



Vorbereidende commissie raad Visie op Vrijkomende Agrarische Bebouwing

19 juni 2025



Gemeente
De Ronde Venen

Inhoud presentatie

Waarom een VAB-visie?

Hoe komen we tot de visie?

Wat hebben we opgehaald?

Leidende principes

Stellingen; eens of oneens?

Op naar de visie



Waarom een VAB-visie?



Veel agrariërs in de gemeente

- Er zijn zo'n 200 agrarische bedrijven geregistreerd.
- Grotendeels melkvee.
- Ook in de toekomst blijft landbouw een belangrijke sector.

-
- Akker- en/of tuinbouw in combinatie met veehouderij
 - Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw
 - Dienstverlening voor het fokken en houden van dieren
 - Fokken en houden van melkvee
 - Fokken en houden van overige dieren
 - Fokken en houden van runderen (geen melkvee)
 - Fokken en houden van schapen en geiten
 - Fokken en houden van varkens
 - Teelt van bloembollen, sierplanten en sierbomen
 - Teelt van groenten en wortel- en knolgewassen
 - Teelt van overige eenjarige gewassen
 - Teelt van appels, peren, pruimen, kersen en ander fruit
 - Teelt van overige boomvruchten, kleinfruit en noten
 - Fokken en houden van paarden en ezels

Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Registratie 2022/2023

Waarom een VAB-visie?



Landelijke trend

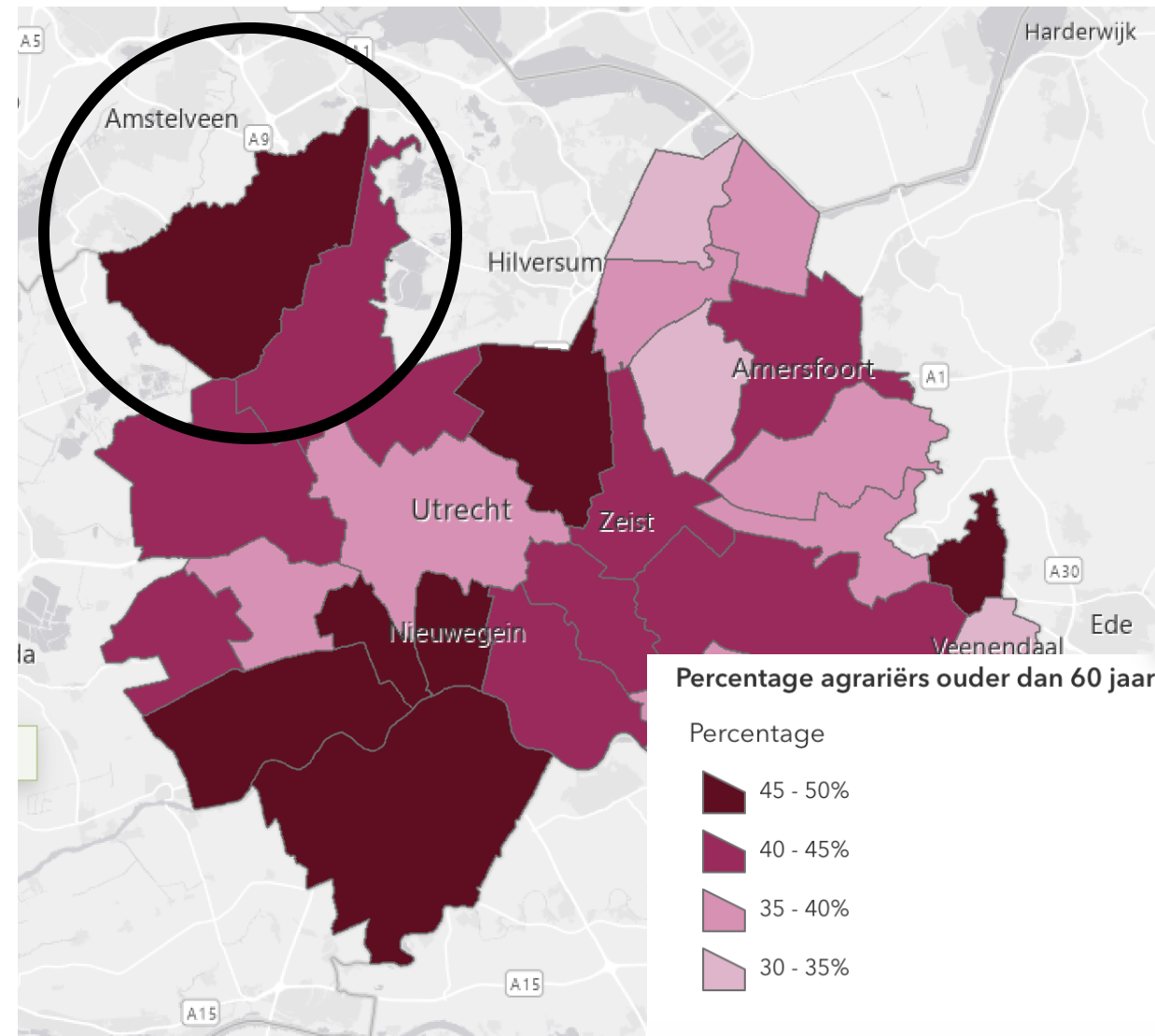
- Jaarlijks stopt zo'n 3 à 4% van de agrariërs.
- Meest voorkomende oorzaken; geen opvolging, wet- en regelgeving, beperkte uitbreidingsruimte.

Leeftijd agrariërs

- **47% van de agrariërs ouder dan 60 jaar** (bron Provincie Utrecht, 2020).
- Uit enquête: **58% van de respondenten is boven de 60 jaar.**

Verwachting gemeente De Ronde Venen

- Aannemelijk dat een deel nadenkt over stoppen.



Waarom een VAB-visie?



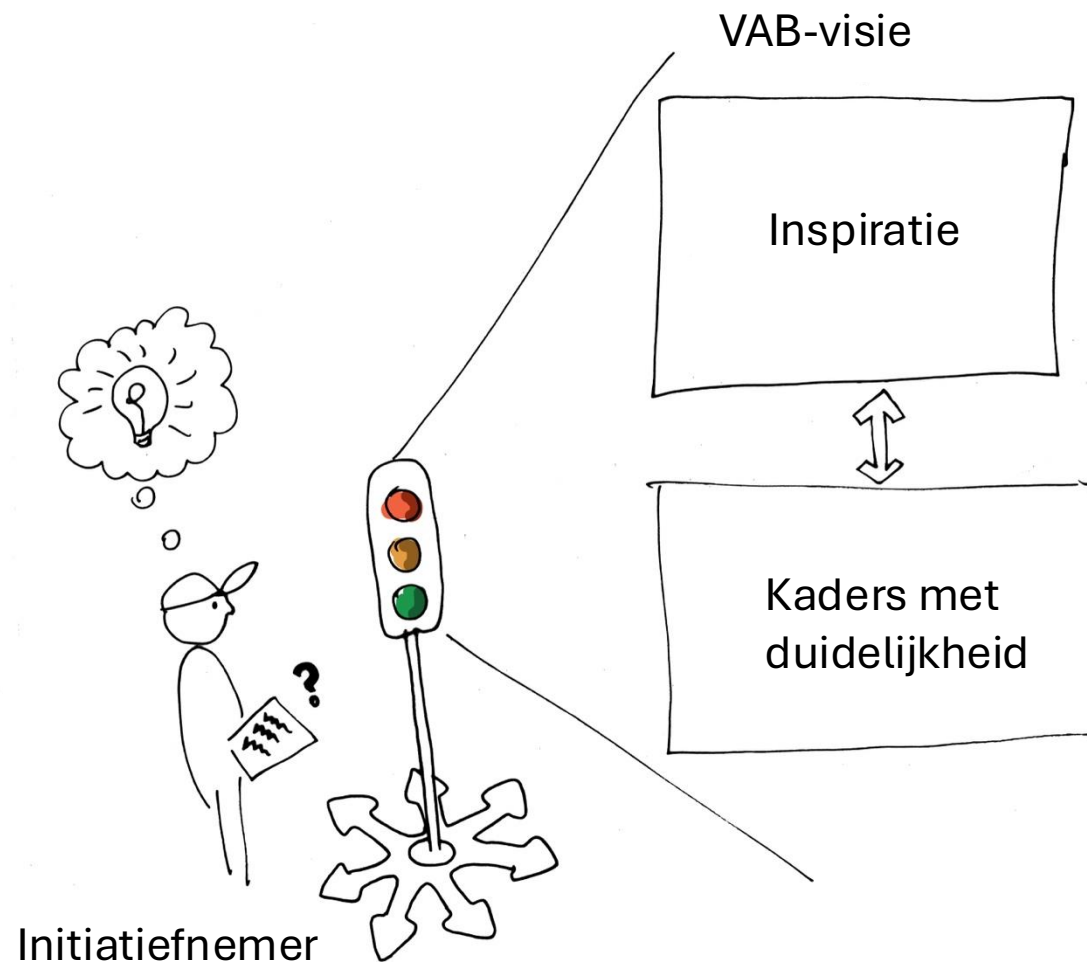
Hier willen we als gemeente op inspelen:

- Er liggen kansen om de gebouwen een nieuwe functie te geven (impuls en kwaliteitsversterking voor buitengebied).
- In het huidige beleid zijn de mogelijkheden beperkt.
- Leegstand kan leiden tot ongewenste situaties, vervallen gebouwen en ondermijning.

VAB - visie:

- Enerzijds inspiratie bieden.
- Anderzijds duidelijkheid over wat wel en niet kan.

* We maken een ambitieuze visie: afstemming met provincie moet nog plaatsvinden.





Hoe komen we tot de visie?

STAP 1: begrijpen



Resultaat:
alle benodigde informatie
voor stap 2.

STAP 2: vorming van ideeën



Resultaat:
ideeën voor de visie.

STAP 3: testen en opstellen visie



Resultaat:
visie voor Vrijkomende
Agrarische Bebouwing.



Wat hebben we opgehaald?

Enquête en interviews

- Vragen over huidige en toekomstige situatie.
- Enquête onder 200 agrariërs: 80 keer ingevuld.
- Interviews: 16 agrariërs, 2 architecten, 1 plattelandscoach, LTO, gebiedsproces BNW en 2 casussen.

Uitkomst

- Urgentie komt naar voren.
- Verruiming van mogelijkheden is wenselijk, wel met oog voor de landbouw: wat is de goede balans?
- Qua functies wordt wonen vaak genoemd, maar ook recreatie, bedrijvigheid, zorg, ...
- Zorgen over ondermijning en leegstand/verrommeling.
- Aandacht voor inpassing en omgeving, behoud agrarische uitstraling van het perceel.
- Behoeftte aan duidelijkheid over wat mag en wat niet.
- Begeleiding nodig in proces, behoefte aan gesprek.

Wat hebben we opgehaald?



3 bewonersavonden: Abcoude, Vinkeveen en De Hoef

- Gesprekken over passende functies en ruimtelijke spelregels.
- Totaal zo'n 140 aanwezigen.

.Uitkomst

- Verruiming is wenselijk mits kleinschalig.
- Men wil graag blijven wonen op huidige perceel.
- Agrariërs mogen er geen hinder van ondervinden.
- Verdienmodel is belangrijk. Geen kapitaalvernietiging (sloop).
- Inpassing in omgeving en behoud agrarische uitstraling.
- Verkeer is aandachtspunt, wel locatie afhankelijk.
- Behoeftte aan duidelijkheid over wat mag en wat niet.



Wat hebben we opgehaald?



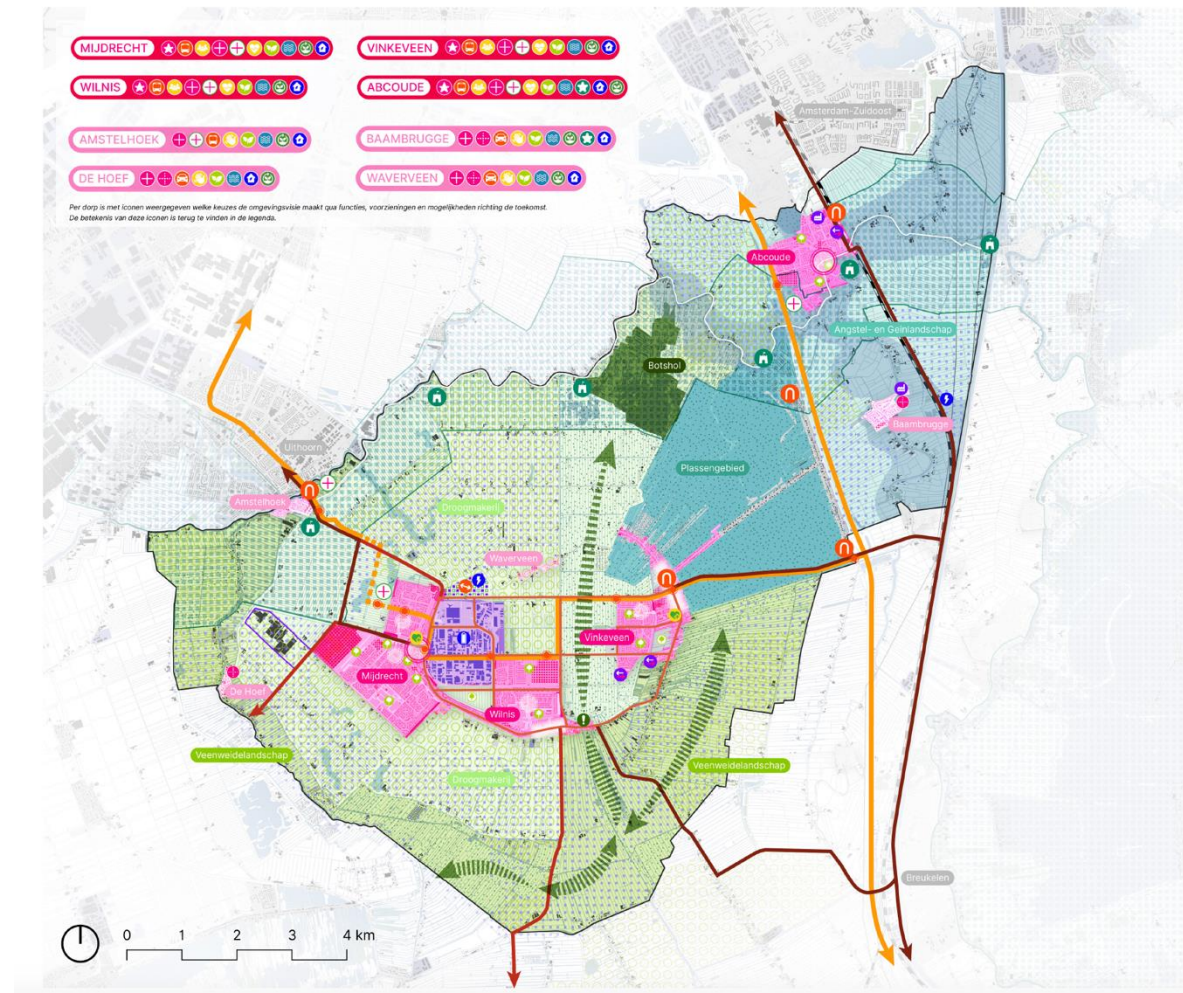
VAB-visie is een uitwerking van de omgevingsvisie.

Hoofddoel: beleefbaar, veerkrachtig en toekomstbestendig buitengebied.

Gebiedsgerichte doelen nemen we over en werken we uit:

- Droogmakerijen: landbouw als voornaamste drager.
- Veenweidelandschap: afwisseling van en symbiose tussen natuur en landbouw.
- Angstel- en Geinlandschap: landbouw, cultuurhistorie en recreatie hand in hand.

▼ CONCEPT VISIEKAART DE RONDE VENEN 2040

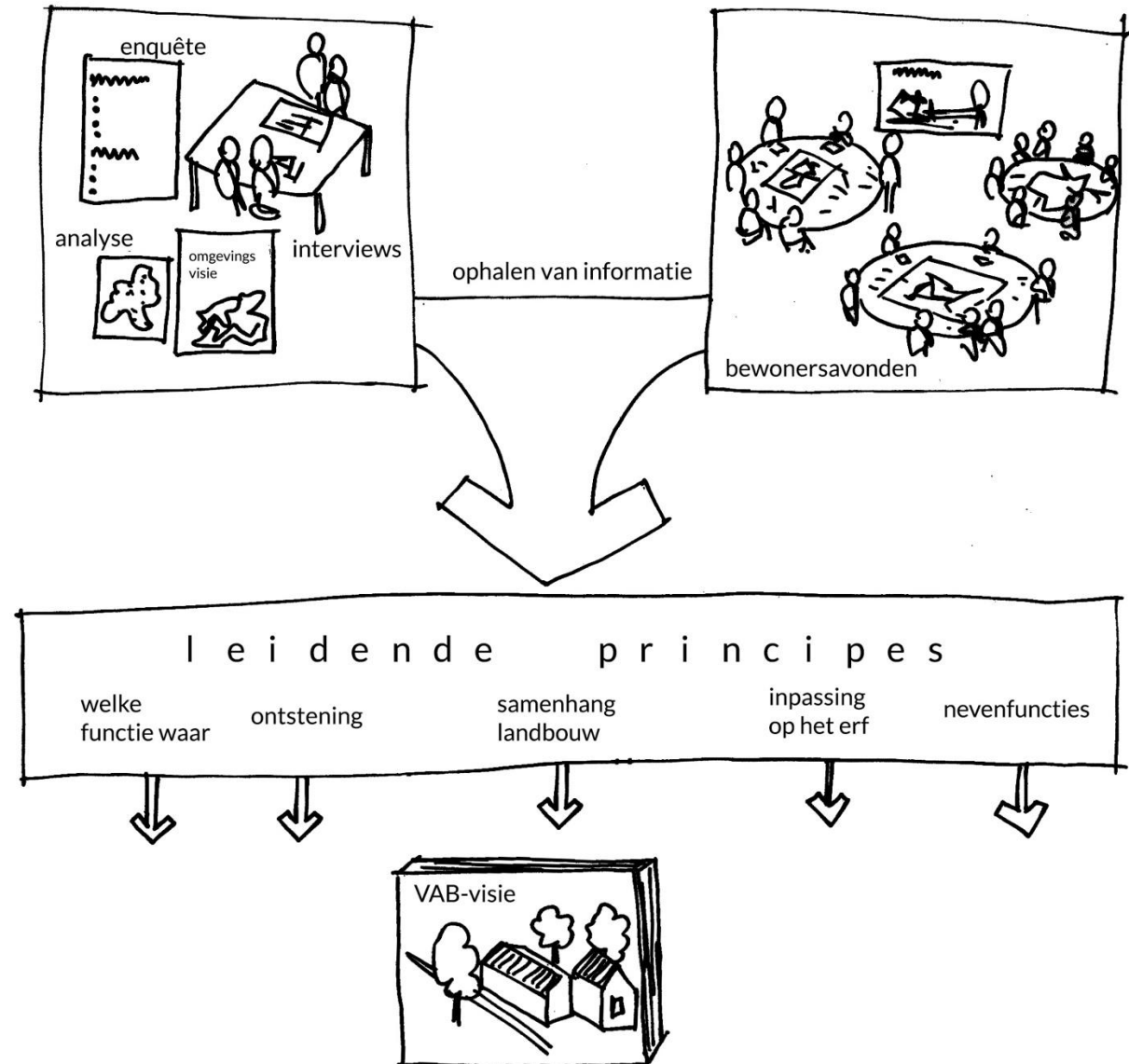


Leidende principes



Opgehaalde info uitgewerkt in leidende principes.

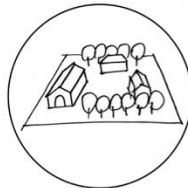
Deze werken we uit in visie.





Leidende principes: welke functie waar?

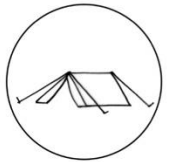
Functies die wel passen:



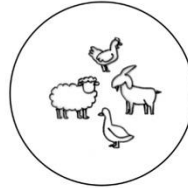
kleinschalig
woonerf



verkoop van
streekproducten



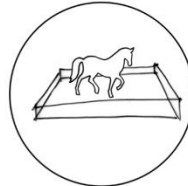
recreatieve functies
(dag- en verblijf)



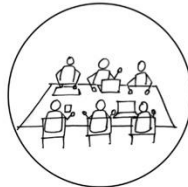
stalling van dieren



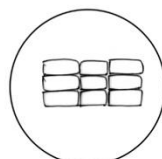
kleinschalige horeca



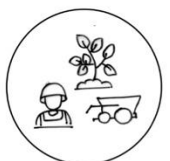
paardenbak



kleinschalige locatie
voor kantoor en
vergaderen



zuivere opslag
(geen
werkzaamheden)



agrarisch gerelateerde
productie, levering
goederen of diensten

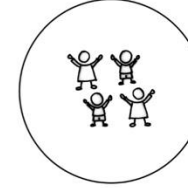


verhuur voor stalling
(caravan, boten)

Functies die enkel passen nabij kern:



zorgwonen en
dagbesteding



kinderdagverblijf

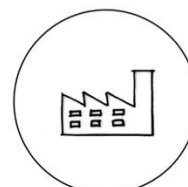
Functies die niet passen :



detailhandel
(showroom of
winkel)



hotel en restaurant



industrie
(bouw, metaal,
logistiek)



zorgpraktijk



autohandel



kleine
werkplaatsen

***Vertalen naar spelregels voor inpassing**



Leidende principes: welke functie waar?

- **Meer mogelijk maken** voor nieuwe functies bij transformatie.
- **Functies die bijdragen aan levendige dorpskernen** (bijv. detailhandel, maatschappelijke voorzieningen) horen bij voorkeur in de dorpskern, niet in het buitengebied.
- **Functies die beter passen op bedrijventerreinen** vanwege de activiteiten, milieu-uitstraling en een hoge verkeersaantrekkende werking horen bij voorkeur op bedrijventerreinen, tenzij ze agrarisch verwant zijn.



Leidende principes: ontstening

- Bij transformaties streven naar **minder verharding en bebouwing** (m.u.v. enkele functies).
- **Geen kwantitatieve sloopmeters** naar meters en aantallen. Maar kwalitatieve regels: uitstraling telt. Daarom altijd kwaliteitseisen.

*Aandachtspunt: provinciaal beleid is gericht op ontstening.

Wonen

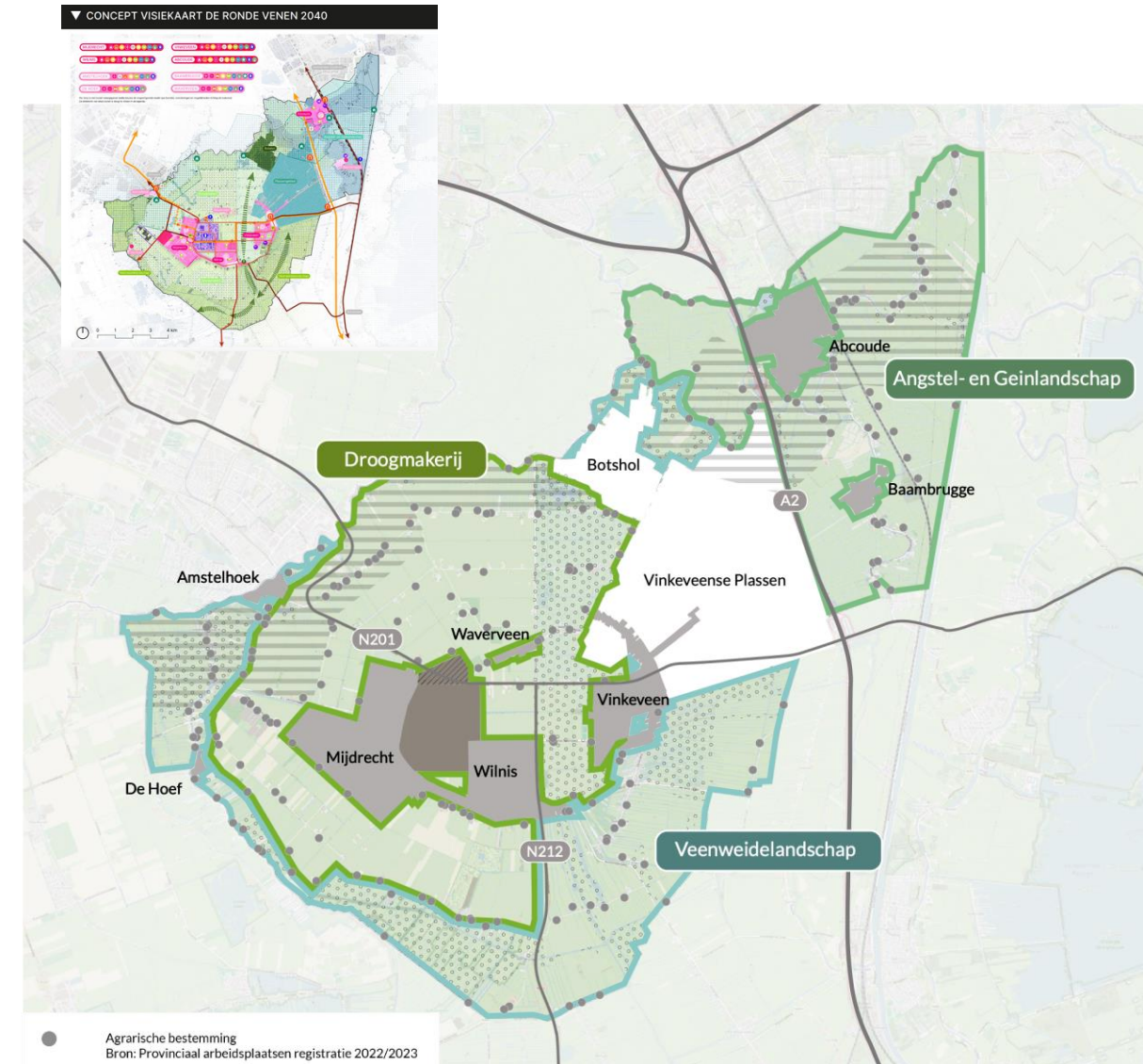


Woningbouw op het erf.

Leidende principes: samenhang landbouw



- Landbouw is een hoofdfunctie en transformatie mag **geen belemmering** vormen voor omliggende agrarische bedrijven.





Leidend principe: inpassing op het erf

- Nieuwe bebouwing (agv sloop) moet altijd **binnen het bestaande bouwvlak** blijven. Uitgaand van feitelijke situatie (ipv planologische ruimte).
- Als het landschap een essentieel onderdeel is van de beleving (zoals een camping) onder voorwaarden, deels buiten het bouwvlak.
- Er gelden altijd **ruimtelijke spelregels**. We beseffen dat dit maatwerk blijft.





Leidende principes: nevenfuncties

- Nevenfuncties bij agrarische bedrijven zijn mogelijk mits ze **ruimtelijk ondergeschikt** zijn en bedoeld zijn om het agrarisch inkomen te ondersteunen.
- Wil een agrariër groeien met nevenfuncties om daarmee de agrarische activiteit te laten beëindigen dan zal een deel van de **bebouwing gesloopt** moeten worden (ontstening) en/of ruimtelijke kwaliteitsverbetering (omvang of inpassing).



Stellingen; eens of oneens?

1. **Stelling:** We sturen bij VAB's vooral op ruimtelijke kwaliteit en op passende functies. Ontstening is daarbij een wens maar geen must.
2. **Stelling:** Bij een VAB nabij de dorpskern (500m) is meer mogelijk als dit bijdraagt aan het voorzieningenniveau of het dorpsse leven én de locatie goed en veilig bereikbaar is.
3. **Stelling:** Bij herontwikkeling van VAB's (dus sloop en nieuwbouw) willen we toe naar een verkleining van het bouwvlak en willen we het erf compact maken.
4. **Stelling:** Voor nevenfuncties wordt alleen gebruik gemaakt van leegkomende bebouwing. We werken in beginsel niet mee aan uitbreiding van gebouwen ten behoeve van de nevenfunctie.
5. **Stelling:** We vinden opslag in bestaande gebouwen van VAB's passend mits het 'statische opslag' is. Het mogen geen kleine werkplaatsen worden. Die laatste horen op een bedrijventerrein.
6. **Stelling:** De doelen voor de 3 deelgebieden in het buitengebied maken dan ook dat we voor VAB accentverschillen kunnen leggen. We maken geen verschil in functies, maar het werkt door bij de ruimtelijke inpassing. *Uiteraard houden we de gebiedsindeling aan die we hebben gemaakt in de omgevingsvisie.



Op naar de visie

- We werken de principes uit in voorbeelderven met ruimtelijke spelregels.
- We zoeken geschikte referentiebeelden met voorbeelden voor functies.
- We kwantificeren, waar nodig.
- We geven vorm aan het proces.

Op naar de visie



- Gesprek met provincie (23 juni)
- Opstellen visie (juni/juli/aug)
- College en vaststelling gemeenteraad (okt/nov)



Bedankt voor uw aandacht

