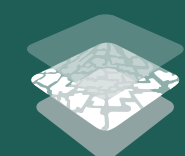


CONCEPT | NOVEMBER 2025
GEMEENTEN LEUSDEN, RENSWOUDE EN WOUDENBERG

FUNCTIEVERANDERING EN NEVENACTIVITEITEN IN HET (AGRARISCH) BUITENGEBIED

EEN GEZAMENLIJK TOEKOMSTPERSPECTIEF EN TOETSINGSKADER VOOR VRIJKOMENDE (AGRARISCHE) BEDRIJFSBEOUWING IN HET BUITENGEBIED

GEMEENTELIJKE UITWERKING VAN HET REGIONAAL AFWEGINGSKADER FUNCTIEVERANDERINGSBELEID 2024



BUREAU NIEUWE GRACHT
stedenbouw & landschap

Inhoudsopgave

03 INLEIDING
Achtergrond en
doelstelling

06 DEEL 1:
Algemene
uitgangspunten

08 DEEL 2:
Passende functies
in het buitengebied

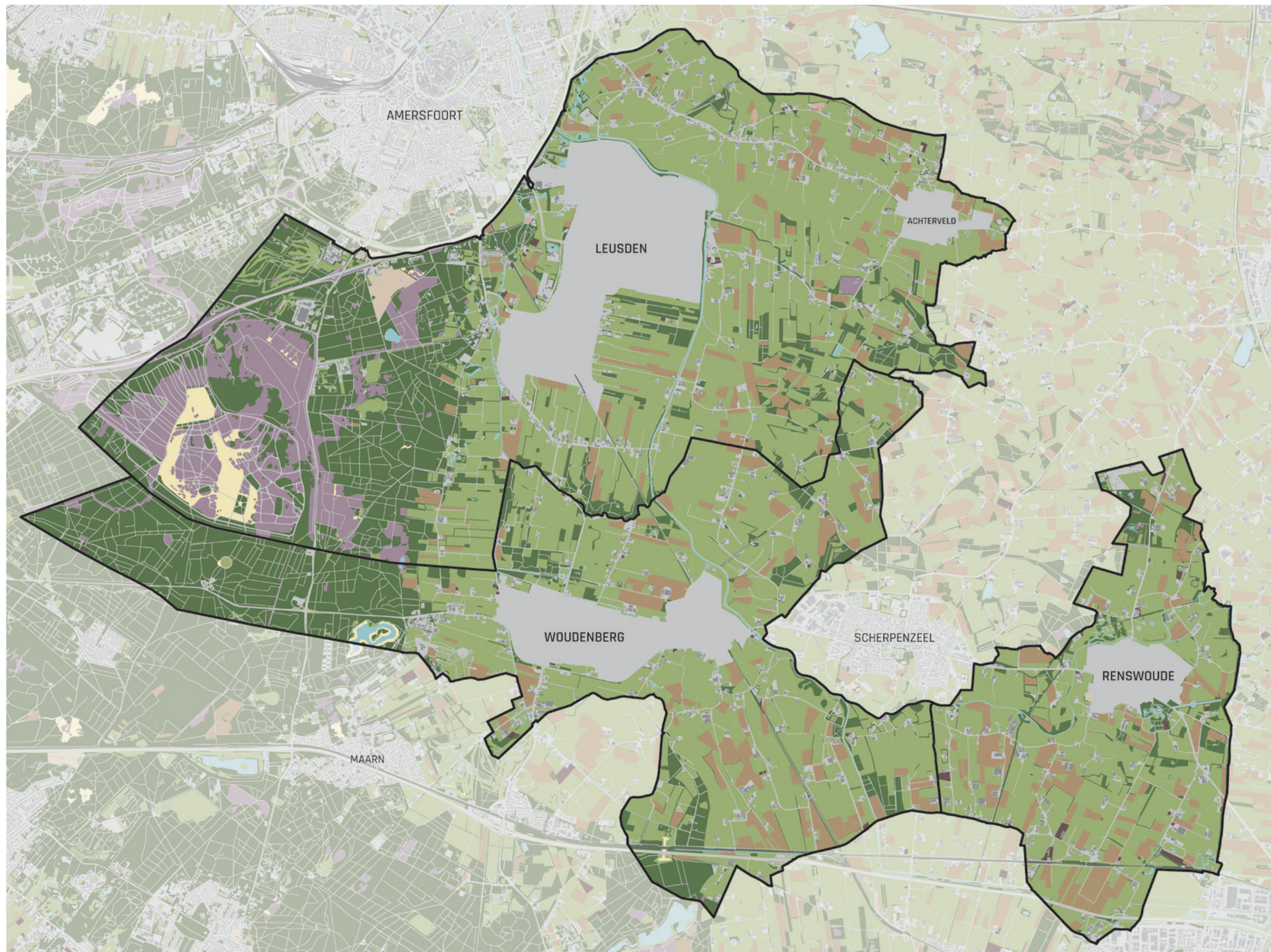
11 DEEL 3:
Gebiedsindeling

16 DEEL 4:
Toetsingskader
per deelgebied

26 TOT SLOT
Aanvullende uitwerkingen

29 BIJLAGE:
Gebiedsanalyse

33 COLOFON



Topografische kaart van het buitengebied van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg.

INLEIDING

Achtergrond

Het totaal aantal landbouwbedrijven in Nederland neemt al jaren gestaag af. Agrarische ondernemers stoppen om uiteenlopende redenen met hun bedrijfsactiviteiten. Door vergrijzing en het gebrek aan opvolgers, door de hoge regeldruk en toenemende milieueisen, of door de onzekere financiële toekomst die daarmee samenhangt. De structurele afname van het aantal agrarische bedrijven in Nederland leidt tot leegstaande of vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in het landelijk gebied.

Ook in de provincie Utrecht komt steeds meer agrarische bebouwing vrij. Het aantal boerenbedrijven krimpt ook hier structureel en (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen verliezen hun functie. De verwachting is dat een kwart tot de helft van de boeren in de provincie gaat stoppen. Dat zal leiden tot (gedeeltelijke) functieverandering in het landelijk gebied.¹ De daarmee samenhangende leegstand en de introductie van nieuwe functies en nevenactiviteiten op het platteland leveren allerlei vraagstukken op met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid.

Agrarische bedrijfsbebouwing die niet meer in gebruik is, kan verpauperen. Leegstaande gebouwen kunnen aanleiding zijn voor ongewenst gebruik en criminaliteit aantrekken. Nieuwe functies en activiteiten kunnen meer verkeer en publiek aantrekken, of een ongewenst (milieu)effect hebben op de omgeving. Veranderingen in de agrarische sector hebben daarmee ook gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het buitengebied. De bedrijfsbeëindigingen en functieveranderingen zorgen zo voor een ander karakter van het landelijk gebied. Al met al leiden die veranderingen in het agrarische gebied op verschillende vlakken tot impact op de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied.

¹ Functieverandering in het landelijk gebied verwijst naar het wijzigen van de bestemming van een vrijkomend gebouw of terrein in het buitengebied. Vaak heeft dit als doel het herbestemmen van leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen voor andere functies, zoals wonen of recreatie. Daarmee verandert de hoofdfunctie van het gebouw of terrein. Er kan ook sprake zijn van een nevenactiviteit. In dat geval blijft de hoofdfunctie behouden, maar wordt daar een extra bedrijfsactiviteit aan toegevoegd.

Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024

Er is perspectief nodig voor de (agrarische) ondernemers die op hun erf iets anders, of iets erbij willen doen. Om die reden hebben de regio Amersfoort en regio Foodvalley in 2024 een afwegingskader voor het functieveranderingsbeleid opgesteld. Ook de provincie Utrecht was betrokken bij dit afwegingskader en is bezig met het (door)ontwikkelen van haar functieveranderingsbeleid. Het nieuwe functieveranderingsbeleid heeft als doel om de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Bijvoorbeeld door de toepassing van de sloopmetersystematiek bij (vrijkomende) overtollige bebouwing, maar ook door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe woon- of werkfuncties op de (vrijkomende) bedrijfspercelen in het buitengebied.

Aanvulling op regionaal beleidskader

Het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 biedt op hoofdlijnen kaders voor de gemeenten in de regio Amersfoort en Foodvalley. Het is aan de deelnemende gemeenten om deze beleidskaders verder te vertalen in gebiedsspecifieke uitwerkingen, die zijn afgestemd op de lokale (ruimtelijke) opgaven, de schaal en de gewenste ontwikkelrichting van de betreffende gemeente. Het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 nodigt gemeenten daarbij uit om lokale ruimtelijke afwegingen te maken over welke functies in welk gebied gewenst zijn.

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

Een gezamenlijke gemeentelijke uitwerking

Eén buitengebied, drie gemeenten

De gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg hebben besloten om samen invulling te geven aan de gemeentelijke uitwerking van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024. Het agrarische buitengebied van deze drie gemeenten kent veel overeenkomsten en de opgaven zijn over het algemeen vergelijkbaar. Er is daarom gewerkt aan een gezamenlijke uitwerking voor het hele buitengebied van de gemeenten.

In het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 is de uitnodiging aan de deelnemende gemeenten als volgt geformuleerd:

De gemeentelijke uitwerking richt zich op het opstellen van een gezamenlijk afwegingskader voor het functieveranderingsbeleid, waarmee een werkwijze c.q. systematiek wordt ontwikkeld voor veranderende agrarische functies. Deze werkwijze kan binnen de eigen gemeente ook op andere functies toegepast worden, bijvoorbeeld voor niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie.

Met een brede blik

Het huidige VAB-beleid van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg is vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied van de betreffende gemeente. Dit beleid is gericht op vrijkomende agrarische bebouwing. De uitnodiging die in het Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 aan de deelnemende gemeenten is gedaan, richt zich eveneens primair op de vraag waar (welke) ruimte wordt geboden aan (welke) nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen in het buitengebied. De gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg willen echter dat ook niet-agrarische bedrijfsmatige functies in het landelijk gebied met het nieuwe beleid uit de voeten kunnen. Daarom richt deze uitwerking zich met een brede blik op de ontwikkelkansen voor nieuwe functies en nevenactiviteiten in het buitengebied. De gemeentelijke uitwerking van het regionale functieveranderingsbeleid kan dus worden toegepast voor agrarische én niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied.

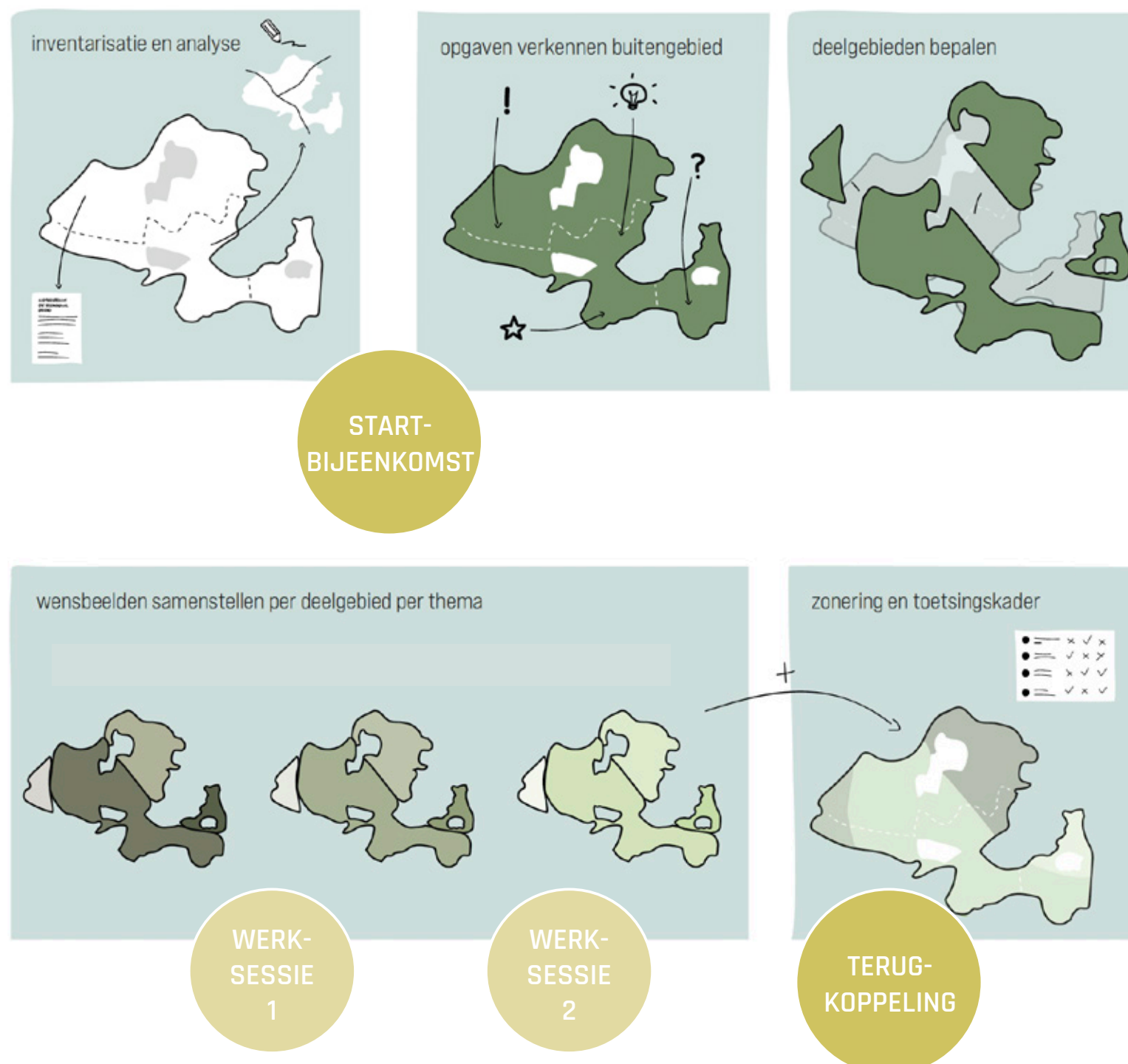
Geen statisch document

Deze gemeentelijke uitwerking is gebaseerd op de huidige stand van zaken, waarbij gebruik is gemaakt van actuele bedrijfsgegevens en inzichten in de agrarische sector binnen de drie gemeenten. In de toekomst kunnen er echter veranderingen optreden, die mogelijk ook gevolgen kunnen hebben voor de keuzes die in deze gemeentelijke uitwerking zijn gemaakt. Om te bezien of het toetsingskader dan nog altijd aansluit bij de praktijk, vindt op termijn een evaluatie plaats. Op dat moment zal de balans worden opgemaakt en wordt het toetsingskader indien nodig geactualiseerd. Het is echter niet de bedoeling dat het toetsingskader constant wordt aangepast.

Doelstelling

In deze gemeentelijke uitwerking van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 leggen de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg vast welke nieuwe hoofdfuncties of nevenactiviteiten in de plaats van (of naast) de huidige (agrarische) bedrijfsfuncties in het buitengebied kunnen komen. Dit geeft initiatiefnemers inzicht in de mogelijkheden voor functieverandering en nevenactiviteiten. Hiermee willen de gemeenten een toekomstperspectief bieden aan gestopte (of stoppende) agrariërs en andere ondernemers voor hun vrijkomende bebouwing. Daarnaast biedt deze gemeentelijke uitwerking ruimte aan verbreding voor ondernemers die de (agrarische) bedrijfsvoering willen voortzetten met een nevenactiviteit. Dit helpt ondernemers die willen doorgaan met het (agrarisch) bedrijf om hun inkomen te diversifiëren en hun bedrijf toekomstbestendig te maken.

De doorlopen stappen in het plan- en participatieproces



De doelstelling van deze gemeentelijke uitwerking is hiermee drieledig:

1. Het bieden van ruimte en flexibiliteit om nieuwe, passende functies in het buitengebied te faciliteren, die bijdragen aan de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.
2. Het bieden van duidelijkheid aan initiatiefnemers over wat wel en niet mogelijk is in verschillende deelgebieden en welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn.
3. Het bieden van een helder toetsingskader (per deelgebied) voor initiatieven voor functieveranderingen en nevenactiviteiten op (vrijkomende) bedrijfspercelen in het buitengebied.

Participatie met de omgeving

De bedrijfsbeëindigingen en functieveranderingen leiden niet alleen tot ruimtelijke veranderingen in het buitengebied, maar ook tot sociale transitie op het platteland. Boeren die stoppen doen dat soms na vele generaties. Nieuwe bewoners en gebruikers strijken neer in het buitengebied. Dat doet iets met de huidige ondernemers, bewoners en gebruikers van het landelijk gebied. Mede om die reden zijn de ondernemers, bewoners en stakeholders uit het buitengebied betrokken bij de totstandkoming van deze uitwerking.

Op 5 maart 2025 is een startbijeenkomst georganiseerd voor alle betrokkenen uit het buitengebied. Op die druk bezochte avond kon iedereen aangeven welke kansen en/of zorgen zij zien voor de vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied. Dat leverde veel informatie en inspiratie op. Om daar verder invulling aan te geven, zijn verdiepende werksessies georganiseerd met een werkgroep, waarin agrariërs, ondernemers, inwoners en belangenorganisaties uit het buitengebied zijn vertegenwoordigd.

Op 10 april 2025 gingen we met deze werkgroep in gesprek over een passende invulling van het buitengebied: welke functies zijn wenselijk, of wat is juist niet of minder wenselijk? De tweede verdiepende werksessie vond plaats op 14 mei 2025. Tijdens die werksessie bespraken we met de werkgroep de voorwaarden die aan nieuwe functies en nevenactiviteiten moeten worden gesteld. Begin juli is aanvullend een gesprek gevoerd met rentmeesters van landgoederen in het buitengebied. Eind 2025 vindt in elke gemeente een terugkoppeling plaats en volgt een inspraakperiode, waarbij in elke gemeente de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen op deze gemeentelijke uitwerking.

Bestuurlijke betrokkenheid

Bij de totstandkoming van de gemeentelijke uitwerking zijn de bestuurders en de gemeenteraad van de drie gemeenten op verschillende manieren betrokken. Eind januari 2025 is in elke gemeente een informatieve raadsbijeenkomst georganiseerd waarin het proces van de uitwerking is toegelicht. Voor de zomervakantie zijn raadsinformatiebrieven verzonden met informatie over de stand van zaken rondom de uitwerking. In het najaar zijn de eerste concept resultaten bestuurlijk teruggekoppeld. In december 2025 worden de eindresultaten in concept gepresenteerd in elke gemeente. Vaststelling is in het voorjaar van 2026 voorzien, nadat de ter inzage legging heeft plaatsgevonden in elke gemeente en de zienswijzen zijn verwerkt.

Opzet en leeswijzer

De rapportage is opgebouwd uit vier delen. Het eerste deel beschrijft beknopt de veranderingen die plaatsvinden in de agrarische sector in de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg en bevat de algemene uitgangspunten die worden gesteld aan nieuwe initiatieven voor een functieverandering of nevenactiviteit op een (vrijkomend) bedrijfsperceel in het buitengebied.

In deel 2 beschrijven we in algemene zin welke functies passend zijn in het buitengebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de resultaten van de uitgevoerde beleidsinventarisatie en de werksessies met agrariërs, ondernemers, inwoners en stakeholders die betrokken zijn bij het buitengebied. Met behulp van een functie-tabel geven we aan welke functies wel of niet passend zijn op (vrijkomende) bedrijfslocaties in het buitengebied.

In deel 3 wordt de gebiedsindeling voor het buitengebied van de drie gemeenten toegelicht. Een gebiedsanalyse van het buitengebied, die hier mede aan ten grondslag heeft gelegen, is opgenomen in de bijlage.

In deel 4 presenteren we per deelgebied een toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe initiatieven in het landelijk gebied. Dit betreft een gezamenlijk toetsingskader voor de drie gemeenten, maar is in elke gemeente afzonderlijk toe te passen. Mogelijk kan later alsnog de afweging worden gemaakt om een separaat toetsingskader per gemeente op te stellen.

Tot slot volgt een hoofdstuk waarin de keuzes worden toegelicht, die de drie gemeenten in deze gemeentelijke uitwerking hebben gemaakt ten aanzien van aanvullende uitwerkingen.

DEEL 1. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

In het buitengebied van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg vormt het agrarisch grondgebruik van oudsher de belangrijkste hoofdfunctie. De agrarische sector staat echter onder druk. Stoppende boerenbedrijven zullen leiden tot functieveranderingen in het landelijk gebied. De vraag is hoe we omgaan met de (geheel of gedeeltelijk) vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en met de gebouwen van al eerder gestopte agrarische bedrijven. In deel 1 beschrijven we de veranderingen die plaatsvinden in het agrarisch buitengebied van de drie gemeenten en de algemene uitgangspunten die gelden voor nieuwe initiatieven voor een functieverandering of nevenactiviteit op een (vrijkomend) bedrijfsperceel.

Veranderingen in het (agrarisch) buitengebied

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

In 2023 waren er 221 agrarische bedrijven gevestigd in het buitengebied van de drie gemeenten tezamen. De onderstaande tabel geeft een beeld van de verdeling per gemeente en de ontwikkeling van de aantallen sinds 2010. Daaruit blijkt dat in de periode 2010-2023 het aantal agrarische bedrijven in de gemeenten met bijna een kwart is afgenomen (van 289 naar 221). De verwachting is dat in de hele provincie Utrecht in de komende 10 tot 15 jaar nog eens circa 40% van de agrariërs stopt (bron: Provincie Utrecht, 2023).

Aantal agrarische bedrijven per gemeente in de periode 2010-2023

Gemeente	2010	2016	2018	2020	2023
Leusden	94	80	77	77	71
Renswoude	88	75	76	71	69
Woudenberg	107	85	76	73	71

Bron: CBS Landbouwtelling

Een aanvullend of alternatief verdienmodel

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

Initiatieven voor een functieverandering of nevenactiviteit zijn ook aan de orde bij niet-agrarische bedrijfsbebouwing die vrijkomt als gevolg van bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing. Ook voor deze niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied kan het nieuwe functieveranderingsbeleid worden toegepast. Met deze gemeentelijke uitwerking van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 willen we dus perspectief bieden voor alle ondernemers in het buitengebied, die op hun erf iets anders, of iets erbij willen doen.

Algemene uitgangspunten

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



Algemene uitgangspunten voor nieuwe hoofd-functies en nevenactiviteiten op (vrijkomende) bedrijfspercelen in het buitengebied

Bij het bieden van (planologische) ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe functies en nevenactiviteiten in gebouwen op (vrijkomende) bedrijfspercelen in het buitengebied, dient rekening te worden gehouden met de aanwezige kwaliteiten van het landelijk gebied. Daarbij staat behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied centraal. Er dient te worden voorkomen dat er een ongewenste dynamiek gaat ontstaan in het buitengebied en functies elkaar in de weg zitten (fysiek, visueel, beleving, milieu-effect).

Voor het creëren van een vitaal landelijk gebied met ruimtelijke kwaliteit zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang:

- ***Geen functies met een sterke verkeersaantrekkende werking***
De mate waarin nieuwe functies in het buitengebied kunnen worden gevestigd, wordt bepaald door de (beperkte) capaciteit van het wegennet. Hiermee dient verstoring van de kenmerkende kwaliteiten van het buitengebied te worden voorkomen.
- ***Geen belemmerende (milieu)effecten op ander functies in de omgeving***
Nieuwe functies mogen geen (milieu)belemmering vormen voor de huidige en toekomstige (agrarische) bedrijven in het buitengebied. Voorkomen moet worden dat (agrarische en niet-agrarische) ondernemers in het buitengebied belemmerd worden bij het uitvoeren van hun bedrijfsactiviteiten. Dat vraagt om de juiste functie op de juiste plek.

Initiatieven voor nieuwe hoofd-functies en nevenactiviteiten in het buitengebied dienen te voldoen aan de algemene uitgangspunten zoals die hierboven zijn beschreven. Functies en activiteiten die niet voldoen aan deze algemene uitgangspunten, zijn niet wenselijk in het buitengebied.

Functie-tabel met passende functies in het buitengebied van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg

FUNCTIES	PASSENDE ACTIVITEITEN IN HET BUITENGEBIED	VOORBEELDEN
WONEN		
	wonen in bestaande gebouwen: • in de voormalige (agrarische) bedrijfswoning • in een vrijkomend (agrarisch) bedrijfsgebouw	bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning woning of wooneenheden in stal, schuur of loods
	wonen (nieuwbouw): • nieuwbouw op het voormalige bedrijfsperceel • nieuwbouw op een bouwlocatie elders	extra woning(en) op een compact erf kleine woningbouwlocatie in de omgeving
WERKEN		
	agrarische bedrijven: • aan agrarische functies verwante bedrijven	loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijven, fouragehandel, paardenpension/-stalling, landwinkel, boerderij verkooppunt
	opslag en stalling (statische goederen)	stalling van caravans, boten, inboedel, houtopslag
	niet-agrarische bedrijven • ambachtelijke bedrijven • innovatieve bedrijven	aannemer, houtbewerking, reparatiebedrijf voor kleine gebruiksgoederen, dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf, constructiebedrijf, imker, hovenier, dierenpension, agri-techbedrijf, milieutechnologie, energie-opwek en -opslag (batterijen/accu's)
	kleinschalige zakelijke dienstverlening	adviesbureau, kantoor- en vergaderruimte, computerbedrijf of computer-servicebureau
MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES		
	zorg en educatie (dagactiviteiten)	kinderopvang, zorgboerderij (dagbesteding), agro-educatie, cursussen, workshops, leerbedrijf
	zorg met een verblijfsfunctie	kleinschalige woonzorgvoorziening, zorgboerderij (met overnachting)
RECREATIE		
	kleinschalige dagrecreatie: • in de buitenlucht • indoor activiteiten	speeltuin, fietsverhuur, kleinschalige horeca, zoals theetuin, terras, ijs- of snackverkooppunt
	kleinschalige verblijfsrecreatie: • kamperen • gebouwde verblijfsaccomodaties	kampeerboerderij, mini-camping, B&B, recreatie-appartementen

DEEL 2. PASSENDE FUNCTIES IN HET BUITENGEBIED

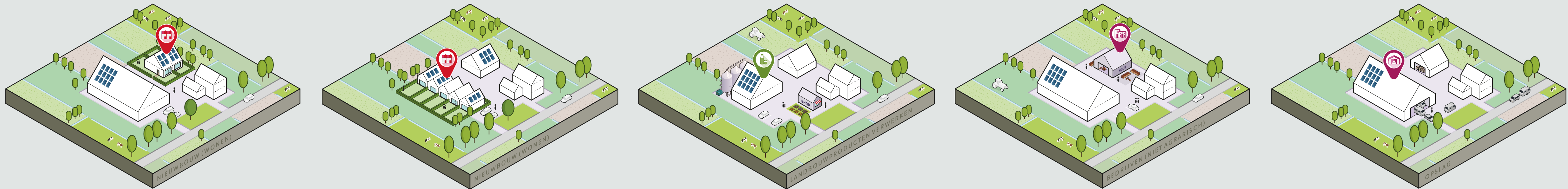
In deel 2 van deze uitwerking beschrijven we welke functies in algemene zin als passend worden gezien in het buitengebied. Het huidige functieveranderingsbeleid van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg vormt hiervoor het vertrekpunt. Daarnaast is gebruik gemaakt van recent uitgevoerde verkenningen en beleid in ontwikkeling van buurgemeenten in de regio Amersfoort en regio Foodvalley en de provincies Utrecht en Gelderland.

De functie-tabel hiernaast geeft aan welke functies in algemene zin passend zijn in het buitengebied.² De tabel bevat passende functies voor het buitengebied, die aansluiten bij de algemene uitgangspunten zoals die hiervoor zijn beschreven. Functies die niet voldoen aan deze algemene uitgangspunten, zijn niet wenselijk in het buitengebied.

De tabel kan worden toegepast voor nieuwe hoofdfuncties, maar ook voor nevenactiviteiten die de economische basis van een (agrarisch) bedrijf versterken. De hoofdfunctie van het bedrijf blijft in dat geval intact. In deel 4 van deze uitwerking gaan we verder in op de gebiedsspecifieke voorwaarden die aan de hoofdfuncties en nevenactiviteiten worden gesteld in de verschillende deelgebieden.

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

² In de huidige situatie kunnen bestaande functies en activiteiten voorkomen in het buitengebied, die volgens de nevenstaande functie-tabel als 'niet passend' worden beschouwd. Deze 'niet passende' functies en activiteiten worden conform het vigerende beleid (bestemmingsplan buitengebied / omgevingsplan) gehandhaafd in het buitengebied. Als deze functies willen uitbreiden, dan vindt een passende beoordeling plaats met toepassing van de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in deze gemeentelijke uitwerking.



Passende functies in het buitengebied

Toelichting bij de functies in de functie-tabel

Wonen

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

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

Werken

Aan agrarische functies verwante bedrijven

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

Niet-agrarische bedrijven

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

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

Opslag van statische goederen

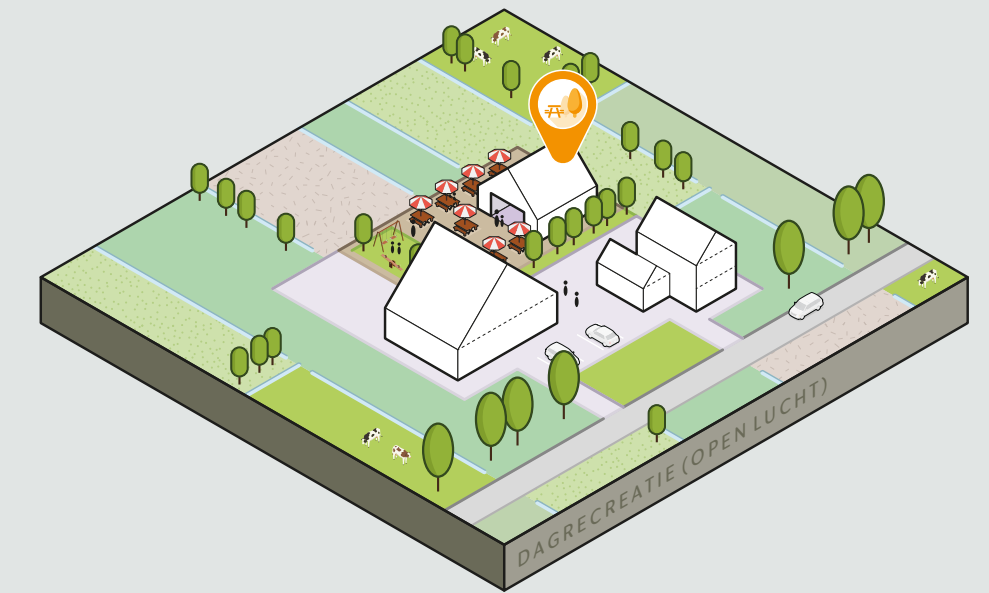
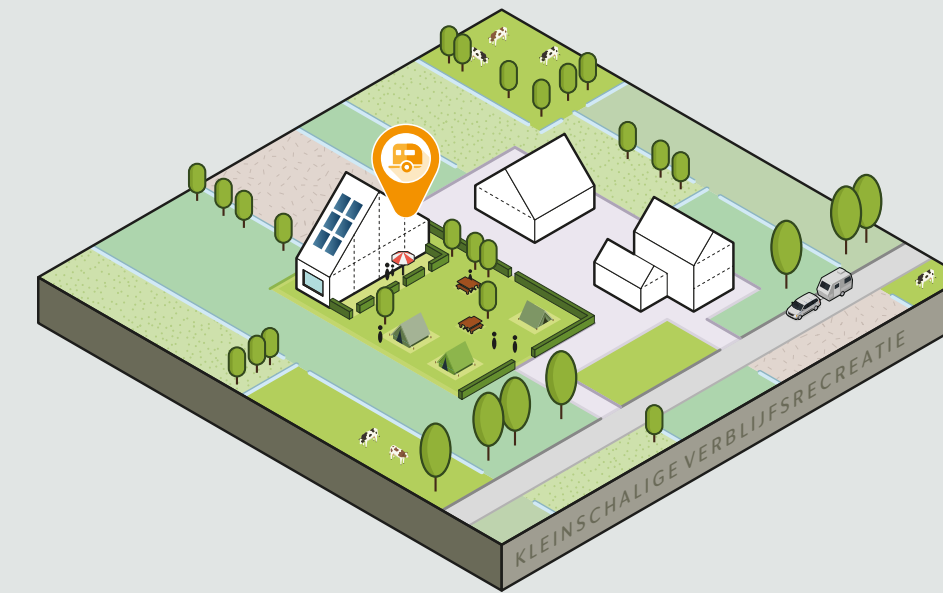
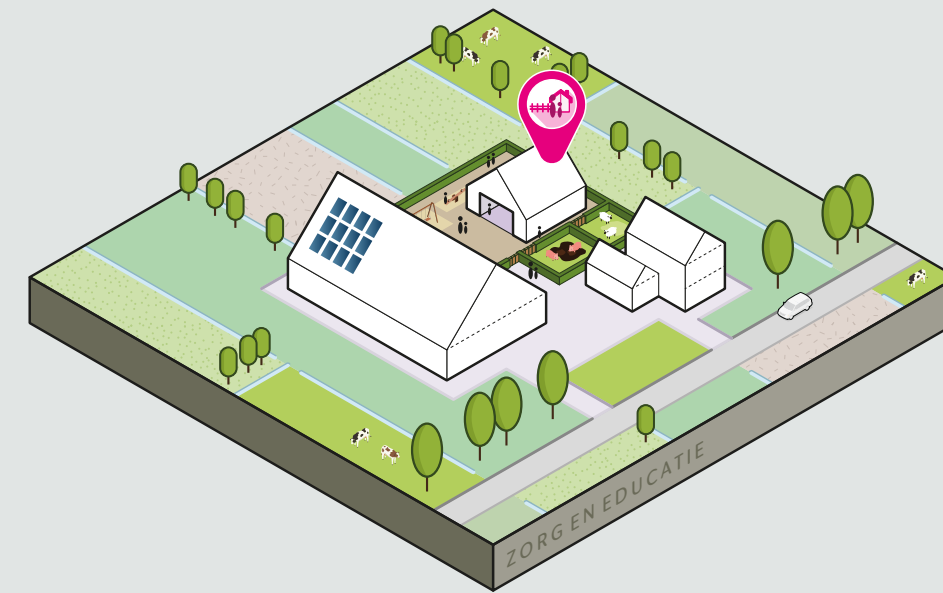
Voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied kunnen geschikt zijn voor de opslag van statische goederen, zoals bijvoorbeeld de stalling van caravans, inboedel of houtopslag. Zolang de omvang van de gebouwen beperkt blijft, het aantal verkeersbewegingen beperkt is en de ruimtelijke kwaliteit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

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

Kleinschalige zakelijke dienstverlening

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

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



Maatschappelijke functies

Zorg

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

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

Educatie

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

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

Recreatie

Dagrecreatie

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

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

Kleinschalige verblijfsrecreatie

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

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

DEEL 3. GEBIEDSINDELING

In het Regionaal Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 worden gemeenten uitgenodigd om aan te geven in welke gebieden/zones welke functies en van welke omvang gewenst zijn, zodat duidelijk is waar bepaalde functieveranderingen wel of niet passen. Om hier invulling aan te geven, presenteren we in dit derde deel van de gemeentelijke uitwerking een gebiedsindeling voor het gehele buitengebied van de drie gemeenten. Daarbij sluiten we zo veel mogelijk aan bij het bestaande ruimtelijk beleid van de drie gemeenten, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie, structuurvisie en bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Gebiedstypen en zones

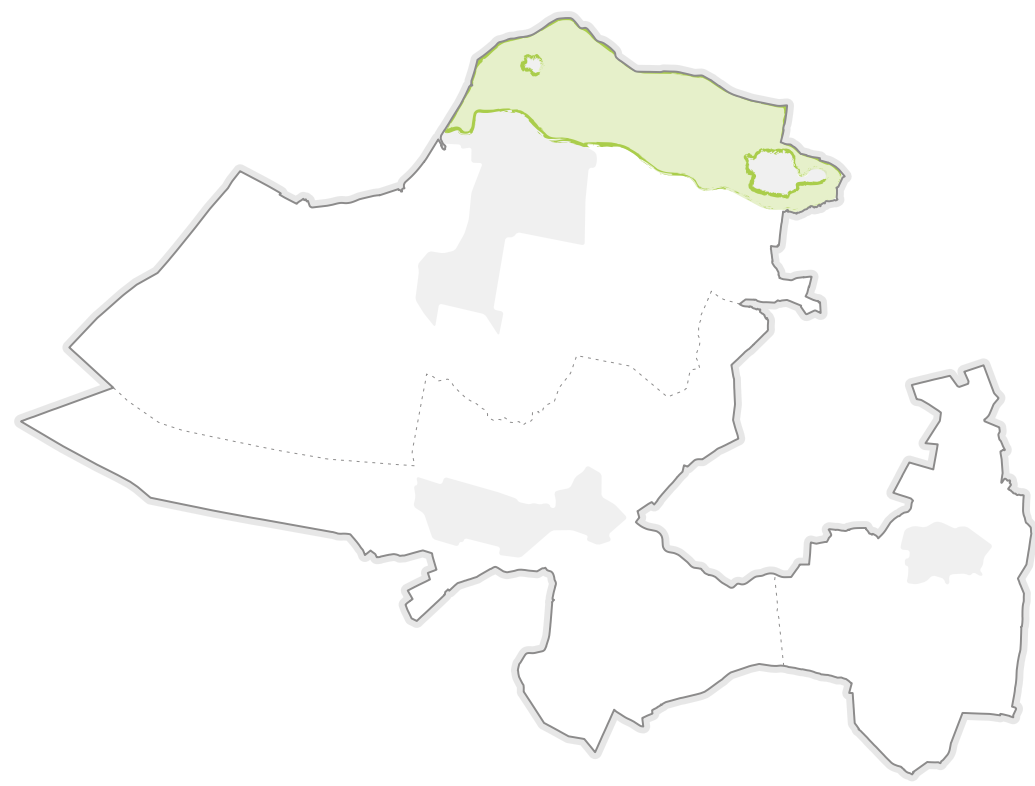
We onderscheiden in het gehele buitengebied van de drie gemeenten drie gebiedstypen:

- multifunctionele agrarische gebieden;
- agrarische gebieden;
- agrarische gebieden met waarden.

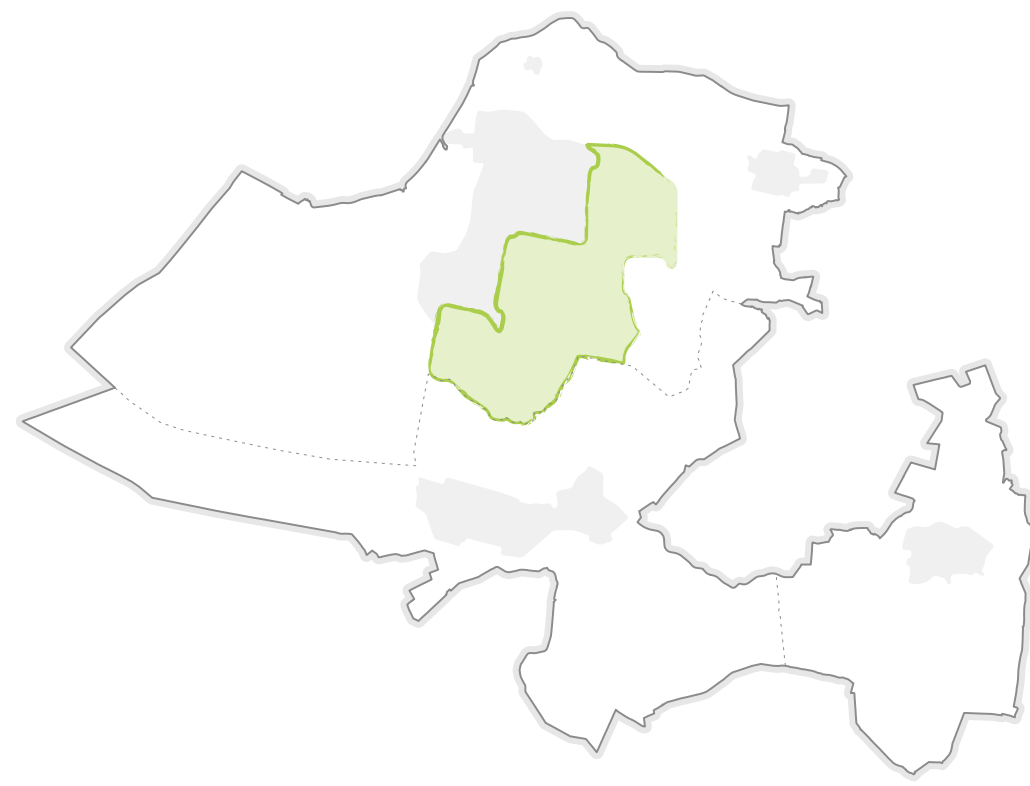
Daarnaast hanteren we een zonering voor de kernrandzones die zijn gelegen nabij stedelijk gebied en voor zones langs de belangrijkste hoofdontsluitingswegen in het buitengebied.

Op de volgende pagina's zijn de gebiedstypen beknopt beschreven en ruimtelijk vertaald naar deelgebieden (per gemeente), die globaal op kaart zijn aangegeven. De deelgebieden kunnen elkaar aan de randen soms (deels) overlappen. Bij de begrenzing van de gebieden is zo veel als mogelijk aangesloten bij het bestaande ruimtelijk beleid voor het buitengebied van de drie gemeenten, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie, structuurvisie en bestemmingsplannen voor het buitengebied.

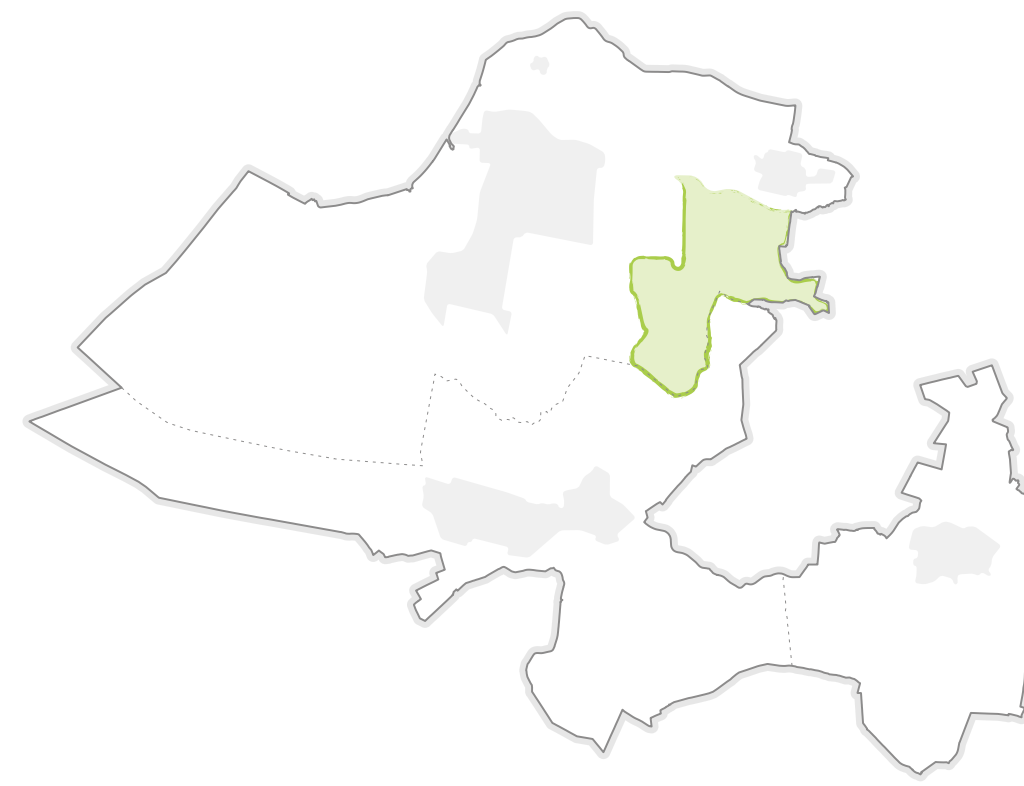
In alle deelgebieden staat de agrarische hoofdfunctie centraal. Naast agrarische functies zijn echter ook andere of aanvullende functies mogelijk. De mate waarin dat mogelijk of wenselijk is, kan per deelgebied verschillen. Het karakter van een deelgebied kan bovendien in de loop der tijd veranderen. Zo kan een agrarisch gebied transformeren naar een multifunctioneel agrarisch gebied, als veel boeren in het betreffende gebied stoppen met de agrarische bedrijfsvoering en gebruik maken van het functieveranderingsbeleid. Er zal daarom altijd gekeken moeten worden naar de actuele stand van zaken in het betreffende deelgebied.



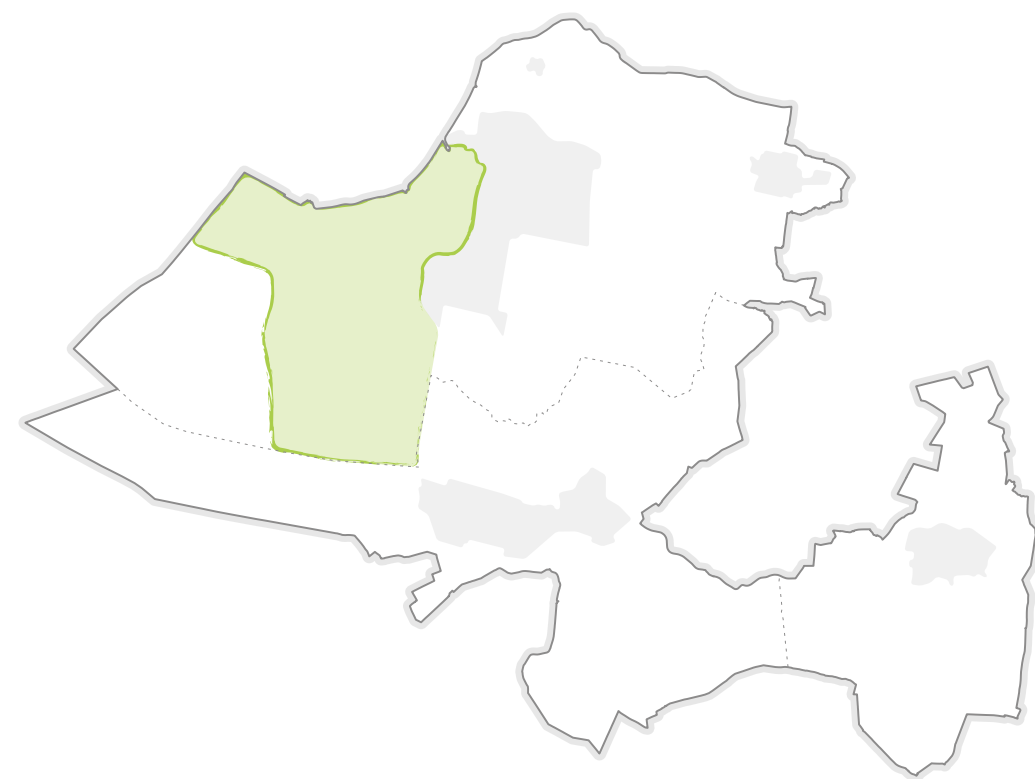
Omgeving Hessenweg



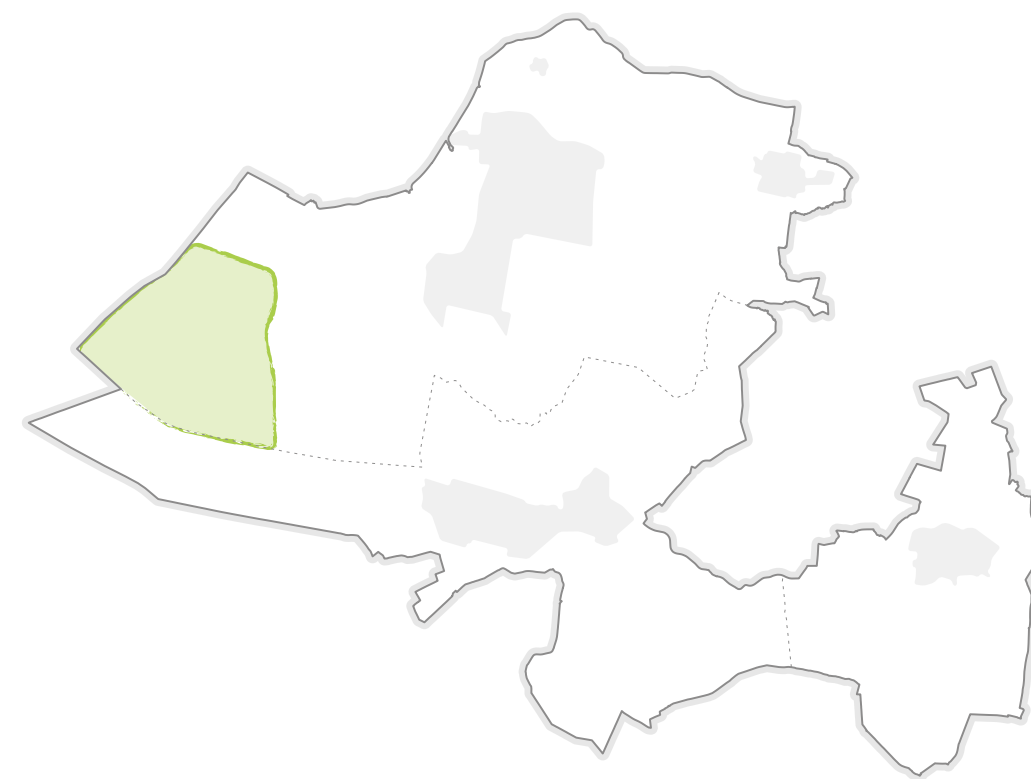
Randzone met slagenlandschap



Zuidoostelijk kampenlandschap



Centraal Buitengebied en landgoederenzone



Leusderheide

Deelgebieden in de gemeente Leusden

Voor de gemeente Leusden is de gebiedsindeling voor het buitengebied overgenomen uit de Omgevingsvisie Leusden (2023). Daarin zijn de volgende vijf deelgebieden onderscheiden.

Omgeving Hessenweg

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

Randzone met slagenlandschap

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

Zuidoostelijk kampenlandschap

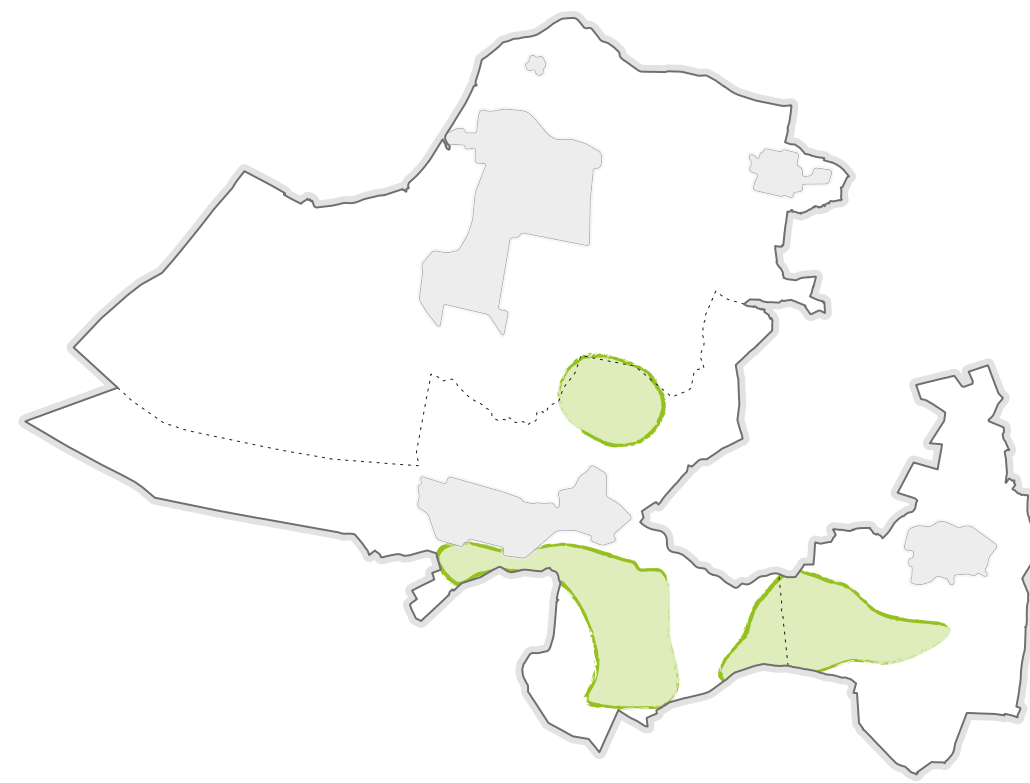
In dit deelgebied komen voornamelijk grondgebonden veehouderijbedrijven voor, met enkele opvallende recreatieve functies langs de Asschatterweg en Postweg. We willen in dit gebied voldoende economisch draagvlak houden om het landschap te kunnen onderhouden. We zien kansen om hier nieuwe functies te creëren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

Centraal Buitengebied en landgoederenzone

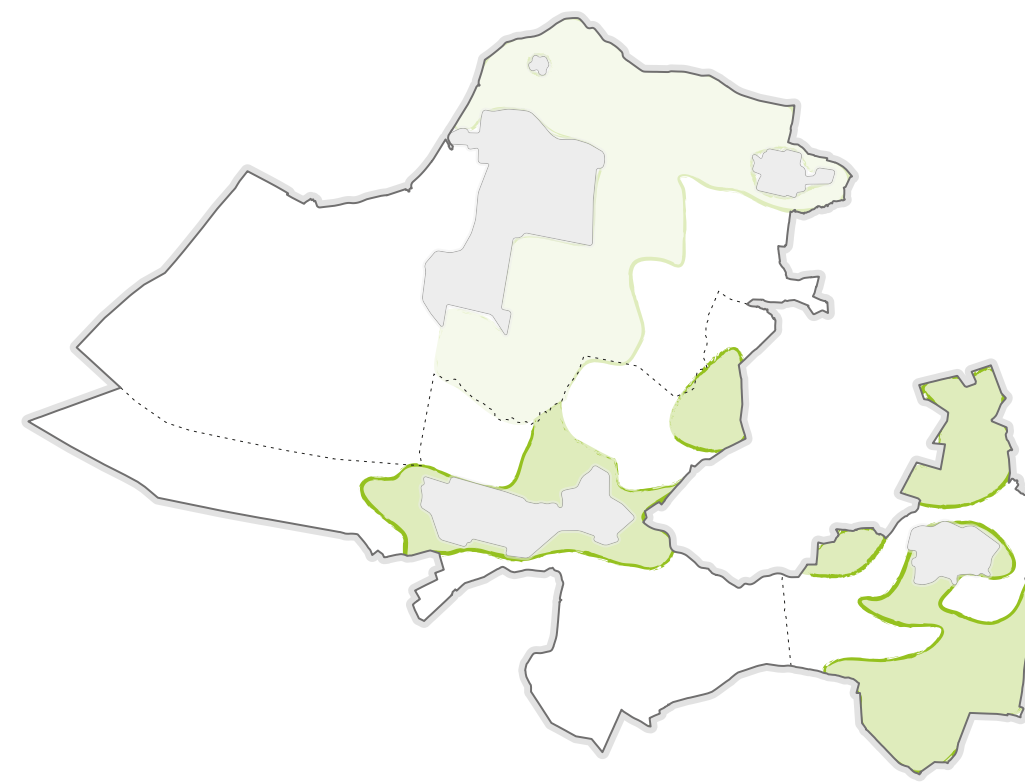
In dit deelgebied komen enkele agrarische bedrijven voor. Veel van de boerderijen in dit deelgebied betreffen pachtboerderijen die al heel lang onderdeel van een landgoed zijn. We verwachten relatief weinig veranderingen in dit gebied. We vinden rust en stilte in dit gebied belangrijk. Ook dit gebied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

Leusderheide

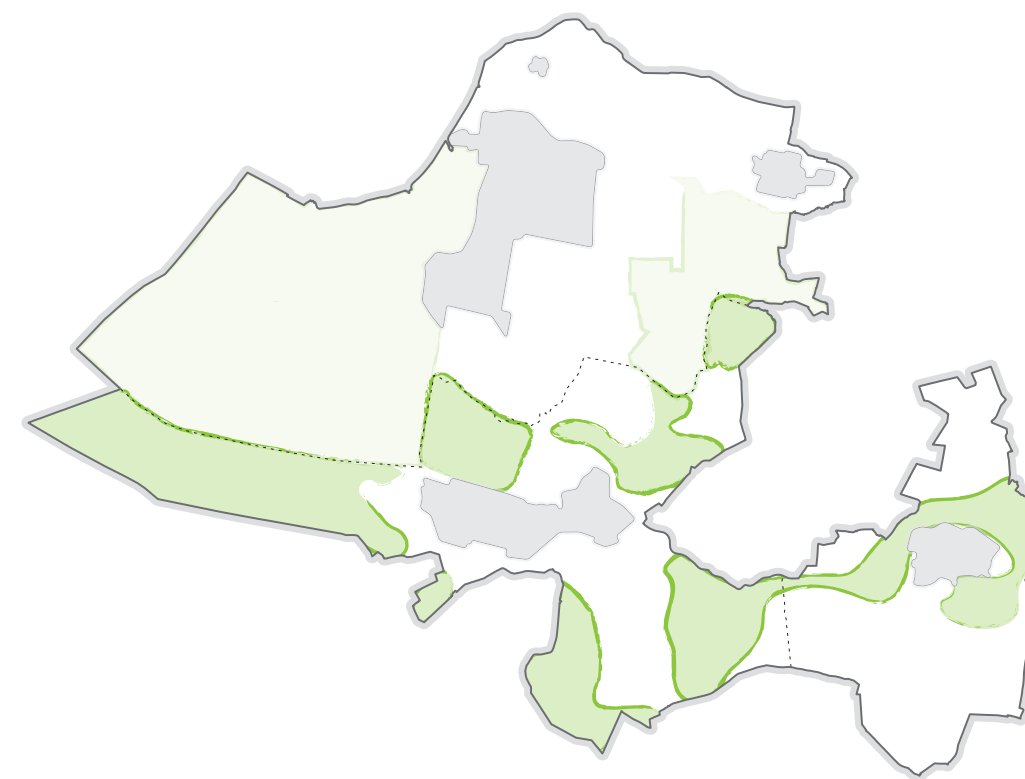
Dit deelgebied is opgevat als een 'gebied met waarden' maar bevat geen bedrijfsfuncties. Het functieveranderingsbeleid is hier niet van toepassing.



Agrarische gebieden



Multifunctionele agrarische gebieden



Agrarische gebieden met waarden

³ In het verleden is een deel van het agrarisch buitengebied van Renswoude en Woudenberg in het kader van de Reconstructiewet Concentratiegebieden aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied (LOG). In dit LOG werd ruimte geboden aan perspectievolle intensieve veehouderij. De Reconstructiewet is in 2014 komen te vervallen. Daarmee is het LOG niet langer in gebruik als beleidscategorie in het landbouw- en ruimtelijk beleid.

Deelgebieden in Renswoude en Woudenberg

In de Omgevingsvisie Renswoude 2030 (2018) en de Structuurvisie Woudenberg 2030 (2013) worden in het buitengebied geen specifieke deelgebieden onderscheiden. Voor die twee gemeenten wordt daarom voortgebouwd op het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied, dat voor beide gemeenten gezamenlijk is opgesteld. Daarin is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met de bestemming 'agrarisch' en 'gebieden met waarden'.

Binnen de bestemming 'agrarisch' hebben we een nader onderscheid aangebracht tussen 'multifunctionele agrarische gebieden' en 'agrarische gebieden'.³ De 'agrarische gebieden met waarden' zijn samengesteld uit de waardevolle landschappen in de beekdalen en de landgoederen met hoge landschapsecologische en cultuurhistorische waarden.

Agrarische gebieden

In het buitengebied van de gemeenten Renswoude en Woudenberg zijn enkele gebieden aangewezen waar agrarische productie de hoofdfunctie vormt. Op basis van bedrijfsgegevens en actuele inzichten in de agrarische sector binnen de gemeenten Renswoude en Woudenberg zijn die gebieden indicatief op kaart aangeduid. In deze gebieden staat een duurzaam toekomstperspectief voor de agrarische sector centraal. De toevoeging van nieuwe functies mag geen belemmering gaan vormen voor de nog aanwezige en blijvende agrarische bedrijven.

Multifunctionele agrarische gebieden

De overige delen van het agrarisch buitengebied zijn aangeduid als multifunctioneel agrarisch gebied met kansen voor verbrede landbouw. In die delen van het agrarisch buitengebied willen we aanvullende mogelijkheden bieden voor economische ontwikkelingen en nevenactiviteiten, als extra bron van inkomsten voor de (agrarische) ondernemers.

Agrarische gebieden met waarden

In de waardevolle agrarische gebieden staat behoud en bescherming van de aanwezige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden centraal. We zijn in deze gebieden terughoudend in het toestaan van groot-schalige functies die deze kwetsbare waarden kunnen aantasten. Er kan wel ruimte worden geboden aan functies die goed samengaan met de aanwezige waarden. Zo zien we kansen om hier extensieve recreatieve functies te creëren, die de kwaliteit van de groene omgeving gebruiken in hun bedrijfsvoering.

Zonering

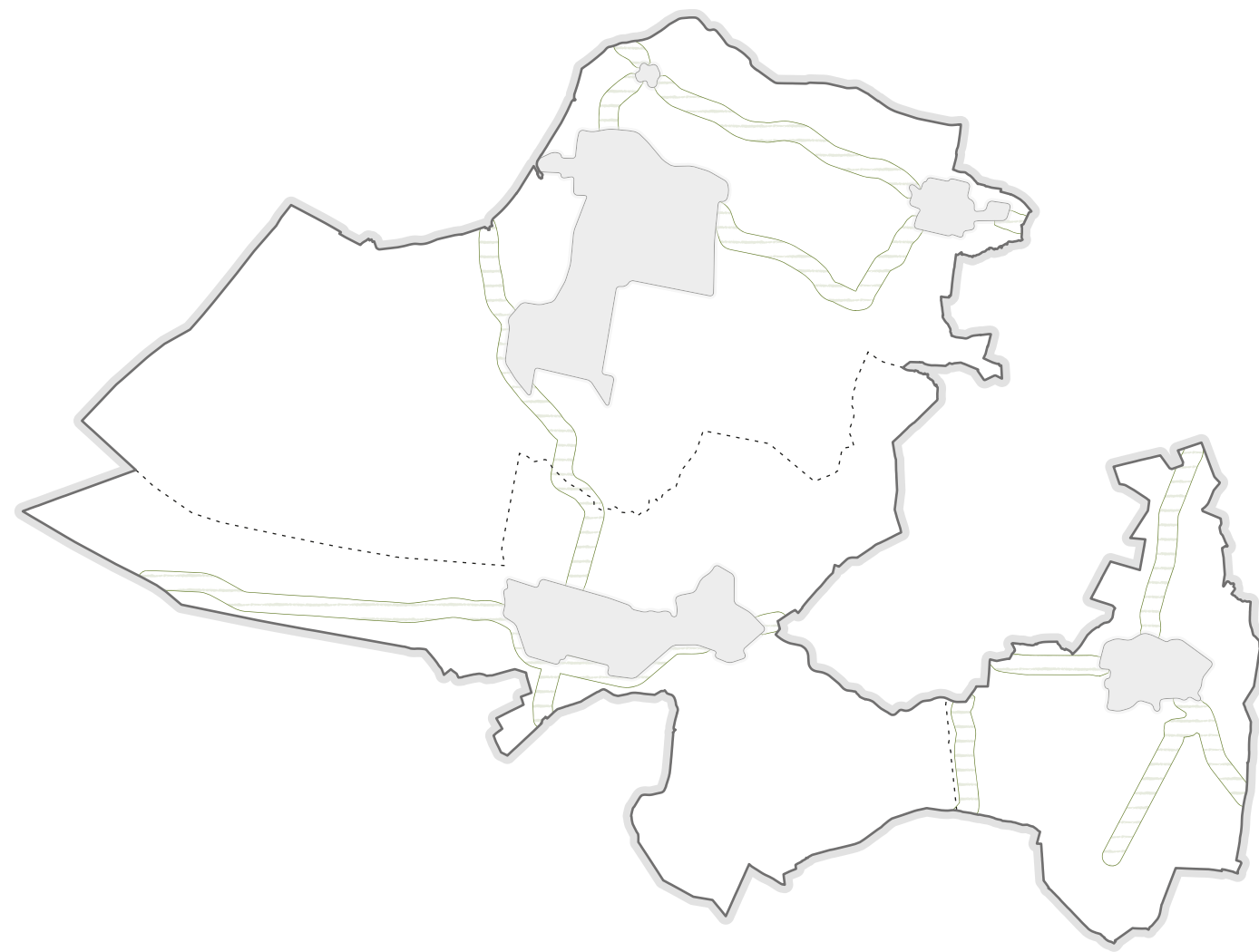
In aanvulling op de hiervoor beschreven deelgebieden in de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg hanteren we in het buitengebied een zonering langs hoofdontsluitingswegen en in kernrandzones.⁴

Hoofdontsluitingswegen

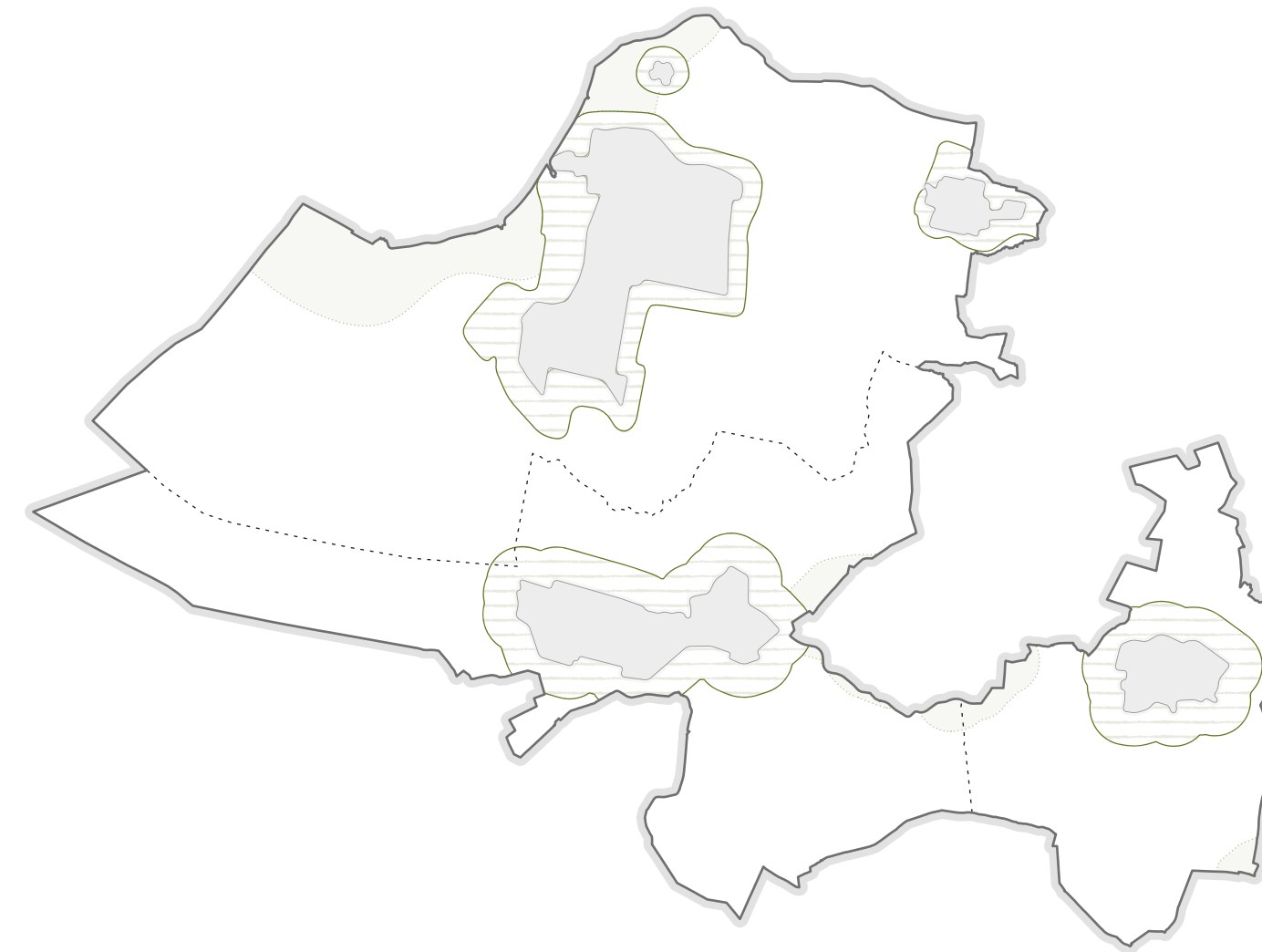
In de gemeente Leusden fungeren de Hessenweg, Horsterweg, Asschat-terweg en de Arnhemseweg (N226) als de belangrijkste hoofdontsluitingswegen in het buitengebied. In de gemeente Woudenberg gaat het om de Zeisterweg (N224) en Geeresteinselaan (N226). In Renswoude zijn de Arnhemseweg/Utrechtseweg (N224), Hopeseweg, Emminkhuizerlaan en Barneveldsestraat de belangrijkste hoofdwegen in het buitengebied.

Kernrandzones

De kernrandzone maakt deel uit van het landelijk gebied, maar biedt ruimte aan een breed scala aan functies die gelieerd zijn aan de kern. Dat biedt ontwikkelkansen voor vrijkomende (agrarische) bedrijfspercelen die in de kernrandzone zijn gelegen. In een kernrandzone kunnen bijvoorbeeld sloopmeters worden ingezet van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen, die zich elders in het buitengebied bevinden. Dat biedt de mogelijkheid om in een kernrandzone meerdere woningen en een grotere variatie aan woningtypen te realiseren, dan in het buitengebied mogelijk is.



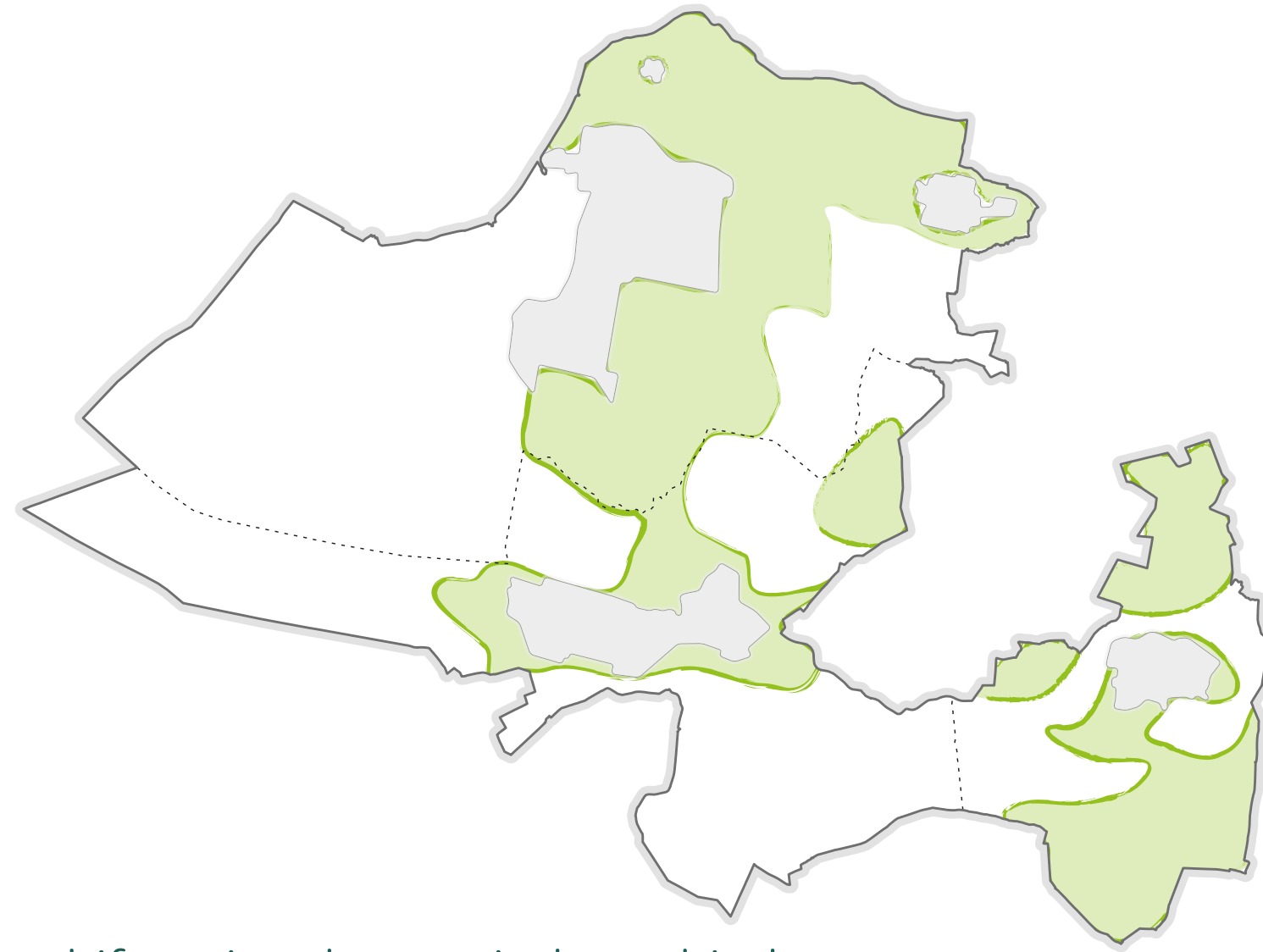
Hoofdontsluitingswegen



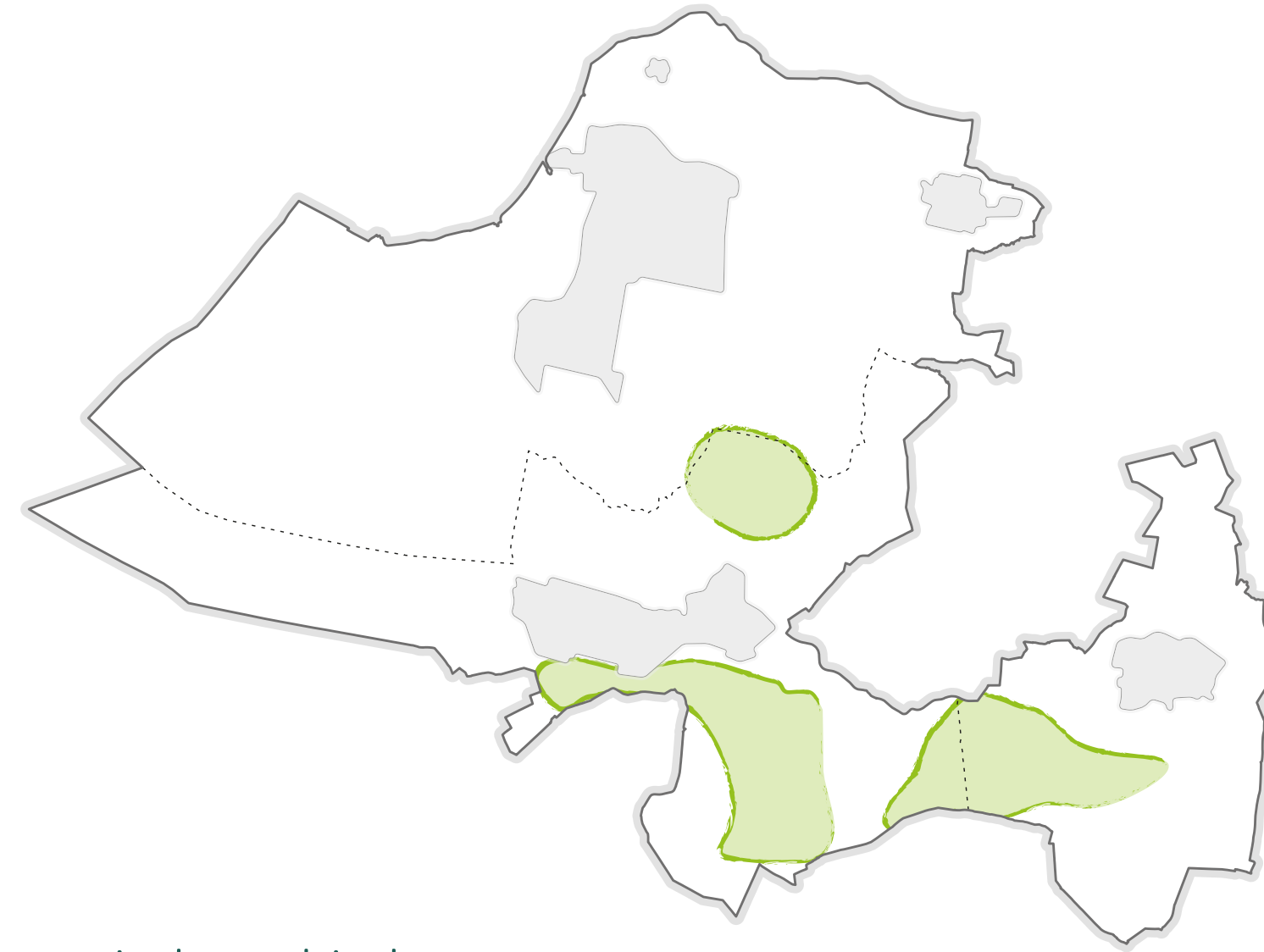
Kernrandzones

⁴ De vorm van de kernrandzone verschilt per kern. De provincie Utrecht hanteert in algemene zin een contour van 500 meter rondom elke kern, zoals in de kaartbijlage van de provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd. Gemeenten worden daarbij uitgenodigd om deze zones nader te begrenzen op basis van een kernrandzonevisie. De gemeente Leusden heeft de kernrandzone nader begrensd op 250 meter rondom de bebouwde kom van Leusden, Achterveld en Stoutenburg. De gemeenten Woudenberg en Renswoude hebben geen nadere begrenzing aangegeven. Hiervoor hanteren we daarom de algemene zone van 500 meter die door de provincie wordt aangehouden. Ook voor de omliggende kernen die buiten de gemeentegrenzen zijn gelegen (Amersfoort, Scherpenzeel en Veenendaal) is deze 500 meter-zone aangehouden.

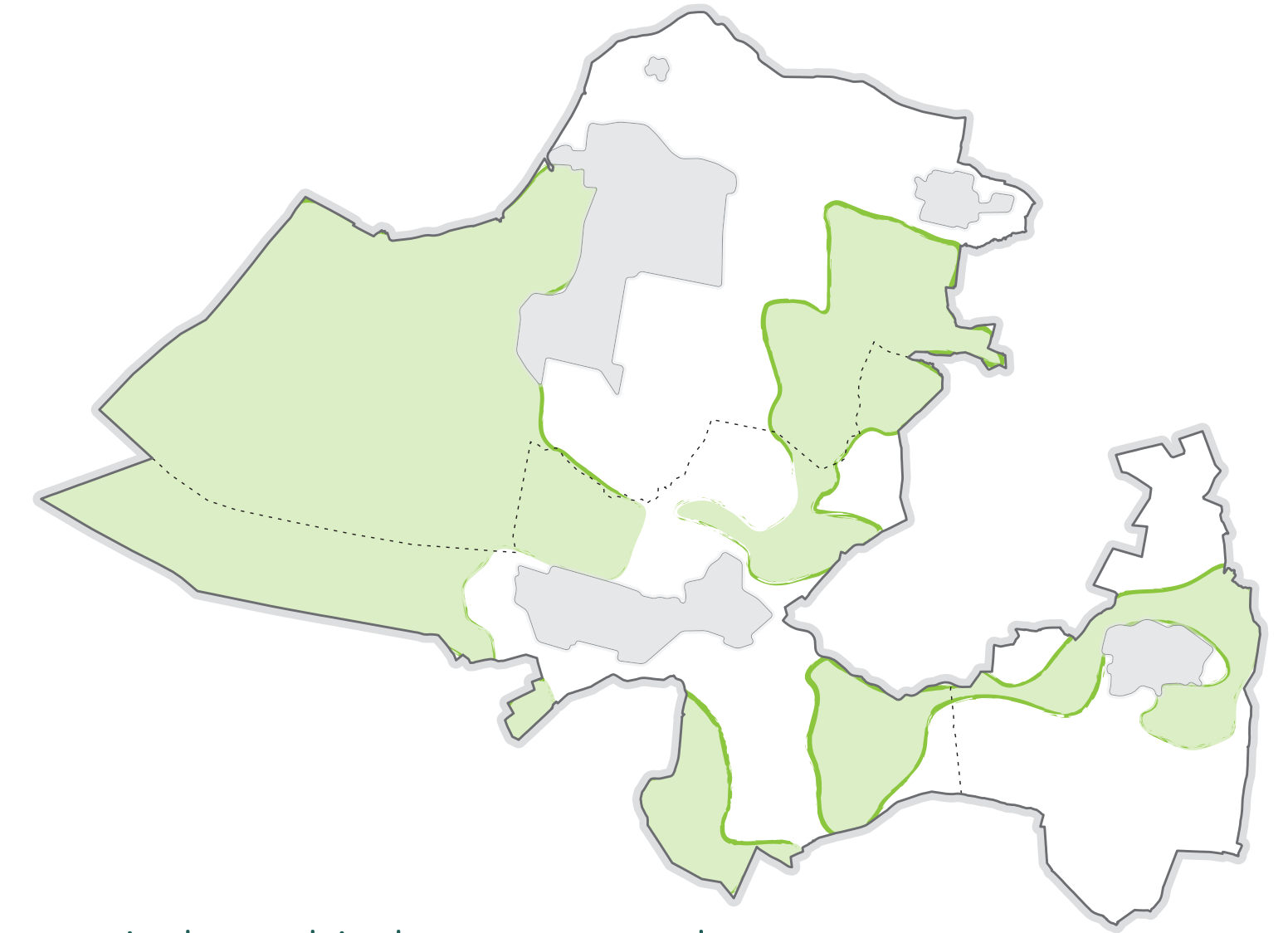
DEELGEBIEDEN EN ZONES IN HET (AGRARISCH) BUITENGEBIED



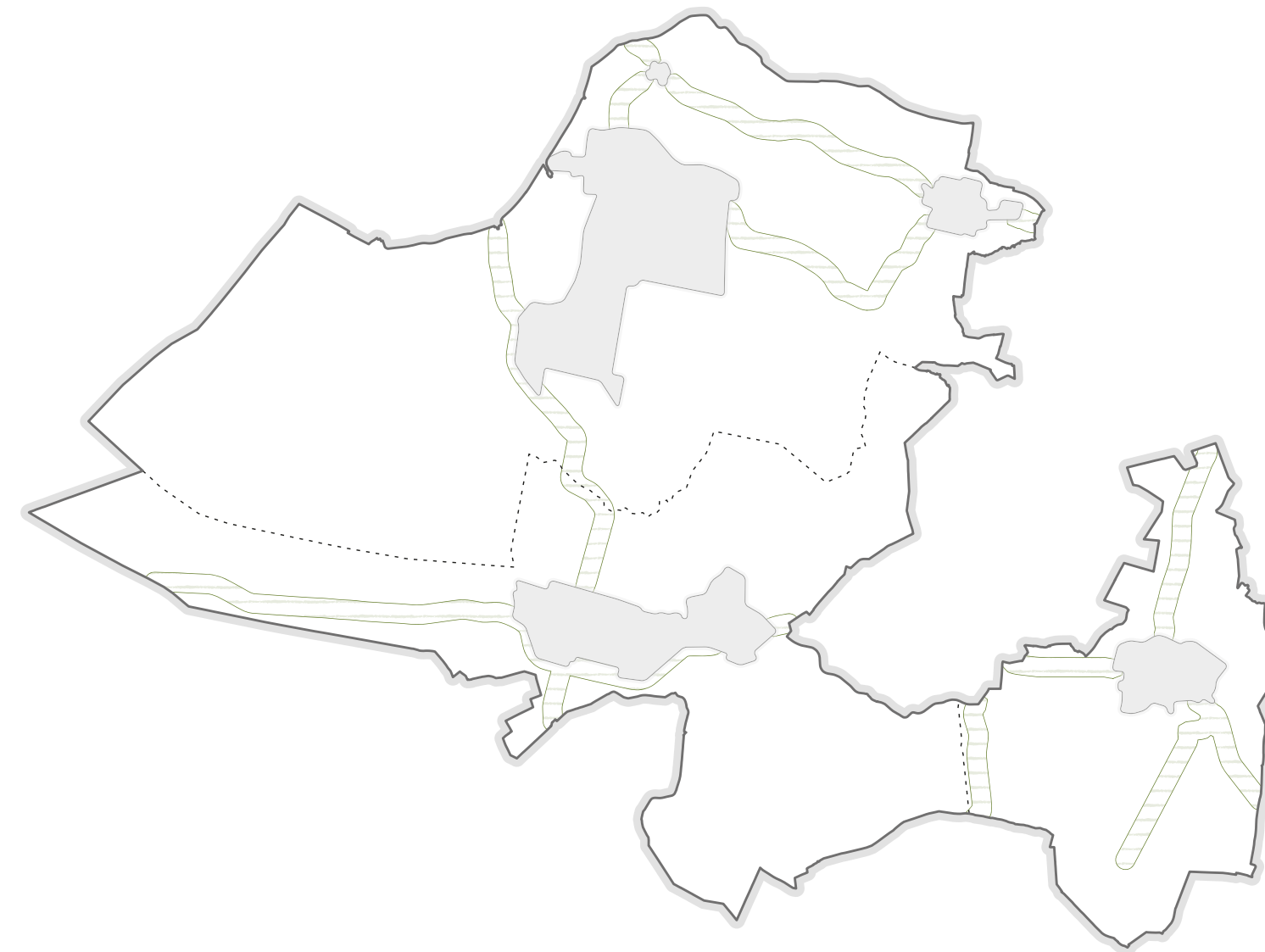
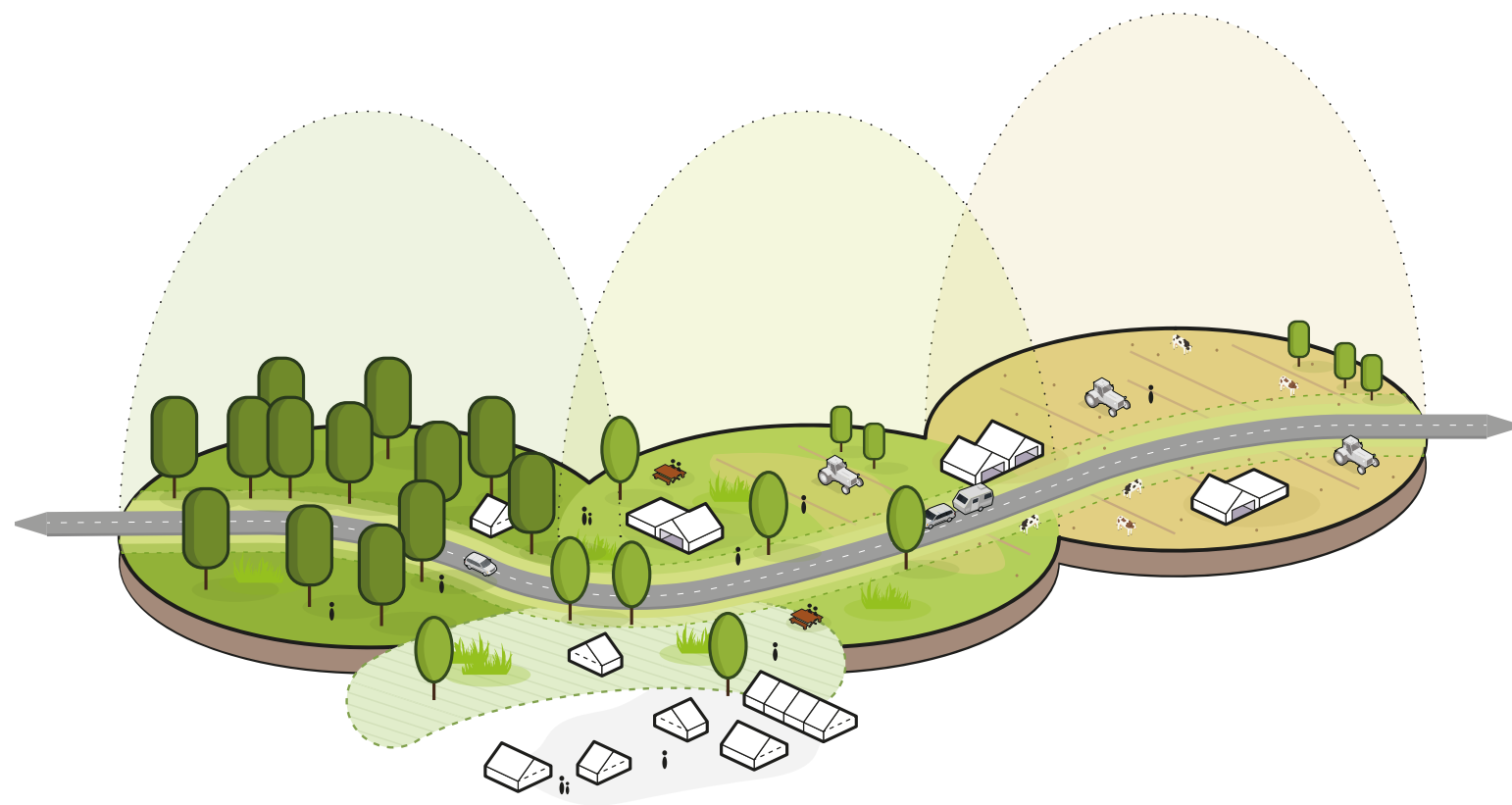
multifunctionele agrarische gebieden



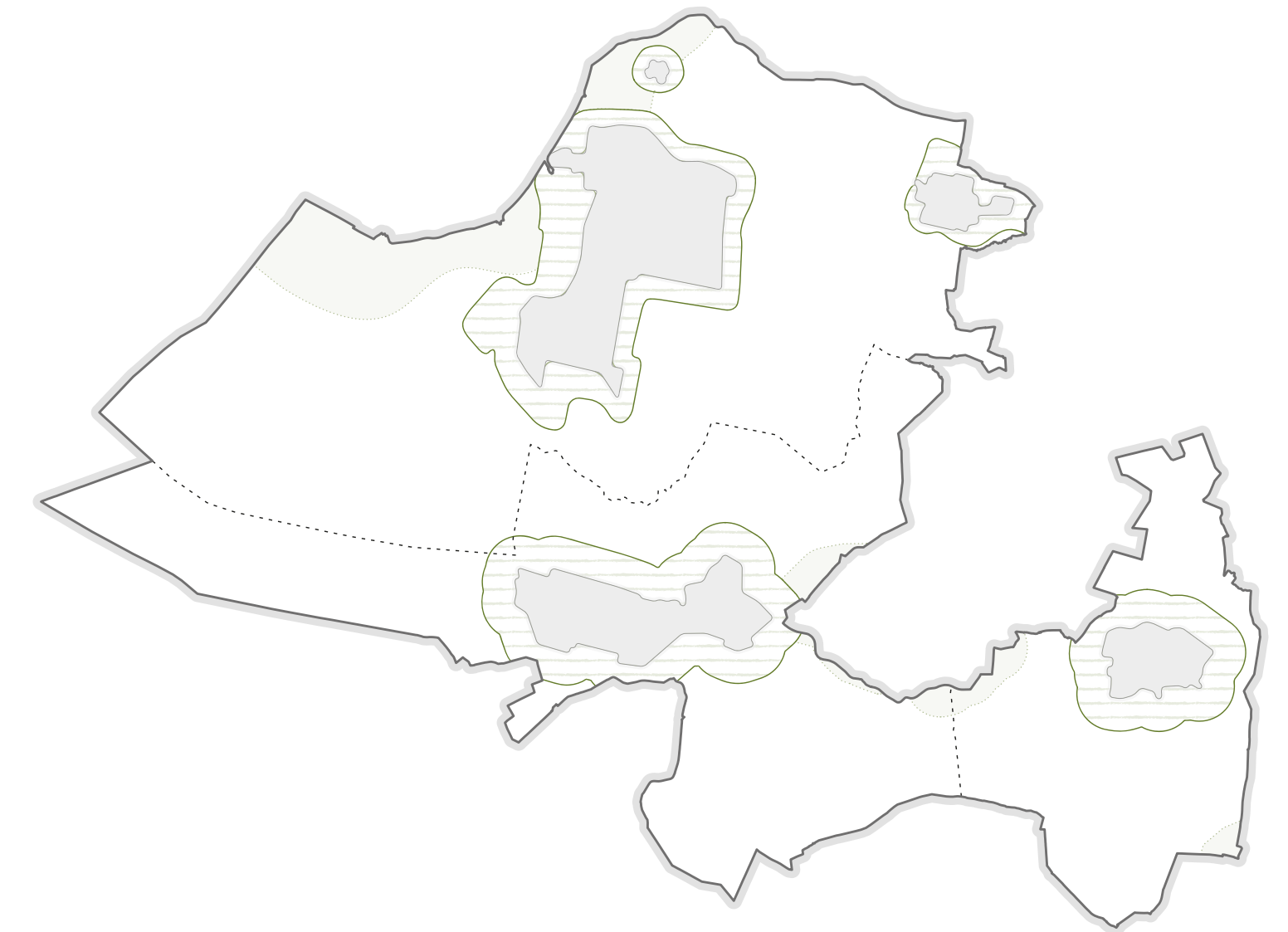
agrarische gebieden



agrarische gebieden met waarden



hoofdontsluitingswegen



kernrandzones

DEEL 4. TOETSINGSKADER VOOR INITIATIEVEN (PER DEELGEBIED)

Hoe gaan we om met initiatieven voor functieveranderingen of nevenactiviteiten, die zich nu al in het buitengebied voordoen of in de toekomst worden ingediend? Om hier antwoord op te kunnen geven, bevat deel 4 van de uitwerking een toetsingskader. Dit toetsingskader beschrijft voor de verschillende deelgebieden de gewenste ontwikkelrichting op hoofdlijnen en formuleert gebiedsspecifieke voorwaarden voor initiatieven voor functieveranderingen en nevenactiviteiten op (vrijkomende) bedrijfslocaties in het buitengebied.

Naar een vernieuwd functieveranderingsbeleid

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

Een vernieuwd functieveranderingsbeleid kan bijdragen aan een vitaal landelijk gebied met agrariërs die zich ontwikkelen tot toekomstgerichte ‘plattelandsondernemers’.⁵ Maar het nieuwe beleid biedt niet alleen de boeren, maar ook de niet-agrarische ondernemers in het buitengebied perspectief. Het mag echter niet leiden tot belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven of overlast voor omwonenden. Meer ruimhartigheid op de ene plek, kan daarbij gepaard gaan met een strengere toepassing van het functieveranderingsbeleid op een andere plek.

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

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

De toepassing van het toetsingskader

Om initiatieven voor functieveranderingen op (vrijkomende) agrarische en niet-agrarische bedrijfspercelen in het buitengebied te kunnen beoordelen, bevat deze gemeentelijke uitwerking een toetsingskader op gebiedsniveau. Het toetsingskader kan in principe worden toegepast bij alle nieuwe initiatieven van (vrijkomende) bedrijven in het buitengebied. Het toetsingskader bevat hiervoor gebiedsspecifieke voorwaarden, die per deelgebied kunnen verschillen. Deze gebiedsspecifieke voorwaarden zijn op de volgende pagina's verder uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden.

In algemene zin kan worden gesteld dat in de multifunctionele agrarische gebieden en de agrarische gebieden ruimere mogelijkheden worden geboden voor economische bedrijfsactiviteiten. In de agrarische gebieden worden daarbij strikte voorwaarden gesteld aan nieuwe woonfuncties en worden nieuwe verblijfsfuncties met overnachtingsmogelijkheden niet toegestaan. In de agrarische gebieden met waarden worden beperkingen opgelegd aan de maximale bedrijfsomvang. Daarmee kan beter worden aangesloten bij de ruimtelijke karakteristiek en kwaliteit van het waardevolle gebied.

⁵ Een ‘plattelandsondernemer’ is een agrarisch ondernemer die een bedrijf exploiteert in een landelijke omgeving, waarbij de activiteiten vaak een breder of ander karakter hebben dan traditionele landbouw. Het kunnen bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten zijn die zich richten op recreatie, educatie ter plekke of verkoop van eigen en/of streekproducten, of een combinatie van meerdere activiteiten. Het betreft veelal activiteiten waarmee de burger en de agrariër aan elkaar worden verbonden.

TOETSINGSKADER VOOR INITIATIEVEN



Bij een initiatief tot functieverandering of een nevenactiviteit dient te worden bepaald en beargumenteerd binnen welk deelgebied het initiatief wordt beoordeeld. Dit is met name aan de orde bij ontwikkelingen aan de randen van de globaal aangegeven deelgebieden, maar kan ook voorkomen als deelgebieden en zones elkaar (deels) overlappen.

Het toetsingskader moet zorgen voor een soepele en vlotte afhandeling van initiatieven voor een functieverandering of nevenactiviteit. Het toetsingskader biedt daarbij ruimte en perspectief voor nieuwe ontwikkelingen, die bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast biedt het bescherming tegen aantasting van de omgevingskwaliteit in het buitengebied.

De te doorlopen planologische procedure

Nadat een initiatief bij de gemeente is ingediend, doorlopen initiatiefnemers de planologische procedure binnen de eigen gemeente. Het initiatief wordt dan beoordeeld aan de hand van de geldende gemeentelijke beleidskaders. Nieuwe functies of activiteiten kunnen daarbij worden aangevraagd voor een (voormalig) agrarisch of niet-agrarisch bedrijfsperceel, als nieuwe hoofdfunctie (in plaats van de bestaande bedrijfsactiviteit) of als nevenactiviteit (naast de hoofdfunctie). Agrarische bedrijfsgebouwen welke inmiddels geen agrarische bestemming meer hebben, maar in het verleden wel agrarisch in gebruik zijn geweest, vallen eveneens binnen de kaders van het functieveranderingsbeleid.⁶

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

⁶ Onder (voormalige) agrarische bouwpercelen verstaan we de in het geldende (tijdelijke) omgevingsplan opgenomen agrarische bouwpercelen, als ook locaties met een woonbestemming en een aanduiding vrijkomend of voormalig agrarisch bouwperceel en woonbestemmingen die in het Bestemmingsplan Buitengebied 1996 (Leusden) danwel de bestemmingsplannen Buitengebied 1995 van Renswoude en Woudenberg als agrarisch bouwperceel waren aangeduid en daarna gewijzigd zijn in wonen. Voor zover daar nog agrarische bebouwing aanwezig is, die de omvang van reguliere bijgebouwen overschrijdt.

Basisvoorwaarden voor nieuwe initiatieven

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

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

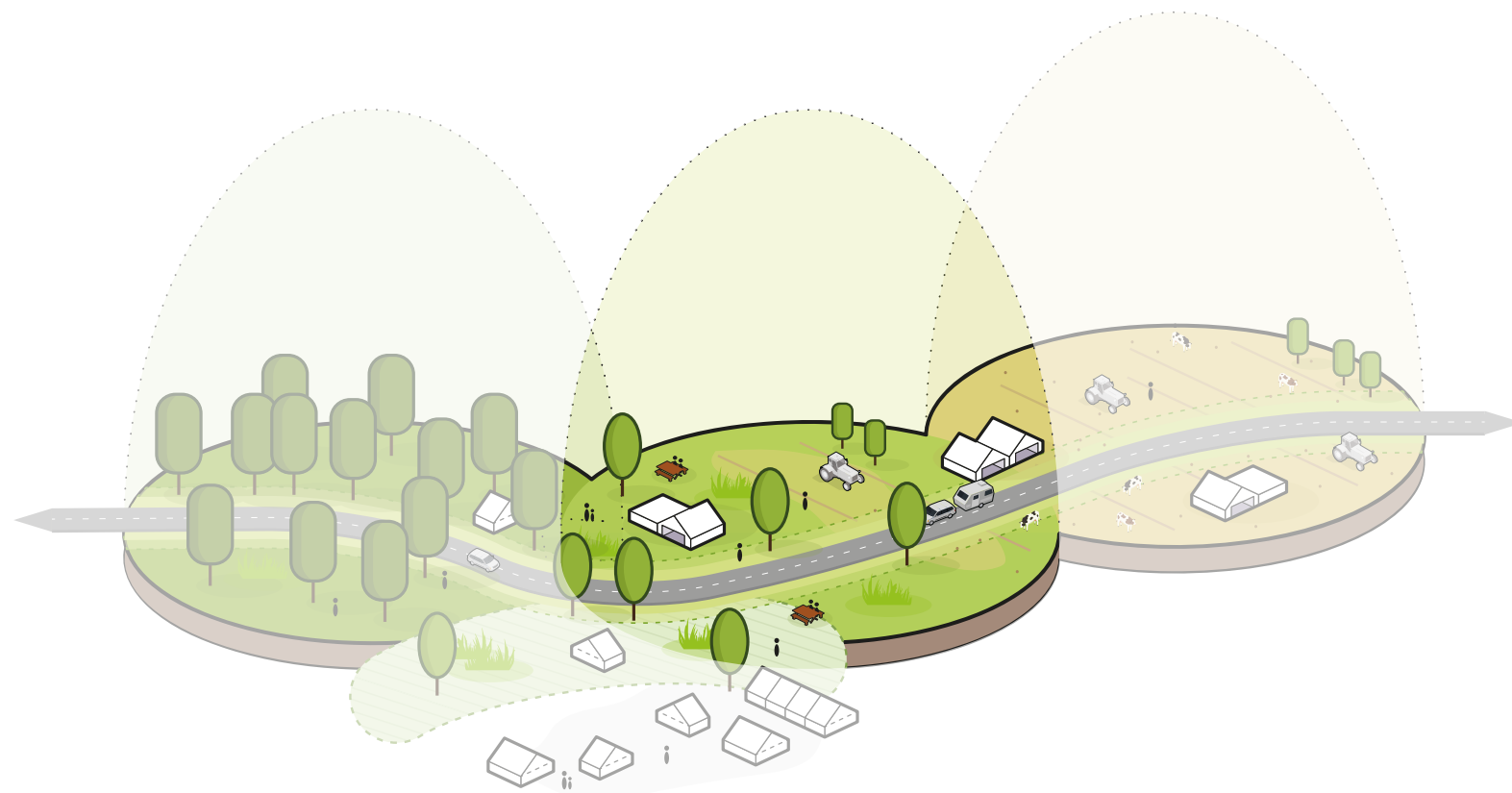
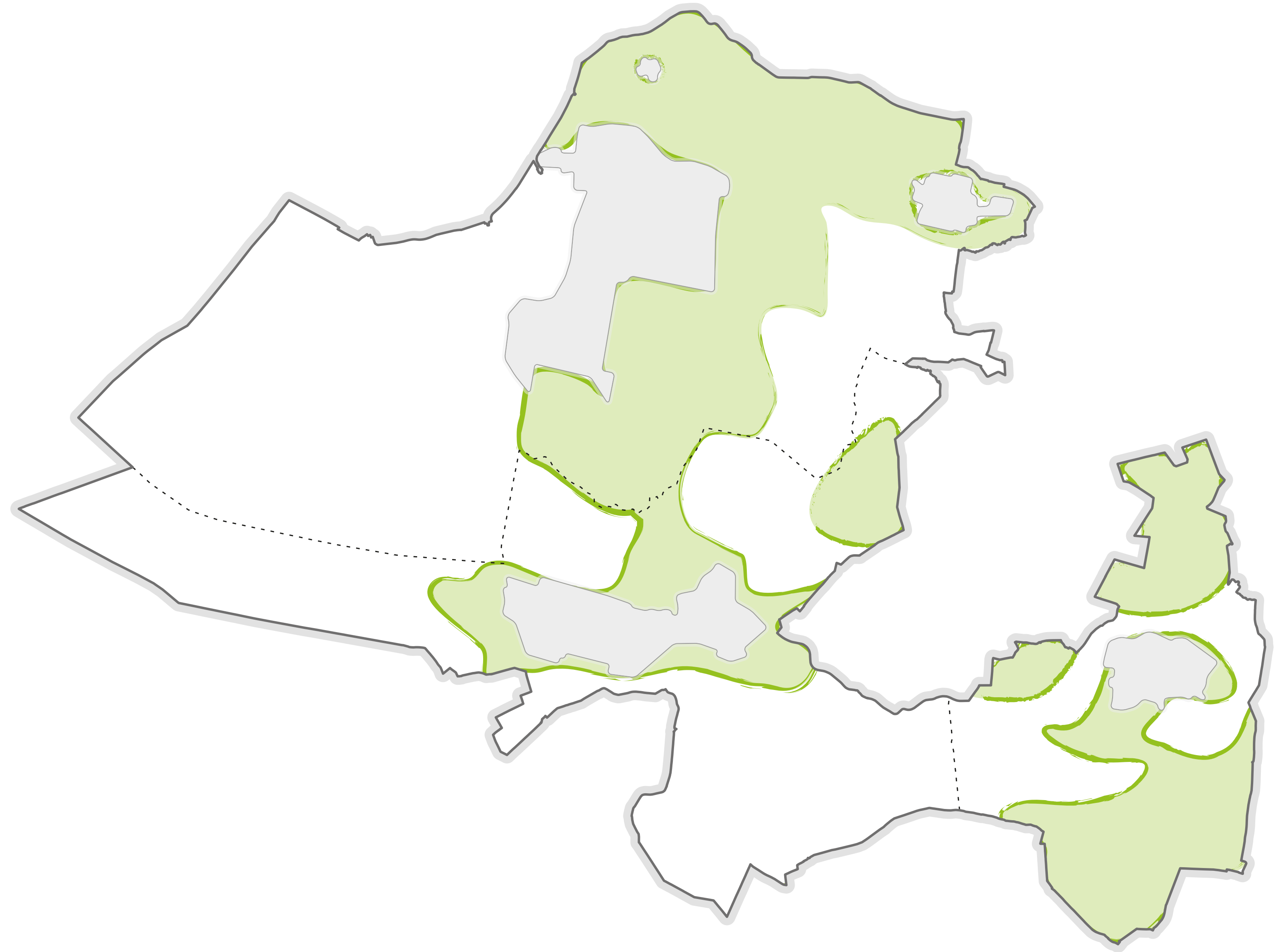
MULTIFUNCTIONELE AGRARISCHE GEBIEDEN

Ontwikkelingsrichting

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

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

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



MULTIFUNCTIONELE AGRARISCHE GEBIEDEN

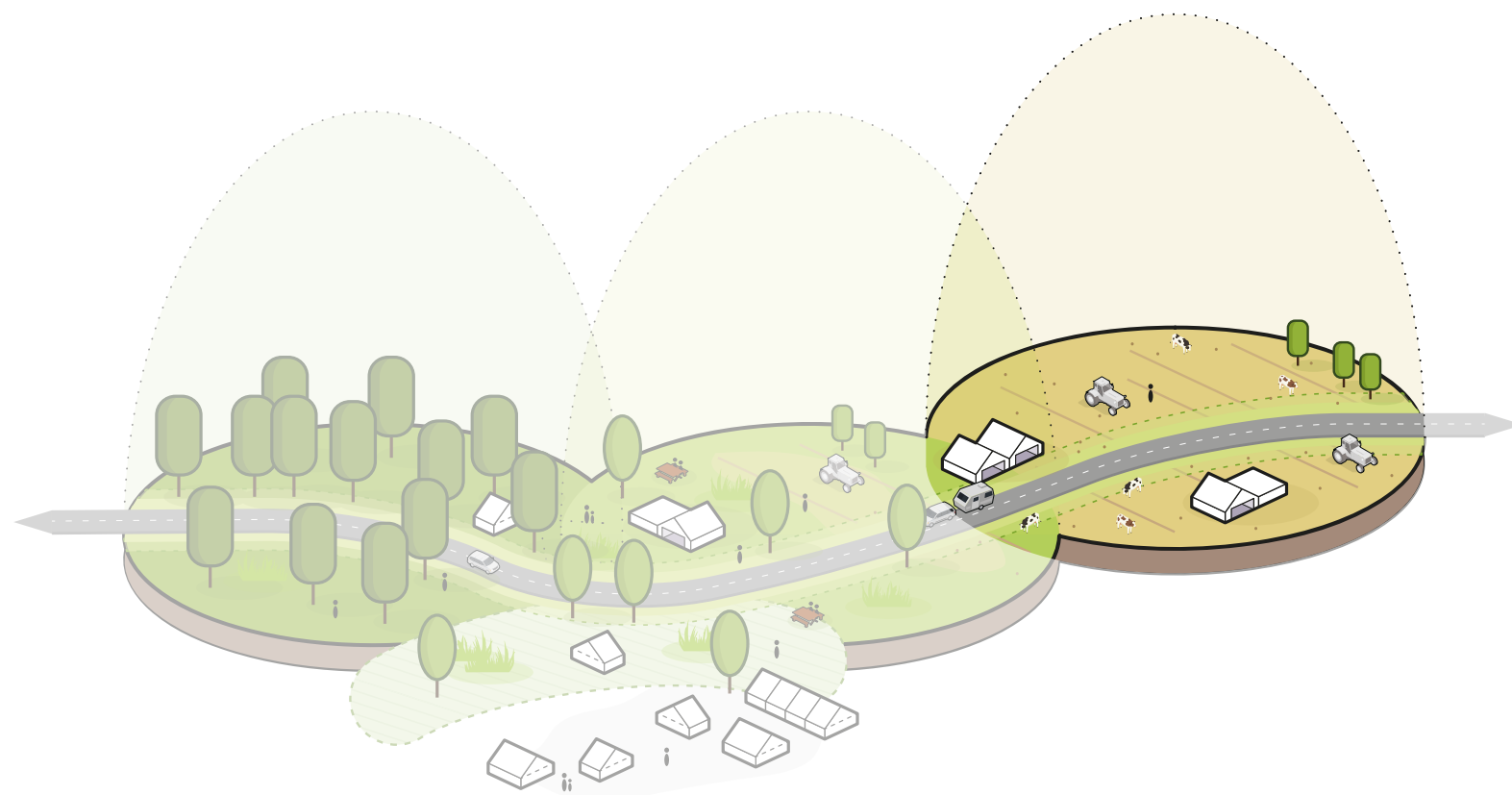
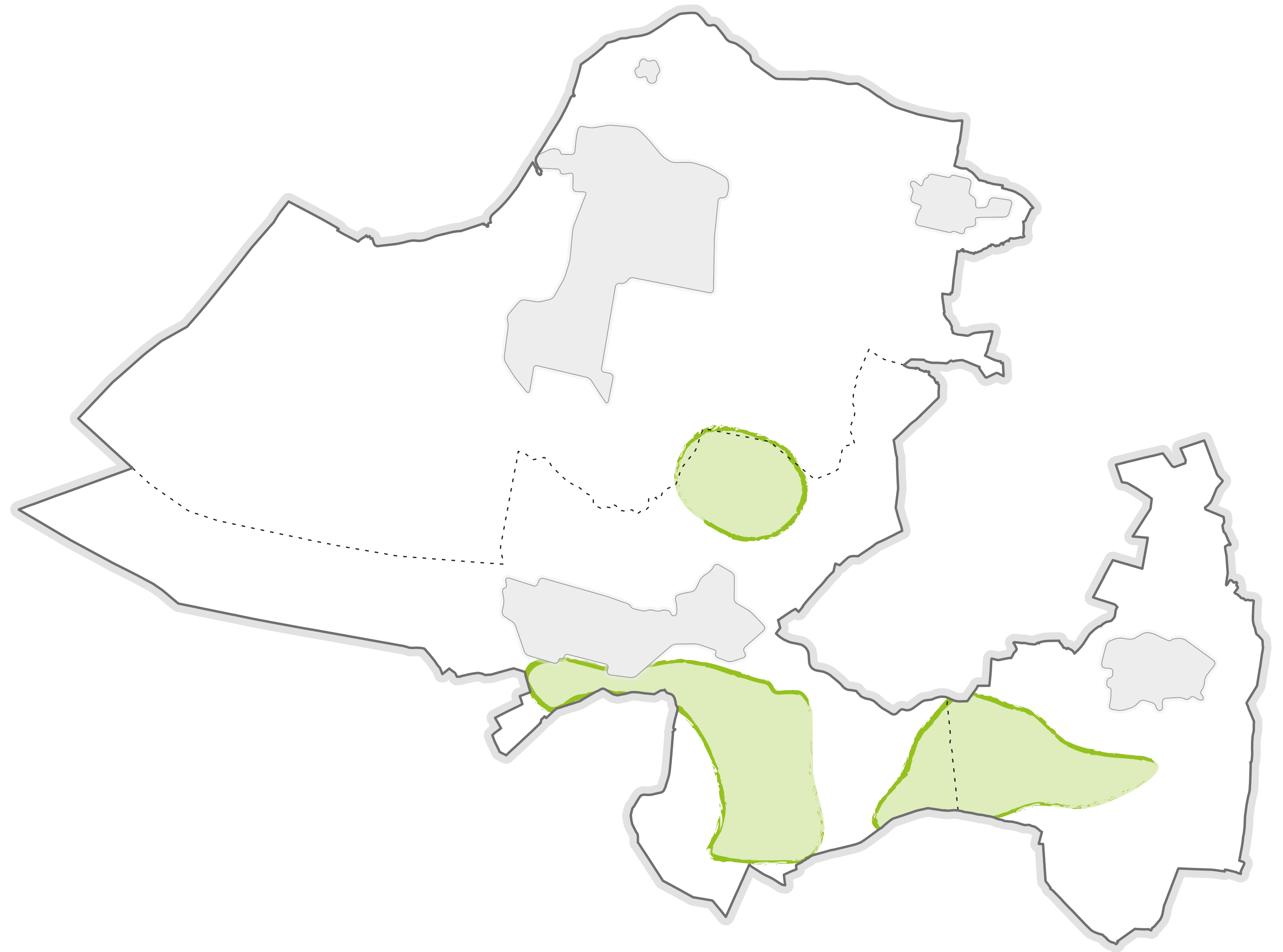
FUNCTIES		VOORBEELDEN		VOORWAARDEN																	
WONEN																					
wonen in de voormalige (agrarische) bedrijfswoning		omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning		<ul style="list-style-type: none"> De (bedrijfs)woning wordt planologisch omgezet naar de functie 'wonen'. Omzetten van de (bedrijfs)woning naar 1 woongebouw met maximaal 2 zelfstandige wooneenheden is aanvaardbaar. 																	
één extra woongebouw		extra woning of wooneenheden in stal of schuur, of in de vorm van nieuwbouw op het erf		<ul style="list-style-type: none"> Het toevoegen van één woonvolume op het eigen perceel is toegestaan door middel van het toepassen van de sloopmetersystematiek. Onder één woonvolume verstaan we: <ul style="list-style-type: none"> - één vrijstaande woning van max. 600 m³, of; - één woongebouw met twee wooneenheden van in totaal maximaal 800 m³. 																	
WERKEN																					
aan agrarische functies verwante bedrijven		loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, paardenpension/-stalling, landwinkel*, boerderij-verkooppunt* <i>* uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit</i>		HOOFDFUNCTIES <ul style="list-style-type: none"> Voor aan agrarische functies verwante bedrijven en de opslag van statische goederen als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 1.500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Van bovenstaande omvang kan worden afgeweken, o.b.v. onderstaande sloopmetereis: <table border="1"> <thead> <tr> <th>bedrijfsfunctie</th> <th>sloopmeters</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bedrijfsrecht</td> <td>100 m²</td> </tr> <tr> <td>tot en met 1.000 m² - per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing</td> <td>2 m² sloopmeters</td> </tr> <tr> <td>meer dan 1.000 m² - per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing</td> <td>3 m² sloopmeters</td> </tr> </tbody> </table>		bedrijfsfunctie	sloopmeters	bedrijfsrecht	100 m ²	tot en met 1.000 m ² - per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ² sloopmeters	meer dan 1.000 m ² - per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ² sloopmeters								
bedrijfsfunctie	sloopmeters																				
bedrijfsrecht	100 m ²																				
tot en met 1.000 m ² - per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ² sloopmeters																				
meer dan 1.000 m ² - per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ² sloopmeters																				
opslag (statische goederen)		stalling van caravans, boten, inboedel, houtopslag		NEVENACTIVITEITEN <ul style="list-style-type: none"> Als nevenactiviteit mag voor aan agrarische functies verwante bedrijven en opslag van statische goederen maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum 1.500 m². De verkoop van landbouw producten (bijvoorbeeld in een landwinkel of boerderij-verkooppunt) kan uitsluitend als nevenactiviteit worden uitgevoerd. De uitoefening van deze (neven)activiteit is als hoofdfunctie niet toegestaan. 																	
niet-agrarische bedrijven · ambachtelijke bedrijven · innovatieve bedrijven		aannemer, houtbewerking, reparatiebedrijven voor kleine gebruiksgoederen, dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf, constructiebedrijf, imker, hovenier, dierenpension, agri-techbedrijf, milieutechnologiebedrijf, energie-opwek en -opslag (batterijen/accu's)		<ul style="list-style-type: none"> Voor niet-agrarische bedrijven als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. 																	
kleinschalige zakelijke dienstverlening		adviesbureau, kantoor- en vergaderruimte, computerbedrijf of computerservicebureau		<ul style="list-style-type: none"> Voor zakelijke dienstverlening als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 250 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. 																	
MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES																					
zorg en educatie (dagactiviteiten)		kinderopvang, zorgboerderij (dagbesteding), agro-educatie, cursussen, workshops, leerbedrijf		<ul style="list-style-type: none"> Voor maatschappelijke functies als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Voor een zorgboerderij wordt sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen met een maximum van 1.500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. 																	
zorg met een verblijfsfunctie		kleinschalige woonzorgvoorziening, zorgboerderij (met overnachting)		<ul style="list-style-type: none"> Voor maatschappelijke functies als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebruik tot een maximum van 350 m². Voor een zorgboerderij mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum 1.500 m². 																	
RECREATIE																					
kleinschalige dagrecreatie · in de buitenlucht · indoor activiteiten		speeltuin, fietsverhuur, kleinschalige horeca, zoals theetuin, terras, ijs- of snackverkooppunt		<ul style="list-style-type: none"> Voor kleinschalige dagrecreatieve functies als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Kleinschalige horeca is niet toegestaan als zelfstandige hoofdfunctie, maar kan wel als ondergeschikte (neven)activiteit onderdeel uitmaken van een recreatieve hoofdfunctie. 																	
kleinschalige verblijfsrecreatie · kamperen · gebouwde verblijfsaccomodaties		kampeerboerderij, mini-camping, B&B, recreatie-appartementen		<ul style="list-style-type: none"> Voor kleinschalige verblijfsrecreatie als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Voor kamperen als hoofdfunctie geldt een maximum van 25 kampeerplekken per bedrijf (met uitzondering van stacaravans). 																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>KERNRANDZONES</th> <th>HOOFDWEGEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"></td> <td>In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor woonfuncties.</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor werkfuncties.</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor maatschappelijke en recreatieve functies.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								KERNRANDZONES	HOOFDWEGEN			In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor woonfuncties.				In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor werkfuncties.				In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor maatschappelijke en recreatieve functies.	
		KERNRANDZONES	HOOFDWEGEN																		
		In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor woonfuncties.																			
		In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor werkfuncties.																			
		In multifunctionele agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor maatschappelijke en recreatieve functies.																			

Ontwikkelingsrichting

In agrarische gebieden ligt het accent op de grondgebonden en intensieve landbouw, waarbij productie voorop staat. Net als in de andere deelgebieden is continuïteit van de agrarische activiteiten hier belangrijk. De agrarische bedrijven hebben voldoende ruimte voor een verantwoorde bedrijfseconomische ontwikkeling. Daarnaast worden in dit deelgebied meer mogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten, als extra bron van inkomsten voor de agrarische ondernemers.

Op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties wordt eerst onderzocht of de agrarische bestemming voortgezet kan worden. Als dat niet mogelijk is, kan ruimer worden gekeken naar niet-agrarische bedrijven, of andere passende activiteiten.

Nieuwe woon- en verbijfsfuncties kunnen in de agrarische gebieden als belemmerend worden ervaren en kunnen op termijn (bij toekomstige wet- en regelgeving) mogelijk een belemmering gaan vormen. Er worden in dit gebied daarom geen extra woningen en/of verblijfsfuncties met overnachtingsmogelijkheden toegestaan op (vrijkomende) bedrijfspercelen. Het is wel mogelijk om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning.



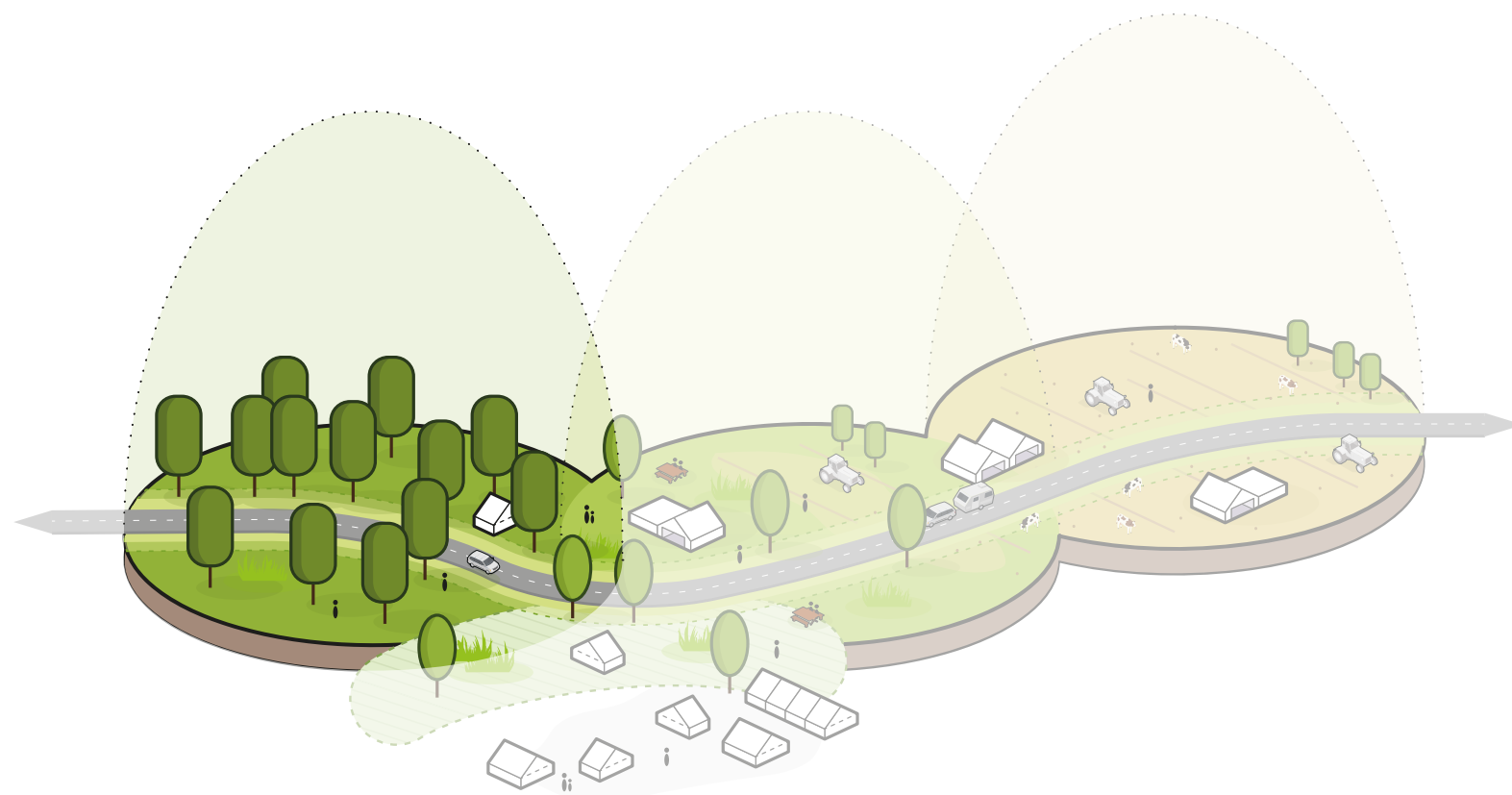
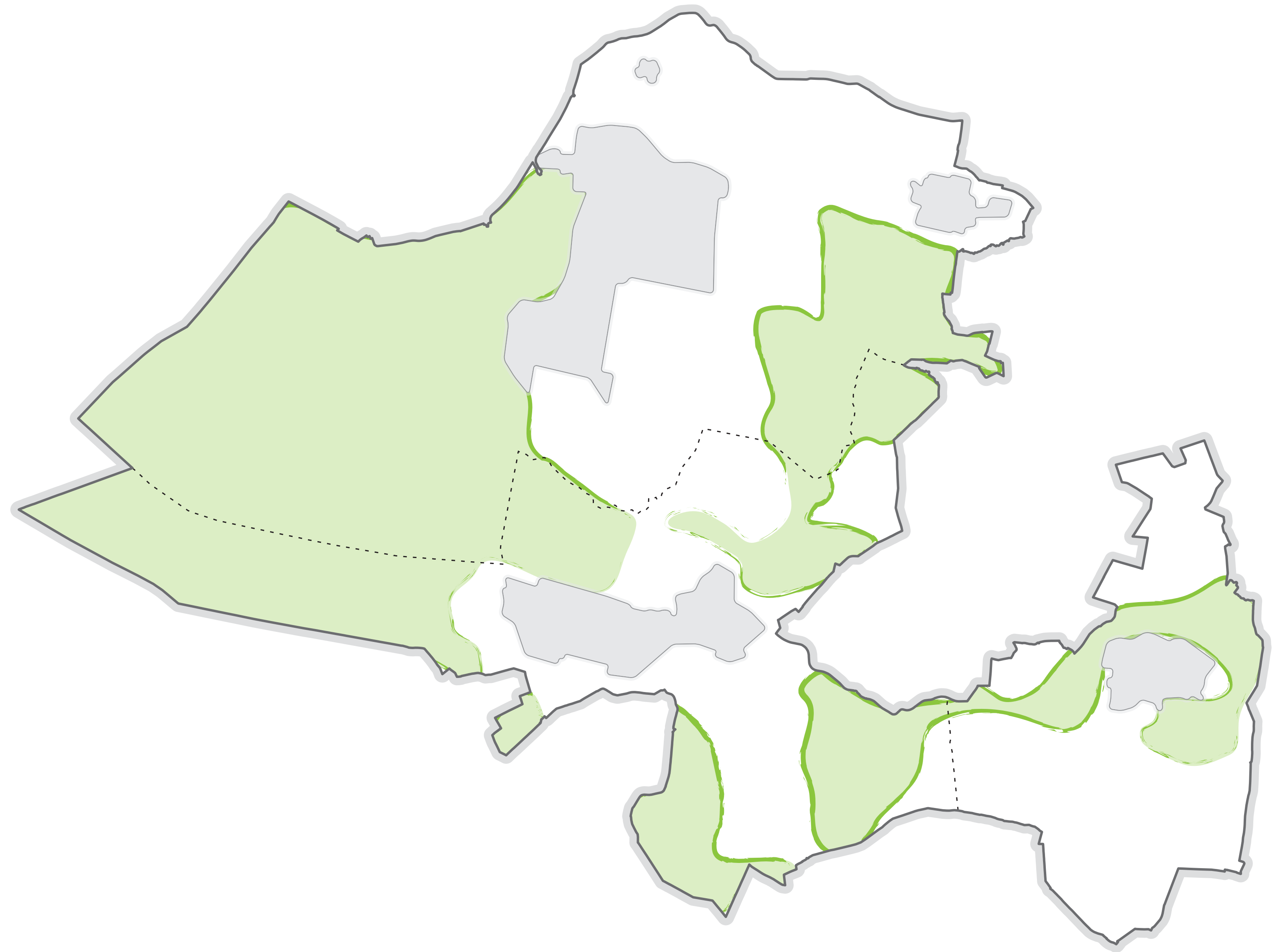
FUNCTIES		VOORBEELDEN		VOORWAARDEN									
WONEN													
wonen in de voormalige (agrarische) bedrijfswoning		omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning		<ul style="list-style-type: none"> De (bedrijfs)woning wordt planologisch omgezet naar de functie 'wonen'. In agrarische productiegebieden is het toevoegen van een extra woning of wooneenheden op het eigen perceel niet toegestaan. 									
				In agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor woonfuncties.									
WERKEN													
aan agrarische functies verwante bedrijven		loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, paardenpension/-stalling, landwinkel*, boerderij-verkooppunt* <i>* uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit</i>		• Voor aan agrarische functies verwante bedrijven en de opslag van statische goederen als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 1.500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. • Van bovenstaande omvang kan worden afgeweken, o.b.v. onderstaande sloopmetereis:									
opslag (statische goederen)		stalling van caravans, boten, inboedel, houtopslag		<table border="1"> <thead> <tr> <th>bedrijfsfunctie</th> <th>sloopmeters</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bedrijfsrecht</td> <td>100 m²</td> </tr> <tr> <td>tot en met 1.000 m² - per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing</td> <td>2 m² sloopmeters</td> </tr> <tr> <td>meer dan 1.000 m² - per m² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing</td> <td>3 m² sloopmeters</td> </tr> </tbody> </table>		bedrijfsfunctie	sloopmeters	bedrijfsrecht	100 m ²	tot en met 1.000 m ² - per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ² sloopmeters	meer dan 1.000 m ² - per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ² sloopmeters
bedrijfsfunctie	sloopmeters												
bedrijfsrecht	100 m ²												
tot en met 1.000 m ² - per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ² sloopmeters												
meer dan 1.000 m ² - per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ² sloopmeters												
niet-agrarische bedrijven • ambachtelijke bedrijven • innovatieve bedrijven		aannemer, houtbewerking, reparatiebedrijven voor kleine gebruiksgoederen, dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf, constructiebedrijf, imker, hovenier, dierenpension, agri-techbedrijf, milieutechnologiebedrijf, energie-opwek en -opslag (batterijen/accu's)		• Voor niet-agrarische bedrijven als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd.									
kleinschalige zakelijke dienstverlening		adviesbureau, kantoor- en vergaderruimte, computerbedrijf of computerservicebureau		• Voor zakelijke dienstverlening als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 250 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd.									
				• Als nevenactiviteit mag voor aan agrarische functies verwante bedrijven en opslag van statische goederen maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum 1.500 m² . • De verkoop van landbouw producten (bijvoorbeeld in een landwinkel of boerderij-verkooppunt) kan uitsluitend als nevenactiviteit worden uitgevoerd. De uitoefening van deze nevenactiviteit is als hoofdfunctie niet toegestaan .									
				• Voor niet-agrarische bedrijfsfuncties als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum van 350 m² .									
				• Voor zakelijke dienstverlening als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum van 250 m² .									
MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES													
zorg en educatie (dagactiviteiten)		kinderopvang, zorgboerderij (dagbesteding), agro-educatie, cursussen, workshops, leerbedrijf		• Voor maatschappelijke functies als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. • Voor een zorgboerderij wordt sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 1.500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. • In agrarische productiegebieden is zorg met een verblijfsfunctie niet toegestaan .									
				• Voor maatschappelijke functies als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebruik tot een maximum van 350 m² . • Voor een zorgboerderij mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum van 1.500 m² . • In agrarische productiegebieden is zorg met een verblijfsfunctie niet toegestaan .									
RECREATIE													
kleinschalige dagrecreatie • in de buitenlucht • indoor activiteiten		speeltuín, fietsverhuur, kleinschalige horeca, zoals theetuín, terras, ijs- of snackverkooppunt		• Voor kleinschalige dagrecreatieve functies als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan vloeroppervlak als passend beschouwd. • Kleinschalige horeca is niet toegestaan als zelfstandige hoofdfunctie, maar kan wel als ondergeschikte (neven)activiteit onderdeel uitmaken van een recreatieve hoofdfunctie.									
				• Voor kleinschalige dagrecreatieve functies als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebruik tot een maximum van 350 m² . • Kleinschalige horeca is uitsluitend toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een recreatieve hoofdfunctie.									
				• In agrarische productiegebieden is verblijfrecreatie (met overnachtingsmogelijkheden) niet toegestaan .									
				• In agrarische productiegebieden is verblijfrecreatie (met overnachtingsmogelijkheden) niet toegestaan .									
				In agrarische gebieden worden in de kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen geen extra of aanvullende mogelijkheden geboden voor maatschappelijke of recreatieve functies.									

Ontwikkelingsrichting

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

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

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



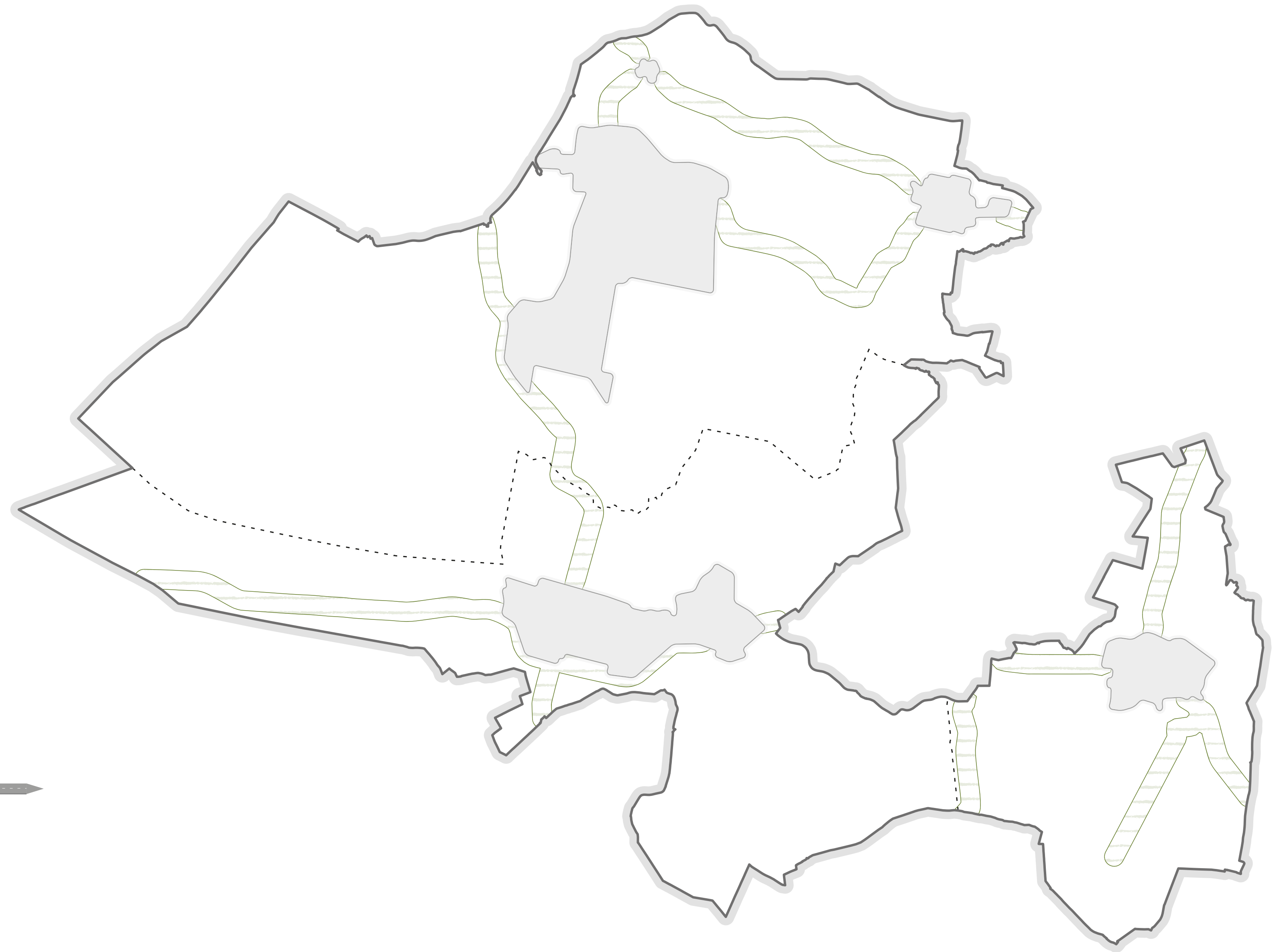
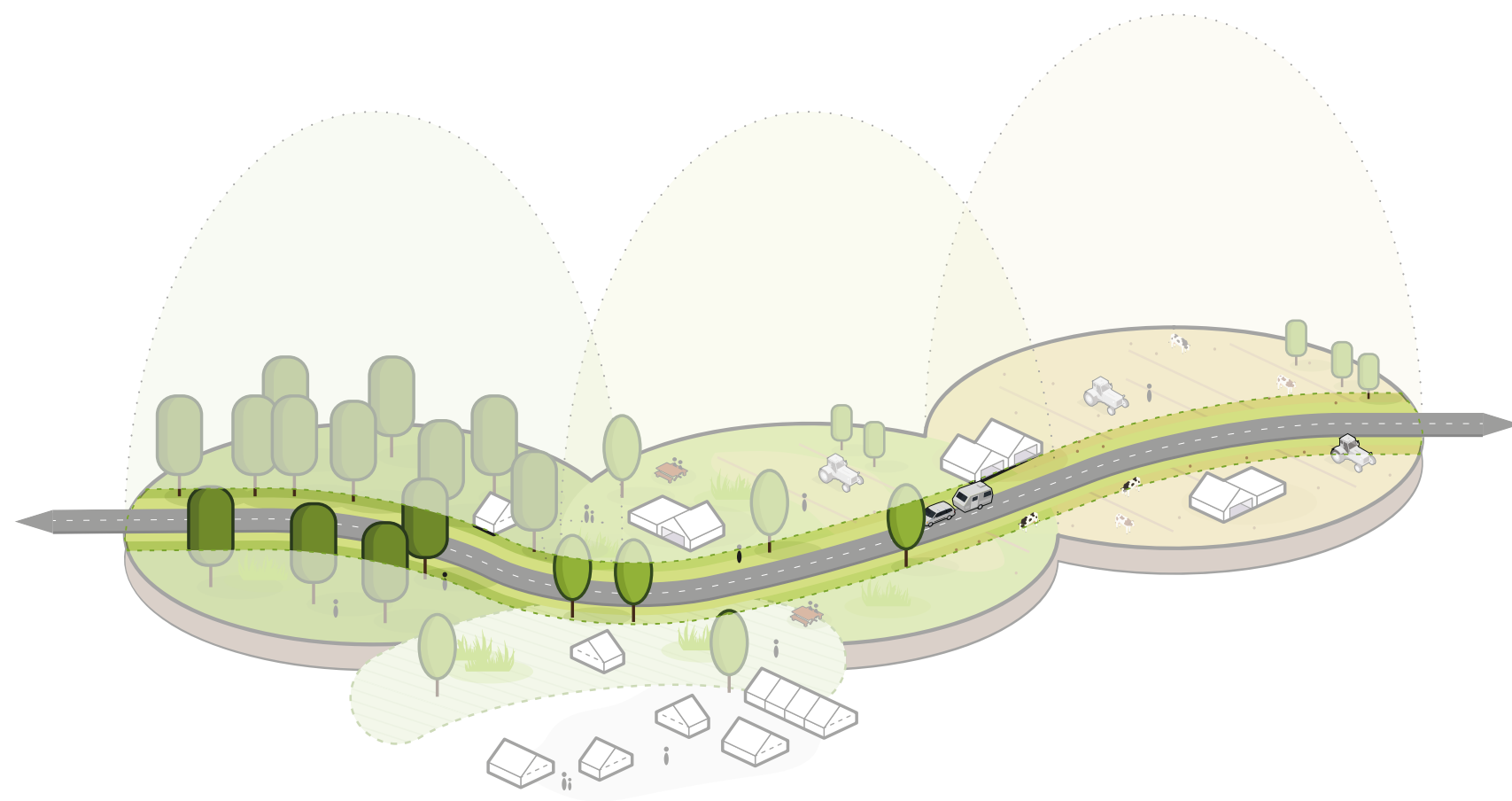
AGRARISCHE GEBIEDEN MET WAARDEN

FUNCTIES		VOORBEELDEN		VOORWAARDEN	
WONEN					
wonen in de voormalige (agrarische) bedrijfswoning		omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning		<ul style="list-style-type: none"> De (bedrijfs)woning wordt planologisch omgezet naar de functie 'wonen'. Omzetten van de (bedrijfs)woning naar 1 woongebouw met maximaal 2 zelfstandige wooneenheden is aanvaardbaar. 	
één extra woongebouw		extra woning of wooneenheden in stal of schuur, of in de vorm van nieuwbouw op het erf		<ul style="list-style-type: none"> Het toevoegen van één extra woning van maximaal 600 m³ op het eigen perceel is toegestaan door middel van het toepassen van de sloopmetersystematiek. 	
WERKEN					
		HOOFDFUNCTIES		NEVENACTIVITEITEN	
aan agrarische functies verwante bedrijven		loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, paardenpension/-stalling, landwinkel*, boerderij-verkooppunt* <i>* uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit</i>		<ul style="list-style-type: none"> Als nevenactiviteit mag voor aan agrarische functies verwante bedrijven en opslag van statische goederen maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum 350 m². De verkoop van landbouw producten (bijvoorbeeld in een landwinkel of boerderij-verkooppunt) kan uitsluitend als nevenactiviteit worden uitgevoerd. De uitoefening van deze (neven)activiteit is als hoofdfunctie niet toegestaan. 	
opslag (statische goederen)		stalling van caravans, boten, inboedel, houtopslag			
niet-agrarische bedrijven · ambachtelijke bedrijven · innovatieve bedrijven		aannemer, houtbewerking, reparatiebedrijven voor kleine gebruiksgoederen, dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf, constructiebedrijf, imker, hovenier, dierenpension, agri-techbedrijf, milieutechnologiebedrijf, energie-opwek en -opslag (batterijen/accu's)		<ul style="list-style-type: none"> Voor niet-agrarische bedrijven als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Voor niet-agrarische bedrijfsfuncties als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum van 350 m². 	
kleinschalige zakelijke dienstverlening		adviesbureau, kantoor- en vergaderruimte, computerbedrijf of computerservicebureau		<ul style="list-style-type: none"> Voor zakelijke dienstverlening als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 250 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Voor zakelijke dienstverlening als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum van 250 m². 	
MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES					
zorg en educatie (dagactiviteiten)		kinderopvang, zorgboerderij (dagbesteding), agro-educatie, cursussen, workshops, leerbedrijf		<ul style="list-style-type: none"> Voor maatschappelijke functies als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Voor een zorgboerderij wordt sloop van ten minste 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 1.500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. 	
zorg met een verblijfsfunctie		kleinschalige woonzorgvoorziening, zorgboerderij (met overnachting)			
RECREATIE					
kleinschalige dagrecreatie · in de buitenlucht · indoor activiteiten		speeltuin, fietsverhuur, kleinschalige horeca, zoals theetuin, terras, ijs- of snackverkooppunt		<ul style="list-style-type: none"> Voor kleinschalige dagrecreatieve functies als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Kleinschalige horeca is niet toegestaan als zelfstandige hoofdfunctie, maar kan wel als ondergeschikte (neven)activiteit onderdeel uitmaken van een recreatieve hoofdfunctie. Voor kleinschalige dagrecreatieve functies als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum van 350 m². Kleinschalige horeca is uitsluitend toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een recreatieve hoofdfunctie. 	
kleinschalige verblijfsrecreatie · kamperen · gebouwde verblijfsaccomodaties		kampeerboerderij, mini-camping, B&B, recreatie-appartementen		<ul style="list-style-type: none"> Voor kleinschalige verblijfsrecreatie als hoofdfunctie wordt een halvering van de bestaande bedrijfsgebouwen (sloop van ten minste 50% van de gebouwen) met een maximum van 500 m² aan bebouwd oppervlak als passend beschouwd. Voor kamperen als hoofdfunctie geldt een maximum van 25 kampeerplekken per bedrijf (met uitzondering van stacaravans). Voor kleinschalige verblijfsrecreatie als nevenactiviteit mag maximaal 25% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot een maximum van 350 m². Voor kamperen als nevenactiviteit geldt een maximum van 25 kampeerplekken per bedrijf (met uitzondering van stacaravans). 	
KERNRANDZONES					
HOOFDWEGEN					
In agrarische gebieden met waarden gelden voor woonfuncties in kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen dezelfde voorwaarden als in multifunctionele agrarische gebieden (zie pag. 19).					
In agrarische gebieden met waarden gelden voor werkfuncties in kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen dezelfde voorwaarden als in de multifunctionele agrarische gebieden (zie pagina 19).					
In agrarische gebieden met waarden gelden voor maatschappelijke en recreatieve functies in kernrandzones en zones langs hoofdontsluitingswegen dezelfde voorwaarden als in de multifunctionele agrarische gebieden (zie pagina 19).					

ZONES LANGS HOOFDONTSLUITINGSWEGEN

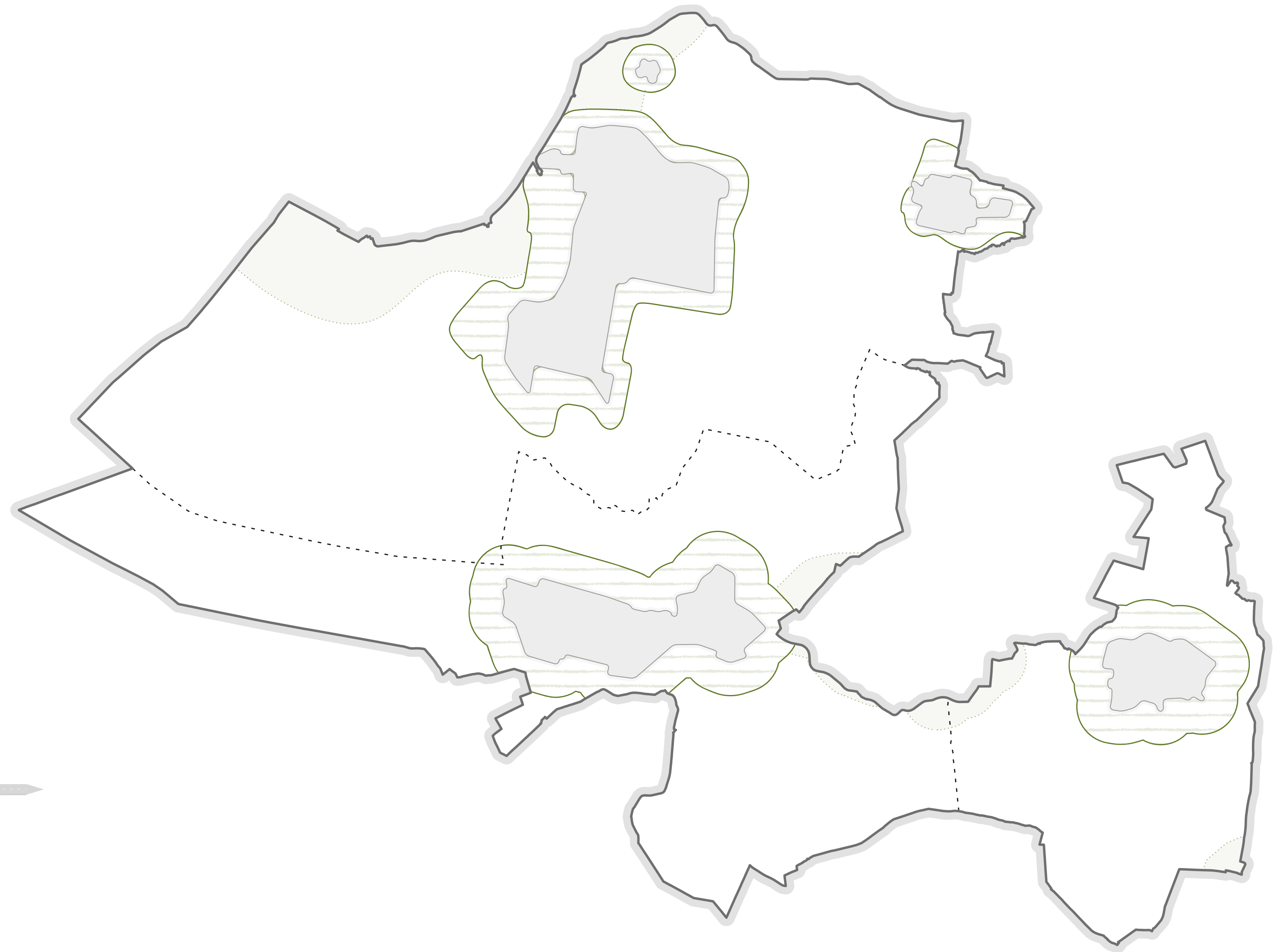
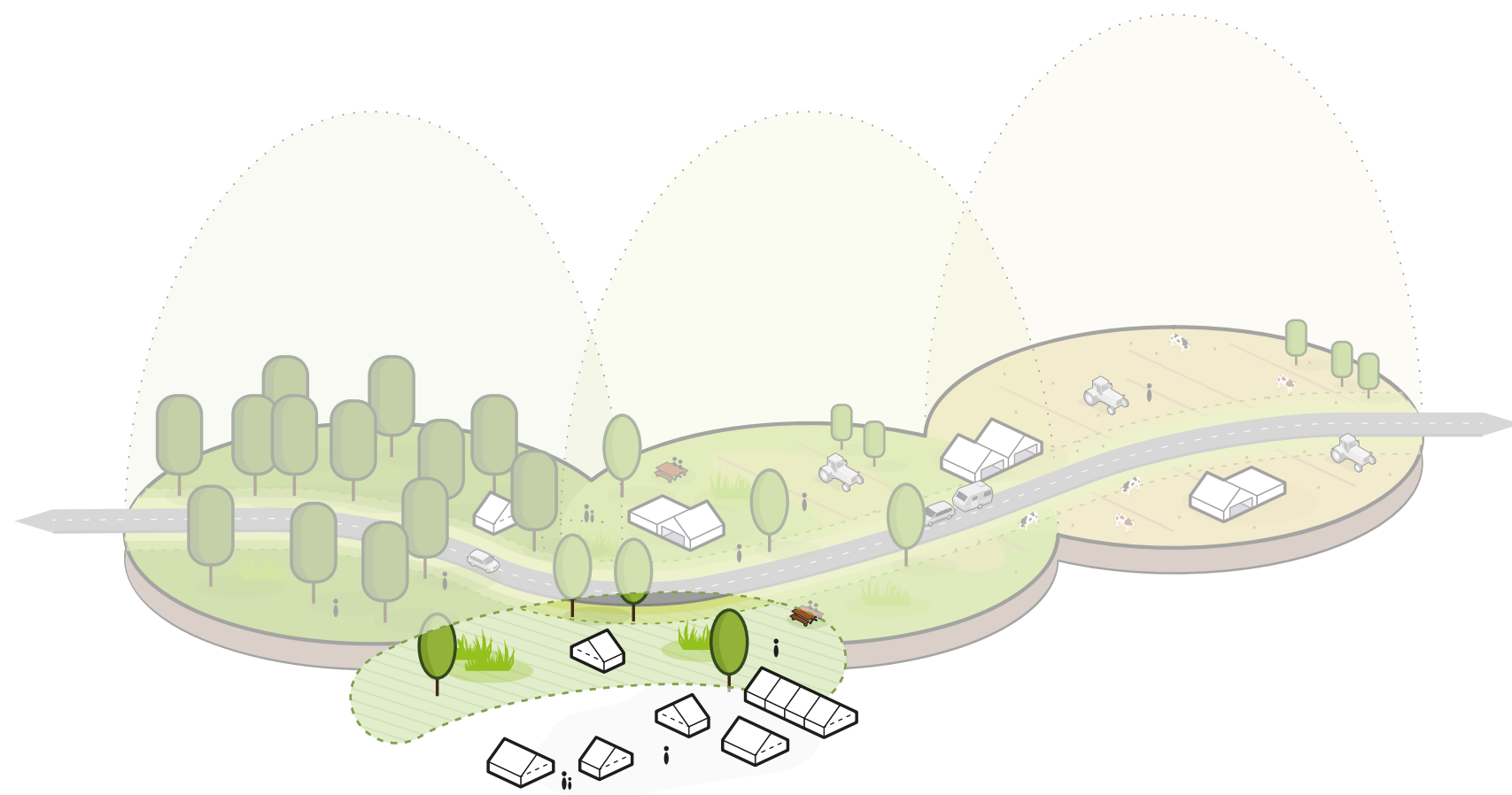
Ontwikkelingsrichting

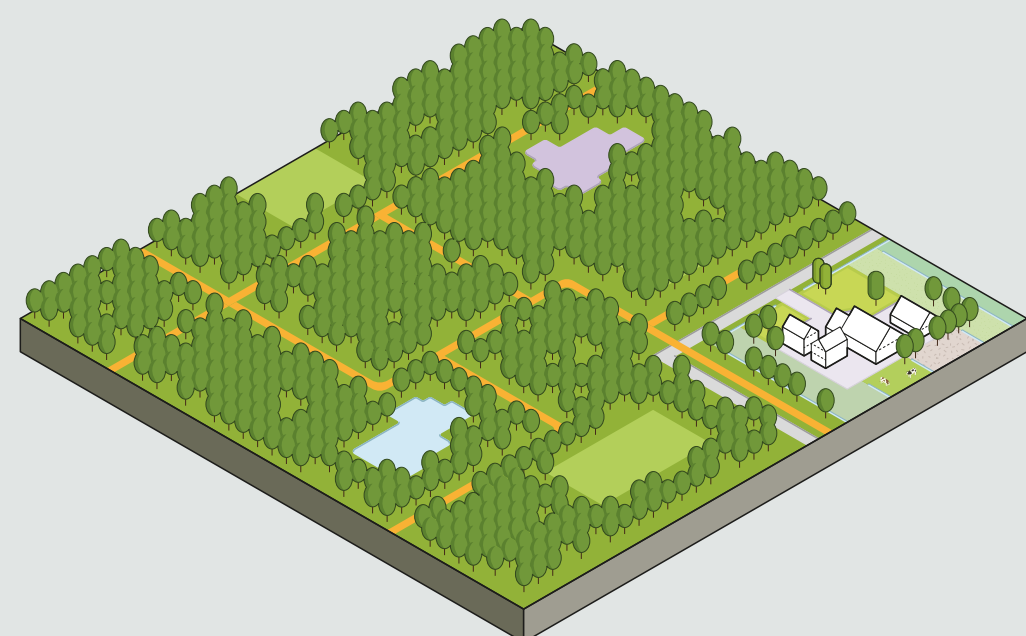
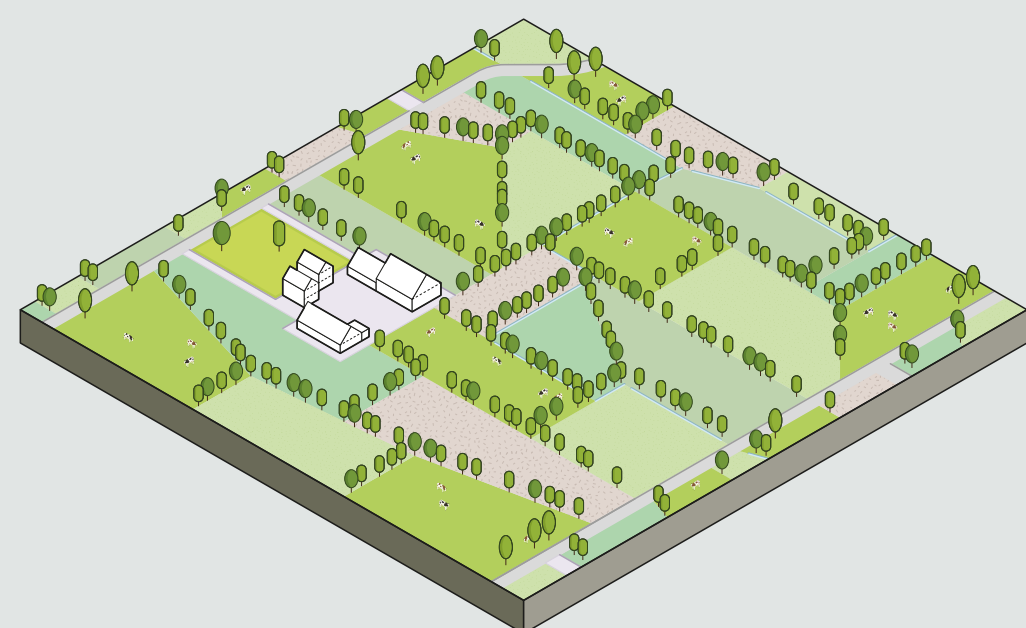
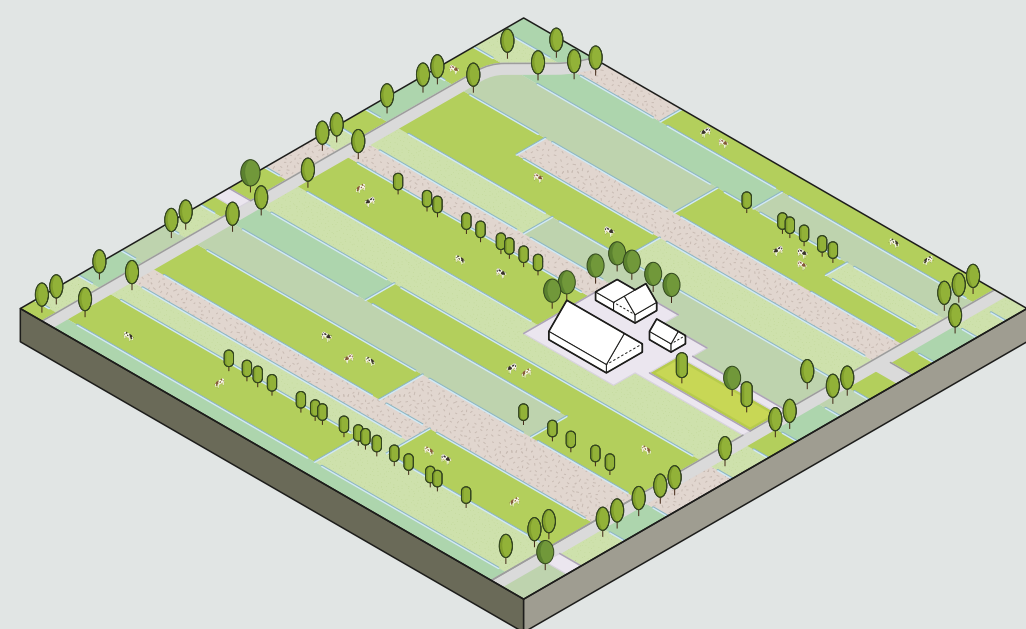
Langs de belangrijkste hoofdontsluitingswegen in het buitengebied kunnen extra ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden voor functies vanwege de gunstige ligging in het hoofdwegennet. We hanteren hiervoor een zone van 50 tot 100 meter vanaf de hoofdweg, waarbinnen de ontwikkelingen op het (vrijkomende) bedrijfsperceel moeten zijn gelegen. Daarmee kan worden voorkomen dat het buitengebied tot op grote afstand vanaf de weg wordt belast met extra autoverkeer. In de gebieden met waarden bieden we in de zones langs hoofdontsluitingswegen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor economische bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies en recreatieve activiteiten. Voor die functies en bedrijfsactiviteiten is een grotere bedrijfsomvang mogelijk. Voor het toevoegen van nieuwe functies zien we langs hoofdassen alleen mogelijkheden, als het weinig impact heeft op de totale verkeersintensiteit van de weg en niet leidt tot aantasting van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in het gebied. Daarnaast moet er sprake zijn van benutting van de bestaande uitrit op de hoofdontsluitingsweg, om te voorkomen dat er nieuwe aansluitingen moeten worden gemaakt op het hoofdwegennet.



Ontwikkelingsrichting

In de kernrandzone kunnen functies worden gerealiseerd die de relatie tussen de kern en het omliggende landelijk gebied versterken. We zien daarbij vooral kansen voor recreatieve en maatschappelijke functies die zijn gericht op de bewoners van de kern, zoals (dag)activiteiten in de gezonde buitenlucht, kleinschalige horeca, zorg en educatie. Maar ook kleinschalige werkfuncties en zakelijke dienstverlening die gericht is op de kern is hierbij mogelijk. Bij het toestaan van nieuwe functies in de kernrandzone is het uiteraard belangrijk om rekening te houden met de belangen van de woonbebouwing in de bebouwde kom. Voorkomen moet worden dat er nieuwe (bedrijfs)activiteiten worden toegestaan die overlast gaan veroorzaken voor de woonbebouwing. De kernrandzone biedt ook ruimere mogelijkheden voor wonen op vrijkomende (agrarische) bedrijfspercelen. Daarbij kunnen sloopmeters worden ingezet van (agrarische) bedrijfsgebouwen, die zich elders in het buitengebied bevinden. Dat biedt de mogelijkheid om in een kernrandzone meerdere woningen en een grotere variatie aan woningtypen geclusterd te realiseren op één bouwlocatie. Deze clusters met meerdere woningen liggen dan in een bebouwingsenclave of -lint (zie kader op pagina 27).





Bij nadere uitwerkingen op de schaal van het erf kunnen de ruimtelijke karakteristieken en gebiedskwaliteiten van de verschillende deelgebieden verder tot uitdrukking worden gebracht op locatie-niveau.

AANVULLENDE UITWERKINGEN

Deze gemeentelijke uitwerking van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 helpt bij het beoordelen van initiatieven voor functieverandering en nevenactiviteiten in de verschillende deelgebieden van het buitengebied van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg. Het stelt de gemeenten in staat om op hoofdlijnen een ruimtelijke afweging te maken welke functies in welk deelgebied gewenst zijn. De voorwaarden die in het toetsingskader zijn opgenomen, zijn op gebiedsniveau uitgewerkt. Het regionale afwegingskader bevat daarnaast een uitnodiging aan de betrokken gemeenten voor met maken van een aantal aanvullende uitwerkingen. In dit afsluitende hoofdstuk zetten we de keuzes uiteen die de drie gemeenten hebben gemaakt ten aanzien van deze aanvullende uitwerkingen.

Aanvullende uitwerkingen

Het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 bevat een uitnodiging aan de deelnemende gemeenten om een aantal aanvullende uitwerkingen te maken voor verschillende onderdelen van het functieveranderingsbeleid. Gemeenten zijn vrij om voor een dergelijke aanpak te kiezen en dit verder uit te werken.

De gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg gaan niet op alle uitnodigingen in. Voor sommige onderdelen biedt het regionale functieveranderingsbeleid al voldoende kaders en wordt dit overgenomen. Voor andere onderdelen is al gemeentelijk beleid voorhanden of in ontwikkeling. Hierna geven we voor de verschillende (optionele) uitwerkingen aan hoe de gemeenten daar mee om wensen te gaan. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- landschappelijke inpassing;
- sloopmetersystematiek;
- woningdifferentiatie;
- groencompensatie;
- Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden;
- buitenopslag;
- ontwikkelfonds landelijk gebied.

Landschappelijke inpassing

Gemeenten worden uitgenodigd om een nadere uitwerking te maken op de schaal van het erf. Onderwerpen die bij die vervoluitwerkingen aan bod komen, zijn de vormgeving van de bebouwing, de plaatsing van bebouwing op het erf en de landschappelijke inpassing van het erf. De vervoluitwerkingen op de schaal van het erf kunnen de basis vormen voor een beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied. Dat beeldkwaliteitsplan kan dan worden toegepast bij de kwalitatieve beoordeling van nieuwe mogelijkheden in vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied, zowel qua architectuur als landschappelijke inpassing.

De drie gemeenten beschikken over diverse beleidsdocumenten waarin de beeldkwaliteitscriteria voor het buitengebied zijn vastgelegd. Daarnaast zijn er verschillende kwaliteitskaders die door de gemeenten worden toegepast, zoals het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei, het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie en de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen van de provincie Utrecht. Bovendien dient er bij initiatieven een erfinrichtingsplan te worden opgesteld en vindt er een toetsing plaats door een landschapsdeskundige. Hiermee beschikken de drie gemeenten over voldoende richtlijnen voor de landschappelijke inpassing en wordt de uitwerking van een beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied niet nodig geacht.

Sloopmetersystematiek

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

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

Bebouwingsenclaves en -linten

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

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

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

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

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

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

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

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

Onder een werkfunctie wordt daarbij verstaan:

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

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

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

Woningdifferentiatie

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

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

Met het nieuwe functieveranderingsbeleid bieden de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudeberg de mogelijkheid om sloopmeters op een andere bouwlocatie dan de slooplocatie in te zetten. Als sloopmeters elders worden ingezet, dan biedt dat ook kansen om meerdere woningen te clusteren. Deze clusters met meerdere woningen liggen in een bebouwingsenclave, die bij voorkeur in de kernrandzone is gesitueerd, of een bebouwingslint. We gaan vooralsnog uit van een indicatief woningaantal van 1 tot maximaal 10 (geclusterde) woningen op een bouwlocatie in een bebouwingsenclave of bebouwingslint (zie kader op deze pagina).

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

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

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

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

Groencompensatie

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

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden

Gemeenten hebben de keuze om voor slooplocaties in NNN en Natura 2000-gebieden, aangevuld met gebieden met hoge landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarde een hogere waarde aan de te slopen bebouwing toe te kennen.

De gemeenten Leusden, Renswoude en Woudeberg kennen geen Natura 2000-gebieden en er zijn ook geen agrarische bouwvlakken gelegen in de NNN-gebieden. Wij zien daarom geen aanleiding om dit verder lokaal uit te werken.

Buitenopslag

In principe staan we bij een functieverandering naar werken geen buitenopslag toe. Toch kan een gemeente ervoor kiezen om buitenopslag mogelijk te maken bij bedrijfsfuncties. Hiervoor kan de gemeente voorwaarden stellen zoals het aantonen van de noodzakelijkheid, landschappelijke aanvaardbaarheid en de omvang van de buitenopslag. Regionaal is afgesproken dat dit een gemeentelijke keuze is en dat buitenopslag mogelijk is met de inzet van sloopmeters.

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

Ontwikkelfonds landelijk gebied

Gemeenten worden uitgenodigd om een ontwikkelfonds landelijk gebied op te stellen. Dit kan een bestaand of een nieuw op te richten fonds zijn. Onderdeel van de functieverandering is in dat geval een financiële afdracht in het fonds. De bijdrage uit het fonds wordt besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied. Denk hierbij aan natuurontwikkeling, recreatieve routes of waterberging.

Het instellen van een ontwikkelfonds landelijk gebied kan meerwaarde hebben voor het buitengebied. De gemeenten hebben echter nog geen ontwikkelfonds waar dit bij kan aansluiten. De gemeente Leusden beschikt wel over een fonds bovenwijkse voorzieningen. Het oprichten van een ontwikkelfonds landelijk gebied vraagt om een nadere uitwerking en besluitvorming over de doelen waar het aan besteed zal worden. Wij vinden de overwegingen niet direct passen bij de besluitvorming over het afwegingskader voor het functieveranderingsbeleid, maar meer bij de nog op te stellen omgevingsvisie en zullen het dan meenemen. Dan kunnen wij ook bezien of er een juridische basis mogelijk is voor deze vorm van kostenverhaal.

BIJLAGE



GEBIEDSANALYSE

In deze bijlage beschrijven we de karakteristieke landschappelijke opbouw van het buitengebied van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg. De verschillende landschappelijke kenmerken van het buitengebied leggen de basis voor de gebiedsindeling, zoals die in deze gemeentelijke uitwerking is opgenomen. Het buitengebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van grondgebonden en intensieve landbouw, bos- en natuurgebieden, beken en landgoederen. Grote delen van het buitengebied bieden daarbij mogelijkheden voor recreatief medegebruik. De agrarische sector is de belangrijkste economische drager in het buitengebied en fungeert als beheerder van grote delen van het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

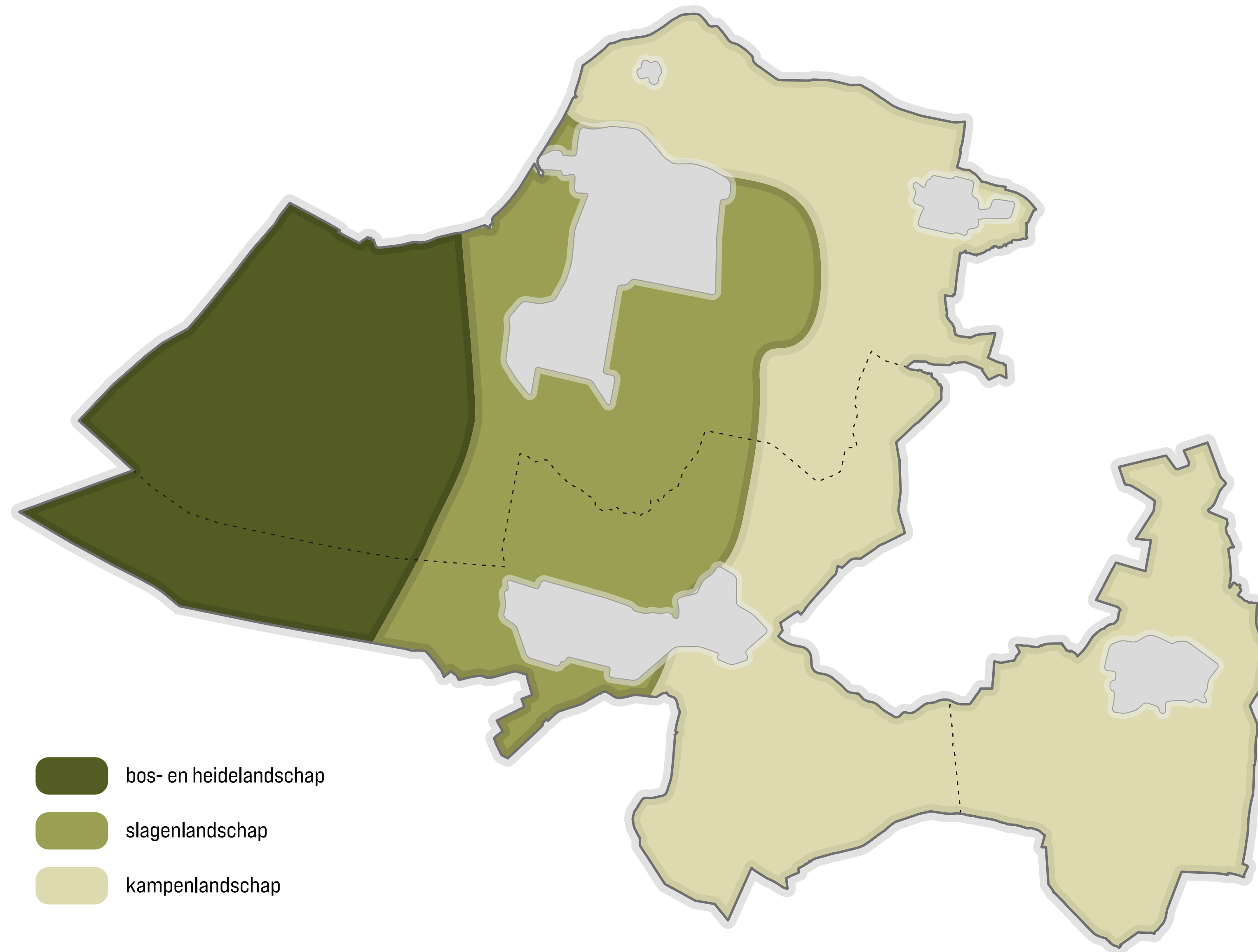
Grote landschapseenheden

Het bos- en heidelandschap van de Utrechtse Heuvelrug

Grote delen van de hoger gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug zijn na het einde van de IJstijd met bos begroeid. In de Late Middeleeuwen was het meeste bos op de Heuvelrug verdwenen. In de tweede helft van de achttiende eeuw en in de negentiende eeuw is men gestart met grootschalige bosaanplant, waardoor het areaal bos weer is vergroot. Kenmerkend voor het huidige landschapsbeeld op de Heuvelrug zijn de robuuste bossen met een rijke afwisseling met open plekken, resterende heidevelden en zandverstuivingen, gecombineerd met lange lanen, landgoederen en buitenplaatsen. De Heuvelrug is een zeer aantrekkelijk recreatiegebied. Op het hoge deel van de stuwwal met bossen en heide ligt een zone met stille natuurkernen die de ruggengraat vormt van een ecologische verbinding tussen de Heuvelrug en de Gelderse Vallei.

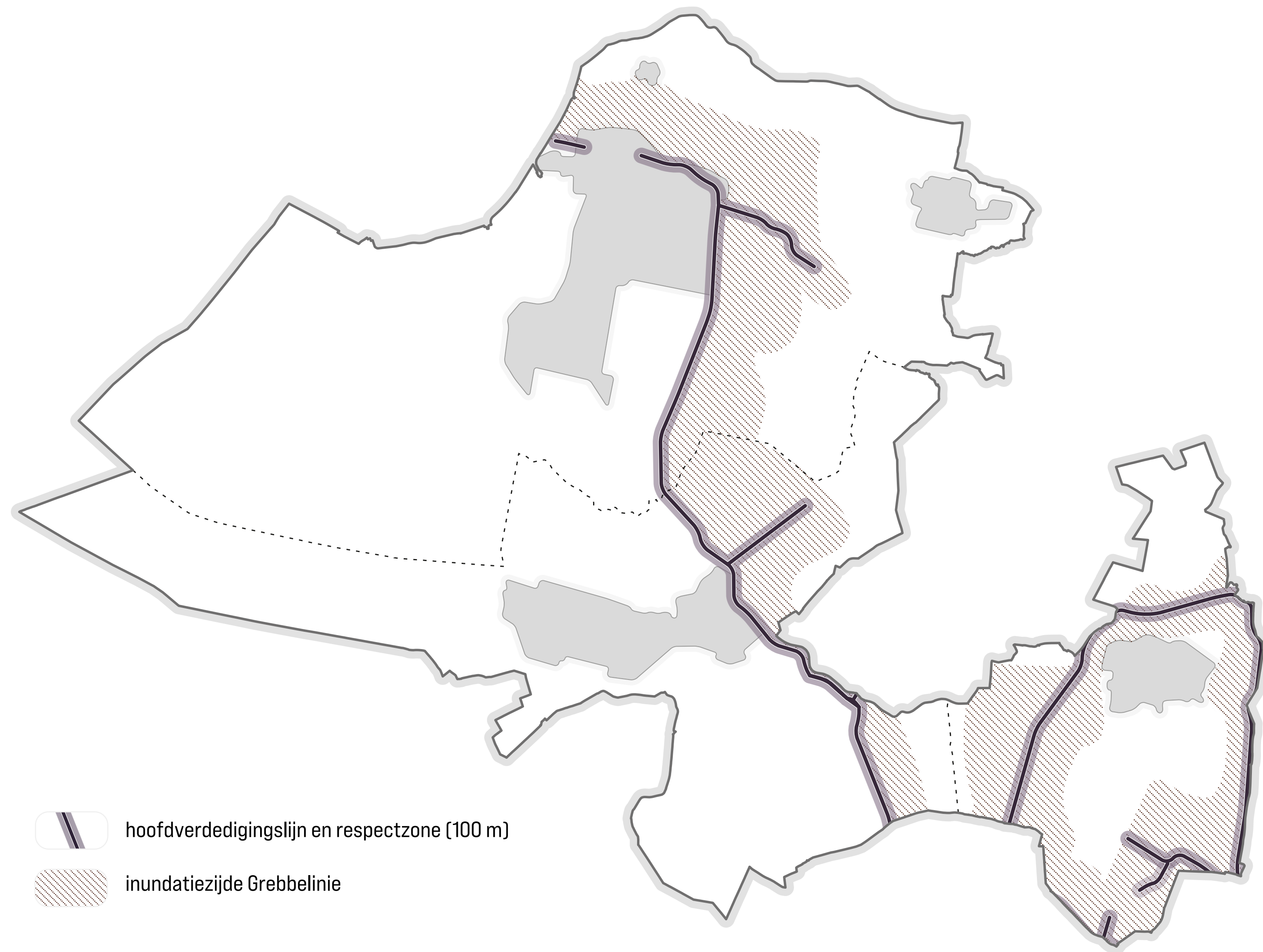
Het slagenlandschap aan de flank van de Heuvelrug



Langs de flank van de Utrechtse Heuvelrug ligt een langgerekt overgangsgebied naar de Gelderse Vallei. Behalve bebouwingskernen zijn in deze overgangszone ook veel landgoederen en buitenplaatsen ontstaan. Kwelwater vanuit de Heuvelrug veroorzaakt in dit overgangsgebied hoge grondwaterstanden. In deze natte overgangszone zijn veengebieden ontstaan die door de mens op een strakke en planmatige wijze zijn ontgonnen en verkaveld. Karakteristiek voor de ontginning van dit oorspronkelijk open veengebied is de langgerekte kavelstructuur. Hierdoor is een typisch slagenlandschap ontstaan van smalle lange kavels, afgewisseld met slootjes.



- bos- en heidelandschap
- slagenlandschap
- kampenlandschap

De grote landschapseenheden in het buitengebied van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg.



-  hoofdverdedigingslijn en respectzone (100 m)
-  inundatiezijde Grebbelinie

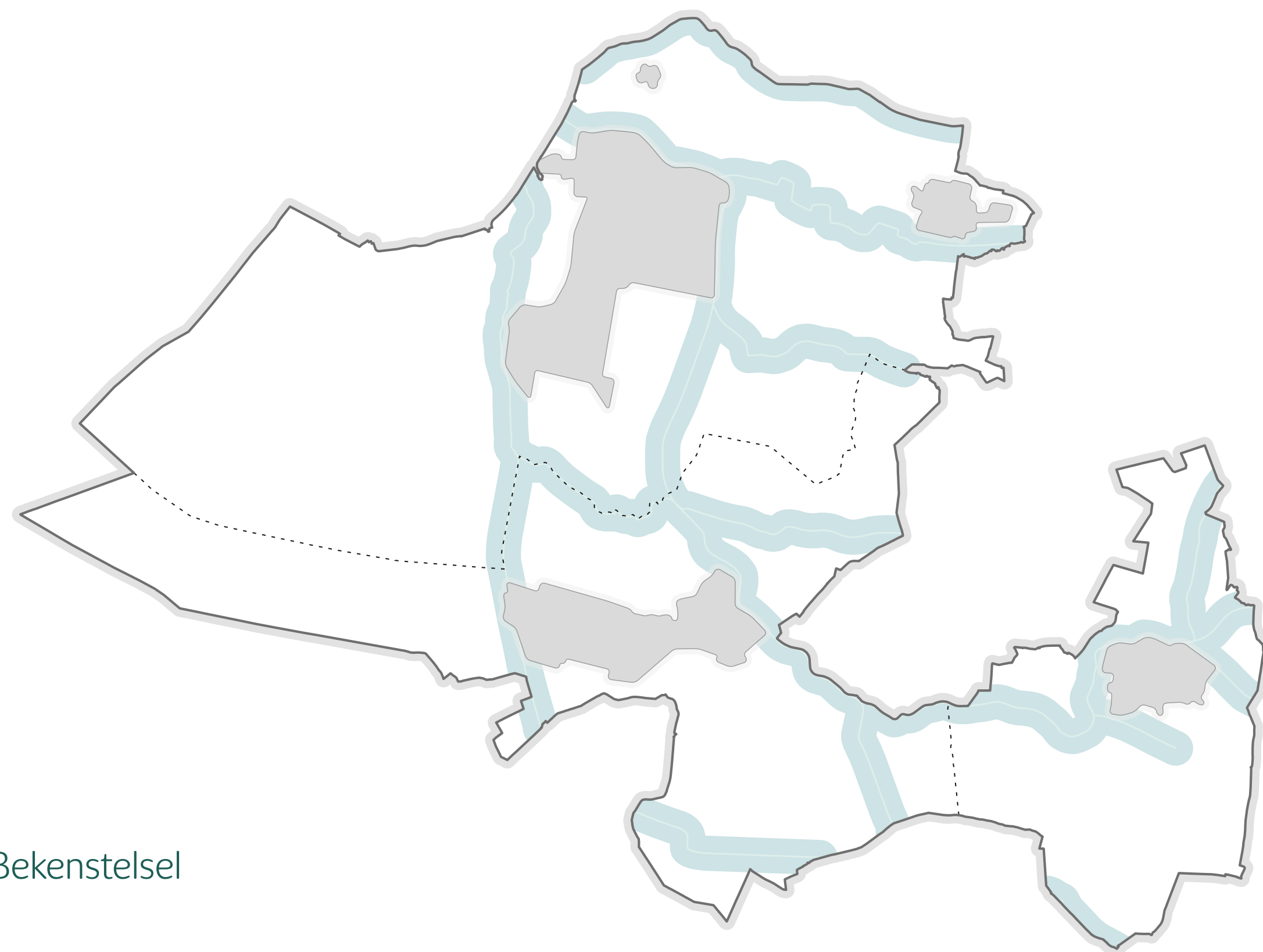
Grebbelinie

Het kampenlandschap van de Gelderse Vallei

Het oude dekzandgebied tussen de Veluwe en de Heuvelrug wordt van oudsher gekenmerkt door een divers en kleinschalig landschapsbeeld met een halfopen karakter, het zogenaamde 'coulissenlandschap'. Op de smalle dekzandruggen tussen de beken werden de eerste akkers in de vorm van omheinde, onregelmatige kampen aangelegd. Het oorspronkelijke kampenlandschap heeft hierdoor onregelmatige kavelvormen en is dooraderd met houtwallen en bosjes. Door ruilverkaveling en geleidelijke verwijdering en aftakeling van kleine landschapselementen zijn delen van het oorspronkelijke kampenlandschap getransformeerd tot vrij open agrarische productielandschappen. In die delen wordt intensief geproduceerd door agrarische ondernemers die hier met hun bedrijf zijn gevestigd. In een deel van het gebied liggen eeuwenoude landgoederen met combinaties van bos, natuur, landbouw en recreatie.

Grebbelinie

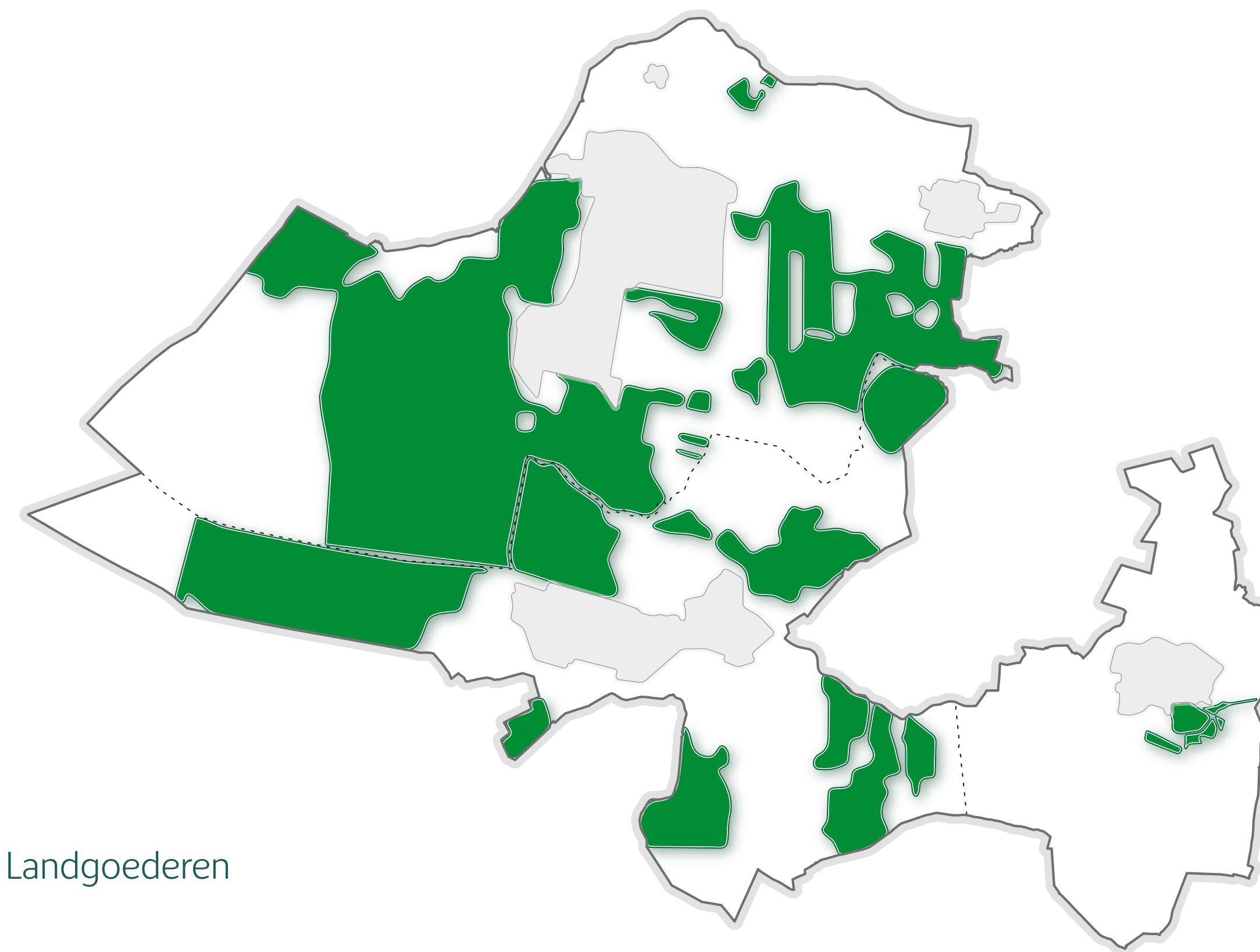
De Grebbelinie is een sterk beeldbepalende structuur in het buitengebied van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg en doorkruist de verschillende grote landschapseenheden. Het is een militaire verdedigingslijn die vanaf de Neder-Rijn langs het Valleikanaal over een lengte van 60 kilometer dwars door de verschillende landschapstypen heen loopt. De verdedigingswerken zijn grotendeels aangelegd in de achttiende eeuw met als doel de opmars van vijanden vanuit het oosten te vertragen. De Grebbelinie is opgebouwd uit een samenhangend verdedigingsstelsel met forten, sluizen, inundatie- en schootsvelden. Voor dit doel maakt de Grebbelinie gebruik van de natte, moerasachtige omstandigheden in het westelijke en laagst gelegen deel van de Gelderse Vallei. Kenmerkend is dat de inundatiezijde (oostzijde) meer open van karakter was. Dit om de gebieden goed te kunnen inunderen, maar ook om een goed zicht te hebben voor de soldaten: de schootsvelden. Aan de westzijde (verdedigingszijde) is die openheid niet zozeer van belang. Hier moesten troepen zich snel kunnen verplaatsen en moest er een aan- en afvoer van troepen en materiaal mogelijk zijn. Op grote delen van de liniewal zelf was sprake van (hoog opgaande) beplanting. Dit hakhout kon, indien nodig, snel verwijderd worden, maar leverde ook hout op dat gebruikt kon worden als bouw materiaal en brandstof.



Bekenstelsel

Beken in het buitengebied

In een groot deel van het buitengebied ligt een stelsel van beken dat vanaf de Veluwe in westelijke richting afstroomt, samenvloeit en uitkomt in het Valleikanaal. In de gemeente Leusden betreft het onder andere de Moosterbeek, de Modderbeek en de Barneveldse beek. Het dal van de Barneveldse Beek en de bovenloop van de Modderbeek hebben een tamelijk open karakter, omgeven en begeleid door singels en bomenrijen. Het dal van de Moosterbeek heeft een meer kleinschalig karakter, omgeven door bospercelen, houtwallen, singels en laanbeplantingen. In de gemeente Renswoude ligt het beekstelsel van de Lunterse Beek. Ten noorden van Renswoude voegt eerst de Nederwoudse Beek en even verderop de Fliertse Beek zich bij de Lunterse Beek. De Munnikenbeek stroomt ten zuiden van de kern Renswoude en mondt eveneens uit in de Lunterse Beek. De Heiligenbergerbeek begint ten noorden van Renswoude en stroomt naar Amersfoort. De beek ontleent zijn naam aan het landgoed Heiligenberg, een van de landgoederen waardoor en waarlangs de beek stroomt. Ten noorden van Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg stroomt de Gooswilligenbeek. Ook deze beek mondt uit in het Valleikanaal.



Landgoederen

Landgoederen in het buitengebied

Binnen de gemeentegrenzen van Leusden, Renswoude en Woudenberg liggen verschillende landgoederen, die veelal in particulier eigendom zijn. Aan de oostflank van de Heuvelrug, voornamelijk tussen Woudenberg en Leusden, onstond vanaf de Late Middeleeuwen een reeks van landgoederen. Het aaneengesloten landgoed Den Treek-Henschten beslaat bijna 2.200 hectaren. Verder liggen in deze zone ook Landgoed De Boom (ca. 1.200 ha) en Geerestein (170 ha). Ten noorden van Leusden ligt Landgoed Stoutenburg. Verspreid over de Gelderse Vallei komen diverse landgoederen voor. Landgoed Scherpenzeel (ca. 1.075 ha) ligt in de gemeente Scherpenzeel, maar de landerijen waaieren ook uit naar de gemeente Woudenberg. Aan de rand van de Renswoude ligt Kasteel Renswoude met een fraai kasteelbos en imposant 'grand canal'. De landgoederen hebben een grote landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische betekenis voor het hele buitengebied. Ze behoren tot het cultureel erfgoed, met fraaie landhuizen, uitgebreide tuinen en een formele of juist landschappelijke parkaanleg. Kenmerkend voor de landgoederen is de historische samenhang tussen de landhuizen, boerderijen, landerijen en de landschapselementen van de landgoederen.

COLOFON

De gemeentelijke uitwerking van het regionale Afwegingskader Functieveranderingsbeleid 2024 is een gezamenlijke opdracht van de gemeenten Leusden, Renswoude en Woudenberg. De opdracht is uitgevoerd door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht, in samenwerking met CLM Onderzoek en Advies. De begeleiding vond plaats door een kernteam met beleidsadviseurs vanuit de gemeentelijke organisaties. Daarnaast is geparticipeerd met een werkgroep met agrariërs, ondernemers, inwoners en betrokken belangenorganisaties uit het buitengebied van de drie gemeenten.

Gemeente Leusden

Anita Hakvoort-Brouwer	beleidsadviseur fysieke leefomgeving
Detlef Stolker	beleidsadviseur buitengebied

Gemeente Renswoude

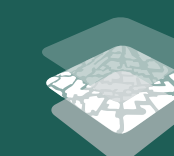
Marcel Jansen	beleidsadviseur fysiek domein
---------------	-------------------------------

Gemeente Woudenberg

Karen Kuperus	strategisch beleidadviseur ruimtelijke ordening
---------------	-------------------------------------------------

Uitgevoerd door

Robert Arends	Bureau Nieuwe Gracht
Veerle Merk	Bureau Nieuwe Gracht
Iris Westerink	Bureau Nieuwe Gracht
Frits van der Schans	CLM Onderzoek en Advies
Machteld Beekhuis	Buro Bumi (participatie)



BUREAU NIEUWE GRACHT
stedebouw & landschap