



**Gemeente
De Ronde Venen**

Visie Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Gemeente De Ronde Venen



Laatst gewijzigd op: 09/07/2026



LOS • ruimte maak je samen

LOS • ruimte maak je samen

Nieuwe Linie 1-3,
5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losruimte.nl
www.losruimte.nl



Gemeente
De Ronde Venen

Gemeente De Ronde Venen
Croonstadtdlaan 111
3641 AL Mijdrecht
Tel: 0297 29 16 16
www.derondevenen.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	4	3.5. Principe 3: ontstening	39
		3.6. Principe 4: samenhang landbouw	40
1. Inleiding	7	3.7. Principe 5: inpassing op het erf	40
1.1. Aanleiding: waarom een visie?	7	3.8. Samenvatting	41
1.2. Scope van de visie	8		
1.3. Wat is Vrijkomende Agrarische Bebouwing?	8	4. Ruimtelijke spelregels	45
1.4. Doel	8	4.1. Algemene beschrijving deelgebieden	46
1.5. Verantwoording	9	4.2. Ruimtelijke spelregels voor erfontwikkeling	48
1.6. Leeswijzer	9	4.3. Droogmakerij	54
		4.4. Karakteristieken veenweidegebied	57
2. De Ronde Venen in beeld	11	4.5. Karakteristieken Angstel- en Geinlandschap	61
2.1. Wat speelt er?	11	4.6. Aanvullend beleid	67
2.2. Wat staat er in het beleid?	20		
		5. De werkwijze en doorwerking	69
3. Visie op VAB	29		
3.1. Een nieuw perspectief op het buitengebied	29	6. Bijlagen	73
3.2. Leidende principes	30	6.1. Bijlage 1: landschap en functies	73
3.3. Principe 1: welke functie waar?	30	6.2. Bijlage 2: wat is de kernrandzone?	81
3.4. Principe 2: van neven- naar hoofdfunctie	38	6.3. Bijlage 3: karakteristieken op erfniveau	82

Voorwoord

Als gemeente De Ronde Venen zijn we trots op ons buitengebied. Ons buitengebied heeft bijzondere kwaliteiten, zoals openheid en weidsheid, met een agrarische sector die zorgt voor een groot deel van het onderhoud en beheer van het gebied. Het buitengebied van De Ronde Venen is echter in beweging. Waar het van oudsher sterk agrarisch georiënteerd was, zien we de laatste jaren een toenemende vraag naar andere functies. Het aantal agrariërs neemt af als gevolg van ontwikkelingen in het landelijk gebied zoals de stikstofproblematiek, vergrijzing, veranderende regels en het ontbreken van opvolging. Het college vindt het belangrijk dat stoppende agrariërs perspectief behouden. Met deze VAB-visie geven we inzicht in de kansen en mogelijkheden voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Leegstand en verval van agrarische gebouwen willen we voorkomen, omdat dit ten koste gaat van de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van het buitengebied. Tegelijkertijd zien we kansen om bestaande agrarische erven op een nieuwe

manier te benutten. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat het buitengebied alleen toekomstbestendig kan blijven als agrariërs daar een volwaardige plek in blijven houden.

In deze visie bieden we ruimte voor nieuwe functies op voormalige agrarische erven zoals wonen, werken, zorg of recreatie, mits deze zorgvuldig worden ingepast en de kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd. Niet alles kan overal, maar goede ideeën verdienen een open houding en een eerlijke afweging. Wij kiezen daarbij bewust voor een 'ja, mits'-benadering. Dat betekent dat we willen meedenken en maatwerk willen leveren, maar ook duidelijke spelregels hanteren.

Bij het opstellen van deze visie hebben agrariërs, stakeholders en andere belanghebbenden actief meegedacht. Een derde van de ruim 200 agrariërs in de gemeente vulde een enquête in. Er zijn gesprekken gevoerd met agrariërs en stakeholders. De gemeente organiseerde 3 bijeenkomsten, in De Hoef, Vinkeveen en Abcoude, waar inwoners, agrariërs en belanghebbenden hun ideeën konden delen. De opbrengst van al deze gesprekken is verwerkt in de visie.

Wij nodigen initiatiefnemers uit om deze visie te gebruiken als leidraad bij het ontwikkelen van plannen voor vrijkomende agrarische bebouwing. In gesprek en in samenwerking streven we naar ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het buitengebied van De Ronde Venen.

College van burgemeester en wethouders

Gemeente De Ronde Venen





1. Inleiding

1.1. Aanleiding: waarom een visie?

Het buitengebied van gemeente De Ronde Venen is van oudsher sterk agrarisch georiënteerd. De afgelopen decennia lag de focus van agrariërs vooral op uitbreidingsplannen of het moderniseren van het erf. Andere functies of transformaties kwamen weinig voor.

In de afgelopen jaren is hierin verandering gekomen. Steeds meer agrariërs stoppen – deels of volledig – met hun bedrijf. Dit heeft verschillende oorzaken. Oorzaken zoals het ontbreken van opvolging, geen mogelijkheden tot opschalen of beperkte uitbreidingsmogelijkheden mede als gevolg van veranderende regelgeving. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan andere vormen van gebruik van het erf: van nevenfuncties tot geheel nieuwe invullingen. Veranderende regelgeving en maatschappelijke opgaven, zoals verduurzaming en ruimte voor natuur, versnellen deze ontwikkelingen.

Ook in onze gemeente zien we dit gebeuren. In de afgelopen jaren zagen we een sterke afname van agrarische bedrijven en de verwachting is dat deze trend doorzet. Hierdoor verandert het buitengebied. Waar voorheen melkveehouderijen en andere agrarische bedrijven het beeld bepaalden, ontstaat een veelzijdiger, meer multifunctioneel

landelijk gebied. In dit meer multifunctionele landelijk gebied is sprake van een mix aan functies: wonen, recreatie, agrarische en niet-agrarische bedrijven wisselen elkaar af. Ook zien we agrarische bedrijven steeds vaker hun kernactiviteit met aanvullende diensten combineren, zoals de productie en verkoop van streekproducten, kinderopvang, zorgverlening, vergaderfaciliteiten, landschapsbeheer en recreatieve overnachtingen. In paragraaf 2.1 gaan we dieper in op wat er speelt binnen onze gemeente.

Als agrariërs stoppen, komen hun bedrijfsgebouwen (deels) leeg te staan. Dit kan leiden tot ongewenste situaties, zoals gebouwen die vervallen en mogelijk criminele activiteiten aantrekken. Daarbij komt dat leegstaande gebouwen de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en uitstraling van het buitengebied negatief beïnvloeden. Deze agrariërs kloppen aan bij ons als gemeente voor een nieuwe invulling van hun gebouwen of erf. Op dit moment zijn de mogelijkheden voor nieuwe of andere functies op bestaande locaties beperkt. We kunnen met ons huidige beleid niet goed inspelen op de overgangsfase. In toenemende mate merken we dat dit belemmerend werkt voor de dynamiek die nodig is om tot een vitaal, toekomstbestendig en duurzaam buitengebied te komen.

Met deze visie voor vrijkomende agrarische bebouwing willen we:

- Ruimte en flexibiliteit bieden voor nieuwe activiteiten, passend bij de dynamiek die gaande is ons buitengebied. De visie dient als inspiratie en laat zien welke ideeën denkbaar zijn bij stoppen en verbreding van de agrarische activiteiten.
- Duidelijkheid geven aan initiatiefnemers/agrariërs over wat wel en niet mogelijk is in de verschillende gebieden en welke voorwaarden van toepassing zijn (ruimtelijke spelregels). Zo werken we met elkaar naar een beleefbaar, veerkrachtig en toekomstbestendig buitengebied.
- Sneller en effectiever omgaan met nieuwe ideeën door een heldere aanpak.

We zijn ons ervan bewust dat agrariërs een cruciale rol spelen in het beheer en onderhoud van het buitengebied. Dit is van oudsher zo, maar ook nu en in de toekomst. We vinden belangrijk dat agrariërs nauw betrokken zijn bij het vormgeven van nieuwe functies en ontwikkelingen. Agrariërs hebben dan ook actief meegedacht bij het opstellen van deze visie.

1.2. Scope van de visie

Deze VAB-visie richt zich op het landelijk gebied van gemeente De Ronde Venen, dus buiten het stedelijk gebied zoals begrensd door de Provincie Utrecht in de Omgevingsverordening. Binnen deze grenzen richt de visie zich op vrijkomende agrarische bebouwing en de mogelijkheden voor

nieuwe functies en ontwikkelingen op bestaande erven.

1.3. Wat is Vrijkomende Agrarische Bebouwing?

Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) gaat over agrarische bedrijfsgebouwen op een erf die leegkomen wanneer een agrariër zijn bedrijf gedeeltelijk of helemaal beëindigt. Deze gebouwen en de inrichting van het erf kunnen vervolgens een andere functie krijgen. Voor de erven waarop deze visie van toepassing is, gelden de volgende kenmerken:

- Het kavel of erf vormt 1 geheel en is niet afgesplitst.
- Het erf heeft 1 eigenaar.
- Het erf is ruimtelijk en functioneel samenhangend.

Naast transformatie besteden we ook aandacht aan nevenactiviteiten. Dat zijn activiteiten op het erf die het agrarische bedrijf ondersteunen in het verdienmodel. Een nevenfunctie is altijd ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie. Dit is nu al toegestaan en blijft zo. Wanneer een nevenfunctie echter uitgroeit tot hoofdfunctie, spreken we van een VAB-transformatie.

1.4. Doel

Het doel van de visie is vierledig.

1. Leegstand van gebouwen kan leiden tot ongewenste situaties, verval van gebouwen en ondermijning. Dit willen we voorkomen.

2. Er liggen kansen om de bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven en daarmee ook een kwaliteitsversterking voor het buitengebied te stimuleren zoals de versterking van de leefbaarheid, het invullen van woningbouwbehoeften en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
3. De mogelijkheden in het huidige beleid zijn beperkt. We willen beter in kunnen spelen op initiatieven en daarmee behoeften uit de samenleving.
4. We willen de procedure van initiatieven sneller laten verlopen.

Het is nadrukkelijk geen doel om agrariërs te dwingen om te stoppen.

De VAB-visie is een uitwerking van de omgevingsvisie 2040 (vastgesteld 20 november 2025). De omgevingsvisie schetst de ambities van de gemeente op hoofdlijnen voor de periode tot 2040. De omgevingsvisie is de gemeentelijke 'paraplu' voor onderliggend beleid, zo ook voor deze VAB-visie.

1.5. Verantwoording

Deze visie is tot stand gekomen via een proces waar we belanghebbenden en experts op verschillende manieren en momenten hebben betrokken. Alle opgehaalde informatie is verwerkt in de keuzes en heeft geleid tot de visie. We hebben dit gedaan via 3 stappen: begrijpen, vorming van ideeën en het opstellen van de visie. Tijdens de eerste en tweede stap is er meegedacht. Zo is er gebruik

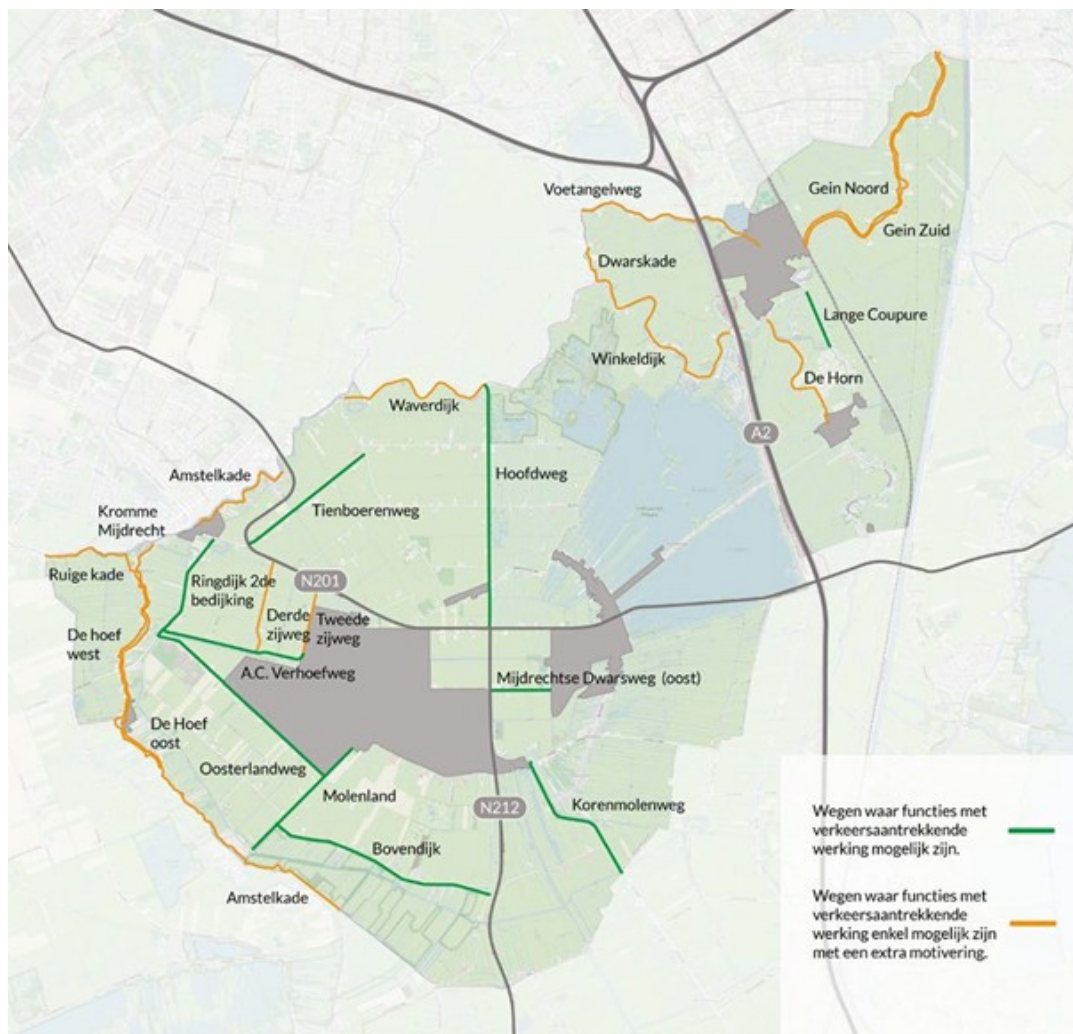
gemaakt van een enquête onder agrariërs, een 20-tal verdiepende interviews met agrariërs en organisaties (LTO, plattelandscoach, MooiSticht, architecten, gebiedsproces Botshol, Nellestein en Waardassacker), evaluaties van enkele casussen, gesprekken met de ambtelijke projectgroep, de provincie, het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Daarnaast hielden we 3 open avondbijeenkomsten verspreid over de gemeente.

De verslaglegging, resultaten en keuzes zijn toegelicht in de Nota van Participatie.

1.6. Leeswijzer

Deze visie is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken.

- In hoofdstuk 2, De Ronde Venen in beeld, beschrijven we wat er speelt in cijfers en wat de uitgangspunten zijn van het bestaande beleid.
- In hoofdstuk 3, Visie op VAB, beschrijven we hoe we als gemeente aankijken naar de mogelijkheden voor ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 4, Spelregels voor inpassing, geven we met spelregels aan hoe de ruimtelijke inpassing van ontwikkelingen mogelijk is.
- In hoofdstuk 5, De werkwijze en doorwerking, geven we aan hoe een initiatief tot stand komt. Daarnaast geven we aanbevelingen voor de juridische doorvertaling.



Afbeelding 1. Huidige agrarische bedrijven, uitgesplitst in type bedrijf (bron: Provinciaal arbeidsplaatsen registratie 2022/2023. De PAR gebruikt o.a. het Handelsregister van de KVK; 95% van de adresgegevens van bedrijven komt uit het Handelsregister. De overige gegevens zijn in de loop der jaren opgebouwd uit eerder onderzoek en uit openbare bronnen.).

2. De Ronde Venen in beeld

2.1. Wat speelt er?

In deze paragraaf schetsen we de huidige stand van zaken in de agrarische sector van De Ronde Venen en kijken we vooruit naar de verwachte ontwikkelingen. Daarbij gaat het om aantallen bedrijven en dieren, de leeftijdsopbouw en opvolging van agrariërs en de gevolgen voor VAB.

Huidige situatie

In de gemeente De Ronde Venen zijn circa 200 agrarische bedrijven geregistreerd. Dit is een verwachting op basis van verschillende bronnen die we geraadpleegd hebben¹. Het merendeel van de bedrijven is gericht op melkveehouderij. Het aantal bedrijven neemt af.

1 Voor het totaal aantal actieve bedrijven zijn verschillende bronnen geraadpleegd: afhankelijk van de bron varieert dit aantal. De Kamer van Koophandel registreert 210 bedrijven, het CBS 190 bedrijven in 2024 en de Odru 253 (met vermelding dat een deel niet meer actief is). Opschoning van de lijsten heeft geleid tot zo'n 200 agrarische actieve bedrijven.

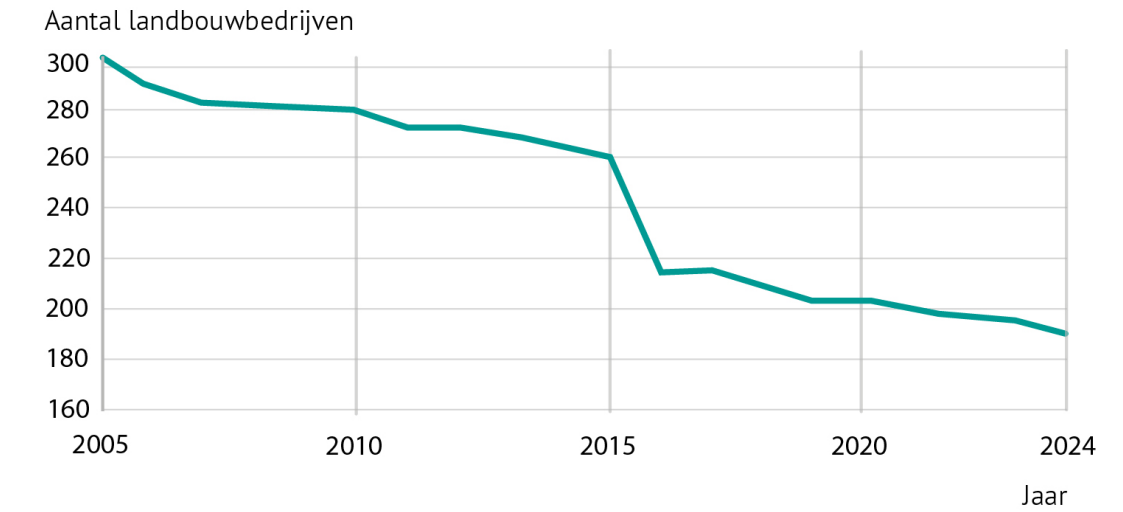
Ook het aantal dieren neemt af. In 2024 zijn er ruim 20.000 runderen verspreid over 140 bedrijven (gemiddeld 145 runderen per bedrijf). Ten opzichte van 2020 is dit een lichte daling, maar op de lange termijn (2005-2024) neemt het gemiddeld aantal dieren per bedrijf juist toe. Dit duidt op schaalvergroting: minder bedrijven, maar grotere bedrijven.

Trends en ontwikkelingen

Sinds 2005 is het aantal agrarische bedrijven met 114 afgenomen (CBS). Tegelijkertijd zijn de bedrijven groter geworden in zowel aantal dieren als grondoppervlak. De landbouw in De Ronde Venen lijkt zich te ontwikkelen richting minder, maar intensievere bedrijven. Een gevolg hiervan is dat er steeds vaker bedrijfsgebouwen en bouwblokken leegkomen, terwijl de grond doorgaans in agrarisch gebruik blijft.

Toekomstige verwachtingen

Het aantal te verwachten stoppers is moeilijk te voorspellen. Een belangrijke indicator voor toekomstige stoppende bedrijven is de leeftijd van agrariërs en de aanwezigheid van opvolging:



	2005	2010	2015	2020	2022	2023	2024
De Ronde Venen	304	282	260	203	197	195	190

Afbeelding 2. Tabel en grafiek met aantal agrarische bedrijven in De Ronde Venen (bron: CBS). Sinds 2005 is het aantal bedrijven met 114 afgenomen ten opzichte van 2024.

	2005		2010		2015		2020		2024	
	dieren	bedrijven	dieren	bedrijven	dieren	bedrijven	dieren	bedrijven	dieren	bedrijven
De Ronde Venen	25.954	198	25.493	182	25.851	161	20.790	146	20.372	140
gemiddeld per bedrijf	131		140		148		142		145	

Afbeelding 3. Tabel met aantal dieren (rundvee), totaal aantal bedrijven (rundvee) en gemiddeld aantal dieren per bedrijf (bron: CBS).

- Leeftijd: 47% van de agrariërs is ouder dan 60 jaar (hoogste percentage van de provincie Utrecht). Uit de gehouden enquête blijkt dat zelfs 58% boven de 60 jaar is; een derde verwacht binnen 10 jaar te stoppen.
- Bedrijfsopvolging: in de Utrechtse Venen heeft 58% geen opvolger, in de Oostelijke Vechtplassen 42%². Landelijk ligt dit percentage op 40% (bron: Landbouwviewer Provincie Utrecht, Leeftijd, Bedrijfshoofd en Opvolging). Uit de gehouden enquête blijkt dat 39% van de respondenten geen opvolging heeft en 32% verwacht binnen 10 jaar te stoppen.

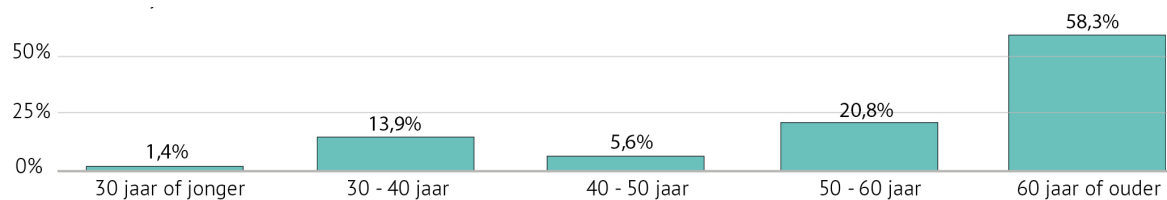
Deze cijfers maken het aannemelijk dat in de ko-

mende jaren relatief veel agrariërs zullen stoppen of hun bedrijf zullen overdragen. Omdat zowel de leeftijdsopbouw als het ontbreken van opvolging hoger ligt dan elders, is de verwachting dat dit proces hier sterker speelt dan gemiddeld.

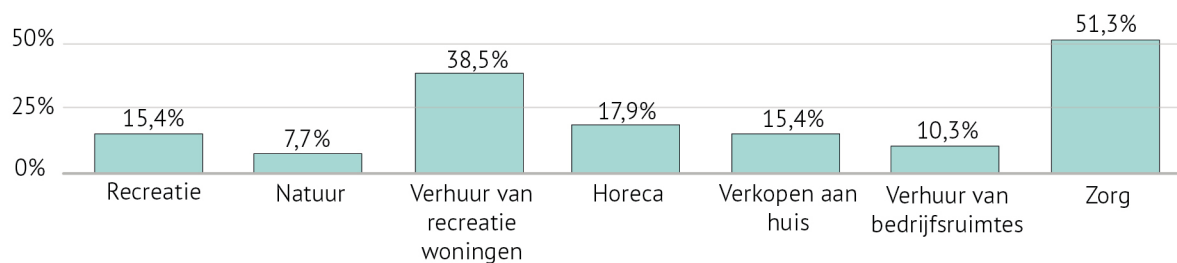
Staloppervlakte	Percentage
minder dan 750m ²	25
750 tot 1000m ²	20
1000 tot 2500m ²	39
2500 tot 4000m ²	13
meer dan 4000m ²	3
Totaal	100%

Afbeelding 4. Staloppervlakte, 75% heeft een staloppervlakte van 750 m² of meer. (bron: VAB-viewer Provincie Utrecht, meetjaar 2019).

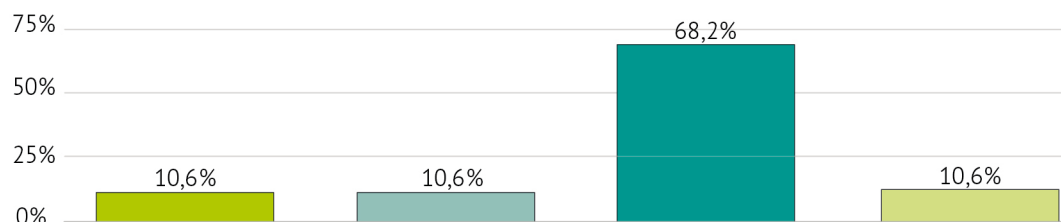
² Utrechtse Venen en Oostelijke Vechtplassen verwijst naar de negen gebieden van de Provincie Utrecht, zoals deze in het programma Uitvoering Landelijk Gebied (ULG) in het landelijk gebied worden ingezet.



Afbeelding 5. Leeftijd agrariërs. Resultaat uit de enquête onder agrariërs op de vraag: Wat is uw leeftijd? Aantal observanten: 72.



Afbeelding 6. Resultaat uit de enquête onder agrariërs op de vraag: Waar heeft u interesse in bij nieuwe invullingen? Aantal observanten: 39.



- Ik verkoop het gehele perceel inclusief alle bebouwing.
- Ik blijf er wonen en verkoop de agrarische bebouwing en/ of verkoop of verpacht de gronden.
- Ik blijf er wonen en gebruik de agrarische bebouwing en/ of gronden voor een nieuwe functie.
- Anders.

Afbeelding 7. Resultaat uit de enquête onder agrariërs op de vraag: Als u zou stoppen met uw huidige agrarische activiteiten, wat lijkt u dan een realistisch toekomstscenario? Aantal observanten: 66.

Overige aspecten

- Staloppervlakte: 75% van de stallen in de gemeente is groter dan 750m² (bron: VAB-viewer Provincie Utrecht, meetjaar 2019). Daarmee voldoet een groot deel aan de minimale sloopvoorwaarde binnen de zogenaamde “Ruimte-voor-ruimte-regeling”. De cijfers (25%) laten ook zien dat er een aanzienlijk deel is dat slechts weinig bebouwing heeft. Dit gaat om ruim 40 bedrijven. Voor hen zijn er ook in het nieuwe beleid weinig mogelijkheden. Er zullen sloopmeters bijgekocht moeten worden om iets mogelijk te maken. Wel biedt de sloopmetersystematiek de mogelijkheid om sloopmeters te verkopen indien agrariërs niet willen herontwikkelen. Dit kan voor kleine stoppende agrariërs aantrekkelijk zijn. Er zit een risico in dat er geen middelen ontstaan die het stoppen ondersteunen. Dit vraagt om beleid dat ook voor deze groep aantrekkelijk en uitvoerbaar is.
- Nevenactiviteiten: 65-70% van de bedrijven in de gemeente heeft nevenactiviteiten, veelal natuurbeheer (bron: Landbouwviewer Provincie Utrecht, Verbreding Landbouw, 2020). Dat is aanzienlijk hoger dan het provinciale (58%) en landelijk gemiddelde (43%). Uit de enquête blijkt daarnaast dat 57% van de respondenten uit wil breiden met activiteiten. Hierbij is een duidelijke behoefte aan gebouwgerelateerde activiteiten zoals verhuur, woningen, horeca en zorg. Dit onderstreept de wens tot verbreding en nieuwe invullingen van erven.

- Woonwens en transformatie: 68% van de ondervraagde agrariërs wil op het erf blijven wonen en het erf herinrichten als zij stoppen. Dit wijst op een aanzienlijke behoefte aan mogelijkheden voor transformatie en functieverandering.

Conclusies

Uit het bovenstaande trekken we een aantal conclusies:

- Het aantal agrarische bedrijven en dieren neemt structureel af, terwijl bedrijven die doorgaan groter worden.
- De combinatie van hoge leeftijd en beperkte opvolging leidt naar verwachting tot een groot aantal stoppende agrariërs in de komende 10 jaar.
- Bovenstaande punten hebben tot gevolg dat er aanzienlijke hoeveelheid agrarische bebouwing vrijkomt.
- Er is duidelijk behoefte aan nieuwe invullingen van erven, zowel in de vorm van nevenactiviteiten als transformaties naar nieuwe functies.
- Het beleid moet rekening houden met verschillen in schaalgrootte, zodat ook kleinere erven en bedrijven zonder opvolging perspectief hebben.

Participatie; een impressie van alle onderdelen

Enquête onder agrariërs

Vragen over huidige situatie, over mogelijke opvolging, huidige nevenactiviteiten en eventuele toekomstplannen.

Representativiteit: 1 op de 3 agrariërs heeft de enquête ingevuld.

Interviews met agrariërs, organisaties en stakeholders

Er zijn 16 agrariërs, 2 casusgesprekken met voormalig agrariërs en 4 organisaties en stakeholders geïnterviewd.

16

Een gesprek op de boerderij leent zich goed om door te praten over de situatie van de desbetreffende agrariër. We stelden vragen als: Waar loop je tegenaan? Wat zijn de grootste uitdagingen? Wat zijn de toekomstplannen? Wat vind je passen in het buitengebied, en wat niet? Wat voor behoeften zijn er, bijvoorbeeld van de gemeente maar ook van de visie?

“Het idee dat er meer mensen kunnen wonen in de polder spreekt mij enorm aan. Het is goed voor de leefbaarheid.”

“Hoofddoel van mij is om het bedrijf door te geven met instandhouding van de kwaliteit met goed onderhoud.”

“Het zou heel goed zijn als er een vast aanspreekpunt komt bij de gemeente. Gezamenlijk om tafel kom je veel verder. Het zou goed zijn als er aandacht komt voor het proces.”

“Behoud het open landschap, boerderijen zijn een sieraad voor het landschap. Uitstraling is erg belangrijk, bouw compact en niet te ver het land in, dat maakt het landschap ‘stuk’.”

“Houd de functies kleinschalig en passend in het landschap. Zorg wel voor mogelijkheden in verruiming.”

“Het is waardevol om mee te denken voor de visie, het is goed om vooruit te kijken omdat er veel tijd overheen kan gaan om een initiatief tot realisatie te krijgen.”

“Hij is dus zeker bezig met de toekomst. De agrarische activiteit wordt niet meer het hoofddoel.”

“Zelf zou ik graag op het erf willen blijven wonen.”



Bewonersavonden in De Hoef, Vinkeveen en Abcoude



18

“Verruiming is wenselijk, maar wel kleinschalig.”

“Wat is de goede balans tussen nieuwe ontwikkelingen en de landbouw? Agrariërs mogen geen hinder ondervinden van nieuwe functies.”

“Geschikte functies? Vooral meer mogelijkheden voor wonen, maar ook opslag, recreatie, bedrijvigheid en zorg.”



Afbeelding 8. Foto's van de bewonersavonden in De Hoef, Abcoude en Vinkeveen.

“Ondermijning is zorgelijk, maar ook leegstand en verromming zijn zorgwekkend voor het buitengebied.”

“Houd aandacht voor inpassing en omgeving, met behoud van de agrarische uitstraling van het perceel.”

“Wees duidelijk over wat mag en wat niet.”

“Er is begeleiding nodig in het proces, we hebben behoefte aan een gesprek.”

“Wij als agrariërs willen graag blijven wonen op ons huidige perceel, maak dat mogelijk!”

“Het verdienmodel is belangrijk. Kapitaalvernietiging door sloop is jammer.”

“Extra verkeer verdient aandacht, al is het wel locatieafhankelijk.”



2.2. Wat staat er in het beleid?

De visie sluit aan bij bestaande beleidskaders op gemeentelijk en provinciaal niveau. Belangrijk vertrekpunt is de recent opgestelde 'Omgevingsvisie De Ronde Venen 2040'. Deze visie dient als paraplu voor het onderliggende beleid, zoals ook deze VAB-visie.

Daarnaast is de provincie een belangrijke gesprekspartner. Het huidige provinciale beleid is op dit moment nog relatief strikt ten aanzien van functieverandering en bebouwing in het buitengebied. Dat neemt niet weg dat de provincie gemeenten uitnodigt om een eigen visie op vrijkomende agrarische bebouwing te maken. Daar geven we met voorliggende visie invulling aan.

Voor de omgevingsvisie en het provinciaal beleid zetten we kort uiteen wat de uitgangspunten zijn die dienen als kader.

2.2.1. Omgevingsvisie als kader

De 'Omgevingsvisie De Ronde Venen 2040' schetst een beeld van hoe we willen dat De Ronde Venen er in 2040 uitziet. Een van de ambities binnen de omgevingsvisie is: "Een beleefbaar, veerkrachtig en toekomstbestendig buitengebied".

Deze ambitie is een belangrijk uitgangspunt voor de uitwerking tot de VAB-visie.

Deze ambitie zoals geformuleerd in de omge-

vingsvisie is gericht op:

- Het behoud van de landbouw als drager van de kwaliteit van het buitengebied.
- Ondersteuning van toekomstbestendige landbouw en alternatieve verdienmodellen.
- Aanpak van bodemdaling.
- Natuurontwikkeling.
- Bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden (o.a. Stelling van Amsterdam en behoud van rijks- of gemeentelijke monumentale boerderijen (of zorgvuldige herbestemming), indien van toepassing).
- Het benutten van recreatieve potentie.
- De opwek van duurzame energie in de vorm van zonnevelden.

De ambitie is vertaald naar een integrale aanpak met gebiedsgerichte keuzes voor deelgebieden. De deelgebieden zijn onderscheiden op basis van een eigen ontstaansgeschiedenis, karakter en waarden. We richten ons hier enkel op de deelgebieden in het buitengebied daar waar agrarische bedrijven zijn, gezien deze van belang zijn voor VAB. Dit zijn de droogmakerijen, het veenweidelandschap en het Angstel- en Geinlandschap. Deze deelgebieden hebben elk een eigen toekomstbeeld voor de landbouw met gebiedsspecifieke keuzes.

Voor de 3 deelgebieden zijn de gebiedsspecifieke keuzes, gericht op VAB, op een rij gezet:

Deelgebied droogmakerij

- Landbouw als belangrijkste drager, met veehouderijen en graslanden als grootste sector.
- Ondersteunen van verbreden van verdienmodellen.
- Goede balans tussen nieuwe activiteiten en het voorkomen van overlast voor agrariërs en vice versa.
- Activiteiten toestaan die goed samengaan met het agrarische gebruik.
- De kreekruggen zijn van landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Terughoudend met nieuwbouw.
- Rondom natuurontwikkelingszones meer mogelijkheden voor omschakeling naar recreatieve functies of natuur.

Deelgebied veenweidelandschap

- Focus op afwisseling en symbiose van natuur en landbouw, als drager van het landschap (met iets meer nadruk op natuur).
- In beginsel geen schaalvergroting, maar extensivering.
- Bij VAB of aanvullende verdienmodellen mogen ontwikkelingen geen afbreuk doen aan het landschappelijk karakter met een goede balans tussen rust en reuring, voor inwoner, agrariër en recreant.
- Er liggen veel kansen voor recreatieve nevenfuncties en landschappelijke wonen.

- Ontwikkelingen zijn bij voorkeur bevorderlijk voor de natuurwaarden en/of klimaatopgaven (zoals bodemdaling).
- Op locaties nabij de dorpen met goede bereikbaarheid ten opzichte van de voorzieningen liggen mogelijkheden voor transformatie naar woon-zorgconcepten. Bij een initiatief wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen en de impact hiervan op de verkeersveiligheid meegenomen.
- We kiezen voor het beter benutten van de recreatieve potentie, zoals het verbeteren van de recreatieve verbindingen en recreatieve voorzieningen.
- Voor de bebouwingslinten wordt verdere verdichting voorkomen (ten opzichte van de huidige situatie) en worden zichtlijnen beschermd. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing (van herbouw) en functies.

Deelgebied Angstel- en Geinlandschap

- Landbouw, cultuurhistorie en recreatie gaan hand in hand.
- In beginsel geen schaalvergroting, maar extensivering.
- Er liggen veel kansen voor recreatieve nevenfuncties en landschappelijke wonen.

- Op locaties nabij de dorpen met goede bereikbaarheid ten opzichte van de voorzieningen liggen mogelijkheden voor transformatie naar woon-zorgconcepten. Bij een initiatief wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen en de impact hiervan op de verkeersveiligheid meegenomen.
- Behoud en versterken van de relatie tussen bebouwing en omgeving. Dit betekent het voorkomen van verdere verdichting (ten opzichte van de huidige situatie) en beschermen van de zichtlijnen. Nieuwe bebouwing en functies worden zorgvuldig ingepast en doen geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit.
- Ontwikkelingen worden toegelaten wanneer deze een aantoonbare bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit, en bevorderlijk voor de cultuurhistorische en recreatieve waarden van het gebied zoals kleinschalige verblijfsmogelijkheden, horecafaciliteiten of vergaderlocaties.
- Activiteiten zijn bij voorkeur bevorderlijk voor de cultuurhistorische (buitenplaatsen) en recreatieve waarden van het gebied, ten behoeve van de inwoner en recreant.
- Ontwikkelingen dienen te passen binnen het landschappelijke karakter met een goede balans tussen rust en reuring voor alle belangen.

- Ontwikkelingen zijn bij voorkeur bevorderlijk voor de natuurwaarden en/of klimaatopgaven (zoals bodemdaling).

Overkoepelend

- Binnen de Stelling van Amsterdam, inclusief de inundatiegebieden, is beperkte ontwikkelruimte en wordt nadrukkelijk gekozen voor de bescherming van de unieke cultuurhistorische waarden van het gebied. Ontwikkelingen passen alleen wanneer deze geen afbreuk doen aan de linies. Kansen kunnen worden aangegrepen om agrarische activiteiten te combineren met waterberging, recreatie en het vergroten van de natuurwaarden.
- Behoud van het ensemble van gebouwde elementen bij ruimtelijke ontwikkelingen, met name bij beeldbepalende erven. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op het bestaande karakter en het onderscheid tussen de deelgebieden versterken. Dit werken we uit in hoofdstuk 4.

Voor verdere verdieping is de [Omgevingsvisie 2040](#) te raadplegen.



Afbeelding 9. Kaart van de deelgebieden met agrarische erven op kaart. De deelgebieden komen uit de omgevingsvisie De Ronde Venen 2040.

2.2.2. Beleidstendens bij de Provincie Utrecht

Het huidige beleid van de Provincie Utrecht over functiewijziging bij VAB is geformuleerd in de Omgevingsverordening Utrecht.

Op dit moment is de Provincie Utrecht bezig met het voorbereiden van een wijziging van de verordening. De verwachting is dat deze wijziging in 2026 in werking treedt. De inzet is om in deze wijziging meer ruimte te bieden voor maatwerk en flexibiliteit bij VAB-ontwikkelingen. Als voorloper hierop is een 'VAB-aanpak 2024-2026' opgesteld. De belangrijkste uitgangspunten zetten we op een rij:

- Het huidige beleid wordt geactualiseerd met meer ruimte voor woningen, sociale en economische functies bij VAB. De provincie vindt het belangrijk om hiermee bij te dragen aan het voorkomen van ondermijning en het bevorderen van de vitaliteit van het landelijk gebied.
- De provincie zet in op een gebiedsgerichte blik met keuzes over waar landbouw drager is, waar extensivering plaatsvindt en daarmee waar herbestemming ofwel functieverandering plaats kan vinden.
- Vanuit wonen is de wens om meer betaalbare woningen te realiseren op geschikte locaties en dat hoeft niet de slooplocatie te zijn.

- Meerdere functies op een erf met meerjarige-overgangssituaties kan toekomstperspectief bieden voor geleidelijke omschakeling en/of transformatie.
- Ruimte voor een meer flexibele houding t.o.v. sloopverplichtingen.
- Gemeente en provincie gaan in gesprek over wat wel en niet wenselijk is.

Voor verdere verdieping is de [VAB-aanpak 2024-2026](#) te raadplegen.

2.2.3. Beleidskader provincie Utrecht: functiewijziging vrijkomende agrarische bebouwing.

De provincie Utrecht heeft in de Omgevingsverordening (versie die in werking is sinds 13 oktober 2025) regels opgenomen voor het wijzigen van de functie van vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Er worden grofweg 3 mogelijkheden onderscheiden:

Van agrarische naar stedelijke functie (anders dan wonen)

Toestaan van een nieuwe stedelijke functie (bijv. recreatie, zorg of bepaalde bedrijven), mits:

- het perceel niet meer geschikt is voor landbouw;
- minimaal 50% van de bebouwing wordt gesloopt (met enkele uitzonderingen, o.a. voor kleinschalige zorgvoorzieningen of recreatie);
- nieuwe of te behouden bebouwing compact wordt ingepast;

- cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden behouden blijven;
- omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd.

Van agrarisch naar wonen (1 woning)

Toestaan dat de bestaande bedrijfswoning en aangebouwde bedrijfsruimte een woonfunctie krijgen, mits:

- het perceel niet meer geschikt is voor landbouw;
- cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden of versterkt worden;
- omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- een bedrijf of kantoor aan huis alleen ongeschikt is aan het wonen.

Van agrarisch naar wonen met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

Mogelijkheid om nieuwe woningen toe te voegen, gekoppeld aan sloop van agrarische bebouwing:

- sloop van $750-2.500 \text{ m}^2 = 1$ woning, $2.500-4.000 \text{ m}^2 = 2$ woningen, $>4.000 \text{ m}^2 = 3$ woningen (bij kassen geldt 5.000 m^2 per woning);
- alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt, behalve waardevolle of karakteristieke bebouwing;
- nieuwe woningen worden landschappelijk goed ingepast, bij voorkeur op het voormalige bouwperceel;
- omliggende agrarische bedrijven worden niet gehinderd.

In alle gevallen geldt dat de wijziging moet bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor verdere verdieping is de [Omgevingsverordening](#) te raadplegen.

Let op: de provincie Utrecht is bezig met een herziening van het omgevingsbeleid, waaronder ook de Omgevingsverordening. Hierin zit ook een voorstel om de regels rondom VAB aan te passen, waarbij naar verwachting ruimte wordt geboden voor een gemeentelijke sloopmetersystematiek (zie navolgende paragraaf). De regels in deze paragraaf zullen daarmee naar verwachting eind 2026 gewijzigd zijn.

2.2.4. Sloopmetersystematiek U10-gemeenten

De sloopmetersystematiek is een regionaal instrument van de U10-gemeenten waarmee de transitie van vrijkomende agrarische bedrijven in het landelijk gebied wordt gestuurd. De kern van de systematiek is dat functiewijziging naar wonen of werken alleen mogelijk is in combinatie met de verplichte sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing. De gesloopte bebouwing wordt gewaardeerd in zogenoemde sloopmeters, die inzetbaar zijn om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Met deze systematiek wordt gestuurd op een structurele kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Door sloop van leegstaande en verouderde agrarische bebouwing wordt verrommeling tegengegaan, terwijl tegelijkertijd ruimte ontstaat voor nieuwe economische dragers en passende woonvormen. De inzet van sloopmeters is nadrukkelijk gekoppeld aan een goede landschappelijke inpassing, waarbij het principe van het compacte erf en aansluiting bij gebiedseigen kenmerken leidend zijn.

De sloopmetersystematiek kent verschillende toepassingsmogelijkheden, afhankelijk van de ontwikkelrichting van het agrarische bedrijf. Bij volledige beëindiging van de agrarische functie kan worden gewijzigd naar wonen of werken, waarbij het aantal benodigde sloopmeters afhan-

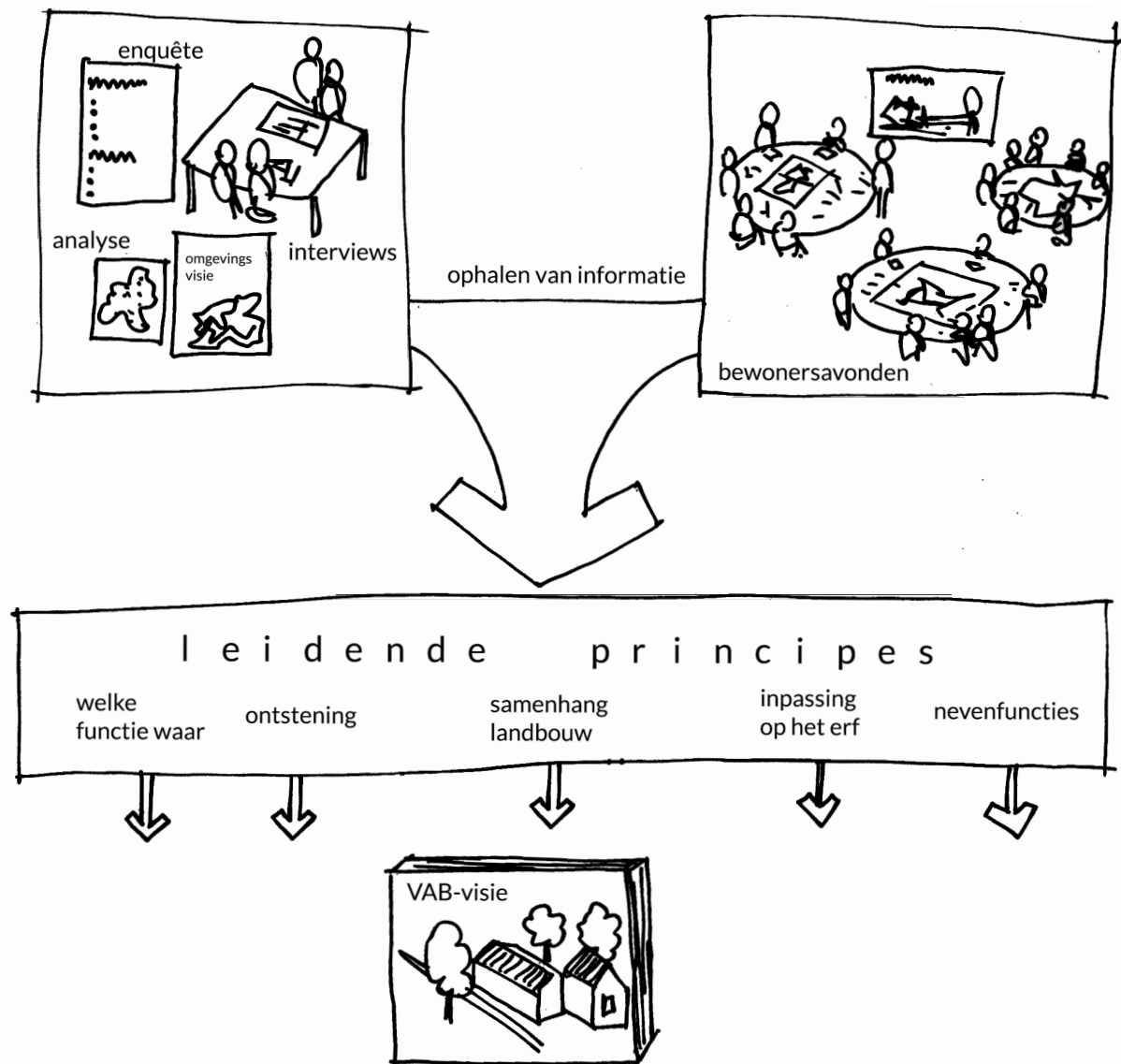
kelijk is van de omvang en aard van de nieuwe functie. Daarnaast biedt de systematiek ruimte voor gedeeltelijke beëindiging, bijvoorbeeld door het toestaan van nevenfuncties of gedeeltelijke sloop, waarbij sloopmeters kunnen worden ingezet ter vergroting van de woning of verhandeld voor ontwikkelingen elders.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de totale bebouwingsdruk in het landelijk gebied niet toeneemt. Daarom wordt bij de omzetting van bestaande bebouwing naar inzetbare sloopmeters gewerkt met een systeem van afroming en toeslagen, waardoor schaalvergroting wordt ontmoedigd en kleinere erven worden gestimuleerd. De sloopmeters zijn regionaal uitwisselbaar binnen de U10-gemeenten en worden geregistreerd, zodat transparantie en rechtszekerheid zijn geborgd.



Op 5 maart 2026 is de VAB-visie samen met de sloopmetersystematiek aan de gemeenteraad aangeboden. We gebruiken na vaststelling door de gemeenteraad de sloopmetersystematiek waar dat passend is, maar de formele juridische koppeling ontstaat pas wanneer de provincie de nieuwe Omgevingsverordening heeft vastgesteld. Dit is naar verwachting eind 2026. Tot die tijd bevinden we ons in een overgangssituatie waarin we

per initiatief kiezen uit 2 routes: óf we passen de sloopmetersystematiek toe, óf we benutten de mogelijkheden die de huidige provinciale regels bieden. Bij iedere casus beoordelen we zorgvuldig welke route het beste aansluit bij het initiatief en de kansen om de doelen van deze VAB-visie te realiseren. Ons uitgangspunt blijft steeds om te komen tot de grootst mogelijke kwaliteitswinst en een toekomstbestendig erf.



Afbeelding 10. Schematische weergave van het proces om te komen tot een visie.

3. Visie op VAB

3.1. Een nieuw perspectief op het buitengebied

De gemeente De Ronde Venen wil agrariërs en andere erfgebruikers toekomstperspectief bieden. Of het nu gaat om het beëindigen van een agrarisch bedrijf, het starten van een nieuwe functie of het toevoegen van nevenactiviteiten: het doel is om ruimte te bieden aan ontwikkeling, zonder de kwaliteit van het buitengebied uit het oog te verliezen, en deze zo mogelijk juist te versterken.

We willen ondernemers ondersteunen bij het ontwikkelen van een duurzaam en haalbaar verdienmodel, en tegelijk bijdragen aan een aantrekkelijk, vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied. Onze ambitie is om een gezonde balans te vinden met ruimte voor ontwikkelingen, zonder dat dit een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van blijvende agrariërs.

Onze houding

Bij ontwikkelingen hanteren we een 'ja, mits'-benadering: we staan positief tegenover initiatieven, mits deze bijdragen aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit (en dus past binnen ons VAB-beleid). Dit vraagt een open en meebewegende houding van ondernemers én overheid, waarbij niet direct in regels wordt gedacht, maar eerst in doelen en mogelijkheden.

Bij de beoordeling van initiatieven maken we ruimte voor maatwerk. Daarbij kijken we niet alleen naar ruimtelijke aspecten, maar ook naar de betekenis voor de omgeving. Wat op een bepaalde plek wenselijk of passend is, hangt samen met de locatie, het landschap en de behoeften in de omgeving. We beoordelen initiatieven onder andere op milieueffecten, landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, cultuurhistorische waarden, hinder voor omliggende functies en verkeersaantrekkende werking.

Het doel is immers de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het bieden van ontwikkelkansen is daarvoor een middel.

3.2. Leidende principes

De hoofdlijn van de visie hebben we uitgewerkt in een vijftal leidende principes. De leidende principes zijn de ruggengraat voor de visie: ze geven richting aan hoe we als gemeente om willen gaan met VAB.

- De leidende principes maken inzichtelijk **welke functies waar** gewenst zijn, en hoe we ruimte bieden voor **nevenfuncties** op het erf.
- Ze beschrijven ook de gewenste **samenhang met de landbouw**.
- Ten slotte laten de principes zien hoe we omgaan met **ontstening** op het erf en het belang van een goede **ruimtelijke inpassing**.

De leidende principes bieden houvast voor zowel initiatiefnemers als ons als gemeente en geven een afwegingskader voor de planvorming.

In de volgende paragrafen gaan we in op de leidende principes.

3.3. Principe 1: welke functie waar?

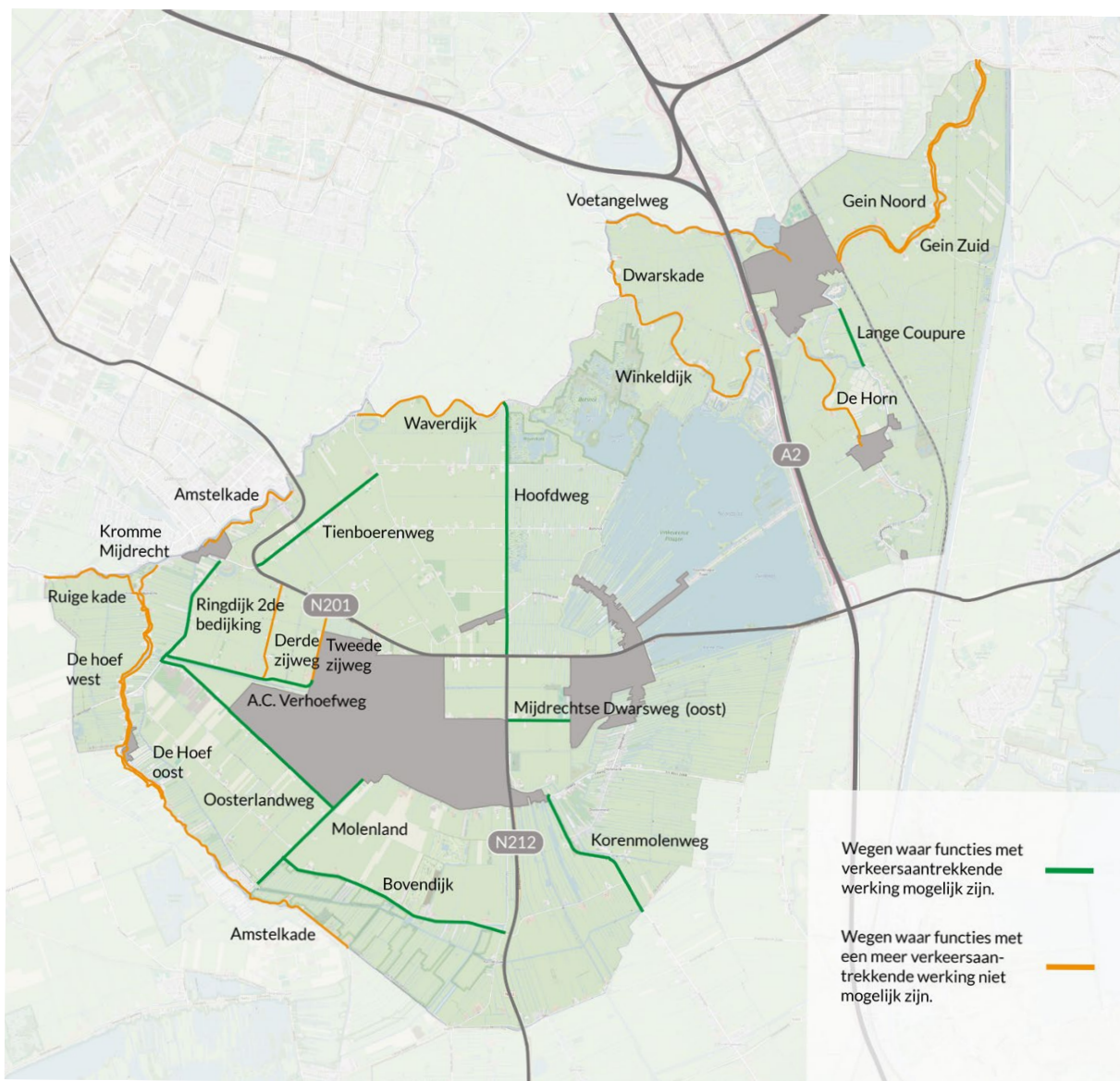
3.3.1. Algemeen

We bieden (overal) ruimere mogelijkheden. In algemene zin zijn er best veel functies die passend kunnen zijn in ons buitengebied en dus ook bij VAB. We willen meer mogelijk maken dan tot heden het geval is om daarmee VAB succesvol te

kunnen transformeren én de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

De verschillende deelgebieden die in de omgevingsvisie zijn onderscheiden geven geen aanleiding om te differentiëren naar mogelijke functies per deelgebied. De behoefte aan nieuwe functies bij vrijkomende agrarische bebouwing is gebiedsoverstijgend en speelt in het hele buitengebied. Door functies niet per deelgebied te beperken, bieden we ruimte en flexibiliteit aan initiatiefnemers. Tegelijkertijd verschillen de landschappelijke kenmerken, schaal, verkavelingsstructuur en beleving per deelgebied. Om deze gebiedseigen kwaliteiten te behouden en te versterken, differentiëren we wél in de inpassingsregels. Zo sturen we niet op wat er kan, maar op hoe ontwikkelingen ruimtelijk worden ingepast.

Bij het toestaan van nieuwe functies moet rekening gehouden worden met de maat en schaal. We streven naar verruiming, maar wel in een beperkte omvang zodat het past in het landschap. Een ander aspect is de verkeersaantrekkende werking en de ligging van het erf. Meer mogelijkheden en nieuwe functies zorgen over het algemeen voor meer verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige functie. Als dat (vracht)auto's betreft, dan is dat een belangrijk aandachtspunt. Bepaalde wegen in de gemeente kunnen een (beperkte) toename van het verkeer goed verwerken, zonder dat de verkeerssituatie negatief wordt beïnvloed. Dit zijn vooral wegen met een vrijliggend fietspad en



Afbeelding 11. Overzicht van wegen waar functies met verkeersaantrekkende werking mogelijk zijn ofwel waarvoor een extra motivering nodig is om dit mogelijk te maken.

een acceptabele verkeersintensiteit. Extra verkeer gaat dan niet ten koste van de (fiets)veiligheid. Er zijn echter ook veel wegen in de gemeente, bijvoorbeeld langs (kronkelende) riviertjes, met een beperkte breedte. Hier zou een toename van het (vracht)verkeer leiden tot conflicten tussen fietsers en (vracht)auto's en kapotgereden bermen.

In afbeelding 11 is dit aspect vertaald naar de wegen in de gemeente. De groene wegen zijn de wegen waar kansen liggen voor functies met een grotere verkeersaantrekkelijke werking ten opzichte van de huidige situatie. Bij de oranje wegen zijn we juist terughoudend met functies met een meer verkeersaantrekkende werking. Een mogelijkheid voor deze wegen is wel om in te zetten op alternatieve vormen van mobiliteit, zoals de fiets. Verder zijn er ook diverse wegen, zoals in het buitengebied van Waverveen en Mijdrecht, waar een functiewijziging met een beperkte toename van de verkeersaantrekkende werking mogelijk is.

Sommige functies behoren echt in dorpen. Er zijn ook functies die we in het buitengebied en bij VAB niet wenselijk vinden, omdat die functies juist van belang zijn voor de levendigheid van de dorpen. Als we die in het buitengebied zouden toelaten, zet dat juist het voorzieningenniveau in de kernen onder druk.

Sommige functies behoren op bedrijventerreinen. Hoewel we op VAB-locaties fysieke ruimte heb-

ben, vinden we puur bedrijfsmatige functies hier in beginsel niet passend. Dergelijke functies veroorzaken vaak meer milieuhinder, hebben een ander ruimtelijk beeld en trekken relatief veel verkeer aan. Voor dergelijke functies zorgen we als gemeente dat we voldoende ruimte hebben voor bedrijventerreinen.

Voor agrarisch verwante bedrijven, zoals loonwerkbedrijven, zien we onder voorwaarden wel mogelijkheden omdat deze een binding hebben met de agrarische bedrijven in het buitengebied en de uitstraling van het bedrijf past in het landelijk gebied.

In de kernranden kan soms net wat meer; nabijheid en bereikbaarheid. In de directe omgeving van de dorpen is er soms net iets meer mogelijk in zowel functioneel opzicht als qua omvang van de ontwikkeling. We zien daar wat meer ruimte als de transformatie van het erf een bijdrage levert aan het dorp als geheel of de naastgelegen wijk of buurt (nabijheid). Bij die ruimere mogelijkheid nemen we in de afweging ook mee dat dergelijke locaties vaak beter ontsloten zijn (bereikbaarheid).

Voorbeelden zijn een woonerf in de kernrandzone dat net iets groter is, of een zorgboerderij of kinderdagverblijf dat ook een functie vervult voor de naastliggende buurt; deze kunnen via een VAB-ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. We gaan hierbij uit van een zone rondom de dorpen (kern-

randzone provincie Utrecht). In bijlage 2 is deze zone weergegeven.

3.3.2. Welke functies passen in beginsel?

We geven suggesties voor functies die passen bij een ontwikkeling. De lijst is uiteraard niet volledig. Het blijft altijd maatwerk.

Het kleinschalige woonerf. Het toevoegen van woningen zien we als mogelijkheid als een agrarisch bedrijf volledig stopt. Dit vindt in principe plaats in de bestaande gebouwen. Het bewaren en herontwikkelen van (woon- of bedrijfs)gebouwen is gewenst omdat daarmee de sfeer van het agrarische erf blijft bestaan. Karakteristieke bebouwing is beschermd en dient sowieso te blijven staan. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Binnen het huidige provinciale beleid en het omgevingsplan is het mogelijk om enkele vrijstaande woningen te realiseren, mits er gesloopt wordt. Als alternatief op deze regeling willen we de ontwikkeling van kleinschalige woonerven stimuleren. We streven naar een duidelijk samenhangend ensemble van gebouwen. We zijn bereid een groter aantal woningen toe te staan dan de huidige ruimte voor ruimte regeling van de provincie biedt. Het aantal woningen is daarbij niet de maat maar het aantal gebouwen.

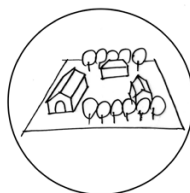
We doen dit, behalve voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, ook met name vanuit het oogpunt dat het realiseren van meer betaalbare wooneenheden in het landelijk gebied bijdraagt aan een meer diverse woonvoorraad en het realiseren van een mix van doelgroepen. Een voorbeeld van een kleinschalig woonerf is de ontwikkeling van een zogenaamd 'knarrenhof'.

Met andere woorden: we zien liever 6 kleinere woningen in 3 agrarisch ogende gebouwen dan 3 grote zelfstandige villa's. Als maximale omvang van het woonerf houden we 10 wooneenheden aan in de kernrandzone en 6 woningen elders in het buitengebied, mede vanwege de verkeersaantrekkende werking.

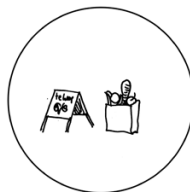
Verkoop van streekproducten. Verkoop van streekproducten vinden we passend als nevenfunctie, met een kleinschalige omvang (tot maximaal 50m²) en met producten uit de streek. We zien dit nadrukkelijk niet als een zelfstandige (hoofd)activiteit omdat dit al snel de neiging kan hebben te gaan groeien als plattelandssupermarkt wat verkeersaantrekkend kan werken en bovendien concurreert met winkels in de dorpen.

Kleinschalige recreatieve functies (dag- en verblijf). Kleinschalige recreatieve functies zoals een (natuur)camping, groepsaccommodatie, kinderboerderij, of educatieve activiteiten zijn in beginsel passend. Zowel als neven- of als hoofdfunctie.

Funcities die wel passen:



kleinschalig
woonerf



verkoop van
streekproducten



kleinschalige
recreatieve functies
(dag- en verblijf)



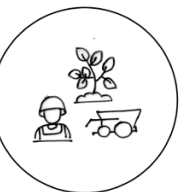
stalling van dieren



kleinschalige horeca



paardenbak

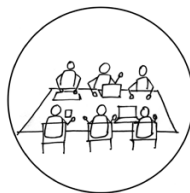


agrarisch gerelateerde
productie, levering
goederen of diensten

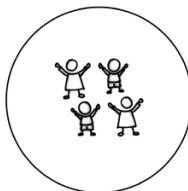


zuivere opslag
(opslag en stalling,
geen werkzaamheden)

Functies die enkel passen nabij kern:



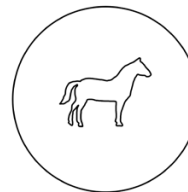
kleinschalige locatie
voor kantoor en
vergaderen



kinderdagverblijf



zorgwonen en
dagbesteding



manege

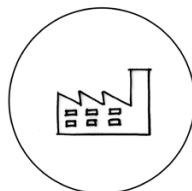
Functies die niet passen:



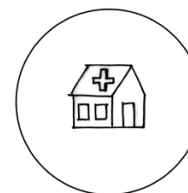
detailhandel
(showroom of
winkel)



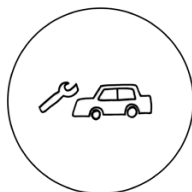
hotel en restaurant



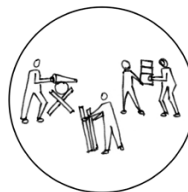
industrie
(bouw, metaal,
logistiek)



zorgpraktijk



autohandel



kleine
werkplaatsen

Als er sprake is van een hoofdfunctie stellen we als eis dat het agrarisch bedrijf volledig stopt.

Bij een (natuur)camping gaan we uit van maximaal 40 kampeerplaatsen. Deze functie mag eventueel ook buiten het bestaande bouwvlak plaatsvinden, als de beleving van het landschap essentieel is. Bij een groepsaccommodatie gaat het om een kleinschalige locatie. Voor recreatiewoningen zijn niet-zelfstandige woningen passend, zoals een trekkershut. Uitgangspunt is dat het een gebouw is van eenvoudige constructie, zonder volwaardige voorzieningen dat bestemd is voor kortdurend recreatief verblijf. Zelfstandige woningen zijn niet wenselijk vanwege de kans op permanente bewoning.

Kleinschalige horeca. Kleinschalige horeca zoals een theeschenkerij, ijs van de boer en streekgebonden horeca vinden we passend in het buitengebied omdat dit de recreatieve waarde van de omgeving vergoot. Dergelijke functies passen alleen als nevenfunctie naast een agrarisch bedrijf of in combinatie met andere functies. Een zelfstandige horecavoorziening als hoofdfunctie vinden we niet vanzelfsprekend omdat deze de neiging zal hebben te groeien en daarmee veel verkeer aan zal trekken. Bovendien vinden we horeca ook een belangrijke functie in onze dorpen die het functioneren van de centra sterk ondersteunt. In beginsel denken wij dat horeca alleen passend is als dit beperkt blijft tot categorie 1a zoals gecate-

goriseerd door de VNG als lichte horeca. We vinden een maximale gebruiksoppervlakte van 50m² voor horecafiliteiten passend, inclusief een terras. Alleen zwak-alcoholische dranken schenken is toegestaan en feesten en partijen vinden we niet passend.

Zuivere opslag. Onder zuivere opslag verstaan we bijvoorbeeld opslag van boten of caravans of andere schone grotere materialen. Hoewel het buitengebied primair niet voor deze opslag bedoeld is, vinden we het een passende functie binnen bestaande bedrijfsgebouwen. Daarbij denken we nadrukkelijk niet aan werkplaatsen of bedrijfsverzamelgebouwen die dus veel (werk- en verkeers) activiteit meebrengen maar juist aan meer statisch gebruik. Tevens zien we deze opslag ook niet als detailhandel.

Opslag dient binnen bestaande gebouwen plaats te vinden, onbenutte planologische ruimte mag hier niet voor worden ingezet. Er wordt nadrukkelijk niet voor uitgebreid én is er geen sprake van buitenopslag. Het geheel ziet er dus uit alsof het een agrarisch bedrijf betreft. We zien dit zowel als zelfstandige (hoofd)functie en nevenfunctie.

Agrarisch gerelateerde productie, levering goederen of diensten. Bedrijven waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht voor het voortbrengen van agrarische producten en/of de productie of levering van goederen of diensten die

agrarisch van aard zijn vinden we passend, zoals groenbedrijven of een hovenier. Hierbij moeten de activiteiten plaatsvinden binnen de (bestaande) gebouwen, onbenutte planologische ruimte mag hier niet voor worden ingezet. De functie dient kleinschalig te blijven, we vinden grootschalige zuivel- of fruit-verwerking of grootschalige opslag van oogsten niet passend. We zien dit zowel als zelfstandige (hoofd)functie als nevenfunctie.

Hobbymatig houden van dieren. Het hobbymatig houden van dieren is een passende functie als nevenfunctie. Hierbij gelden uiteraard wel mili-euregels, afhankelijk van de hoeveelheid dieren, bijvoorbeeld rondom de opslag van mest.

Paardenpension. Een paardenpension vinden we passend als hoofd- en nevenfunctie. Het gaat hier expliciet over stalling van paarden, niet over het lesgeven. De stalling dient binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden. Er wordt nadrukkelijk niet voor uitgebreid én is er geen sprake van bui-tenopslag. Het geheel ziet er dus uit alsof het een agrarisch bedrijf betreft.

Paardenbak. Mits landschappelijk goed ingepast en vormgegeven zijn paardenbakken (voor privé of zakelijk gebruik) passend als nevenactiviteit. Verlichting is hierbij niet wenselijk vanwege de storende uitstraling op de omgeving. Daarnaast dient de bak aangesloten te zijn op de kavel, passend bij het type landschap.

3.3.3. Welke functies passen alleen in de kernrandzone?

Kleinschalige locatie voor kantoor. Activiteiten die betrekking hebben op het bieden van werkplekken in de vorm van kantoorruimte zijn in beginsel passend, mits het kleinschalig is tot maximaal 2 kantoren van ieder 50m². We zien dit als hoofd- en nevenfunctie. Vanwege de verkeersaantrekkende werking die deze functie kan hebben is een goede bereikbaarheid cruciaal. Voor deze functie zijn daarom alleen mogelijkheden als hoofdfunctie als dit plaatsvindt nabij grotere uitvalswegen.

Kleinschalige locatie voor vergaderen. Activiteiten die betrekking hebben op zakelijke bijeenkomsten in de vorm van een vergaderruimte zijn in beginsel passend, mits het kleinschalig is tot maximaal 100m². We zien dit als hoofd- en nevenfunctie. Vanwege de verkeersaantrekkende werking die deze functie kan hebben is een goede bereikbaarheid cruciaal. Voor deze functie zijn daarom alleen mogelijkheden als hoofdfunctie als dit plaatsvindt nabij grotere uitvalswegen.

Zorgwonen en dagbesteding. Zorgwonen en dagbesteding zijn functies die goed passen in het buitengebied omdat dit buitengebied zeer aantrekkelijk is voor de gebruikers en ruimte kan bieden voor bijzondere concepten die niet binnen onze dorpen gerealiseerd kunnen worden. Het is van belang dat het karakter van het boerenbedrijf

behouden moet worden. Vanwege de verkeers-aantrekkende werking maar ook de relatie die het heeft met inwoners van de dorpen vinden we deze functies echter beter passen in de kernrandzone. We zien dit als hoofd- en nevenfunctie met een maximum van 16 cliënten bij dagbesteding.

Kinderdagverblijf. Ook een kinderdagverblijf kan een functie zijn die goed past in het buitengebied omdat dit buitengebied zeer aantrekkelijk is voor de gebruikers en ruimte kan bieden voor bijzondere concepten die niet binnen onze dorpen gerealiseerd kunnen worden. Vanwege de verkeers-aantrekkende werking, maar ook de relatie die het heeft met inwoners van de dorpen vinden we deze functie echter beter passen in de kernrandzone.

Manege. Een manege vinden we passend als hoofd- en nevenfunctie in de kernrandzone omdat het een voorziening is die voornamelijk gebruikt wordt door bewoners uit het dorp. Een locatie aan de rand is goed bereikbaar per fiets.

3.3.4. Welke functies passen niet?

Er zijn enkele functies die we niet passend vinden bij VAB. Dit gaat over de volgende functies:

- Zorgpraktijken; zoals een tandarts of huisartsenpraktijk.
- Kleine werkplaatsen; met personeel.
- Industrie; zoals bedrijven voor bouw, metaal en logistieke functies.
- Detailhandel; zoals een showroom of winkel.

- Hotel en restaurant; grootschalige horeca.
- Autohandel; zoals garages en handelaren.

Deze functies vinden we niet passend bij VAB omdat een of meerdere van onderstaande punten van toepassing zijn:

- Deze functies zijn juist gewenst in dorpen of wijkcentra om daar de leefbaarheid en andere (commerciële of maatschappelijke) functies te ondersteunen.
- Ze worden als zelfstandige functie meestal grootschalig om economisch te blijven renderen. Op dat moment trekken ze veel verkeer aan wat niet gewenst is.
- Deze functies zijn juist gewenst op goed ingerichte bedrijventerreinen. Ze zijn verkeersaantrekkend en kunnen hinder geven voor de omgeving. Bovendien doen ze, als ze in het buitengebied worden gevestigd, afbraak aan het belang en de waarde van bedrijventerrein.

3.4. Principe 2: van neven- naar hoofdfunctie

Het blijkt dat nevenactiviteiten een steeds belangrijker en soms noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering zijn. We willen de multifunctionaliteit van boerenerven omarmen waarbij naast de primaire landbouwfunctie ook andere activiteiten zoals verkoop van streekproducten en recreatie kunnen samenkomen op een locatie.

Nevenfuncties bij agrarische bedrijven zijn zeker

mogelijk als ze bedoeld zijn het verdienmodel van de ondernemer te ondersteunen. Een nevenfunctie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Bij voorkeur zijn de nevenfuncties gerelateerd aan het bedrijf, ze hebben daar een vanzelfsprekend verband mee.

Per locatie moet ook steeds binding blijven tussen de verschillende activiteiten, zodat er 1 eigenaar en aanspreekpunt is en de activiteiten elkaar aanvullen. Met 1 eigenaar blijft ook bestaan dat er slechts 1 bedrijfswoning aanwezig is.

In beginsel vindt de nevenactiviteit plaats in bestaande gebouwen. Dat zijn gebouwen die reeds vrijgekomen zijn of zullen gaan vrijkomen, onbenutte planologische ruimte mag hier niet voor worden ingezet. Uitbreiding met nieuwe gebouwen ten dienste van de nevenfunctie is niet gewenst omdat daarmee niet minder maar méér stenen zouden ontstaan. Zie hiervoor ook principe 5.

Als een agrariër op termijn zijn bedrijf wil beëindigen of van de nevenfunctie een hoofdfunctie wil maken dan wordt deze ontwikkeling gezien als een VAB waarbij kan gelden dat een deel van de bebouwing gesloopt gaat worden, er ontstening plaats moet vinden en inpassingsregels gelden. De nevenfunctie is dan immers niet ondergeschikt meer. We willen voorkomen dat er geleidelijk aan ongewenste functies gaan ontstaan.

3.5. Principe 3: ontstening

We streven bij VAB naar ontstening van het buitengebied zowel wat betreft gebouwen als erfverharding. We bedoelen daarmee dat als een stoppende agrariër wil overschakelen naar een andere hoofdfunctie er per saldo minder bebouwing/verharding moet ontstaan bij de erftransformatie. Het uitgangspunt is dat alle voormalige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevol, in principe verdwijnt of wordt hergebruikt voor de nieuwe hoofdfunctie. Voor een nieuw initiatief is het, op basis van de sloopmetersystematiek, noodzakelijk voldoende sloopmeters aan te kopen.

Ontstening is een nadrukkelijk doel. Enerzijds om leegstand tegen te gaan, anderzijds voor behoud van compacte erven. De vrijkomende ruimte willen we teruggeven aan het landschap en inzetten voor landbouwkundig gebruik, natuurontwikkeling en wateropvang.

We willen dit doel echter niet vertalen naar een eenvoudige formule omdat een dergelijke regeling maatwerk in de weg staat. We benoemen of begrenzen dus geen oppervlakte of inhoud die gesloopt moet worden die vertaald wordt naar een nieuwe hoofdfunctie. De Provincie Utrecht hanteert in haar beleid wel een rekenformule, die in regionaal verband is vertaald richting een sloopmetersystematiek (zie paragraaf 2.2.4). Plannen die passen binnen die systematiek zijn voor ons

sowieso passend. Plannen die niet passen binnen die systematiek benaderen we via maatwerk.

Ontstening hoeft niet aan de orde te zijn bij nevenfuncties, zuivere opslag en agrarisch gerelateerde functies mits deze voldoet aan de onder de genoemde doelstelling en kwaliteitsregels.

Voorbeeld:

- Bij een functie die past binnen de bestaande gebouwen, zoals zuivere opslag, is ontstening niet nodig.
- Bij transformatie naar wonen (sloop/nieuwbouw): ruimere mogelijkheid voor wonen wanneer dit een kleinschalig woonerf blijft: liever 6 kleinere woningen in 1 of 2 schuurachtige volumes dan in 2 of 3 villa's.
- Overtollige schuren: slopen. Behalve als een gebouw bijdraagt aan multifunctionaliteit en/of gemeenschappelijke ruimten, als onderdeel van het erf.

3.6. Principe 4: samenhang landbouw

Een van de hoofdfuncties van het buitengebied is de landbouw. De landbouw is een belangrijke economische activiteit die bovendien zorgt voor het beheer van onze karakteristieke landschappen. We zijn van mening dat transformatie van VAB geen onevenredige belemmering mag vormen voor agrarische bedrijven in de nabijheid van deze VAB.

Dat uitgangspunt is niet eenvoudig vast te leggen in spelregels.

- Om dat doel te bereiken is bij transformatie van een VAB naar een nieuwe functie en starten nevenfunctie het toetsen aan milieu-regels erg belangrijk.
- Daarnaast is de wens dat ontwikkelingen op VAB met nieuwe functies steeds kleinschalig blijven.
- Een initiatiefnemer van een VAB zal te allen tijde een omgevingsdialoog moeten voeren als de nieuwe functie niet past binnen het huidige omgevingsplan. Bij de dialoog moeten nabijgelegen agrariërs en omwonenden betrokken worden om wederzijdse teleurstelling te voorkomen.

3.7. Principe 5: inpassing op het erf

Bij elke VAB-ontwikkeling op een (voormalig) agrarisch erf is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing essentieel. Dit betekent dat nieuwe functies, bebouwing of aanpassingen passen binnen het karakter en de structuur van het erf, en bijdragen aan de kwaliteit van het landschap.

In de basis geldt dat nieuwe bebouwing (als gevolg van sloop) altijd binnen het bestaande bouwvlak moet blijven. Als er een wens is om af te wijken van het bouwvlak, dan is het belangrijk dat er gekeken wordt naar behoud van de karakteristieke vorm van het perceel in het desbetreffende deelgebied.

Hierop geldt wel een uitzondering: als het landschap een essentieel onderdeel is van de beleving (zoals een camping) dan mag dit, onder voorwaarden, deels buiten het bouwvlak plaatsvinden.

De inpassing op het erf moet altijd voldoen aan de ruimtelijke spelregels die de gemeente hanteert. Deze spelregels gaan onder andere over:

- Het formaat en de vorm van het bouwvlak.
- De positionering van nieuwe bebouwing ten opzichte van bestaande gebouwen met hoofd- en bijgebouwen.
- Behoud van een ensemble op het erf, met daarbij aandacht voor een compact erf. Voor alle functies geldt dat er minimaal 3 en maximaal 3 volumes behouden kunnen blijven (inclusief hoofdwoning). Een extra gebouw is mogelijk wanneer dit bijdraagt aan een gemeenschappelijke functie als onderdeel van het erf.
- De schaal, maat en vormgeving van gebouwen en erfbeplanting.
- Het behoud of versterken van zichtlijnen en openheid richting het omliggende landschap.
- Het toepassen van groene erfafscheidingen en beplanting passend bij het landschapstype.
- Het beperken van verrommeling, bijvoorbeeld door parkeren collectief op te lossen op eigen terrein en het tegengaan van buitenopslag.

Een goed ingepast erf versterkt niet alleen de

ruimtelijke kwaliteit, maar draagt ook bij aan de herkenbaarheid en identiteit van het buitengebied van De Ronde Venen. Ontwikkelingen die niet zorgvuldig worden ingepast, kunnen worden afgewezen. Dit is maatwerk en vraagt om professionele landschappelijke aandacht bij de ontwikkeling van een initiatief.

Voor een nevenfunctie gelden de ruimtelijke spelregels niet, echter wel als de nevenfunctie omgezet wordt naar een hoofdfunctie.

De ruimtelijke spelregels worden uitgewerkt in hoofdstuk 4. Per deelgebied hebben de ruimtelijke spelregels een andere uitwerking.

3.8. Samenvatting

Op de volgende pagina's staat een samenvattende tabel met overzicht van passende functies, met uitwerking van type functie, omvang en specifieke voorwaarden.

Passende functies in gehele buitengebied	Type functie	Omvang	Specifieke voorwaarden
Kleinschalig woonerf	Hoofd functie	Maximale omvang: 6 eenheden overal in het buitengebied, maximaal 10 eenheden in de kernrandzone.	Overtollige bebouwing slopen, behalve als dit bijdraagt aan een gemeenschappelijke functie als onderdeel van het erf.
Verkoop van streekproducten	Nevenfunctie	Kleinschalig tot max 50m ² .	Geen concurrentie met winkels in de dorpen. Producten uit de streek.
Kleinschalige recreatieve functies (dag- en verblijf)	Hoofd- en nevenfunctie	Kleinschalig tot maximaal 40 kampeerplaatsen. Kleinschalige groepsaccommodatie. Recreatiewoningen: niet-zelfstandige woningen zijn passend, zoals een trekkershut. Zelfstandige woningen zijn niet wenselijk. Kinderboerderij, kleinschalig. Educatieve activiteiten, kleinschalig.	Bij hoofd functie overtollige bebouwing slopen, behalve als dit bijdraagt aan een gemeenschappelijke functie als onderdeel van het erf. Eventueel mag deze functie plaatsvinden buiten het bestaande bouwvlak, als dit gaat om kampeermiddelen waarbij de beleving van het landschap essentieel is. Voorzieningen moeten altijd binnen het bouwvlak.
Kleinschalige horeca	Nevenfunctie	Kleinschalig, beperkt tot categorie 1a door de VNG als lichte horeca, alleen zwak-alcoholische dranken schenken, geen feesten en partijen, tot max 50m ² gebruiksoppervlakte inclusief terras.	Geen concurrentie met horeca in de dorpen. Concept moet passend zijn bij het landelijk gebied (theetuin, ijs van de boer, streekgebonden).
Zuivere opslag	Hoofd- en nevenfunctie	Enkel binnen bestaande bedrijfsgebouwen.	Geen concurrentie met bedrijventerreinen. Enkel schone opslag. Statisch gebruik, geen werkplaatsen met personeel.

Passende functies in gehele buitengebied	Type functie	Omvang	Specifieke voorwaarden
Agrarisch gerelateerde productie, levering goederen of diensten	Hoofd- en nevenfunctie	Enkel binnen bestaande bedrijfsgebouwen.	Geen buitenopslag. Statisch gebruik, geen werkplaatsen met personeel.
Hobbymatig houden van dieren	Nevenfunctie		Vigerende milieuregels.
Paardenpension	Hoofd- en nevenfunctie		Enkel stalling. Geen les. Geen buitenopslag.
Paardenbak	Nevenfunctie		Geen verlichting. Aangesloten aan kavel, passend bij type landschap.

Passende functies in kernrandzone	Type functie	Omvang	Specifieke voorwaarden
Kleinschalige locatie voor kantoor	Hoofd- en nevenfunctie	Kleinschalig tot maximaal 2 kantoren van ieder 50m ² . Als hoofdfunctie enkel mogelijk nabij grotere uitvalswegen.	Bij hoofdfunctie overtollige bebouwing slopen.
Kleinschalige locatie voor vergaderen	Hoofd- en nevenfunctie	Kleinschalig tot maximaal 100 m ² . Als hoofdfunctie enkel mogelijk nabij grotere uitvalswegen.	Bij hoofdfunctie overtollige bebouwing slopen.
Zorgwonen en dagbesteding	Hoofd- en nevenfunctie	Maximaal 16 cliënten bij dagbesteding.	Bij hoofdfunctie overtollige bebouwing slopen.
Kinderdagverblijf	Hoofd- en nevenfunctie		Goede bereikbaarheid. Bij hoofdfunctie overtollige bebouwing slopen.
Manege	Hoofd- en nevenfunctie		Bij hoofdfunctie overtollige bebouwing slopen.



4. Ruimtelijke spelregels

In dit hoofdstuk worden de spelregels voor de ruimtelijke inpassing op het erf voor een erftransformatie bij VAB verder uitgewerkt. We richten ons hier op de volgende deelgebieden: de droogmakerijen, het veenweidelandschap en het Angstel- en Geinlandschap. De kaart van de verschillende deelgebieden is te zien op pagina 21.

Voor deze 3 deelgebieden:

- Geven we een korte algemene beschrijving van het deelgebied (paragraaf 4.1).
- Vervolgens hebben we ruimtelijke spelregels verbeeld die de initiatiefnemers kunnen gebruiken bij hun plan (paragraaf 4.2).¹

¹ Voor de karakteristieken en ruimtelijke spelregels is een principe gemaakt voor een type erf in de 3 deelgebieden. Erven kunnen hiervan afwijken.

- Aanvullend geven we een beschrijving van de ligging in de omgeving en de huidige of verdwenen karakteristieken op erfniveau. Dit doen we voor de gebouwen, de inrichting van het erf, de architectuur en de beplanting. Deze beschrijving helpt initiatiefnemers bij hun plan omdat ze kunnen aansluiten en reageren op deze karakteristiek (paragraaf 4.3, 4.4 en 4.5). Een overzicht van alle karakteristieken staat in bijlage 3 in een tabel.

Hoe ga je te werk bij een transformatie of ontwikkeling?

- Eerst wordt bepaald in welk deelgebied het erf ligt.
- Bij een transformatie of ontwikkeling is het van belang dat de karakteristieken van de verschillende deelgebieden behouden blijven en mogelijk versterkt en/of hersteld worden.
- Daarnaast dienen de ruimtelijke spelregels als handvatten en ter inspiratie voor de ruimtelijke inpassing.

4.1. Algemene beschrijving deelgebieden

Algemeen over de droogmakerij

De droogmakerijen zijn de lagergelegen polders in het landschap. Ze zijn drooggelegd in de 19e eeuw. Kenmerkend is het rechthoekige verkavelingspatroon, de smalle rechte sloten en de heldere omkadering door dijken en kades. De dijken en kades worden regelmatig begeleid door ringvaarten en vormen daarmee de strakke grenzen van de droogmakerijen. Het landschap heeft een open karakter. De ontsluitingswegen liggen in de polder waardoor je á niveau door het landschap rijdt.

In de droogmakerijen zijn nog oude kreekruggen



aanwezig. Enkele hiervan zijn nog waar te nemen door een gering hoogteverschil.

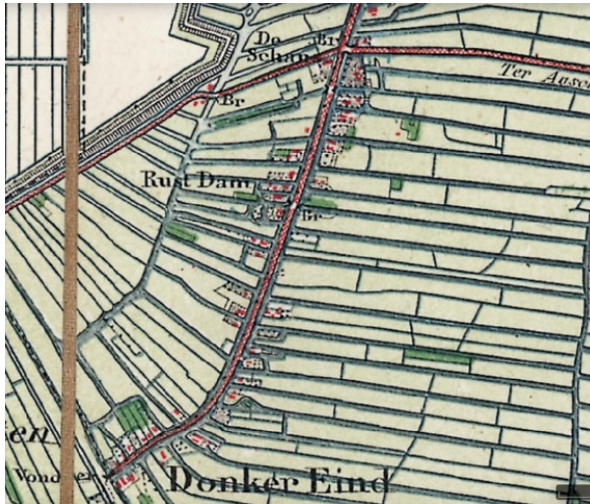
Het noordelijk deel van de gemeente is eind van de 19e eeuw aangemerkt als inundatiegebied voor de Stelling van Amsterdam. De open schootsvelden en de daarachter gelegen forten zoals bij Amstelhoek en Nessersluis herinneren hieraan.

Algemeen over het veenweidelandschap

Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de strokenverkaveling met vaste maten, afkomstig van de vroegere veenontginning (copeverkaveling). De smalle en lange kavels zijn veelal grillig van vorm en worden afgewisseld met brede sloten. De brede weteringen dienen ter afwatering



Afbeelding 13. Historische verkaveling rond 1900 (links, topotijdsreis) en luchtfoto in droogmakerij (rechts).



Afbeelding 14. Historische verkaveling rond 1900 (links) en luchtfoto veenweidegebied (rechts).

van de venige grond met de Veldwetering en de Bijleveld als afwatering.

Het landschap heeft veelal een open en nat karakter, waarin de rivier de Kromme Mijdrecht meandert. Het water in de sloten staat vlak onder maaiveld.

Algemeen over het Angstel- en Geinlandschap

Het Angstel- en Geinlandschap ligt op de overgang van rivierklei en veen. De kavels in dit landschap hebben een onregelmatig patroon met allerlei hoeken en liggen haaks op de aanwezige rivieren de Gein, Angstel, Winkel en de Oude Waver. De verkaveling is rechtlijnig met blokvormige en samengestelde langgerekte kavels, ge-

ordend in verschillende richtingen. De riviertjes vormden de ontginningsbasis voor het landschap. De ontsluitingswegen zijn smal en liggen vaak op de kades aan weerszijden langs de riviertjes, of op de zuwes in het gebied. Het zichtpunt op het landschap vanaf de kades ligt hoog.

De kavels worden afgewisseld met brede sloten. Het slootpeil ligt net onder het maaiveld.

Het landschap heeft een afwisselend karakter waarbij open doorzichten en geslotenheid elkaar afwisselen.



Afbeelding 15. Historische verkaveling rond 1900 (topotijdreis, links) en luchtfoto Angstel- en Geingegebiet (rechts).

4.2. Ruimtelijke spelregels voor erfontwikkeling

Met de ruimtelijke spelregels verbeelden we hoe een ontwikkeling ingepast kan worden. De karakteristieken van de erven (zie volgende paragraaf) liggen hieraan ten grondslag.

De spelregels zijn voor een groot deel algemeen geldend voor alle landschapstypen. Specifieke spelregels per landschapstype zijn apart vermeld.

Voor de ruimtelijke spelregels is een principe gemaakt voor een type erf in een bepaald gebied. Erven kunnen hiervan afwijken.

Erf algemeen

- Een compact en samenhangend erf is het uitgangspunt.
- Bij verkleining van het erf aandacht voor vorm en slotenpatroon.
- Herstel van de oorspronkelijke landschappelijke structuur.

- Parkeren op eigen terrein oplossen, zoveel mogelijk gebundeld en uit het zicht. Er moet voldaan worden aan de geldende parkeernorm. Parkeren bij voorkeur ingepast in een (kap)schuur of landschappelijk ingepast als parkeerkoffer. Er is 1 hoofdinrit. Eventuele tweede oprit wordt verwijderd of duidelijk ondergeschikt gemaakt, passend bij de compacte opzet van het erf in het landschap en de herkenbaarheid van het erf als geheel.
- Behoud van gemeenschappelijk erf tussen de gebouwen, zonder afscheidingen op het erf. De voorzijde mag wel groen, maar moet collectief ogen. Aan de achterzijde is een groene erfafscheiding mogelijk.
- Bebouwingsvrije zone van 5 meter aan de rand van de kavelgrens om het landschap beleefbaar te houden.
- Zoveel mogelijk ontstening op het erf door verminderen verharding.
- Geen buitenopslag.

Specifiek voor droogmakerij:

- Behoud van blokvormig erf bij verkleining of aanpassing erf.

Specifiek voor veenweidegebied:

- Behoud en/of terugbrengen van langgerekt en smal erf. Dus brede erven worden smaller gemaakt.

Specifiek voor Angstel- en Geinlandschap:

- Behoud en/of terugbrengen van kleinschalig en blokvormig erf.

Bebouwing

- Nieuwe functies worden ingepast in de bestaande (gebouwde) structuren voor het behoud van de karakteristieken van het erf. Bijkomende voorzieningen in pandig oplossen waar mogelijk.
- Bij een ontwikkeling is er aandacht voor de ordening van de bebouwing tot een ensemble, met geclusterde bebouwing en een open perceel rondom.
- Karakteristieke erfopbouw passend bij het landschap met een herkenbaar hoofdgebouw gericht op de weg.
- Behouden en versterken van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle erfbebouwing.
- Verspringing in de rooilijn van alle gebouwen.
- Minimaal 3 en maximaal 3 volumes. Ondergeschikt extra volume als parkeerschuur, verwarmingsruimte, ontmoetingsruimte, of kas is voorstelbaar als deze het ensemble versterkt of een collectieve functie heeft.
- Entrees zijn gericht naar het centrale erf.
- Alle overige agrarische bebouwing wordt gesloopt, mits geen onderdeel van bebouwingsensemble.

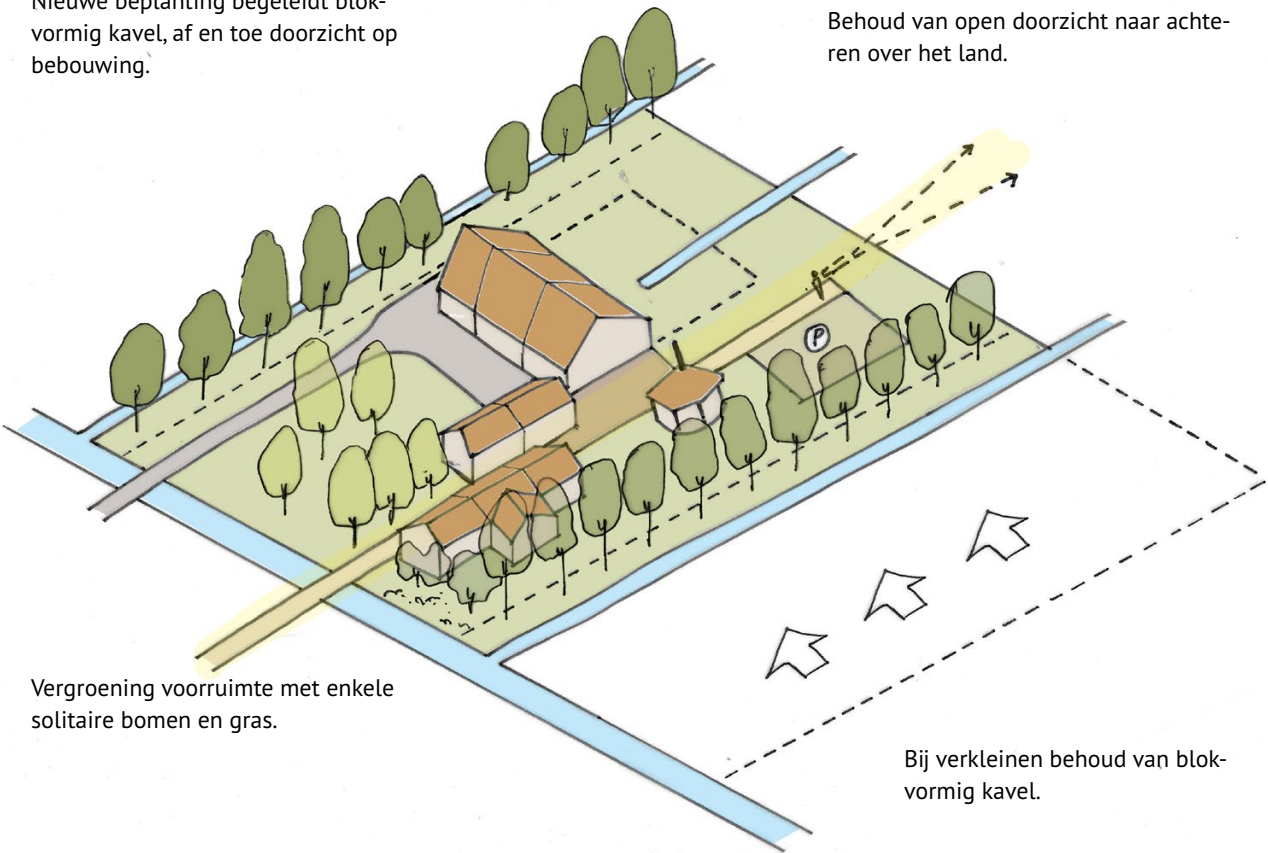
Nieuwe beplanting begeleidt blok-vormig kavel, af en toe doorzicht op bebouwing.

Op het erf is ruimte voor collectief groen in de vorm van een moestuin of boomgaard, passend bij het functionele en efficiënte karakter van de erven.

Behoud van open doorzicht naar achte-ren over het land.

Vergroening voorruimte met enkele solitaire bomen en gras.

Bij verkleinen behoud van blok-vormig kavel.



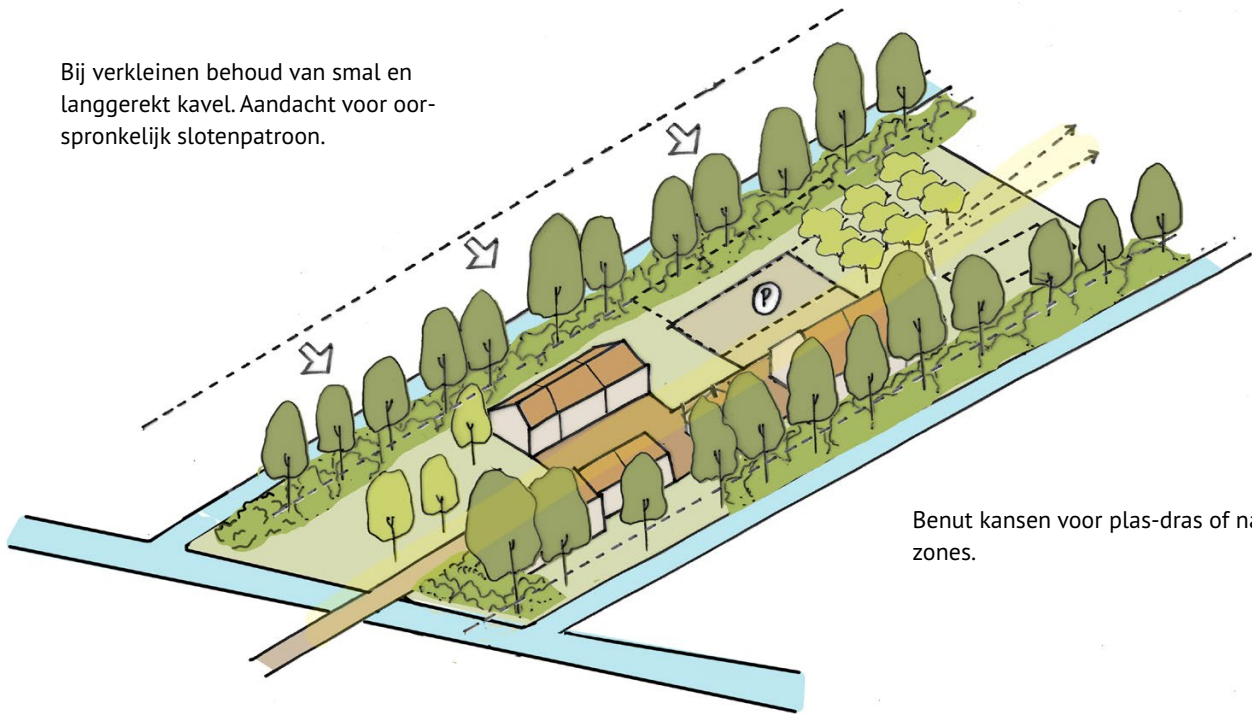
Afbeelding 16. Impressie van erfontwikkeling in de droogmakerij.

Op het erf is ruimte voor collectief groen in de vorm van een moestuin of boomgaard, passend bij het informele karakter van de erven.

Nieuwe beplanting draagt bij aan verdichting zijkanten en kamerstructuur.

Behoud van open doorzicht naar achteren over het land.

Bij verkleinen behoud van smal en langgerekt kavel. Aandacht voor oorspronkelijk slotenpatroon.



Benut kansen voor plas-dras of nattere zones.

Er is 1 hoofdoprit, tweede oprit wordt verwijderd of duidelijk ondergeschikt gemaakt.

Vergroening voorruimte met enkele solitaire bomen, fruit- en notenbomen, hagen en gras.

Afbeelding 17. Impressie van erfontwikkeling in het veenweidelandschap.

- Bij transformatie aandacht voor natuurinclusief bouwen. Nest- en schuilmogelijkheden opnemen, hergebruik van bestaande materialen en biobased en/of lokale materialen.

Landschap

- Versterken landschappelijke kamerstructuur door aanplanten van bomen en onderbegroeiing. Aandacht voor de overgang van erf naar landschap.
- Naast behoud van de huidige landschapselementen op het erf, ook herstel van oorspronkelijke landschapselementen.
- Bij soortenkeuze gebruik maken van gebiedsspecifieke en afwisselende beplanting.
- Er wordt ruimte gemaakt voor (collectief) groen op het erf, bijvoorbeeld voor een geriefbosje of boomgaard.
- Sloten intact houden of versterken, gebaseerd op de landschappelijke structuur.
- Aanleg van natuurvriendelijke oevers aan de randen, en daarnaast ook binnen het erf.
- Parkeren groen inpakken en zoveel mogelijk vergroenen, uit het zicht.
- Rondom natuurontwikkelingszones meer mogelijkheden voor omschakeling naar recreatieve functies of natuur.

Specifiek voor droogmakerij:

- Bij locatie kreekruig, landschappelijke versterking van de zichtbaarheid. Accentueer de ligging met beplanting of hoogteverschillen, voorkom bebouwing die de herkenbaarheid van het reliëf wegdrukt.
- Kamerstructuur (beplanting rondom het erf) versterken, geen gehele verdichting. Er blijft af en toe een doorzicht op de bebouwing.
- Behoud van doorzichten op het achterland.

Specifiek voor veenweidelandschap:

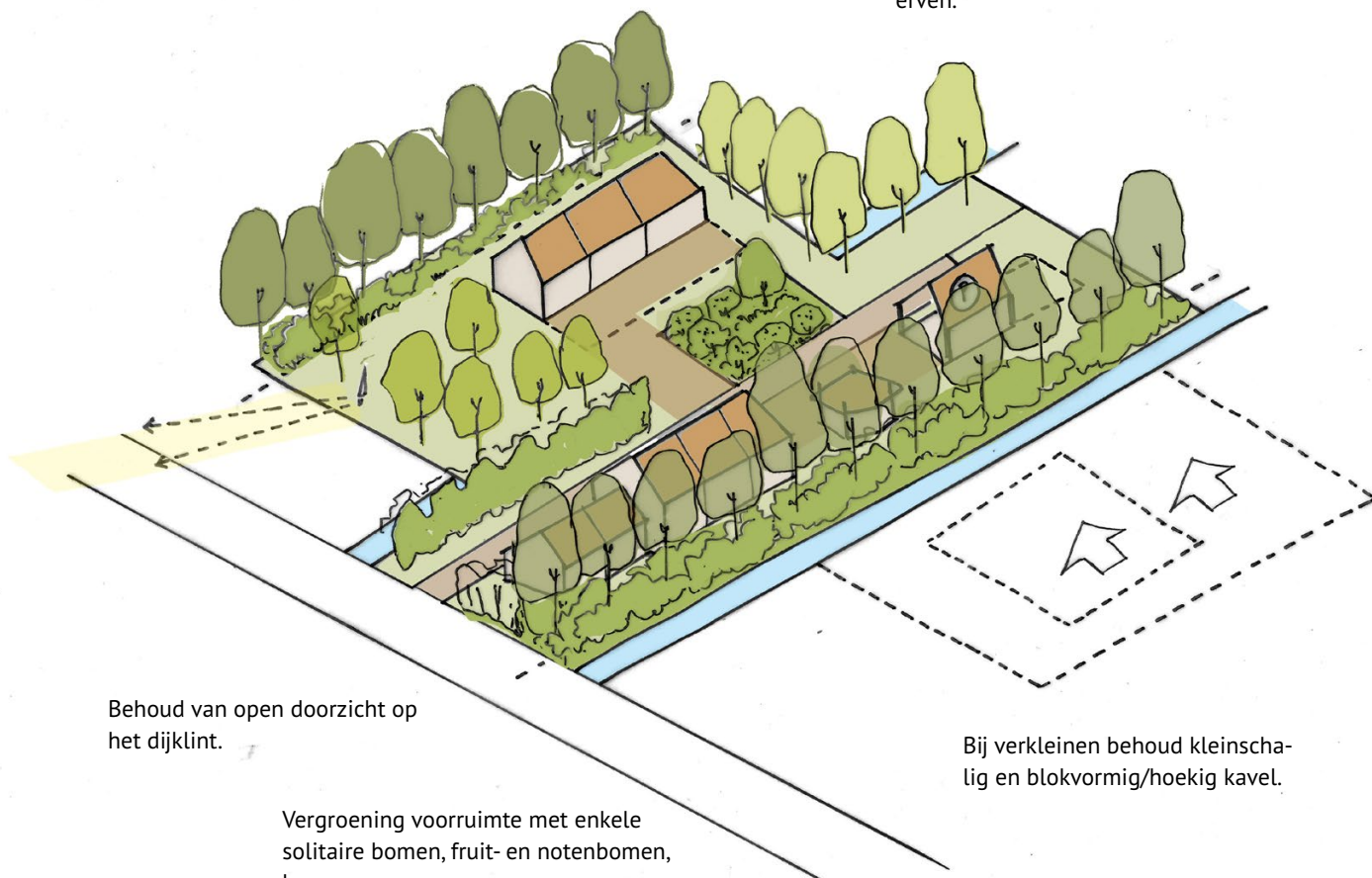
- Aandacht voor lintenstructuur, openheid en zichtlijnen. Nieuwe bebouwing (herbouw) altijd binnen het bestaande ensemble, met aandacht voor zichtlijnen op het achterland.
- Aandacht voor natuurwaarden en bodemdaling. Benut kansen voor weidevogelbeheer, ecologisch (berm)beheer, plas-dras of nattere zones.
- Behoud van doorzichten op het achterland.

Specifiek voor Angstel- en Geinlandschap:

- Aandacht voor lintenstructuur, openheid en zichtlijnen. Nieuwe bebouwing (herbouw) altijd binnen het bestaande ensemble, met aandacht voor wisselende zichtlijnen vanaf het dijklint. Kies voor dezelfde oriëntatie als het historisch bebouwingspatroon.
- Aandacht voor natuurwaarden en/of bodemdaling. Kansen benutten voor oevers en natte natuur langs watergangen.
- Behoud van doorzichten op het dijklint.

Nieuwe beplanting zorgt voor afwisselend karakter en draagt bij aan kamerstructuur, in contrast met de open komgronden.

Op het erf is ruimte voor collectief groen in de vorm van een moestuin of boomgaard, passend bij historische uitstraling erven.



Behoud van open doorzicht op het dijklint.

Vergroening voorruimte met enkele solitaire bomen, fruit- en notenbomen, hagen en gras.

Bij verkleinen behoud kleinschalig en blokvormig/hoekig kavel.

Afbeelding 18. Impressie van erfontwikkeling in het Angstel- en Geinlandschap.

4.3. Droogmakerij

Het erf in de omgeving

- De erven liggen verspreid langs de rechte polderwegen op vrij regelmatige, maar ruime, afstand van elkaar. De erven liggen veelal aan beide kanten. De erven liggen altijd haaks op de weg. Tussen de erven door zijn brede doorzichten de polder in.
- Het slootpeil ligt een stuk onder maaiveldniveau.
- De wegen worden soms begrensd door bomenrijen (van veelal dezelfde soort) en geven daarmee richting aan het zicht. Vanaf de weg zijn er zichtlijnen over het erf naar het achterland.
- De erven liggen vrij open in het landschap, de bebouwing is soms zichtbaar. Boomgroepen, solitaire bomen en houtsingels dragen altijd bij aan de inpassing van het erf in het landschap.
- De entree naar het erf vindt plaats met een eenvoudige dam/brug of oprit.
- De overgangen tussen het open landschap en de erven zijn helder begrensd door een sloot, erfbeplanting of door bebouwing en altijd in lijn met de landschappelijke structuur.

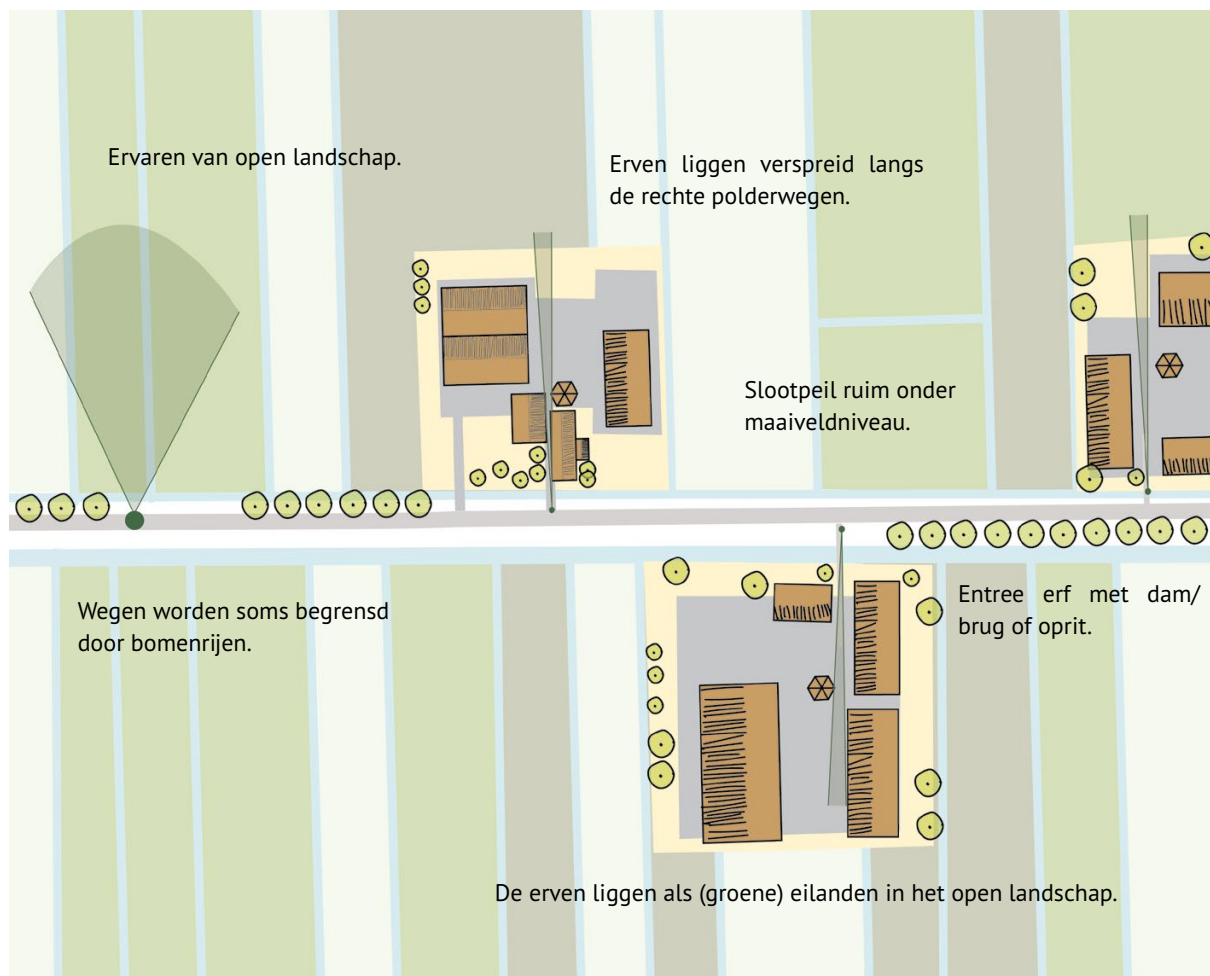
Gebouwen en inrichting van het erf

- Het perceel is over het algemeen groot, blokvormig, rechthoekig en ingericht op efficiëntie. Ze beslaan vaak 1 of meerdere kavels.

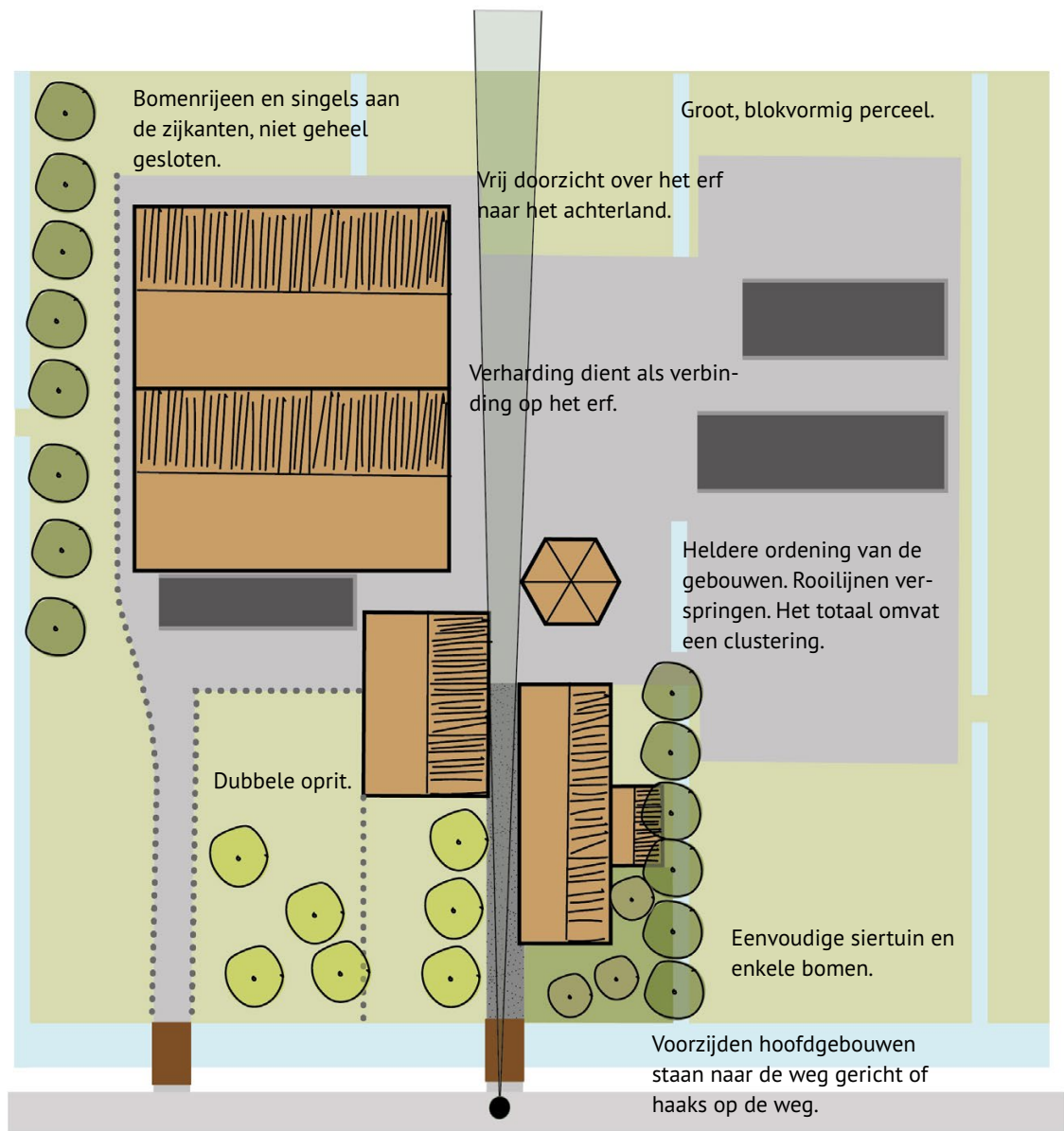
- Het erf is ruim opgezet. De bebouwing heeft een heldere ordening: het hoofdgebouw staat vooraan en het bijgebouw staat naast het hoofdgebouw in een verspringende rooilijn. De meest voorkomende typologieën zijn langhuis- en dwarshuisboerderijen. De voorzijden van de gebouwen zijn naar de weg gericht of haaks aan de weg.
- De nieuwere bedrijfsgebouwen liggen achter het hoofd- of bijgebouw. Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar. De gebouwen zijn afwisselend en individueel en vormen samen een clustering op het erf.
- Bijgebouw zoals een hooiberg is karakteristiek voor het ensemble.
- De verharding op het erf ligt veelal centraal tussen en rondom de gebouwen en verbindt de gebouwen met elkaar.
- De erven hebben veelal een dubbele oprit, waarbij de ene oprit gekoppeld is aan het woonhuis en de tweede oprit gekoppeld is aan de (nieuwste) bedrijfsgebouwen.

Architectuur

- De hoofdgebouwen op karakteristieke erven zijn opgebouwd uit 1 laag met kap, meestal een schild- of zadeldak, afgedekt met keramische pannen of riet.
- Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen of zijn gestuct.
- Elementen als windveren en kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur.



Afbeelding 19. Het erf in de droogmakerij in de omgeving met kenmerken.



Afbeelding 20. De karakteristieke opzet van een erf in de droogmakerij.

- De goothoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter.
- De bedrijfsgebouwen liggen veelal achter het hoofd(woon)gebouw en hebben een eenvoudige hoofdvorm met meestal een zadeldak.
- Het kleurgebruik is rustig en aangepast aan het landschap. In de droogmakerijen staat een aantal typen boerderijen van monumentale waarde langs de polderwegen.

Beplanting op en rondom het erf

- Een vrij doorzicht vanaf de weg over het erf naar het achterland.
- Aan de zijkanten langs de kavel staan (inheemse) bomenrijen of singels langs de sloot als overgang naar het landschap. Deze zijn niet heel gesloten, de gebouwen zijn goed zichtbaar.
- Aan de voorzijde bij de weg staan veelal (inheemse) solitaire bomen of knotbomen als onderdeel van de eenvoudige siertuin.
- De voorruimte voor het bijgebouw is veelal groen ingericht met gras, enkele bomen, hekwerk en hobbydieren.
- Her en der een boomgaard of geriefbosje.

4.4. Karakteristieken veenweidegebied

Het erf in de omgeving

- De erven liggen voornamelijk langs kleinschalige linten, aan 1 zijde van de weg, langs veenrivieren ofwel langs de ontginningsassen.

- De erven liggen parallel aan het slotenpatroon van de polder en haaks of schuin op de weg.
- De linten en polderwegen hebben een groen karakter, met daarin afwisseling van open doorzichten de polder in. De erven liggen als groene 'kamers' in het landschap, begrensd door wegbeplantingen en houtkaden.
- De percelen zijn veelal bereikbaar via bruggen. Dit geldt niet voor de linten die aan een dijk liggen, daar gaat dat via een of meerdere opritten.
- Het slootpeil is hoog, vaak net onder maai-veldniveau. Het water is zichtbaar aanwezig in het gebied.

Gebouwen en inrichting van het erf

- De percelen zijn langgerekt en smal, van oorsprong klein. De erven zijn door de jaren heen groter geworden en daarmee uitgebreid naar achteren of opzij. De oorspronkelijke opzet is daardoor soms niet meer goed zichtbaar.
- De erven zijn compact ingericht. De bebouwing heeft een (relatief) kleine korrel en een heldere ordening: een hoofdmassa met een (hoofd)gebouw en een naast- of achterliggend(e) bijgebouw(en).
- Karakteristiek zijn de langhuisboerderijen en de zomerhuisjes die vaak naast het hoofgebouw staan.



Afbeelding 21. Het erf in het veenweidelandschap in de omgeving met kenmerken.

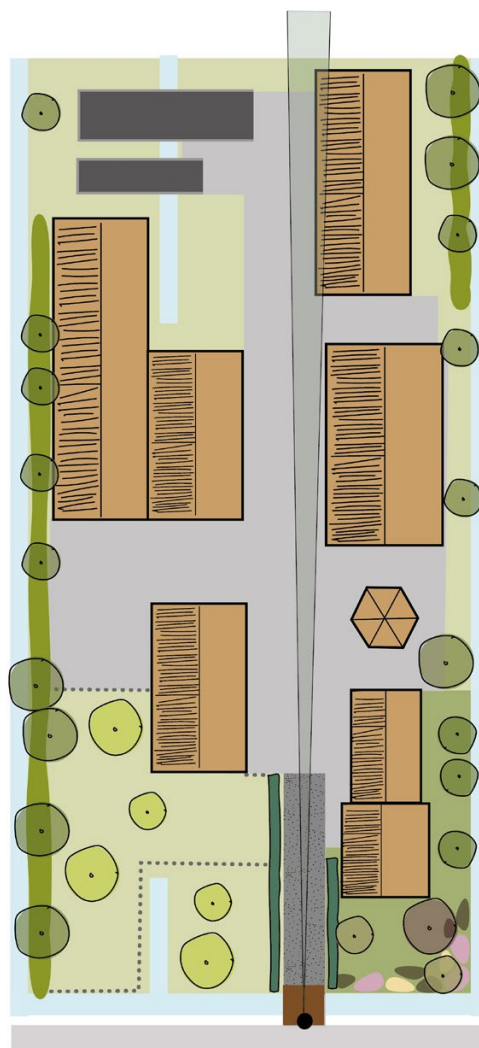
Percelen zijn, van oorsprong, langgerekt en smal.

Bomenrijen, singels en knot-bomen langs de zijkanten.

Erven zijn compact ingericht, hebben een heldere ordening en de bebouwing heeft een relatief kleine korrel.

Karakteristiek zijn de langhuis-boerderijen en zomerhuisjes.

Eenvoudige voorruimte met gras, solitairen, knotbomen en fruit- en notenbomen.



Doorkijkjes over het erf naar achteren.

Gebouwen staan evenwijdig aan de sloten.

Het totaal aan gebouwen omvat een clustering op het erf. De verharding op het erf verbindt de gebouwen met elkaar.

Voorzijden hoofdgebouwen staan naar de weg toe.

Sloot aan de voorkant.

Van oorsprong 1 oprit.

Eenvoudige voortuin.

Afbeelding 22. De karakteristieke opzet van een erf in het veenweidegebied.

- De gebouwen staan evenwijdig aan de sloten en vaak onder een hoek aan de weg, op enige afstand van de weg. De voorzijden van de gebouwen staan naar de weg toe.
- De nieuwere bedrijfsgebouwen liggen achter het hoofd- of bijgebouw. Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar.
- De gebouwen zijn afwisselend en individueel, maar het totaal omvat een clustering op het erf.
- De oorspronkelijke boerderijen hebben aan de voorzijde een woondeel en aan de achterzijde een staldeel.
- Bijgebouw zoals hooiberg is karakteristiek voor het ensemble.
- De verharding op het erf ligt veelal centraal tussen en rondom de gebouwen en verbindt de gebouwen met elkaar.
- Er is aan de voorzijde weinig verharding aanwezig. De entree naar het erf gebeurt met een eenvoudige brug of oprit. Achter op het erf wordt vaak gebruik gemaakt van stelconplaten.
- Erven hebben van oorsprong 1 oprit, gekoppeld aan het woonhuis.
- De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met meestal een zadeldak.
- Elementen als windveren en kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur.
- Sommige panden hebben een karakteristieke plint. De voorgevel van het hoofdgebouw heeft voornamelijk staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en soms rijk. Een aantal voorgevels is versierd met siermetselwerk, windveren of luiken. Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen en zijn soms gestuct.
- De bedrijfsgebouwen hebben een gevelmateriaal met structuur, zoals baksteen, houten betimmering en deels beplating.

Beplanting op en rondom het erf

- Er zijn doorkijkjes over het erf naar de achterliggende gronden, afgewisseld met beplanting.
- Er is een duidelijk contrast tussen de beplanting op de erven en het omliggende landschap.
- Aan de zijkanen langs de kavel staan bomenrijen, singels of knotbomen langs de sloot. De bebouwing staat op ruime afstand van de sloten.
- Aan de voorzijde bij de weg staan leibomen, solitaire bomen en hagen. De voortuin is eenvoudig ingericht met gras, bloemen en hagen.
- Het slotenpatroon is ook vaak aan de voorzijde aanwezig.

Architectuur

- De gebouwen zijn opgebouwd uit 1 laag met kap, meestal een schild- of zadeldak, afgedekt met keramische pannen of riet.
- De goothoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter.

- De voorruimte voor het bijgebouw is veelal groen ingericht met gras, enkele solitaire bomen zoals knotbomen of fruit- en notenbomen. Her en der staat een boomgaard of geriefbosje (op het erf).

4.5. Karakteristieken Angstel- en Geinlandschap

Het erf in de omgeving

- De erven liggen aan de rivieren. De oevers van de rivier waren de ontginningsbasis voor het gebied. De oeverwallen lagen hoger en van daaruit is eht gebied in gebruik genomen.
- De erven liggen parallel aan het slotenpatroon van de polder en haaks of schuin op de weg.
- De wegen volgen de riviertjes, vaak een smalle weg aan weerszijden van het riviertje.
- De wegen langs de riviertjes liggen vaak hoger (oeverwal) en hebben een groen karakter, met daarin afwisseling van kleine en grotere open doorzichten de achterliggende polder in. De erven liggen als groene 'kamers' in het landschap, begrensd door wegbeplantingen en houtkaden.
- De percelen zijn bereikbaar via een oprit vanaf de dijken.

Gebouwen en inrichting van het erf

- De kavels zijn vaak langgerekt en de samenstelling van de langgerekte kavels heeft vaak een onregelmatige vorm, met veel hoeken erin. De erven zijn van oorsprong klein en zijn door de jaren heen uitgebreid naar achteren of opzij. De oorspronkelijke opzet is daardoor soms niet meer goed zichtbaar.
- De erven zijn compact ingericht. De bebouwing heeft een (relatief) kleine korrel en de basis heeft een heldere ordening: een hoofd-massa met een (hoofd)gebouw en naast- of achterliggend bijgebouwen.
- Karakteristiek zijn de zomerhuisjes die vaak naast het hoofdgebouw staan.
- De voorzijden van de gebouwen staan naar de weg toe, op relatief korte afstand van de weg.
- De nieuwere bedrijfsgebouwen liggen achter of naast het hoofd- of bijgebouw. De richting van de gebouwen is wisselend. Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar.
- De gebouwen zijn afwisselend en individueel, maar het totaal omvat een clustering op het erf.
- De oorspronkelijke boerderijen hebben aan de voorzijde een woondeel en aan de achterzijde een staldeel.
- Bijgebouw zoals hooiberg is karakteristiek voor het ensemble.
- De verharding op het erf ligt veelal centraal tussen, achter en rondom de gebouwen en verbindt de gebouwen met elkaar.



Afbeelding 23. Het erf in het veenweidelandschap in de omgeving met kenmerken.

- Er is aan de voorzijde weinig verharding aanwezig. De erven hebben veelal 1 oprit vanaf de dijk.

Architectuur

- De gebouwen zijn opgebouwd uit 1 laag met kap, meestal een schild- of zadeldak, afgedekt met keramische pannen of riet. De boerderijen worden afgewisseld met grotere huizen, van oorsprong buitenplaatsen.
- Er komen relatief veel voorname boerderijen voor met rijk gedecoreerde gevels en T-huisboerderijen.
- De goothoogte van de bijgebouwen is max 3,5 meter.
- Sommige panden hebben een karakteristieke plint. De voorgevel van het hoofdgebouw heeft voornamelijk staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en soms rijk. Veel bebouwing is versierd met siermetselwerk, windveren of luiken. Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen.
- Elementen als windveren en kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur.
- De bedrijfsgebouwen hebben een gevelmateriaal met structuur, zoals baksteen, houten betimmering en deels beplating.
- De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met meestal een zadel- en soms een piramidedak.

Beplanting op en rondom het erf

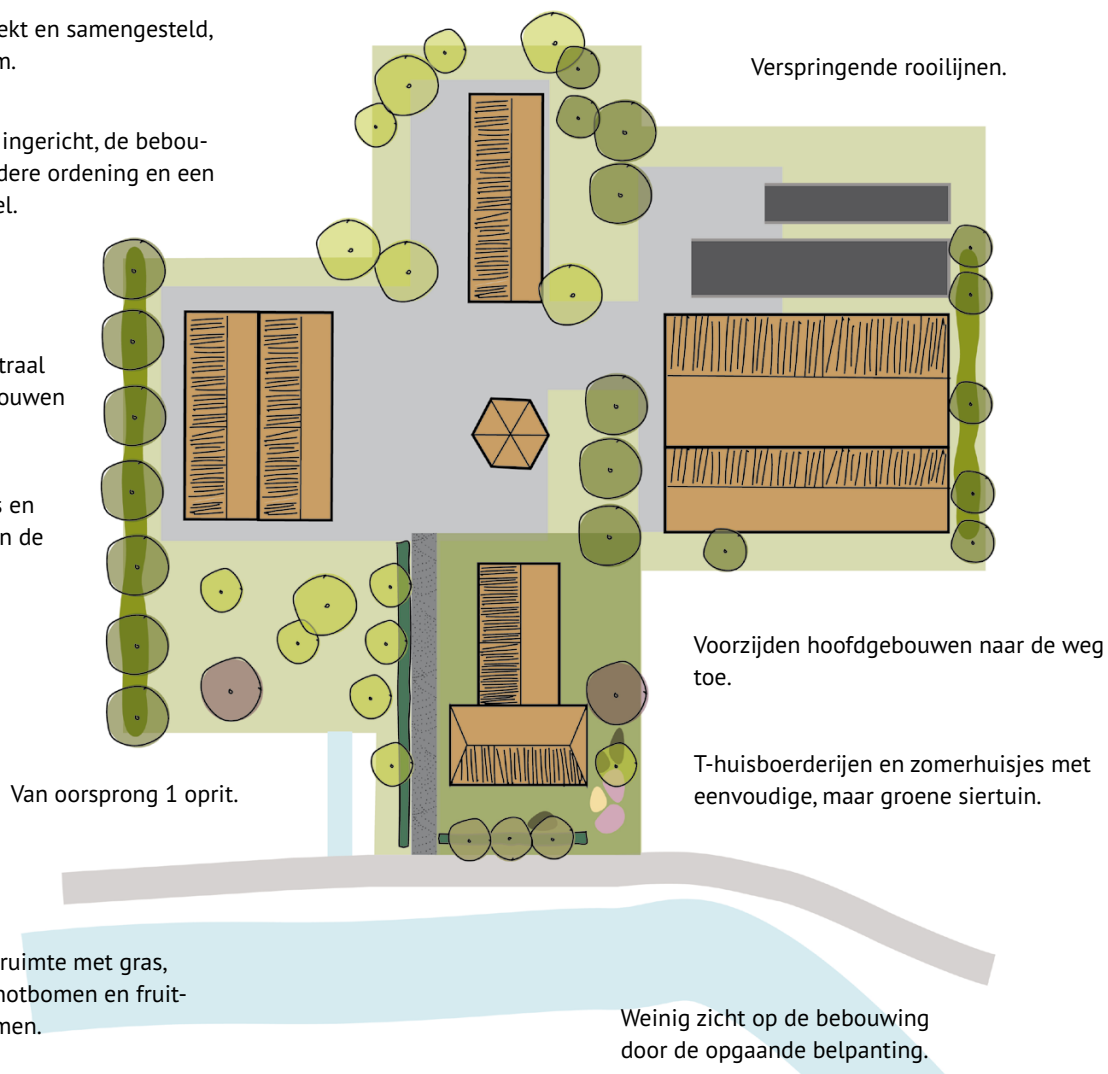
- Vanaf de weg is er weinig zicht op de bebouwing op de kavel, door de opgaande beplanting, riet en knotwilgen, die vaak langs de weg staan.
- Er is veel beplanting op de oevers van het Gein. De Rijksstraatweg is wel opener, maar afgewisseld met dicht beboste percelen en tuinen van buitenplaatsen.
- Aan de zijkanten langs de kavel staan bomenrijen, singels en groepjes bomen langs de sloot. De bebouwing staat op ruime afstand van de sloten.
- Aan de voorzijde bij de weg staan leibomen, solitaire bomen, hagen als onderdeel van de eenvoudige siertuin met gras, bloemen en hagen.
- De voorruimte voor het bijgebouw is veelal groen ingericht met knotwilgen, enkele fruit- en notenbomen of een boomgaard.

Kavels zijn langgerekt en samengesteld, onregelmatige vorm.

Erven zijn compact ingericht, de bebouwing heeft een heldere ordening en een relatief kleine korrel.

Verharding ligt centraal en verbindt de gebouwen met elkaar.

Bomenrijen, singels en groepjes bomen aan de zijkanten.



Afbeelding 24. De karakteristieke opzet van een erf in het Angstel- en Geinlandschap.

Afbeelding 25. Voorbeelden van erfinrichtingen met nevenactiviteiten.





Afbeelding 26. Voorbeelden van erfinrichtingen met transformatie, herbouw van agrarische gebouwen en nieuwe invullingen.



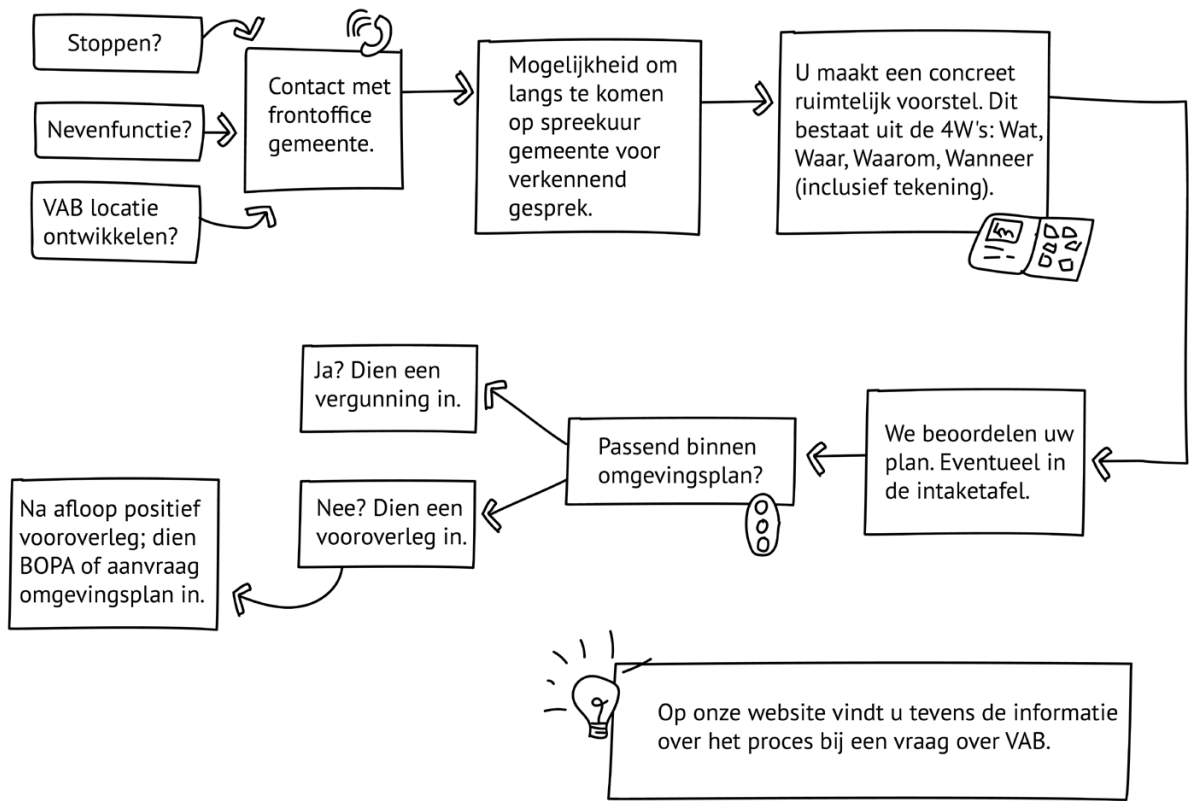
4.6. Aanvullend beleid

Ruimtelijke spelregels zijn aanvullend op het overig beleid zoals provinciaal beleid, rijksmonumenten (35), gemeentelijke monumenten (105) en welstandsbeleid, onderzoeken met betrekking tot ecologie, bodem, archeologie, etc.

Inpassing blijft altijd maatwerk. Het is van belang goed te kijken op welke locatie de ontwikkellocatie zich bevindt en wat daar de voorwaarden zijn.

Lijst van documenten:

- [Kwaliteitswijzer Kleine Landschapselementen](#)
- Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen, [gebiedskatern Groene Hart](#).
- Landschapsnota (gemeente)
- Welstandsnota (gemeente)



Afbeelding 27. Schematisch stappenplan voor het indienen van een initiatief.

5. De werkwijze en doorwerking

In de toekomst verwachten we dat het aantal VAB-initiatieven zal toenemen. Bovendien zijn er al bedrijven gestopt en verwachten we dat hier transformatieverzoeken zullen spelen. Met deze visie willen we ondernemers ondersteunen bij het ontwikkelen van een duurzaam en haalbaar verdienmodel, en tegelijk bijdragen aan een aantrekkelijk, vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied.

Bij ontwikkelingen hanteren we een ‘ja, mits’-benadering: we staan positief tegenover initiatieven, mits deze bijdragen aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Dit vraagt een open en meebewegende houding van ondernemers én overheid, waarbij niet direct in regels wordt gedacht, maar eerst in doelen en mogelijkheden. De “ja, mits”-houding is daarmee geen vrijbrief, maar een uitnodiging tot maatwerk, samenwerking en verantwoorde ontwikkeling. Niet alles kan overal, maar als een initiatief past bij de plek én bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied, dan wil de gemeente ruimte bieden.

We denken dus niet in strakke regels en kwantitatief maar in maatwerk. Dat vraagt van ons en ondernemers een open en professionele houding. Het betekent ook dat initiatiefnemers serieus worden genomen en gestimuleerd worden om hun plannen goed onderbouwd in te dienen. De gemeente toetst vervolgens of het initiatief past binnen het beleid. Met deze VAB-visie geven we meer inzicht in wat de kansen en mogelijkheden zijn voor vrijkomende agrarische bebouwing. Dit helpt zowel ons als ondernemers om tot gewenste en haalbare plannen te komen.

Wat mag u van ons verwachten?

- Als u als agrariër nadenkt over stoppen of een nevenfunctie wenst te ontwikkelen neemt u contact op met ‘de frontoffice’ van de gemeente. Dit geldt ook indien u op een locatie woont met VAB of deze wilt ontwikkelen.

- Elke dinsdag is er de mogelijkheid voor eigenaren om een initiatief gesprek aan te vragen waarbij we op een laagdrempelige manier uw situatie en plannen kunnen bespreken.
- Wanneer u een concreet plan hebt en de haalbaarheid wilt laten onderzoeken, dient u een vooroverleg in.
- Binnen de gemeente is er een vast contactpersoon die uw initiatief begeleidt. Deze persoon ontzorgt u bij uw aanvraag.
- Onze VAB-visie is het kader dat we hanteren. Dat kader geeft helderheid en ruimte.
- We maken per stap afspraken over de tijd waarbinnen wij reageren.
- Het resultaat van een vooroverleg is een brief waarin staat of uw initiatief haalbaar is of met welke aanpassingen het wel mogelijk is. Vervolgens kunt u een vervolgaanvraag indienen.
- Op onze website vindt u onze VAB-visie. We volgen de ontwikkelingen vanuit de Provincie Utrecht en welke nieuwe/aangepaste beleidsmatige ruimte er op provinciaal niveau komt. Op onze website vindt u tevens informatie over het proces bij een vraag over VAB.

Wat verwachten we van u als initiatiefnemer?

- Uw eerste voorstel mag nog globaal en verkennend zijn.
- Als uw beeld scherper wordt verwachten wij dat u uw voorstel goed ruimtelijk verbeeld en inhoudelijk onderbouwd zodat het effect van de ontwikkeling op de omgeving duidelijk wordt.
- We verwachten dat u in uw voorstel onderbouwt waarom u meent dat uw voorstel past binnen het beleid.
- Des te concreter en duidelijker de stukken zijn die u aanlevert, des te beter wij hierop kunnen reageren.
- We adviseren u dat u zich laat bijstaan door een specialist. Dat kan een ruimtelijk ontwerper (stedenbouw, landschap, architect) zijn maar zonodig ook een specialist op het vlak van financiën en fiscaliteit. Dit is niet direct nodig bij het eerste gesprek, maar in een later stadium.

Proces bij initiatieven

De VAB-visie vormt het toetsingskader voor initiatieven en biedt richting aan nieuwe ontwikkelingen. Eventuele regels worden vervolgens juridisch vastgelegd bij het opstellen van het omgevingsplan.

Tot de tijd dat het omgevingsplan vastgesteld is, betekent dit dat de meeste initiatieven niet direct passend zijn. Initiatieven die wel direct passen op basis van het vigerende omgevingsplan zijn mogelijk met een omgevingsplanactiviteit. Initiatieven die niet direct passen, maar wel goed aansluiten op deze VAB-visie en een positief vooroverleg ontvangen op het ingediende verzoek kunnen het formele juridisch-planologische planproces doorlopen. Dit kan zijn een buitenplanse omgevingsplan activiteit of wijziging van het omgevingsplan. In sommige situaties sluiten we met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst waarin we onder andere nadere afspraken maken over de aanleg en instandhouding van de maatregelen vanuit de ruimtelijke spelregels. Verder vragen we om een onderbouwing met benodigde onderzoeken aan te leveren waaruit volgt dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Meer informatie hierover is terug te vinden op onze website: [Omgevingsplan wijzigen - Gemeente De Ronde Venen.](#)

Bronnenlijst

Concept-omgevingsvisie 2040 De Ronde Venen, opgesteld door gemeente De Ronde Venen, 2025. Link: <https://toekomstderondevenen.nl/achtergrondinformatie/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=3082576>

Erven met Perspectief. Ontwerp VAB-aanpak 2024-2026, opgesteld door de Provincie Utrecht, Omgevingsverordening Provincie Utrecht, via Omgevingsloket. Link: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/_akn_nl_act_pv26_2022_omgevingsverordening/overzicht

Centraal Bureau voor de Statistiek, Landbouw; gewassen, dieren en grondgebruik naar gemeente, 2025. Verschillende toepassingen. Link: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/80781ned>

Provinciaal Arbeidsplaatsen Registratie, via Nationaal Georegister, 2022-2023.

VAB-viewer Provincie Utrecht, Vrijkomende agrarische bebouwing, mei 2023. Link: <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab>

Landbouw viewer ULG deelgebieden, Provincie Utrecht. Link: <https://geo-point.provincie-utrecht.nl/apps/utrecht::landbouwviewer-ulg-deelgebieden/explore>

Topotijdreis, kadaster. Link: <https://www.topotijdreis.nl>

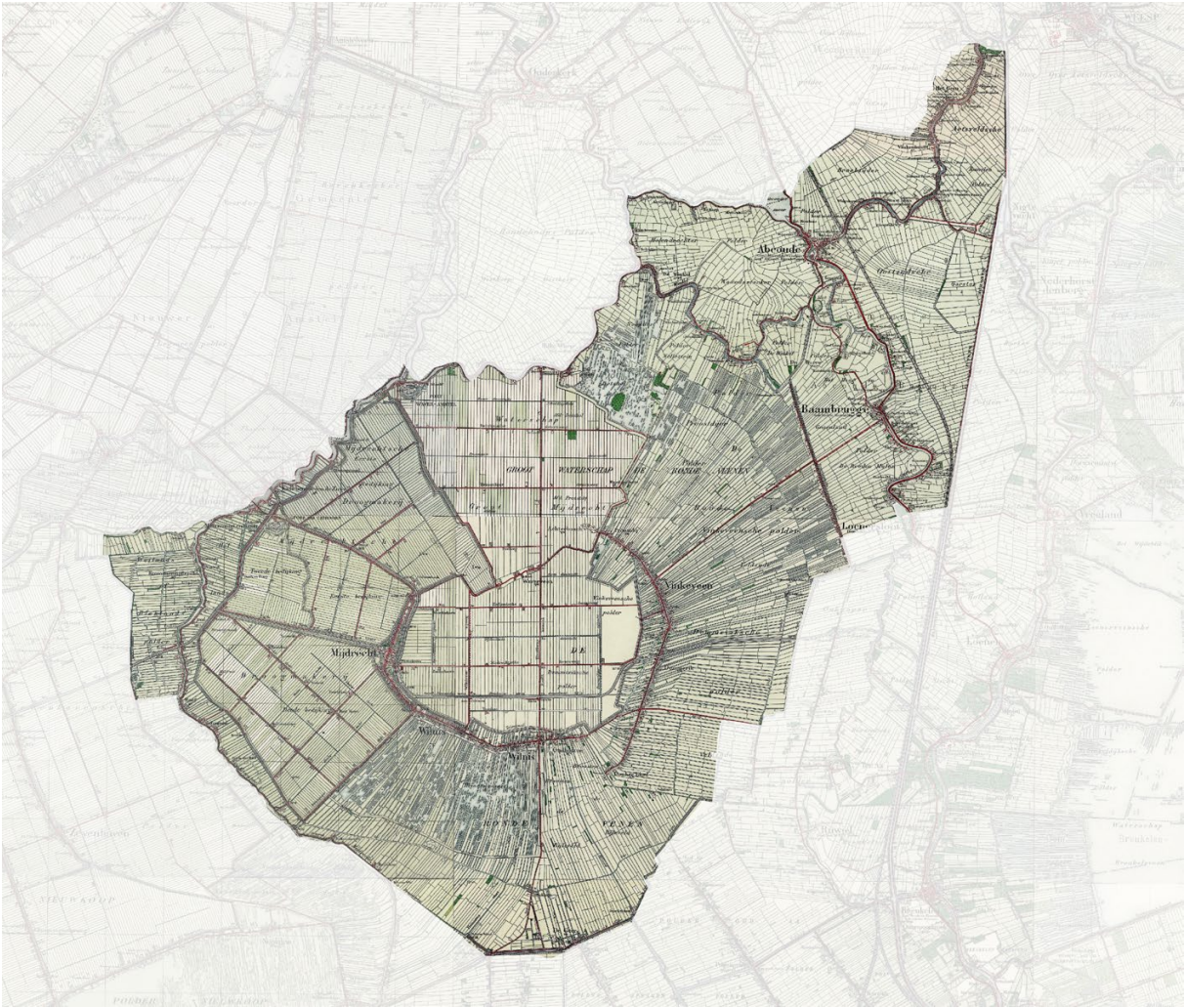
6. Bijlagen

6.1. Bijlage 1: landschap en functies

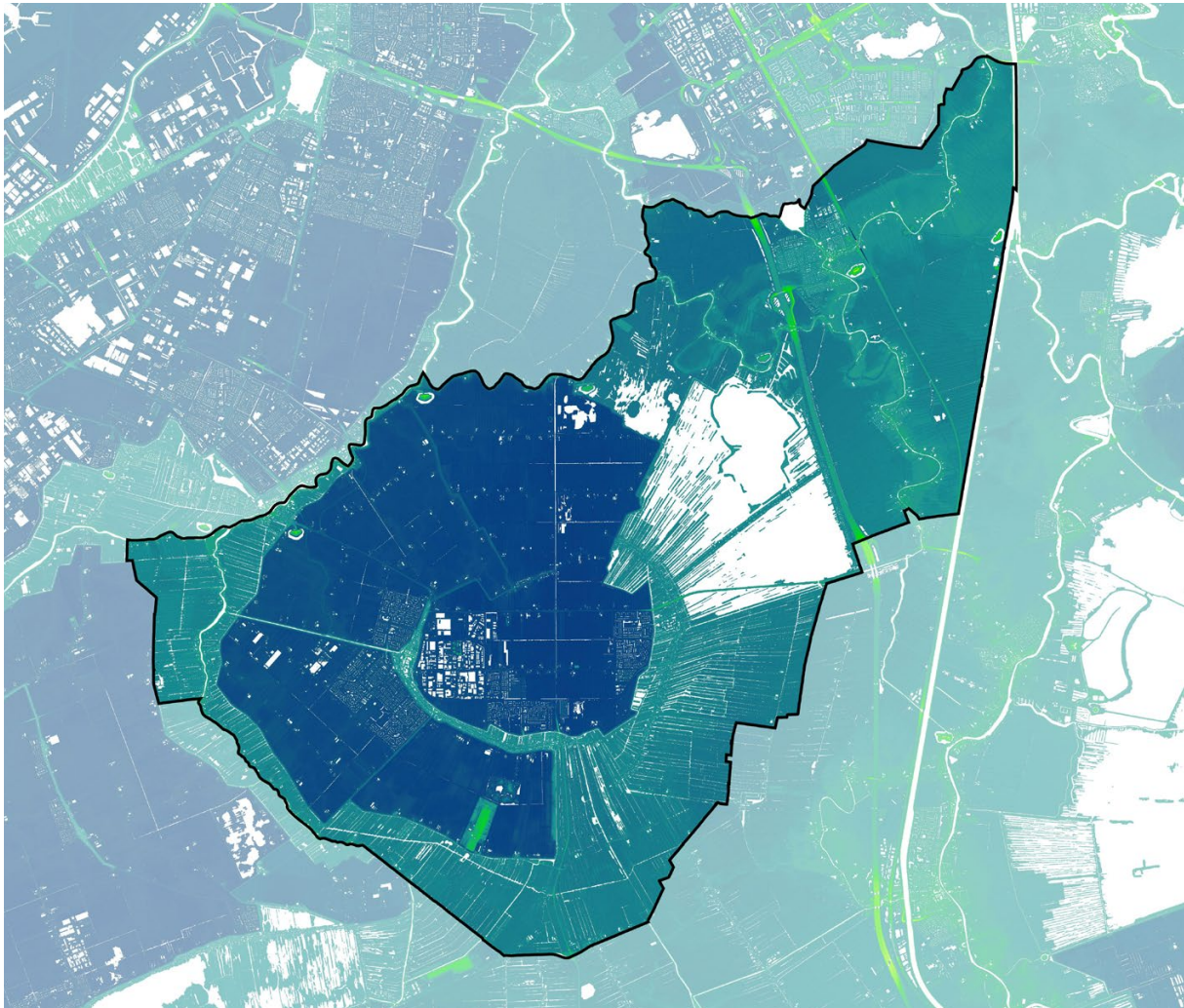
Het buitengebied is zeer divers en rijk aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden, voorzieningen en routes. Er liggen aanknopingspunten ofwel kansen. Met het oog op ontwikkeling is het belangrijk om dit goed in beeld te hebben.

Het Raamwerk De Ronde Venen¹ is als basis gebruikt voor de analyse. Het Raamwerk geeft veel inzicht over de kwaliteiten in de gemeente. In deze paragraaf lichten we een aantal onderdelen uit, die van belang zijn voor deze visie.

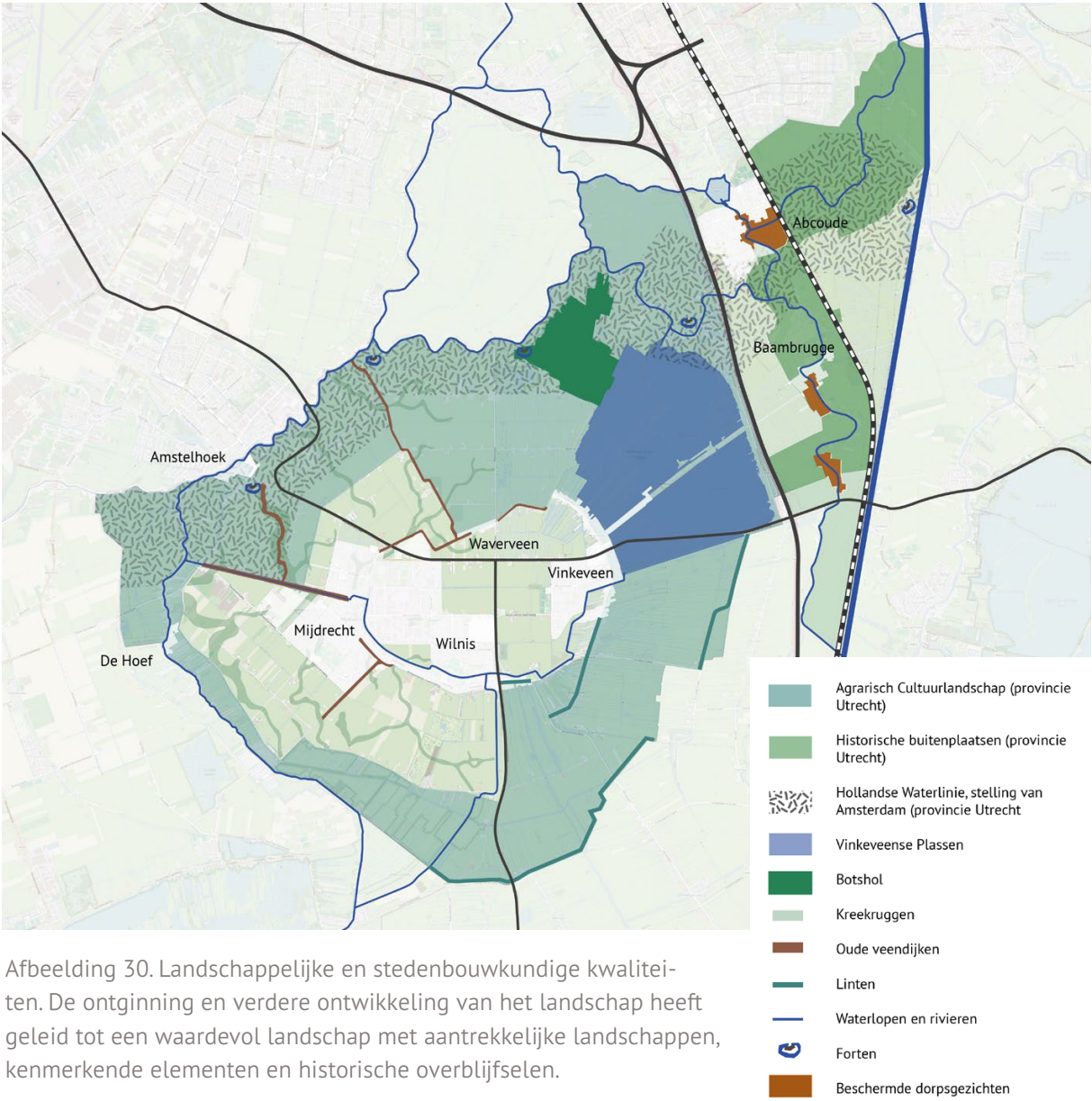
¹ Het Raamwerk De Ronde Venen is een bijlage van het koersdocument dat door de gemeenteraad is vastgesteld.



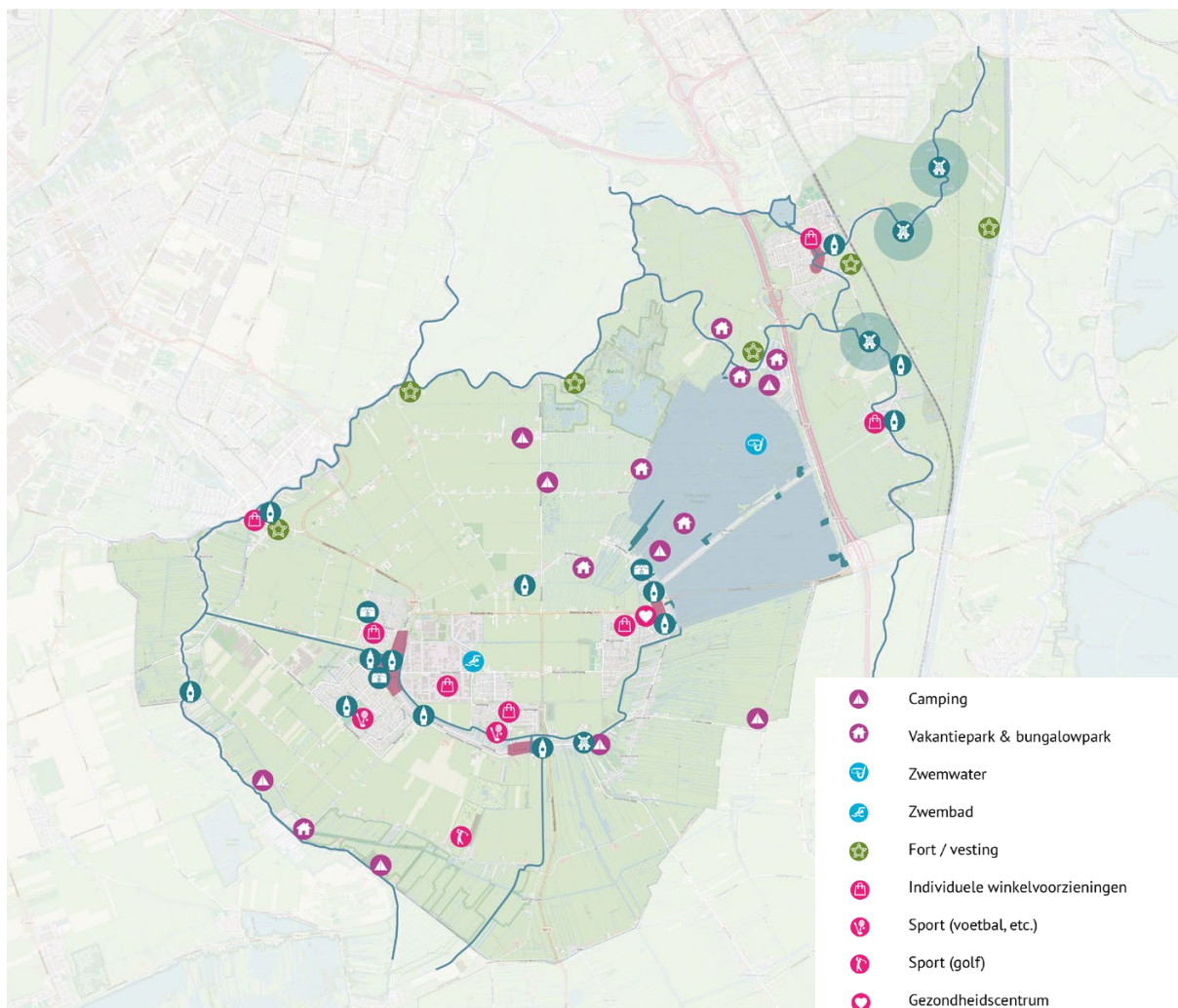
Afbeelding 28. De historische verkavelingen rond 1900 in de gemeente De Ronde Venen (bron: topo-tijdsreis). De Ronde Venen is ontstaan door veenafraving en inpoldering. De ontginning heeft plaatsge-vonden vanuit een cirkelvormige basis. De omliggende polders zijn gericht op het middelpunt van deze cirkelvorm.



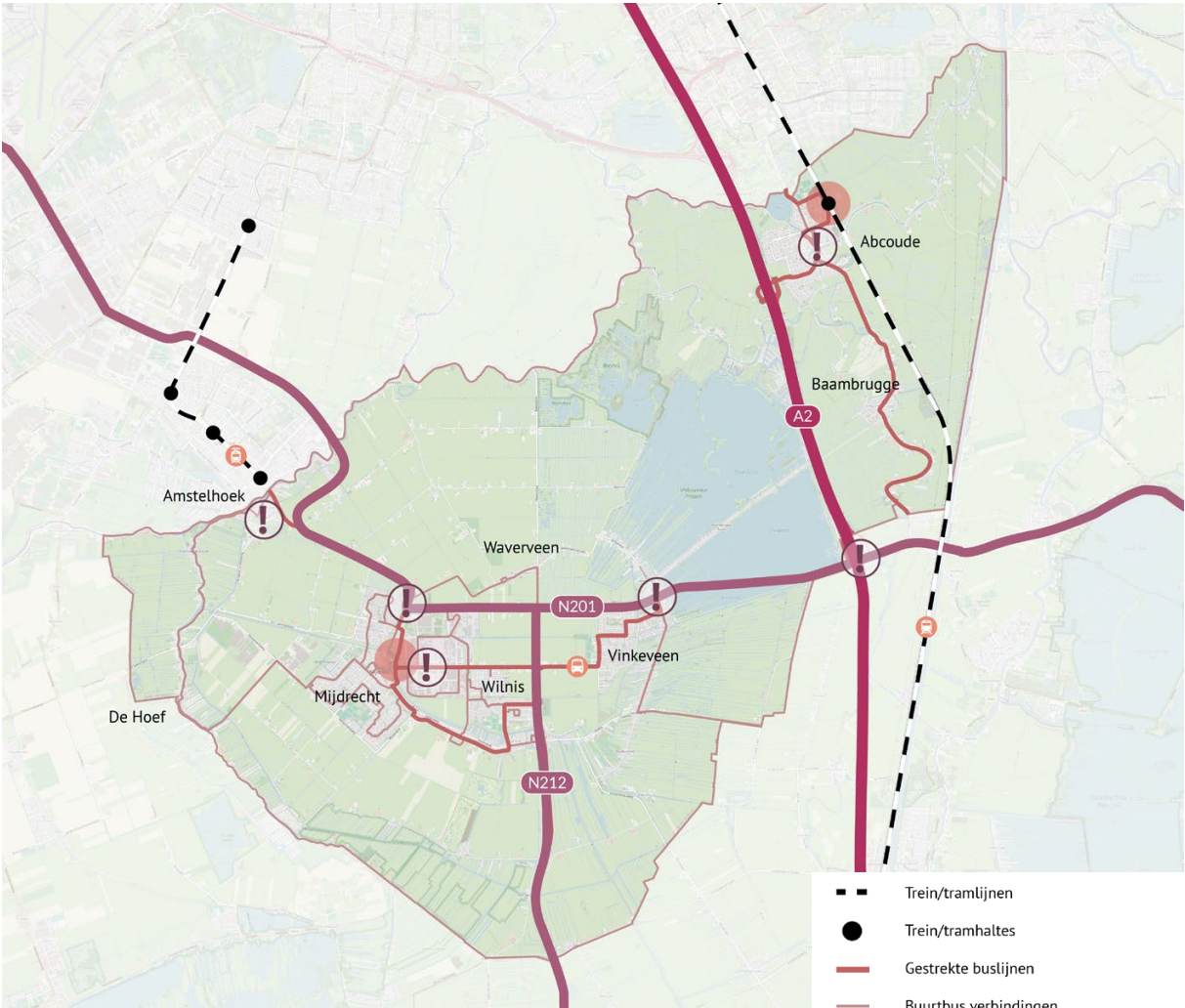
Afbeelding 29. Algemene Hoogtekaart Nederland. De gevolgen van de veenaafgravingen en inpolderingen zijn nog goed zichtbaar in het landschap. De hoogtekaart is dan ook erg sprekend en kenmerkend.



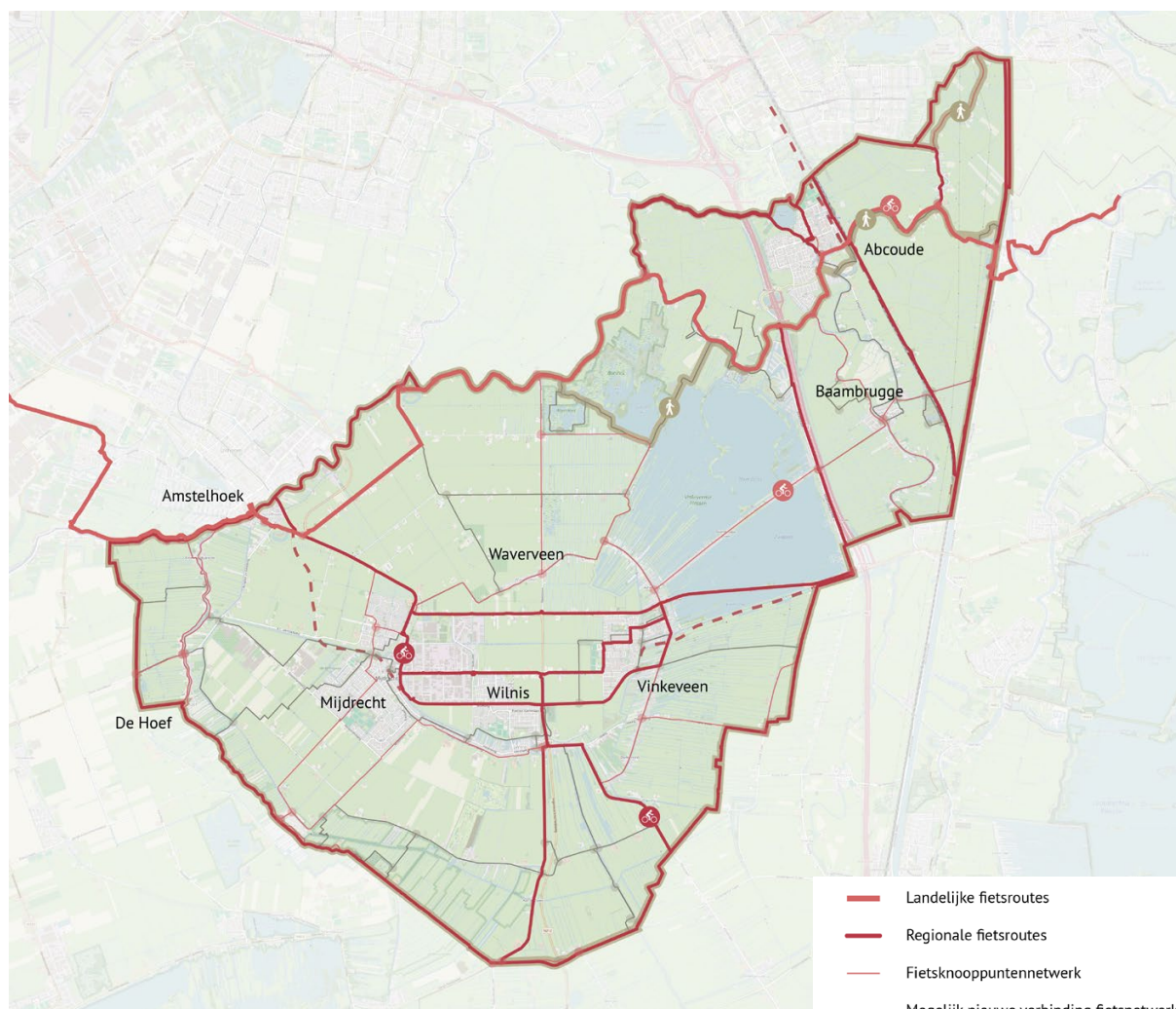
Afbeelding 30. Landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De ontginning en verdere ontwikkeling van het landschap heeft geleid tot een waardevol landschap met aantrekkelijke landschappen, kenmerkende elementen en historische overblijfselen.



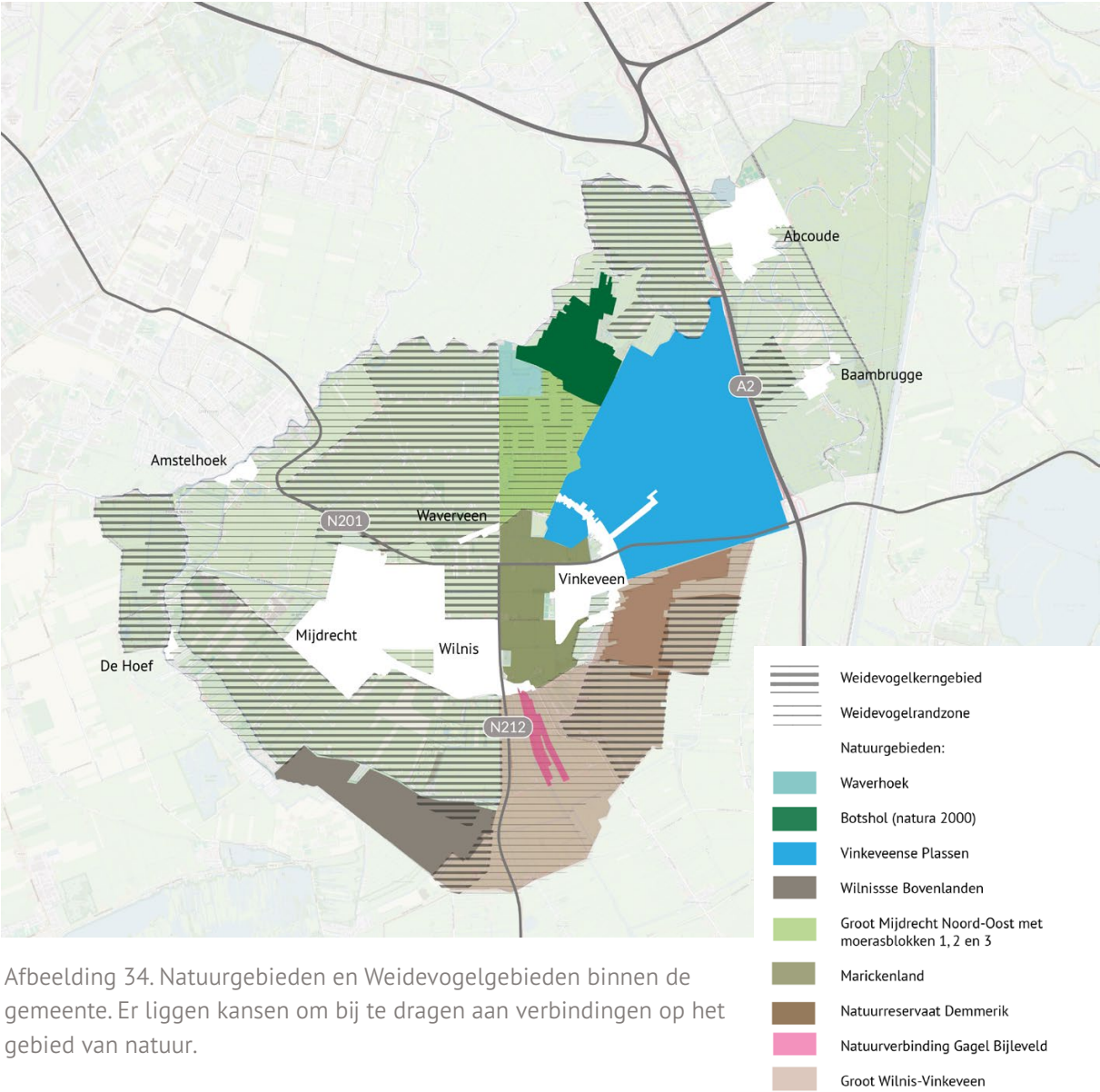
Afbeelding 31. Voorzieningen. Er is een rijkdom aan voorzieningen aanwezig, waarvan een deel met hoge (cultuur)historische waarde.



Afbeelding 32. Mobiliteit, auto en openbaar vervoer. De Ronde Venen heeft een strategische ligging in de Randstad. Het hoofdweggenet in de gemeente bestaat uit de A2 en enkele provinciale wegen. Op enkele plekken is de verkeersdrukte hoog.

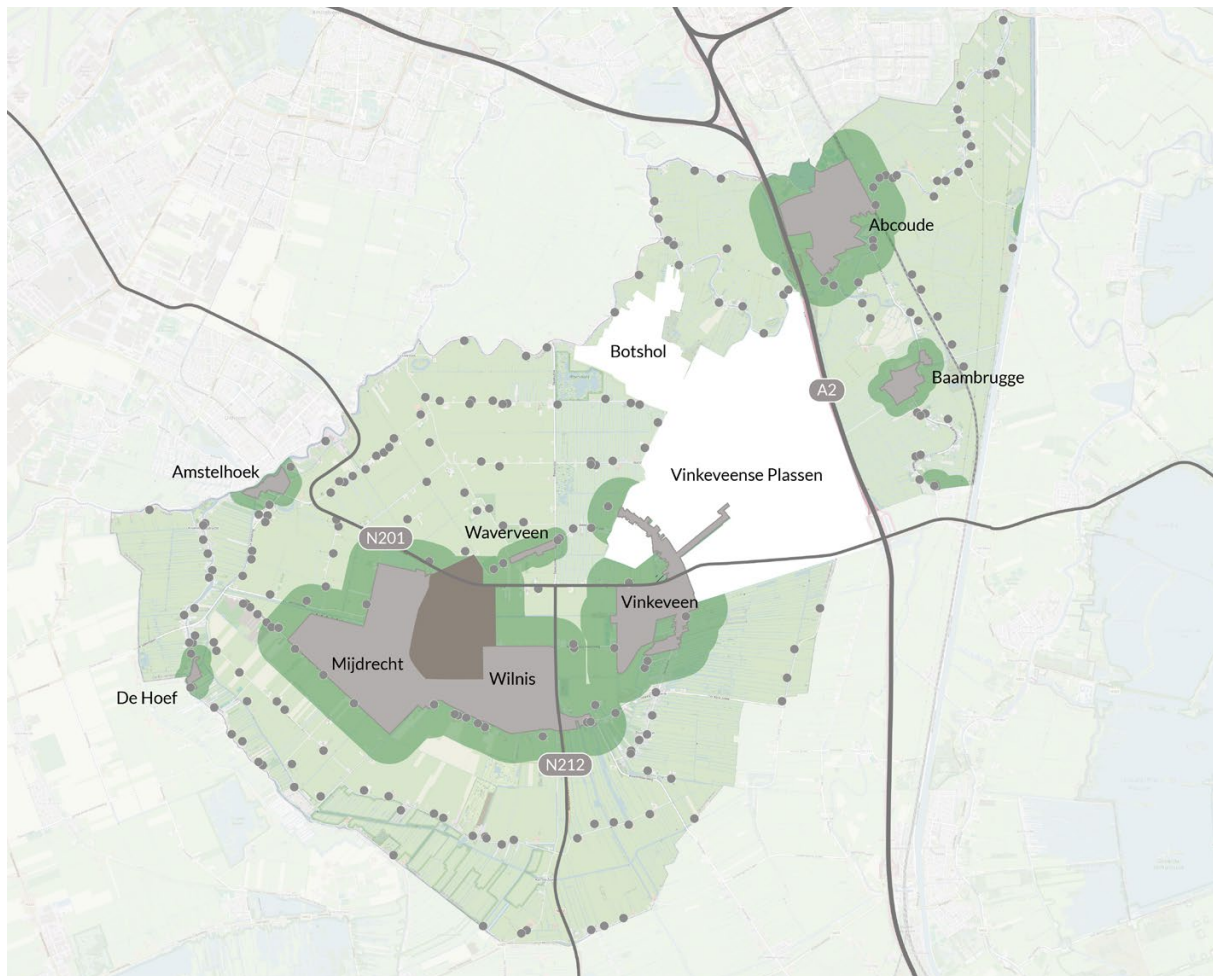


Afbeelding 33. Mobiliteit, fiets- en wandelroutes. De huidige fiets- en wandelroutes in de gemeente. Er liggen kansen om deze routes uit te breiden of te versterken.



Afbeelding 34. Natuurgebieden en Weidevogelgebieden binnen de gemeente. Er liggen kansen om bij te dragen aan verbindingen op het gebied van natuur.

6.2. Bijlage 2: wat is de kernrandzone?



Afbeelding 35. In de directe omgeving van de dorpen is er soms net iets meer mogelijk in zowel functioneel opzicht als qua omvang van de ontwikkeling. We gaan hierbij uit van de kernrandzones van de provincie. Het gaat hierbij om functies voor (meer) (zorg)woningen, dagbesteding, een kinderdagverblijf, een manege, kantoor en vergaderen. De stippen op de kaart zijn de agrarische bedrijven.

6.3. Bijlage 3: karakteristieken op erfniveau

In hoofdstuk 4 staat een beschrijving van de huidige of verdwenen karakteristieken op erfniveau voor de verschillende deelgebieden. Dit is gedaan voor de gebouwen, de inrichting van het erf, de architectuur en de beplanting. Deze beschrijving helpt initiatiefnemers bij hun plan omdat ze kunnen aansluiten en reageren op deze karakteristiek. Een overzicht van alle karakteristieken staan in deze tabel.

	Droogmakerij	Veenweide	Angstel- en Gein
Erf in de omgeving			
Ligging erven	De erven liggen verspreid langs de rechte polderwegen op vrij regelmatige, maar ruime, afstand van elkaar. De erven liggen veelal aan beide kanten. De erven liggen altijd haaks op de weg. Tussen de erven door zijn brede doorzichten de polder in. Het slootpeil ligt een stuk onder maaiveldniveau.	De erven liggen voornamelijk langs kleinschalige linten, aan 1 zijde van de weg, langs veenrivieren ofwel langs de ontginningsassen. De erven liggen parallel aan het slotenpatroon van de polder en haaks of schuin op de weg.	De erven liggen aan de rivieren. De oevers van de rivier waren de ontginningsbasis voor het gebied. De oeverwallen lagen hoger en van daaruit is het gebied in gebruik genomen. De erven liggen parallel aan het slotenpatroon van de polder en haaks of schuin op de weg.
Karakter wegen	De wegen worden soms begrensd door bomenrijen (van veelal dezelfde soort) en geven daarmee richting aan het zicht. Zichtlijn vanaf de weg over het erf naar het achterland.	De linten en polderwegen hebben een groen karakter, met daarin afwisseling van open doorzichten de polder in.	De wegen volgen de riviertjes, vaak een smalle weg aan weerszijden van het riviertje. De wegen langs de riviertjes liggen vaak hoger (oeverwal) en hebben een groen karakter, met daarin afwisseling van kleine en grotere open doorzichten de achterliggende polder in.

	Droogmakerij	Veenweide	Angstel- en Gein
Erf in de omgeving			
Omliggend landschap	De erven liggen vrij open in het landschap, de bebouwing is goed te zien. Her en der is er een groene rand van bomen aanwezig.	De erven liggen als groene 'kamers' in het landschap, begrensd door wegbeplantingen en houtkaden. Het slootpeil is hoog, vaak net onder maaiveldniveau. Het water is zichtbaar aanwezig in het gebied.	De erven liggen als groene 'kamers' in het landschap, begrensd door wegbeplantingen en houtkaden.
Ontsluiting	De entree naar het erf vindt plaats met een eenvoudige dam/brug of oprit.	De percelen zijn veelal bereikbaar via bruggen. Dit geldt niet voor de linten die aan een dijk liggen, daar gaat dat via een of meerdere opritten.	De percelen zijn bereikbaar via een oprit vanaf de dijken.
	Droogmakerij	Veenweide	Angstel- en Gein
Gebouwen en inrichting van het erf			
Vorm erf	De percelen zijn over het algemeen groot, blokvormig, rechthoekig en ingericht op efficiëntie. Ze beslaan vaak 1 of meerdere kavels.	De percelen zijn langgerekt en smal, van oorsprong klein.	De percelen zijn vaak langgerekt en de samenstelling van de langgerekte kavels heeft vaak een onregelmatige vorm, met veel hoeken erin. De erven zijn van oorsprong klein.
Opzet erf en korrel	Het erf is ruim opgezet.	De erven zijn compact ingericht. De bebouwing heeft een (relatief) kleine korrel.	De erven zijn compact ingericht. De bebouwing heeft een (relatief) kleine korrel.

	Droogmakerij	Veenweide	Angstel- en Gein
Gebouwen en inrichting van het erf			
Ordering	De bebouwing heeft een heldere ordening: de (hoofd)gebouwen staan veelal evenwijdig aan de weg in een verspringende rooilijn, waarbij het hoofdgebouw vooraan staat en het bijgebouw naast het hoofdgebouw (hiërarchie). De nieuwere bedrijfsgebouwen liggen achter het hoofd- of bijgebouw. Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar. De gebouwen zijn afwisselend en individueel, maar het totaal omvat een clustering op het erf.	De bebouwing heeft een heldere ordening: een hoofdmassa met een (hoofd)gebouw en een naast- of achterliggend(e) bijgebouw(en). De nieuwere bedrijfsgebouwen liggen achter het hoofd- of bijgebouw. Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar. De gebouwen zijn afwisselend en individueel, maar het totaal omvat een clustering op het erf.	De bebouwing heeft een heldere ordening: een hoofdmassa met een (hoofd)gebouw en naast- of achterliggend(e) bijgebouw(en). De nieuwere bedrijfsgebouwen liggen achter of naast het hoofd- of bijgebouw. De richting van de gebouwen is wisselend. Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar. De gebouwen zijn afwisselend en individueel, maar het totaal omvat een clustering op het erf.
Overige bebouwing	Bijgebouw zoals een hooiberg is karakteristiek voor het ensemble.	De oorspronkelijke boerderijen hebben aan de voorzijde een woondeel en aan de achterzijde een staldeel. Bijgebouw zoals hooiberg is karakteristiek voor het ensemble.	De oorspronkelijke boerderijen hebben aan de voorzijde een woondeel en aan de achterzijde een staldeel. Bijgebouw zoals hooiberg is karakteristiek voor het ensemble.
Oriëntatie naar de weg	De voorzijden van de gebouwen staan op de weg gericht of haaks aan de weg.	De gebouwen staan evenwijdig aan de sloten en vaak onder een hoek aan de weg, op enige afstand van de weg. De voorzijden van de gebouwen staan naar de weg toe.	De voorzijden van de gebouwen staan naar de weg toe, op relatief korte afstand van de weg.

	Droogmakerij	Veenweide	Angstel- en Gein
Gebouwen en inrichting van het erf			
Typen boerderijen	De meest voorkomende typologieën zijn langhuis- en dwarshuisboerderijen.	Karakteristiek zijn de langhuisboerderijen en de zomerhuisjes die vaak naast het hoofdgebouw staan.	Karakteristiek zijn de zomerhuisjes die vaak naast het hoofdgebouw staan.
Inrichting van het erf	De verharding op het erf ligt veelal centraal tussen en rondom de gebouwen en verbindt de gebouwen met elkaar.	De verharding op het erf ligt veelal centraal tussen en rondom de gebouwen en verbindt de gebouwen met elkaar. Er is aan de voorzijde weinig verharding aanwezig. Achter op het erf wordt vaak gebruik gemaakt van stelconplaten.	De verharding op het erf ligt veelal centraal tussen, achter en rondom de gebouwen en verbindt de gebouwen met elkaar. Er is aan de voorzijde weinig verharding aanwezig.
Oprit	De erven hebben veelal een dubbele oprit.	Erven hebben van oorsprong 1 oprit, gekoppeld aan het woonhuis. De entree naar het erf gebeurt met een eenvoudige brug of oprit.	De erven hebben veelal 1 oprit vanaf de dijk.

	Droogmakerij	Veenweide	Angstel- en Gein
Architectuur			
Dak	De hoofdgebouwen op karakteristieke erven zijn opgebouwd uit 1 laag met kap, meestal een schild- of zadeldak, afgedekt met keramische pannen of riet.	De gebouwen zijn opgebouwd uit 1 tot 2 lagen met kap, meestal een schild- of zadeldak, afgedekt met keramische pannen of riet.	De gebouwen zijn opgebouwd uit 1 laag met kap, meestal een schild- of zadeldak, afgedekt met keramische pannen of riet.
Voorgevel	-	Sommige panden hebben een karakteristieke plint. De voorgevel van het hoofdgebouw heeft voornamelijk staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en soms rijk. Een aantal voorgevels is versierd met siermetselwerk, windveren of luiken.	Sommige panden hebben een karakteristieke plint. De voorgevel van het hoofdgebouw heeft voornamelijk staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en soms rijk.
Materiaal	Elementen als windveren en kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur. Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen of zijn gestuct. Het kleurgebruik is rustig en aangepast aan het landschap. In de droogmakerijen staat een aantal typen boerderijen van monumentale waarde langs de polderwegen.	Elementen als windveren en kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur. Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen en zijn soms gestuct.	Elementen als windveren en kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur. Veel bebouwing is versierd met siermetselwerk, windveren of luiken. Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen.
Goothoogte	De goothoogte van de bijgebouwen is max 3,5 meter.	De goothoogte van de bijgebouwen is max 3,5 meter.	De goothoogte van de bijgebouwen is max 3,5 meter.

	Droogmakerij	Veenweide	Angstel- en Gein
Architectuur			
Bedrijfsgebouwen	De bedrijfsgebouwen liggen veelal achter het hoofd(woon) gebouw en hebben een eenvoudige hoofdvorm met meestal een zadel- en soms een piramidedak.	De bedrijfsgebouwen hebben een gevelmateriaal met structuur, zoals baksteen, houten betimmering en deels beplating. De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met meestal een zadel- en soms een piramidedak.	De bedrijfsgebouwen hebben een gevelmateriaal met structuur, zoals baksteen, houten betimmering en deels beplating. De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met meestal een zadel- en soms een piramidedak.
Overig			De boerderijen worden afgewisseld met grotere huizen, van oorsprong buitenplaatsen. Er komen relatief veel voornamen boerderijen voor met rijk gedecoreerde gevels en T-huisboerderijen.

	Droogmakerij	Veenweide	Angstel- en Gein
Beplanting op en rondom het erf			
Doorzicht	Een vrij doorzicht vanaf de weg over het erf naar het achterland.	Er zijn doorkijkjes over het erf naar de achterliggende gronden, afgewisseld met beplanting.	Vanaf de weg is er weinig zicht op de bebouwing op de kavel, door de opgaande beplanting, riet en knotwilgen, die vaak langs de weg staan.
Randen	Aan de zijkanen langs de kavel staan (inheemse) bomenrijen of singels langs de sloot als overgang naar het landschap. Deze zijn niet heel gesloten, de gebouwen zijn goed zichtbaar. Er is een duidelijk contrast tussen de beplanting op de erven en het omliggende landschap.	Aan de zijkanen langs de kavel staan bomenrijen, singels of knotbomen langs de sloot. De bebouwing staat op ruime afstand van de sloten.	Aan de zijkanen langs de kavel staan bomenrijen, singels en groepjes bomen langs de sloot. De bebouwing staat op ruime afstand van de sloten. Er is veel beplanting op de oevers van het Gein. De Rijkstraatweg is wel opener, maar afgewisseld met dicht beboste percelen en tuinen van buitenplaatsen.
Voorzijde	Aan de voorzijde bij de weg staan veelal (inheemse) solitaire bomen of knotbomen als onderdeel van de eenvoudige siertuin.	Aan de voorzijde bij de weg staan leibomen, solitaire bomen en hagen. De voortuin is eenvoudig ingericht met gras, bloemen en hagen. Het slotenpatroon is ook vaak aan de voorzijde aanwezig.	Aan de voorzijde bij de weg staan leibomen, solitaire bomen, hagen als onderdeel van de eenvoudige siertuin met gras, bloemen en hagen.
Voorruimte	De voorruimte voor het bijgebouw is veelal groen ingericht met gras, enkele bomen, hekwerk en hobbydieren. Her en der een boomgaard of geriefbosje.	De voorruimte voor het bijgebouw is veelal groen ingericht met gras, enkele solitaire bomen zoals knotbomen of fruit- en notenbomen. Her en der staat een boomgaard of geriefbosje (op het erf).	De voorruimte voor het bijgebouw is veelal groen ingericht met knotwilgen, enkele fruit- en notenbomen of een boomgaard.



Gemeente
De Ronde Venen