1	4	5
De Noordelijke Flank	0	0	5	5
Gelderse Vallei	3	0	7	10
De Heuvelrug	3	0	12	15
Langbroekerwetering	4	2	11	17
Wil ik niet zeggen	1	0	0	1
Totaal	11	3	39	53

Ja, maar niet succesvol omdat:

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

BIJLAGE II - RESULTATEN BIJEENKOMST MEEDENKGROEP

Hieronder staan de resultaten vanuit de deelgroepen tijdens de Meedenkavond op 12 april 2025 beschreven.

Groep 1

Kansen	Bedreigingen/aandachtspunten
• Uitbreiding in het buitengebied, bijvoorbeeld door bestaande bebouwing te behouden en te transformeren naar nieuwe functies. Wijze van transformatie is wel bepalend. • Duidelijkheid creëren over veranderende toekomst (ondersteuning in transitie). • Kans op kwaliteitswinst, bijvoorbeeld via een gids of menukaart. • Vergroten van de economische haalbaarheid en sociale doelen. • Versterking korte ketens. • Behoud van cultuurhistorisch landschap. • Rendabel landschapsbeheer. • Verbreding naar andere functies gemakkelijker, zoals zorg of verkoop.	• Risico op te grote uitbreiding van bebouwing. • Precedent scheppen. • Ongelijk speelveld voor agrariërs. • Druk op landbouw-/voedselproductie. • Beperking agrarische bedrijfsvoering door nabijgelegen bedrijven en/of woningen (bijvoorbeeld meer bewoners die bezwaar maken). • Landschapsbeheer financieel niet rendabel. • Risico op ongerichte verkoop. • Slechte inrichting van regels en processen kan leiden tot verfrommeling van het landschap. • Spanningsveld tussen behoefte aan regelgeving en maatwerk. • Denk niet alleen in sloopmeters, maar ook in het toevoegen van waarde Bijvoorbeeld waterberging in ruil voor sloopmeters.

Fictieve casus: Gooyerdijk, Leersum: Melkveehouderij

Verzoek om bedrijfsactiviteiten aan te passen. De melkveehouderij wordt verkleind en omgezet in biologisch. Eigen verwerking van vlees tot hamburgers. Er komt een klein restaurant waarin de hamburgers worden verkocht en gecombineerd met andere streekproducten. Hiervoor dient een nieuw bedrijfsgebouw te worden gebouwd.

Reacties:

Het plan wordt als passend gezien, mits de schaal goed wordt afgestemd.

Groep 2

Kansen	Bedreigingen / aandachtspunten
• Recreatie biedt zowel kans als bedreiging. • Benut de specifieke kwaliteiten van de deelgebieden. • Kans voor klimaatadaptatie (vasthouden water).	• Recreatie biedt zowel kans als bedreiging. • Aandacht voor de veranderende ruimte-voor-ruimte regeling. Deze is al uitgekleeft. • Bescherm kernkwaliteiten van gebieden.

Fictieve casus: Buurtweg, Doorn

Verzoek om bedrijfsactiviteiten uit te breiden om een agrarisch kinderdagverblijf en BSO in één van de bestaande stallen te vestigen en buitenruimte te creëren om te spelen.

Reacties:

- Bij het wel of niet toekennen van een vergunning spelen vraagstukken rond schaal, verkeer en veiligheid:
 - Wat is de omvang precies en zijn er neveneffecten?
 - Hoe is de verkeerssituatie op dit moment? Is het druk en wordt er hard gereden? Kan er een ophaaldienst geregeld worden?
 - Hoe zit het met de veiligheid van kinderen in combinatie met de nabijheid van de dieren?
- De casus biedt kansen voor ecologische kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld in de vorm van een boomgaard of tuintje, en de voortzetting van het boerenbedrijf. Daarnaast maken kinderen kennis met het buiten- en boerenleven.
- Er is behoefte aan een helder afwegingskader

Groep 3

Kansen	Bedreigingen / aandachtspunten
• Het proces is democratischer. • Ruimere functieverandering mogelijk. • Betere samenhang tussen de bebouwde kom en het buitengebied. • Meer mogelijkheden voor het herbestemmen van bebouwing zonder de verplichting om te slopen.	• Verduurzamen kan kostbaar zijn (rendabiliteit). • Spanningen tussen nadruk op ruimtelijke kwaliteit en economische haalbaarheid. • Sta opslag toe om leegstand van schuren te voorkomen, waarbij opslag niet per se gerelateerd hoeft te zijn aan een agrarisch bedrijf. Echter, sta bepaalde vormen van opslag toe onder toezicht om ondermijning te voorkomen • Zoek aansluiting bij andere ontwikkelingen in de gemeente. • Kijk naar uitwisseling met andere erven bij sloop (deel) bouwvlak.

Fictieve casus: Gooyerwetering, Driebergen: intensieve veehouderij

Verzoek om bedrijfsactiviteit te beëindigen, alle bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor twee schuurwoningen met vier kleine woningen per schuur te bouwen. Tevens komen er gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke moestuin.

Reacties:

- Wens voor behoud agrarische karakter. Geen kleine woonwijk.
- Verkeersdruk: verkeersbelasting gaat omlaag t.o.v. huidige situatie met landbouwwagens.
- Geschikte locatie: dichtbij de weg, het station en de dorpskern.
- Beheersvorm belangrijk aandachtspunt: wie gaat bepalen wie daar gaat wonen? Wordt het verkocht en particulier eigendom? Komt er een VvE?
- Landschappelijke inpassing van overblijvende gronden.

Groep 4

Kansen	Bedreigingen / aandachtspunten
• Mogelijkheid tot verbreding en uitbreiding. • Voorkomen van verfrommeling. • Duidelijkheid over wat niet mag. • Handhaven agrarisch karakter. • Verdienmodel. • Regelgeving is zowel een kans als bedreiging.	• Woningbouw kan agrarische bedrijfsvoering belemmeren. • Trage processen. • Dichtgroei van het landschap. • Regelgeving is zowel een kans als bedreiging.

Fictieve casus: Ginkelseweg, Leersum: gemengd bedrijf

Verzoek om bedrijfsactiviteit te stoppen en één bedrijfsgebouw te slopen.
Daarnaast het verzoek om in een bedrijfsgebouw een meubelmakerbedrijf te starten en in een ander bedrijfsgebouw een hoveniersbedrijf te beginnen.

Reacties:

- Geen geluids- en milieueffecten.
- Slagvaardiger beleid en duidelijke visie nodig.

BIJLAGE III - OPBRENGST CONSULTATIE CONCEPTBELEID

Onderstaand staan de opmerkingen die schriftelijk zijn ingediend door leden van de Meedenkgroep als reactie op het conceptbeleid en de ambtelijke reactie/verwerking daarvan. Ook staan de schriftelijk ingediende opmerkingen van Heuvelrug in Goede Banen en landgoed Het Kombos en Het Blauwe Huis vermeld, hoewel zij geen lid waren van de Meedenkgroep.

Agrariër

Opmerking: wat als je meer dan 4.000 m² aan te slopen gebouwen op je erf hebt? Kun je dan meer dan drie woningen bouwen?

Reactie: op dit ogenblik is dat niet het geval. Drie is het maximum. Wellicht dat aansluiting bij de sloopmetersystematiek van de U10 in de toekomst mogelijkheden biedt om de overtollige sloopmeters te gelde te maken.

Opmerking: het maximum van 600 m³ is niet passend naast een grote boerderij.

Reactie: een goede ontwerper kan daar wel degelijk iets moois van maken.

Opmerking: in de praktijk is het lastig om tot een goed beplantingsplan te komen.

Reactie: het geactualiseerde LOP biedt hier goede en praktische handvatten voor. Bovendien is de gemeente bereid hier bij te bieden. Ontevreden over de processen en de houding van de gemeente. Binnen de mogelijkheden doen alle medewerkers hun best om inwoners zo goed mogelijk van dienst te zijn.

Opmerking: processen binnen de gemeente zijn zeer stroef en de houding van de gemeente ten opzichte van initiatiefnemers is niet klantvriendelijk.

Reactie: In hoofdstuk 4 over de implementatie worden voorstellen gedaan om de processen wat soepeler te laten verlopen.

Dorp en Natuur

Opmerking: Dorp en Natuur wil graag een toevoeging over het beschermde dorpsgezicht van Amerongen dat beschermd dient te worden.

Reactie: onder andere naar aanleiding van deze (en andere) opmerkingen, hebben we besloten om het hoofdstuk over de deelgebieden te schrappen. In plaats daarvan verwijzen we naar de geactualiseerde versie van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) als basis voor het beoordelen van landschappelijke kwaliteiten.

DL Advies

Opmerking: DL Advies geeft de suggestie om woningsplitsing toe te staan

Reactie: dit is meegenomen.

Opmerking: op voorhand uitgesloten functies (loonwerkbedrijf; handels- en reparatiebedrijf; bedrijfsverzamelgebouw; detailhandel en kantoren).

Reactie: de tekst in het beleid is hierop aangepast en genuanceerd zodat het meer in lijn is met de provinciale regels.

Opmerking: check regels provincie met betrekking tot uitsluiten woonzorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen en loonwerk van de 50% sloopeis.

Reactie: dit hebben we gecheckt en waar nodig aangepast

Opmerking: "duurzaam en integraal bedrijfsconcept" is erg vaag en geeft te weinig richting

Reactie: voor wat betreft duurzame landbouw concepten hebben we dit nader gespecificeerd.

Opmerking: inhoud woning maximaal 600 m³ lijkt een inperking t.o.v. de huidige 800 m³.

Reactie: 800 m³ staan we alleen toe als er een goede landschappelijke inpassing is en veel verharding verdwijnt. Deze eis blijft.

Opmerking: er is verwarring over de eis van maximale inhoud voor een woning van 1000 m³.

Reactie: dit maximum geldt alleen voor nieuwe woningen.

Opmerking: moet er geen staffel komen voor het volume van bijgebouwen als sprake is van meerdere wooneenheden in een woongebouw.

Reactie: hier kiezen we niet voor om verrommeling tegen te gaan.

Opmerking: vervoersbewegingen beperken: hoe verdisconteer je vrachtauto's met personenauto's?

Reactie: dit is niet goed in regels te vatten; behoeft maatwerk.

Opmerking: wat wordt precies bedoeld met "water en bodem sturend?"

Reactie: dit hebben we verduidelijkt in de tekst.

Opmerking: "extra versterking" is weinig duidelijk begrip en leidt tot onzekerheid.

Reactie: we hebben expliciet gekozen om in te zetten op maatwerk op basis van een goed overwogen integrale afweging. Het VAB^{plus}-beleid biedt hiervoor het afwegingskader. We hopen onzekerheden voor een initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium te tackelen door de aanpassingen in het proces.

Opmerking: aantallen toegestane woningen in de kernrandzone aanpassen aan de nieuwe provinciale regels?

Reactie: de gemeente is van mening dat de toegestane aantallen in de kernrandzone in provinciale regels wel erg hoog zijn. Hier is dus niet voor gekozen.

Opmerking: een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)procedure is erg kostbaar. Zeker als het om kleine aanpassingen gaat.

Reactie: we overwegen of we voor kleine plannen een vaste prijs kunnen hanteren. Maar gezien de ambtelijke inzet die een BOPA vraagt, zal het altijd kostbaar zijn.

Er is daarnaast een opmerking gemaakt over de luchtkwaliteit in deelgebied Gelderse Vallei. Deze vervalt echter, vanwege het schrappen van het hoofdstuk over de deelgebieden.

LAMI Pattelandscoaches

Opmerking: hoe maak je “versterking biodiversiteit” concreet?

Reactie: dit is locatie gebonden en hier zijn geen algemene regels voor.

Opmerking: suggestie om een groter bijgebouw voor een woongebouw met meerdere wooneenheden toe te staan.

Reactie: daar kiezen we niet voor.

Opmerking: suggestie om bepalingen voor mantelzorgwoningen ook te laten gelden voor “sociale mantelzorg” (om geleidelijke overname van een agrarisch bedrijf te faciliteren).

Reactie: niet als extra woning maar wel als woningsplitsing.

Opmerking: hoe ga je om met bedrijven die multifunctioneel worden met een woning van > 1.000 m³?

Reactie: de bepaling is bedoeld voor locaties waar een ander soort erf komt. Dit is nader gepreciseerd in de tekst.

Opmerking: hoe kun je een erf maken van drie bouwvolumes + de oorspronkelijke woning?

Reactie: dit laten we over aan de creativiteit van de ontwerper.

Opmerking: suggestie om de initiatiefnemer aan te laten sluiten bij de Intaketafel.

Reactie: hier is expliciet niet voor gekozen om een goede discussie tussen beleidsmedewerkers niet te belemmeren.

Federatie Groene Heuvelrug

Opmerking: in het nieuwe beleid schuilt het gevaar dat woningbouw vergemakkelijkt wordt. Er zijn immers concrete regels voor woningbouw, maar de regels voor de versterking van de omgevingskwaliteit zijn veel minder concreet.

Reactie: woningbouw is altijd onder voorwaarden. Het beleid is juist ingericht om voorwaarden te stellen en te voorkomen dat het ongebreideld gebeurt. Met het VAB^{plus}-beleid hebben we een afwegingskader om hier heel zorgvuldig mee om te springen.

Opmerking: is het realistisch te veronderstellen dat er kleinere woningen komen?

Reactie: er zijn voorbeelden van dat het lukt.

Opmerking: collectieve woonvormen brengen druk op het gebied met zich mee. Dit is in de kernrandzones niet gewenst.

Reactie: de mogelijke extra druk door bijvoorbeeld verkeersbewegingen nemen we mee in de afweging.

Opmerking: er is gevaar dat creatieve projectontwikkelaars aan de haal gaan met de plusregeling.

Reactie: wij zien dat gevaar juist als bepalingen nader geconcretiseerd worden. Dit beleid vereist altijd een goed onderbouwde integrale afweging met als hoofdvraag "biedt dit plan voldoende maatschappelijke meerwaarde?". Pas als dat aantoonbaar het geval is, verlenen we medewerking.

LTO

Opmerking: bestaande bedrijven mogen niet gehinderd worden door functieverandering in de omgeving.

Reactie: dit noemen we expliciet in het beleid.

Opmerking: verzoek om de procedure klantvriendelijker te maken.

Reactie: hier besteden we in hoofdstuk 4 over de Implementatie aandacht aan.

Heuvelrug in Goede Banen

Opmerking: de stichting benadrukt het belang om het beleid in lijn met de provinciale Omgevingsverordening te brengen, zoals bv. het "nee tenzij" principe in NNN-gebieden.

Reactie: de provinciale omgevingsverordening is het kader waarbinnen de gemeente opereert. Het beleid is in samenwerking met de provincie opgesteld en we hebben geprobeerd zoveel mogelijk te anticiperen op de gewijzigde provinciale verordening die in 2026 vastgesteld wordt. Op basis van de reacties is het beleid op onderdelen nog wat beter afgestemd op de omgevingsverordening. Indien nodig herzien we op een later tijdstip de regels in het VAB^{plus}-beleid om in lijn te blijven met de provinciale regels.

Opmerking: voor wat betreft de reikwijdte van het beleid: hoe breed moet "voormalig agrarisch" worden opgevat?

Reactie: als er op het perceel nog agrarische gebouwen zijn, dan geldt het

beleid. Het doel is immers om overvloedig geworden schuren en stallen op te ruimen en ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

Opmerking: in het beleid wordt niet duidelijk gemaakt welke doelen van de Omgevingsvisie prevaleren. Dit kan ongewenste verstedelijking veroorzaken. Er zijn zorgen dat de plusregeling opnemen zonder voorwaarden voor het toestaan van de plusregeling, juridische begrenzing onmogelijk maakt.

Reactie: in het beleid wordt herhaaldelijk gerefereerd naar het tegengaan van verstedelijking. Bovendien stellen de provinciale regels hier paal en perk aan. Voor dit beleid is expliciet niet gekozen voor juridische begrenzing, maar voor maatwerk met een goed onderbouwde integrale afweging.

Opmerking: in hoeverre werkt dit beleid in op het toekomstige en op het huidige Omgevingsplan?

Reactie: hierover is in hoofdstuk 4 een stukje tekst toegevoegd.

Landgoed Het Kombos en Het Blauwe Huis

Opmerking: zijn de landgoedeigenaren wel gehoord?

Reactie: we verkeerden in de veronderstelling dat het UPG de landgoedeigenaren vertegenwoordigde. Het UPG heeft deelgenomen aan de analyse en is uitgenodigd voor de Meedenkgroep. Ook hebben zij het conceptbeleid ontvangen. We hebben geen reactie van hen gekregen. We begrijpen nu dat het UPG geen vertegenwoordigende rol heeft en dat wij hierdoor inderdaad een groep belanghebbenden hebben gemist.

Opmerking: graag verheldering wat de plusregeling precies inhoudt.

Reactie: dit is mondeling toegelicht en ook is terug te lezen in het beleidsdocument.

Opmerking: we zouden graag zien dat het beleid de kwaliteit van natuur en water juridische borgt.

Reactie: het VAB^{plus}-beleid heeft een ander karakter: het is geen gebiedsgericht beleid maar gaat over de opgave per perceel. Sowieso is ETFAL onderdeel van de toetsing van ieder plan.

Opmerking: waarom worden Kombos en Het Blauwe Huis met name genoemd in het hoofdstuk over de deelgebieden? Wordt er misschien voorgesorteerd op plannen voor deze landgoederen?

Reactie: dit laatste is geenszins het geval. De twee landgoederen maken een groot deel uit van deelgebied Noorderlijke Flank; vanuit die hoedanigheid zijn ze genoemd. Vanwege het schrappen van het hele hoofdstuk over de deelgebieden vervalt ook de betreffende tekst.

Opmerking: diverse opmerkingen over de kenmerken van het gebied en wat er versterkt zou moeten worden.

Reactie: we hebben ervoor gekozen om het hoofdstuk over de deelgebieden te

schrappen en in plaats daarvan te verwijzen naar de geactualiseerde versie van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) als basis voor het beoordelen van landschappelijke kwaliteiten.

BIJLAGE IV – VRAGEN SPREEKUUR

De onderstaande vragen kwamen aanbod tijdens het spreekuur op 6 en 7 oktober 2025.

Vraag 1: Wat is het doel van het VAB^{plus} beleid?

Het doel van het beleid is om agrariërs perspectief te bieden. Het VAB^{plus} beleid helpt keuzes te maken en biedt meer mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied en voor een toekomstbestendige agrarische bedrijfsvoering. Bijvoorbeeld door het toestaan van nevenfuncties. De dieren helemaal wegdoen is vaak voor een agrariër financieel niet haalbaar, maar vermindering en daarnaast een boerencamping of opslagplaats beginnen soms wel. We kijken vanuit mogelijkheden mits het niet grootschalige initiatieven zijn en het waarde aan de omgeving toevoegt. Er zitten bewust open eindjes in het beleid om ruimte te laten voor maatwerk. De integrale afweging door de verschillende beleidsadviseurs bepaalt uiteindelijk of iets wel of niet wordt toegestaan en onder welke voorwaarden.

Vraag 2: Waar staat de plus in VAB^{plus} beleid precies voor?

VAB^{plus} is de naam voor het beleid voor de transitie van agrarische locaties. VAB staat voor 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. Het plusje geeft aan dat het beleid breder wordt toegepast dan alleen bij sloop van de bebouwing.

Vraag 3: Zijn er meer gemeenten die de 'plus' hanteren?

A: Ja, bijvoorbeeld de gemeente Montfoort.

Vraag 4: Wat is de definitie van 'agrarisch' die gehanteerd wordt?

De definitie is juridisch ingekaderd. Het betekent dat het gebied/perceel een agrarische bestemming heeft, waar akkerbouw of veeteelt wordt of werd uitgevoerd. Met een 'voormalig' agrarisch gebied, bedoelen we gebieden waar nu een andere bestemming dan agrarisch op zit, bijvoorbeeld een woonbestemming, maar wat vroeger een agrarische bestemming had. Vaak is daar nog agrarische bebouwing aanwezig.

Vraag 5: Wordt het VAB^{plus} beleid al gevolgd?

Het beleid is op dit moment nog niet vastgelegd. Eind dit jaar gaat het naar de raad. Naar verwachting stelt de raad begin volgend jaar het beleid vast. Pas daarna wordt het gevolgd.

Vraag 6: Hoe zit het met de regels vanuit de provincie en de provinciale omgevingsverordening?

De provinciale omgevingsverordening is leidend in wat er toegestaan kan worden en wat niet. De gemeente verleent de vergunning, maar moet voldoen aan de regels vanuit de provincie. Deze regels waren over het algemeen strikt. De provincie is inmiddels bezig om de verordening te herzien om meer ruimte te kunnen bieden aan ontwikkelingen die passen in de omgeving. Zij hebben hierin dezelfde ambitie als die wij proberen te bewerkstelligen met het VAB^{plus} beleid, namelijk: versoepeling en verruiming mits het bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied. Naar verwachting wordt de omgevingsverordening eind dit jaar ter inzage gelegd en begin volgend jaar vastgesteld. Dit loopt gelijk op met het VAB^{plus} beleid. De gemeente volgt hierin de provincie, maar er is veel contact over en weer zodat deze documenten op elkaar aansluiten.

Vraag 7: Kan het beleid worden herzien als de politieke koers verandert?

Ja, dat is mogelijk als een nieuwe gemeenteraad ander beleid wil. Maar afgegeven vergunningen kan je niet meer terugdraaien.

Vraag 8: Er zit veel beweging in de landelijke politiek en woningbouw is daarin een belangrijk onderwerp. Zitten daar verschuivingen in die voor dit onderwerp relevant zijn?

Woningbouw is inderdaad een belangrijk onderwerp. Dit beleid kan bijdragen aan het voldoen aan de woningbehoefte. We kijken bijvoorbeeld meer naar het volume wat je kan bouwen. Er mogen dan ook meerdere kleine woningen gebouwd worden, in plaats één grote woning.

Vraag 9: Hoe zit het met de sloopmetersystematiek en Rood voor Rood-regeling?

De Rood voor Rood-Regeling (ook bekend als Ruimte voor Ruimte) is beleid waarbij agrarische gebouwen worden gesloopt in ruil voor de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren. Deze regeling blijft van kracht, maar wordt iets aangepast. Waar voorheen per 750m² sloop één woning mocht worden teruggebouwd, mag dit in de nieuwe regeling ook in de vorm van meerdere kleinere woningen zijn.

De sloopmeterssystematiek houdt in dat nieuwbouw in het buitengebied onder bepaalde voorwaarden ook mag plaatsvinden als er elders bebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid gesloopte oppervlakte (in m²) levert dan 'sloopmeters' op, die gebruikt kunnen worden om nieuwe bouwrechten te verkrijgen. In de provincie Utrecht werken enkele gemeenten met de sloopmeterssystematiek waardoor uitwisseling van sloopmeters tussen gemeenten mogelijk is. In een later stadium zal besloten worden of gemeente Utrechtse Heuvelrug gaat deelnemen aan deze systematiek.

Vraag 10: Heeft de gemeente de provincie nodig voor de verruiming van de Rood voor Rood-regeling, of kan de gemeente afwijken van provinciale regels?

De gemeente volgt de provincie, maar in provinciale verordening staat dat zij bereid zijn mee te denken als er beleid aan ten grondslag ligt.

Vraag 11: Hoe komen wij als er als initiatiefnemer achter wat allemaal mogelijk is?

Er bestaat een ruimtelijk spreekuur. Dit is een verkennend (digitaal) gesprek over de haalbaarheid van een plan. Initiatiefnemers kunnen, na beoordeling van de vraag door een medewerker aan de balie of via e-mail, een afspraak maken via omgevingsverzoeken@heuvelrug.nl. Meer informatie hierover staat op onze website: www.heuvelrug.nl/vooroverleg

Vraag 12: Hoe maakt het VAB^{plus} beleid het gemakkelijker om te weten wat mogelijk is?

We hebben de ambitie om een stap in te bouwen waar je als initiatiefnemer met een beleidsadviseur van de gemeente in gesprek kan om mogelijkheden te verkennen. Deze stap volgt op het ruimtelijk spreekuur, waar je op hoge lijnen bespreekt wat mogelijk is, maar vindt plaats vóór de intaketafel waar je al een uitgewerkt plan voor moet hebben.

Vraag 13: Heeft de Provincie Utrecht een plattelandscoach?

Klopt, de plattelandscoaches bieden praktische ondersteuning, advies en begeleiding aan ondernemers die nadenken over de toekomst van hun bedrijf. Dit is een dienst waar agrariërs gratis gebruik van kunnen maken.

Vraag 14: Klopt het dat je met dit beleid als je een agrarisch bedrijf hebt, je meer ruimte krijgt voor nevenactiviteiten?

Dat is inderdaad de bedoeling. Vroeger mochten nevenactiviteiten ook, maar agrarisch moest de hoofdmoot zijn. Dat laten we nu wat meer los. De hoofdvraag is: voegt het plan meerwaarde toe aan het gebied. Of we iets wel of niet toestaan gaat veel meer over de schaalgrootte en impact van het initiatief op de omgeving. Voor grootschalige activiteiten is weinig plek, maar we willen ruimte bieden aan kleinschalige activiteiten die meerwaarde hebben voor het gebied. Dit is maatwerk.

Vraag 15: Wie wijzigt een bestemming?

De gemeente wijzigt de bestemming.

Vraag 16: Kan iemand zomaar een varkensstal beginnen?

Dat kan alleen als de bestemming agrarisch is met de aanduiding "intensieve veehouderij" en als er al een vergunning voor een varkenshouderij ligt. We geven nauwelijks nog vergunningen af voor nieuwe varkenshouderijen of uitbreidingen in verband met milieu- en stikstofproblematiek die daarmee gepaard gaat.

Vraag 17: Kan iemand zomaar een zonneveld aanleggen?

Ook dit kan alleen als er een vergunning voor is aangevraagd en toegekend. De gemeente is hier terughoudend mee in verband met netcongestie. Bovendien geldt de eis van meervoudig gebruik van het perceel (dus energieopwekking met bv. agrarische productie of wateropslag) en dat de plannen via een gebiedsproces tot stand komen.

Vraag 18: Hoe zit het met het geurbeleid van de gemeente?

Er wordt momenteel onderzocht of het maken van geurbeleid specifiek voor onze gemeente, meerwaarde heeft.

Vraag 19: Is er controle op de activiteiten die agrariërs uitvoeren?

Ja, agrariërs moeten alles registreren. Hoeveel dieren ze hebben, hoeveel mest ze hebben en hoeveel voer ze geven. Daarnaast rijden er handhavers rond in het gebied. Dus er zit controle op.

Vraag 20: Hoe ziet het proces eruit? In hoeverre is dit proces al met de raad besproken en vastgesteld?

Op dit moment is het beleid nog in concept. We hebben eerst een inventarisatie gemaakt en de contouren van het beleid geschreven. Die zijn besproken met de raad, maar niet vastgesteld. Daarna zijn de contouren verder uitgewerkt naar een concept beleid. Dit is voorgelegd aan een Meedenkgroep, bestaande uit agrariërs en organisaties. Ook hebben we het conceptbeleid gedeeld met bewoners in het buitengebied. Naar verwachting wordt het beleid in december in de raad besproken en in januari vastgesteld.

Vraag 21: Waarom wordt landgoed Het Kombos specifiek genoemd in het VAB^{plus} beleid en andere landgoederen niet?

Landgoed Het Kombos wordt specifiek genoemd, omdat het een groot deel van het deelgebied beslaat. De andere landgoederen worden niet genoemd, omdat ze kleiner zijn. Bovendien hebben wij veel landgoederen in de gemeente.

Vraag 22: Het beleid lijkt veel ruimte te bieden aan voormalige agrariërs, zonder dat zij hoeven mee te doen aan de landbouwtransitie. Werkt dit de landbouwtransitie dan niet tegen?

Het beleid is bedoeld om voormalige agrarische bedrijven perspectief te bieden, bijvoorbeeld door nevenfuncties toe te staan. Het VAB^{plus} beleid maakt beëindiging of omschakeling van bedrijven gemakkelijker, zonder verlies van ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kan het ruimte bieden aan nevenactiviteiten die aansluiten bij natuurinclusieve landbouw (educatie, kleinschalige verwerking van streekproducten of landschapsbeheer), waarmee het agrariërs ondersteunt die willen omschakelen naar duurzame vormen van landbouw.

Vraag 23: Leidt dit beleid niet tot versnippering? Zonder integrale gebiedsvisie worden er losse initiatieven toegestaan met het risico dat er overal kleine woonclusters ontstaan, wat ten koste gaat van het open landschap

Het klopt dat dit beleid zich richt op individuele initiatieven. Wel zegt het beleid dat er alleen initiatieven worden toegestaan die een verbetering voor de omgeving met zich meebrengen. Een plan wordt dus altijd in de context van een groter gebied beoordeeld.

Vraag 24: Waarom is niet gekwantificeerd in het beleid wat een verbetering van kwaliteit voor de omgeving precies inhoudt?

Er zijn bewust geen kwantitatieve criteria opgenomen om ruimte open te laten voor maatwerk. Het opnemen van criteria heeft mogelijk tot gevolg dat je iets moet toelaten dat je eigenlijk niet wilt of dat je een wenselijke ontwikkeling onmogelijk maakt. De afweging of iets wel of niet wordt toegestaan wordt gemaakt door medewerkers vanuit verschillende disciplines.

BIJLAGE V - GESPREKSVERSLAG LANDBOUWEIGENAAR EN HEUVELRUG IN GOEDE BANEN

Een vertegenwoordiger van Stichting Heuvelrug in Goede Banen (HiGB) en eigenaresse van twee landgoederen komen samen naar het spreekuur op 7 oktober 2025. Gezien de lengte en aard van dit gesprek, is hier een apart verslag van gemaakt en per thema uiteengezet. Algemene vragen zijn toegevoegd aan de vraag- en antwoordenlijst (bijlage III)

HiGB dient regelmatig zienswijzen in en spreekt in bij raadsvergaderingen. De stichting kijkt vanuit beleidsmatig perspectief naar ruimtelijke initiatieven en wil in de toekomst ook meer 'aan de achterkant' controleren wat er na besluiten gebeurt. Er loopt momenteel bijvoorbeeld een beroepszaak tegen de legalisatie van een recreatieterrein dat al jarenlang illegaal in gebruik was. Op deze plek zat vroeger een boerderij met varkensschuur en schaapskooi. Een half jaar geleden is alles gelegaliseerd. Dat had nooit mogen gebeuren.

De eigenaresse van de landgoederen richt zich op natuurontwikkeling en natuurbescherming. Bij Valkenheide komt nieuwe natuur op voormalige landbouwgrond, met onder meer nieuw bos, heide, natuurakkers, waterpartijen. Zij zal dit gebied ook beheren.

Beide zijn kritisch op het VAB^{plus} beleid. Zij vrezen dat het beleid gebruikt kan worden om recreatiewoningen te realiseren en dat het daarmee leidt tot meer verstening in het buitengebied. De timing van het beleid vinden zij verdacht, omdat binnenkort (4 december) de zitting plaatsvindt in de beroepszaak tegen het genoemde recreatieterrein. De stichting wacht al geruime tijd op het verweerschrift van de gemeente.

Aanwezigheid agrarische activiteiten Maarn Maarsbergen

De aanwezigen merken op dat in het VAB^{plus} beleid gesuggereerd wordt dat er nog veel agrarische activiteit is, terwijl dat in Maarn en Maarsbergen nauwelijks meer het geval is. Volgens hen is het aantal agrarische bedrijven op het grondgebied gering.

Landgoederen

Ook vroegen de aanwezigen waarom landgoed Het Kombos expliciet in het beleid wordt genoemd, terwijl andere grote landgoederen zoals Anderstein of Maarsbergen niet worden genoemd. Zij vinden dit willekeurig en vragen om gelijke behandeling. De genoemde landgoederen liggen weliswaar in agrarische

gebieden, maar bevatten volgens hen natuur van hoge kwaliteit en zouden daarom niet als agrarisch aangemerkt moeten worden.

Doel en werking beleid

Vanuit de aanwezigen wordt opgemerkt dat het beleid veel ruimte biedt aan voormalige agrariërs, zonder dat zij hoeven mee te doen aan de landbouwtransitie. Dat voelt als een verruiming van rechten, zonder tegenprestatie. De gemeente licht toe dat het beleid bedoeld is om voormalige agrarische bedrijven perspectief te bieden, bijvoorbeeld door nevenfuncties toe te laten die een meerwaarde geven in het gebied.

De *rood-voor-rood*-regeling blijft van kracht, maar wordt iets aangepast. Waar voorheen per 750 m² sloop één woning mocht worden teruggebouwd, mag dit in de nieuwe regeling ook in de vorm van meerdere kleinere woningen. Daarmee proberen we bij te dragen aan de woningbouwopgave.

De aanwezigen geven aan dat dit tot versnippering kan leiden, omdat zonder integrale gebiedsvisie losse initiatieven worden toegestaan. Het risico is volgens hen dat er overal kleine woonclusters ontstaan, wat ten koste gaat van het open landschap.

Betekenis 'agrarisch'

Er ontstaat een gesprek over wat in juridische zin nog als "agrarisch" geldt. De gemeente geeft aan dat de vergunning en de bestemming leidend zijn, niet het feitelijke gebruik. Boerderijen die niet meer agrarisch worden gebruikt, maar nog wel over stallen beschikken, vallen onder dit beleid.

Borging omgevingskwaliteit

Een belangrijk punt van zorg is de borging van natuur en landschap. De aanwezigen benadrukken dat inspanningen voor natuur vaak niet formeel worden vastgelegd. Het zou een natuurbestemming moeten krijgen, anders wordt het niet geborgd. Voorbeeld hiervan zijn de bloemstroken langs akkers die een schijnbeeld van natuur vormen en insectenvallen worden zodra er gespoten wordt in de omgeving.

De gemeente geeft aan dat de terughoudendheid om gronden als natuur te bestemmen voortkomt uit de angst dat daarna niets anders meer mogelijk is. Natuurinclusieve landbouw zou dan bijvoorbeeld worden uitgesloten. De aanwezigen vinden dat een te eenzijdige benadering: natuur en landbouw kunnen volgens hen prima samengaan, mits goed ingericht.

Ook wordt opgemerkt dat er vaak financiële regelingen zijn voor natuurontwikkeling, maar dat daar weinig controle op is. Soms wordt subsidie ontvangen, terwijl het beheer vervolgens niet natuurvriendelijk plaatsvindt. De aanwezigen vinden dat de gemeente daar meer toezicht op zou moeten houden, zeker als sprake is van overheidssteun.

Rol van de provincie bij omgevingsvergunningen

Er is gesproken over de rol van de provincie bij Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA's). De aanwezigen geven aan dat de provincie in de praktijk niet altijd betrokken lijkt te zijn, terwijl dat formeel wel zou moeten. De gemeente geeft aan dat dit volgens hun ervaring wel gebeurt. Zeker als het gaat om natuur. De aanwezigen betwifelen dat en verwijzen naar voorbeelden waarbij rapporten van initiatiefnemers zonder nadere controle zijn overgenomen.

Het gesprek maak duidelijk dat er behoefte is aan meer transparantie over de samenwerking tussen gemeente en provincie bij vergunningverlening in gevoelige gebieden.

Recreatie bij landgoederen

De aanwezigen uiten hun zorg over passages in het beleid waarin staat dat recreatie op landgoederen mogelijk moet zijn. Zij vrezen dat dit leidt tot meer reuring in rustige gebieden. De gemeente legt uit dat veel passages uit het hoofdstuk over de deelgebied waar dit in genoemd staat, afkomstig zijn uit het Landelijk Ontwikkelingsplan (LOP). De aanwezige geeft aan het geen goed beeld geeft van de stiltegebieden: sommige intensieve mountainbikeroutes vallen daarbinnen, terwijl echte stiltegebieden niet als zodanig zijn aangeduid.

Betrokkenheid landgoedeigenaren

De aanwezigen vragen zich af waarom de landgoedeigenaren niet betrokken zijn als belanghebbenden. De percelen zijn aangeschreven, maar dat zijn niet altijd de eigenaren van de gronden. Eén van de aanwezige verpacht zelf grond aan agrariërs. Hoewel UPG betrokken is, vertegenwoordigen zij niet alle landgoedeigenaren. Belangrijk om in het vervolg de landgoedeigenaren één op één te benaderen.

Kwantificering kwaliteitsverbetering

De aanwezigen vragen zich af waarom niet gekwantificeerd is wat een verbetering van kwaliteit voor de omgeving precies inhoudt. De gemeente licht toe dat er bewust geen kwantitatieve criteria zijn opgenomen, om ruimte open te

laten voor maatwerk. Het opnemen van criteria heeft mogelijk tot gevolg dat je iets moet toelaten dat je eigenlijk niet wilt. Of dat je iets onmogelijk maakt dat wél wenselijk is. De afweging wordt gemaakt door medewerkers vanuit verschillende disciplines.

Participatie en betrokkenheid HiGB

HiGB geeft aan graag eerder betrokken te worden. Het liefst nog voordat de participatie formeel start. De gemeente werkt nog altijd juridisch en dit beleid lijkt vooral ten gunste van initiatiefnemers.

Handhaving en evaluatie

Een belangrijk onderdeel is handhaving. Wat in vergunningen wordt opgenomen, moet ook actief worden gehandhaafd. Daarbij is het ook van belang om het beleid na enkele jaren te evalueren om te kijken of de doelstellingen daadwerkelijk zijn behaald.

Colofon

Dit is een uitgave van Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Auteur: Marietje van Eeghen en Xandra Kok

Bestuurlijk opdrachtgever: Anouk Haaxma

14 november 2025 | www.heuvelrug.nl |
info@heuvelrug.nl



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG