

Gemeente  
Montfoort



# BELEID VOOR VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

---

OPDRACHTGEVER:  
GEMEENTE MONTFOORT,  
PROVINCIE UTRECHT

4 MAART 2024



**BEECKK**

Arnhem  
Rotterdam  
Eindhoven

Postbus 1113  
5602 BC Eindhoven  
040 255 63 55  
info@beeckk.com

[www.beeckk.com](http://www.beeckk.com)

## DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever(s):	Gemeente Montfoort, Provincie Utrecht
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Esmée van Doorn (Gemeente Montfoort), Dayenne Geluk-Wamsteeker (Provincie Utrecht)
opdrachtnemer:	BEECKK Ruimtemakers Claudia Rieswijk Ywonne Kleiss Hans van den Biggelaar
Titel rapport:	Conceptversie Beleid voor Vrijkomende Agrarisch Bebouwing
Datum:	4 maart 2024
Trefwoorden:	Vrijkomende agrarische bebouwing, VAB, buitengebied
Beeldmateriaal:	Afkomstig van BEECKK Ruimtemakers, Gemeente Montfoort, Leon Snoek en Gijs van Kempen.

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>2</b>	<b>4. SPELREGELS</b>	<b>13</b>
1.1 Aanleiding	2	4.1 Algemene uitgangspunten	13
1.2 Belang	2	4.2 Verkeerslichtenmodel	15
1.3 Centrale vraag	3	4.3 Buitengebied	18
1.4 Verantwoording	3	4.4 Landgoed Linschoten	21
1.5 Leeswijzer	4	4.5 De Ijsselzone	24
<b>2. GEBIEDSANALYSE</b>	<b>5</b>	4.6 Veenweide Linten	27
2.1 Algemeen	5	<b>5. ONZE WERKWIJZE</b>	<b>30</b>
2.2 Stoppers	5	5.1 Onze filosofie	30
2.3 Naar een multifunctioneel erf	6	5.2 Uitvoeringsparagraaf	30
2.4 Beleidsanalyse	7		
2.5 In gesprek met de regio	8		
2.6 Kansen	8		
<b>3. VISIE OP DE OPGAVE</b>	<b>10</b>		
3.1 De rol van de gemeente in de transitie van het landelijk gebied	11		
3.2 Brede plattelandsbestemming	11		
3.3 De koppeling met de Omgevingswet	12		

# MANAGEMENT SAMENVATTING

In de gemeente Montfoort komen er regelmatig agrarische locaties vrij. Sinds 2000 is het aantal agrarische bedrijven met ruim een derde afgenomen. De gemeenteraad ziet kansen voor deze locaties. Met deze visie voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) bieden wij als gemeenteraad een toekomstperspectief aan (gestopte) agrariërs.

De agrarische sector in de gemeente Montfoort bestaat voornamelijk uit melkveehouders. Hoewel er per jaar één à twee bedrijven hun agrarische bedrijvigheid stoppen, doen ze dat vaak niet met alle agrarische activiteiten in één keer of helemaal. Verder investeert 42 procent van de agrarische bedrijven in verbredingsactiviteiten als aanvullende inkomstenbron en als nieuw verdienmodel. Als gemeente zien we kansen voor toerisme, recreatie, natuur, wonen en energie opwek als alternatieve verdienmodellen. Inwoners van het buitengebied zien vooral kansen in agrarisch gerelateerde bedrijvigheid, recreatieve bedrijvigheid en natuur (weidevogel gebieden en bosschages). De minste voorkeur ging uit naar grootschalige bedrijvigheid (opslag en verhuur), energie opwek en kinderdagopvang.

Ons beleid richt zich op drie speerpunten:

1. We nemen een proactieve houding aan met initiatiefnemers met meer samenwerking om erven te transformeren en de procedures te verkorten. We werken om deze reden met een verkeerslichtenmodel waarin we per deelgebied duidelijk maken welke activiteiten we zien als wenselijk, onwenselijk of mogelijk onder voorwaarden.
2. We zien een boerenerf voortaan als een multifunctioneel te gebruiken plek, waarbij naast landbouw ook ruimte is voor andere activiteiten zolang ze passen bij het agrarisch karakter. We laten de onderverdeling in hoofd- en nevenactiviteiten los. Als de agrarische activiteit stopt, kan de initiatiefnemer de overige activiteiten voortzetten. Dit geeft ruimte voor een geleidelijke transformatie.
3. We benaderen initiatieven vanuit de geest van de Omgevingswet vanuit een 'ja, mits'-benadering in plaats van 'nee, tenzij'. Een goede en veilige fysieke leefomgeving is daarbij het uitgangspunt. Dit betekent dat boerenerftransities beoordeeld worden op effecten zoals hun impact op het milieu, de maatschappelijke meerwaarde en de verkeersaantrekkende werking.

De komende tijd implementeren we het VAB beleid door met verschillende acties aan de slag te gaan. We willen proactief communiceren over dit beleid, initiatieven beoordelen aan de hand van het verkeerslicht en we volgen een meer gestructureerde werkwijze. Daarnaast gaan we de ervenconsulent op een andere manier inzetten. De provincie blijft plattelandscoaches inzetten en gaat onderzoeken hoe ze samen met gemeenten de ontwikkeling van knooppunten mogelijk kan maken.



# 1.

---

## INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In de gemeente Montfoort is het aantal agrarische bedrijven, en dan met name melkveehouders, sinds 2000 met ruim een derde afgenomen (zie CBS, december 2022). Dit past bij de provinciale en landelijke trend. Steeds meer agrariërs stoppen, de locatie met stallen komt vervolgens leeg te staan. Dat noemen we vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Als gemeenteraad willen we een VAB-visie als kader voor de effecten van deze ontwikkelingen. Die ontwikkelden we samen met de provincie. Want deze visie biedt ook handvatten voor andere gemeenten om VAB-beleid te ontwikkelen.

### 1.2 Belang

Gebrek aan opvolgers, regeldruk en steeds kleinere marges zorgen voor veel stoppende boeren en schaalvergroting. Deze ontwikkelingen zijn begonnen toen de landbouw voor het eerst te maken kreeg met beperkingen van de mogelijkheid om verder uit te breiden. In de afgelopen jaren is er steeds meer





aandacht voor deze kwestie gekomen, omdat er steeds meer beperkingen bij zijn gekomen. Er komen door stoppende ondernemers veel voormalige agrarische locaties vrij en dat leidt tot lastige dilemma's. De gemeente wil verrommeling en ondermijnende activiteiten op deze locaties voorkomen, perspectief bieden op een alternatief verdienmodel voor stoppende agrariërs, maar ook de kwaliteit van het buitengebied waarborgen. Dit alles met een integrale visie waarbij de gemeente niet voor ieder initiatief opnieuw alle belangen hoeft af te wegen.

### 1.3 Centrale vraag

De centrale vraag in dit beleid is: Op welke wijze kan de gemeente Montfoort toekomstperspectief bieden aan gestopte agrariërs en hun vrijkomende bebouwing?

De uitgangspunten daarbij zijn:

- aansluiten op de behoeften van de sector zelf;
- de kwaliteit van het buitengebied waarborgen;
- rekening houden met economische en ruimtelijke beleidskaders.

Het beleid gaat over de voormalige boerenerven en dus niet over de agrarische gronden. Dit beleid kan wel indirect invloed uitoefenen op het gebruik ervan als een ontwikkeling op een erf invloed heeft op het gebruik van (een deel van) de agrarische gronden.

### 1.4 Verantwoording

Deze visie is tot stand gekomen via een proces waar we belanghebbenden en experts op verschillende manieren hebben betrokken. We hebben onze keuzes gebaseerd op een uitgebreide inventarisatie van kennis, ervaringen en wensen. Dit via een data-analyse van de ontwikkelingen in het buitengebied, gecombineerd met interviews met LTO, Hans van Soest, Stichting Hugo Kotestein, Stichting Werkgroep Behoud Lopikerwaard (WBL), gemeente Laarbeek en medewerkers van de provincie Utrecht en onze eigen gemeente. We hielden ook een bijeenkomst voor de agrariërs en belangenverenigingen van onze gemeente en een enquête voor alle inwoners van ons buitengebied.





## 1.5 Leeswijzer

Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing richt zich op het verduidelijken van de ontwikkelkansen voor voormalige agrarische bebouwing.

In **hoofdstuk 2, Gebiedsanalyse**, beschrijven we de ontwikkelingen in ons buitengebied.

In **hoofdstuk 3, Visie op de Opgave**, beschrijven we hoe we als gemeente aankijken tegen het buitengebied en de uitdaging van vrijkomende agrarische locaties. We schetsten het ontwikkelperspectief voor de toekomst en welke rol we voor onszelf zien.

In **hoofdstuk 4, Spelregels voor het buitengebied**, geven we met een verkeerslichtenmodel per deelgebied aan welke kansen we bieden voor VAB. Hierin is te zien welke activiteiten gewenst zijn, welke activiteiten onder voorwaarden mogelijk zijn en welke activiteiten niet gewenst zijn.

In **hoofdstuk 5, Onze Werkwijze**, geven we aan hoe we dit beleid vertalen in onze werkwijze en hebben we een uitvoeringsparagraaf opgenomen. We kijken hiermee verder dan alleen de inhoudelijke keuzes en richten ons op het proces, de documentatie en samenwerking tussen zowel gemeente en provincie als initiatiefnemer.



# 2

## GEBIEDSANALYSE

### 2.1 Algemeen

In de gemeente Montfoort bestaat de agrarische sector vooral uit melkveehouders. Van alle 84 actieve agrariërs zijn er 66 melkveehouder en 98 procent van de landbouwgrond wordt benut door deze bedrijven. Verder zijn er 24 bedrijven die schapen houden, 7 die varkens houden en er zijn 11 fruittelers. Sommige bedrijven combineren meerdere van deze activiteiten binnen hetzelfde bedrijf.

De agrarische sector is aan het veranderen. In dit hoofdstuk schetsen we de ontwikkelingen die we zien en de kansen voor de toekomst.

### 2.2 Stoppers

Sinds 2000 is het aantal boerenbedrijven met ruim een derde afgenomen. Het zijn vooral melkveehouders die gestopt zijn, omdat zij die 80% van de bedrijven vormen. Van de 84 bedrijven die in 2023 geregistreerd zijn als agrarisch bedrijf lijkt ongeveer een vijfde

in werkelijkheid geheel of gedeeltelijk gestopt. De afgelopen vijf jaar stoppen per jaar ongeveer één à twee bedrijven. Binnen de gemeente is het aantal dieren ongeveer gelijk gebleven doordat overblijvende bedrijven zijn gegroeid. Het niet hebben van een opvolger is volgens de lokale deskundigen het meest bepalend voor een agrarisch ondernemer om te besluiten niet door te gaan. Regelgeving is wel indirect van invloed op de keuze van een kind om zijn ouders al dan niet op te volgen. Als de regelgeving dat lastig maakt is de kans groter dat diegene daar niet voor zal kiezen. Hoeveel bedrijven een opvolger hebben is niet duidelijk.

Als ondernemers stoppen met hun bedrijf wil dat niet zeggen dat er een einde komt aan de ondernemerszin. Zij zoeken vaak naar een andere vorm van bedrijvigheid om een nieuw verdienmodel te creëren. Ondernemers die met pensioen gaan zoeken juist een inkomstenbron die als pensioen kan dienen. Agrarische gebouwen worden dan niet langer uitsluitend gebruikt voor landbouwactiviteiten. Meestal kiest men voor opslag van goederen in de overgebleven stallen.

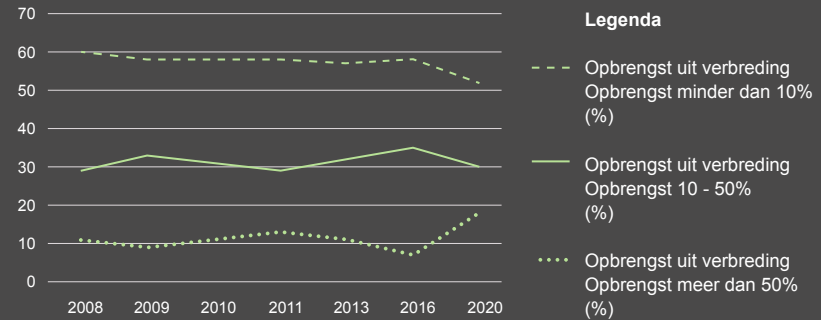


## 2.3 Naar een multifunctioneel erf

Een groot deel van de overblijvende bedrijven hebben hun bedrijfsvoering omgezet naar een multifunctioneel geheel van activiteiten. Het CBS (oktober 2023) heeft hiervoor verschillende data beschikbaar die we hebben geraadpleegd. Landelijke cijfers laten zien dat 42 procent van de agrarische bedrijven één of meerdere verbredingsactiviteiten heeft als aanvullende inkomstenbron (zie grafiek 1). Provinciale cijfers geven het inzicht dat 21 procent van deze verbrede bedrijven meer dan 50 procent van hun inkomsten uit nevenactiviteiten haalt (zie grafiek 2). Onder nevenactiviteiten verstaan we onder andere verkoop aan huis, stalling, agrotourisme en zorglandbouw. De meest populaire activiteiten zijn natuur- en landschapsbeheer, verkoop aan huis, loonwerk voor derden en stalling van goederen of dieren. De afgelopen jaren is de grootste stijging te zien binnen de categorieën boerderij educatie en energieproductie<sup>1</sup>. De sectoren agrotourisme, zorglandbouw en agrarische kinderopvang groeien het minst hard. Op deze bedrijven ligt de focus niet langer uitsluitend op landbouwactiviteiten. Nevenactiviteiten worden een steeds belangrijker, soms noodzakelijk en ook regelmatig voorkomend hoofdonderdeel van de bedrijfsvoering, zie grafiek 2.

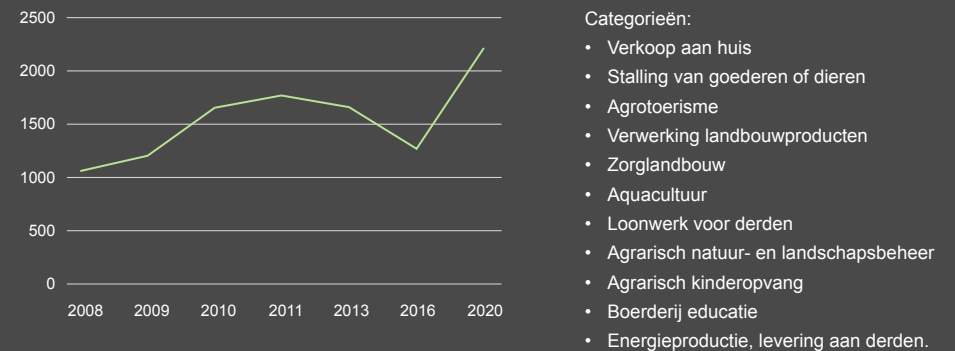
<sup>1</sup> Levering van energie aan derden, uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenluchtwarmte, warmte uit net gemolken melk en biomassa.

### VERBREDING INKOMSTEN



Grafiek 1: verbreding inkomsten uit nevenactiviteiten (cijfer voor alleen gemeente Montfoort: CBS)

### BEDRIJVEN MET VERBREDING



Grafiek 2: verbreding met nevenactiviteiten naast hoofdactiviteit (cijfers: CBS)

## 2.4 Beleidsanalyse

Als het agrarisch bedrijf stopt heeft de ondernemer in de meeste gevallen een alternatief verdienmodel nodig. Vaak gaat het dan om niet-agrarisch gerelateerde activiteiten. Als gemeente maakten we beleidsmatige keuzes voor deze activiteiten en legden die vast in verschillende beleidsstukken. We maakten hier per thema een analyse en samenvatting van om weer te geven wat de mogelijkheden zijn voor initiatieven binnen deze thema's.



### TOERISME, RECREATIE EN NATUUR

Het buitengebied kent een diversiteit aan mogelijke activiteiten. Gevestigd in het Groene Hart is de gemeente Montfoort een trekpleister voor recreatie en toerisme met haar open cultuurlandschappen dicht bij stedelijk gebied. Als gemeente investeren we in wandel- en fietspaden en stimuleren kleinschalige ondernemingen. Het behouden van de unieke landelijke charme en traditionele landschapskenmerken is van groot belang. Dit zijn immers de waarden die mensen naar ons gebied trekken.

Samen bouwen we aan een buitengebied waar toeristen en bewoners van de natuur en de agrarische kenmerken van Montfoort kunnen genieten. Daar hoort ook bij dat we de verkoop van streekelijke producten aanmoedigen. Wij denken ook mee en faciliteren initiatieven die op ons afkomen voor de verkoop van lokaal voedsel en streekproducten. We bieden ruimte in de planologische regels en stimuleren deze activiteiten via ons beleid.

### WONEN

Mensen wonen graag in ons buitengebied omdat je er rust vindt, natuur en veel landschapselementen met veel cultuur historische waarde. Denk aan open uitgestrekte groene velden, rijen knotwilgen en de typische veenontginningen. Wij vinden het belangrijk dat onze cultuurhistorische waarde geborgd blijft en onze omgeving veilig en gezonde omgeving blijft met voldoende economische activiteiten.

### ENERGIE OPWEK

In het buitengebied van onze gemeente speelt duurzame opwek van energie een cruciale rol in onze toekomstvisie. We streven naar evenwicht tussen energie-opwekking en natuurbehoud. Windmolens en zonnepanelen worden strategisch geplaatst om de impact op het landschap te minimaliseren, terwijl we maximale hernieuwbare energieopbrengst garanderen. Mestvergisters ondersteunen circulaire landbouw en verminderen agrarisch afval. Zo creëren we een buitengebied waarin energieopwekking de levenskwaliteit verhoogt maar het niet ten koste gaat van de natuur en landelijke identiteit van Montfoort. De gemeente wil geen zonnepanelen op agrarische gronden meer faciliteren maar staat open voor andere locaties.



## 2.5 In gesprek met de regio

Naast de ontwikkelingen die we zien op basis van cijfers en trends, vinden we het ook belangrijk om te weten wat de betrokkenen in het buitengebied zien aan ontwikkelingen en kansen. Daarom spraken we experts en ervaringsdeskundigen, verstuurdde we enquêtes naar inwoners van het buitengebied en organiseerden we een avond voor agrariërs en belangenorganisaties.

### INTERVIEWS MET BELANGENORGANISATIES

Gedurende het traject van het opstellen van het beleid hebben we het woord gegeven aan experts en de ervaringsdeskundigen op dit onderwerp: Land- en Tuinbouworganisatie Nederland (LTO), lokale organisaties Stichting Hugo Kotestein en Stichting Werkgroep Behoud Lopikerwaard, agrariërs en ervaringsdeskundigen en adviseurs van o.a. gemeente Montfoort en Provincie Utrecht.

De focus in deze interviewslag op de huidige ontwikkelingen die nu in het gebied gezien worden en welke kansen er liggen voor het toekomstige buitengebied van Montfoort.

### ENQUÊTE INWONERS BUITENGEBIED

In september 2023 heeft de gemeente de inwoners van haar buitengebied gevraagd om een korte enquête in te vullen om een beter beeld te krijgen van de huidige situatie en de gewenste invulling van het gebied. In totaal hebben bijna 200 bewoners hun mening gegeven

De meeste respondenten geven het buitengebied een 4 op een schaal van 0 tot 5. De meningen over verandering in het buitengebied op het boerenerf zijn verdeeld:

de ene helft merkt weinig veranderingen, de andere helft juist wel. Stoppende agrarische bedrijven worden niet vaak gezien (55% van de respondenten) ook wordt er zelden (87%) een leeg agrarisch bedrijf opgemerkt. Wel wordt de toename van nevenactiviteiten op boerenerven gezien (59%) maar niet van ongewenste activiteiten (93%).

De meeste bewoners van het buitengebied zien als nieuwe activiteiten vooral kansen in agrarisch gerelateerde bedrijvigheid recreatieve bedrijvigheid en natuur (weidevogel gebieden en bosschages). De minste voorkeur ging uit naar grootschalige bedrijvigheid (opslag en verhuur), energie opwek en kinderdagopvang.

## 2.6 Kansen

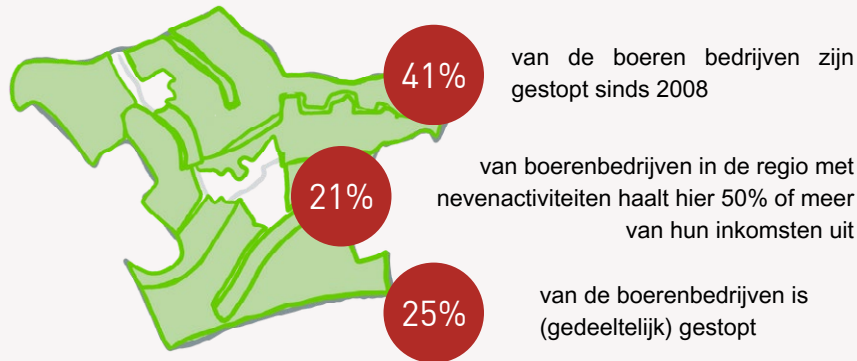
Deze trend van bedrijven die stoppen, gedeeltelijk stoppen en veranderen naar een andere soort bedrijvigheid of hun activiteiten diversifiëren, zal de komende jaren voortduren. Dat komt door nieuwe regelgeving, marktinvoeden en de opkomst van een nieuwe generatie boeren. Dit roept de vraag op hoe de gemeente Montfoort moet omgaan met voormalige agrarische locaties en agrarische bedrijven die zich meer richten op andere activiteiten.

We zien dat ruimte onder druk staat. Zoals ook in de Omgevingsvisie Montfoort (2021) omschreven zorgen verstedelijking, landbouwveranderingen en duurzame energie voor een ruimtevraag, wat kan leiden tot schaarste en conflicten met bestaande landschapskenmerken. Niet alles kan op dezelfde grond plaatsvinden en daarom is een combinatie van functies nodig. Dat is precies waar bestaande en voormalige agrarische locaties kansen voor kunnen bieden, zolang bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de ruimtelijke kwaliteit.

# Gebiedsanalyse

## Wat gebeurt er in gemeente Montfoort

### Algemeen



### Mens

#### Opvolgsituatie onder druk



Regeldruk



Gebrek aan opvolgers



Grenzen aan de schaalvergroting

### Huidige blik op buitengebied

Inzichten van inwoners van het buitengebied via een enquête in interviews



4/5

Inwoners van het buitengebied geven het buitengebied een 4 van de 5

60%

Ziet een toename van nevenactiviteiten op het boerenbedrijf

### Verbreding boeren bedrijvigheid

Lokale bedrijvigheid



Woningen



Recreatie en natuur



Energie opwek





# 3.

---

## VISIE OP DE OPGAVE

Het buitengebied was lange tijd een plek waar in de basis alleen agrarische activiteiten plaatsvonden. Als gemeente was onze rol de afgelopen decennia het toetsen van de verzoeken van agrarische bedrijven om uit te breiden. Andere soorten bedrijvigheid of de transformatie naar een andere bestemming kwamen bijna niet voor. Daar is vanaf eind vorige eeuw verandering in gekomen.

Het buitengebied van de gemeente Montfoort is nu in een overgangsfase. Boeren stoppen geheel of gedeeltelijk met hun bedrijf. Ze zoeken naar andere activiteiten om inkomsten mee te genereren of stoppen, omdat ze met pensioen gaan. De veranderende regelgeving versnelt deze ontwikkeling. De meeste bedrijven moeten veranderen om aan de regelgeving te kunnen voldoen en dat is niet voor alle bedrijven een optie. Het is een overgang van het buitengebied zoals we het kennen, met vooral melkveehouderijen, naar een meer multifunctioneel landelijk gebied waar het ondernemerschap veel breder is. De initiatieven die hieruit voortkomen komen bij ons als gemeente terecht met de vraag of wij medewerking verlenen.

De gemeente wil graag toekomstperspectief bieden voor de transformatie van boerenbedrijven en de verbreding in het buitengebied. Onze ambitie is om

wildgroei en versturende activiteiten te voorkomen, tegelijkertijd willen we een gezond verdienmodel ondersteunen en bijdragen aan een duurzaam en toekomstbestendig landelijk gebied. In samenwerking met de provincie en belanghebbende partijen hebben we dit document ontwikkeld als invulling daarvan. Het sluit aan bij de gedachte van de Omgevingswet, omdat we met dit beleid uitdagen om anders naar ontwikkelingen op boerenerven te kijken. We laten het traditionele beeld los van wat een boerenbedrijf zou moeten zijn en beoordelen op basis van maatschappelijke meerwaarde en de effecten op de omgeving. Daarbij zijn we meer in contact met de ondernemers, inwoners en bezoekers in het buitengebied.

Een nieuw perspectief vraagt om een hernieuwde kijk op traditionele concepten zoals het boerenbedrijf, het buitengebied en de rol van ons als gemeente bij het begeleiden van veranderingen.

Drie belangrijke vraagstukken staan centraal in deze discussie:

1. moet de gemeente meer een proactieve rol nemen in deze transitie,
2. hoe kunnen we op een andere manier naar boerenervtransities kijken en
3. hoe kan de Omgevingswet als leidraad dienen voor het redeneren vanuit activiteiten?

### 3.1 De rol van de gemeente in de transitie van het landelijk gebied

Als we goed om willen gaan met de transitie van de landbouw - en daardoor de transitie van boerenerven - zijn nieuwe benaderingen nodig. Transities zijn complex en de invloedssfeer ligt niet binnen één organisatie maar is verdeeld over meerdere betrokken organisaties en mensen. De overheid is hierbij nodig en heeft vijf hoofdtaken<sup>2</sup>:

1. richting geven;
2. een organisatiestructuur creëren;
3. nieuwe initiatieven ondersteunen;
4. problematische ontwikkelingen aanpakken;
5. interne capaciteiten en structuren ontwikkelen.

Initiatieven lopen vast als we deze taken vanuit de gemeente niet goed uitvoeren. Daarom kiezen we als gemeente voor een proactievare houding in het contact met agrariërs. Dat doen we door in gesprek te gaan met agrariërs, meer ruimte te bieden voor nieuwe activiteiten in het buitengebied en onze werkwijze zodanig te structureren dat initiatieven sneller behandeld kunnen worden. Ook als de conclusie is dat een initiatief niet past moet dat snel duidelijk gemaakt worden.

---

<sup>2</sup> (De Transformatieve Overheid; Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2023)

### 3.2 Brede plattelandsbestemming

We kijken traditioneel naar een boerenbedrijf als een plek waar - in het geval van Montfoort - meestal primaire producten worden geproduceerd, zoals melk en vlees. Dat is de hoofdactiviteit. We staan daarbij toe dat er nevenactiviteiten plaatsvinden maar die moeten dan ondergeschikt zijn. Dit is een benadering die we los willen laten. In plaats daarvan omarmen we de multifunctionaliteit van boerenerven waarbij naast landbouw ook andere activiteiten zoals natuurbeheer, recreatie en duurzame energieproductie kunnen samenkomen op één locatie. Dit sluit beter aan op de werkelijkheid, want op veel boerenbedrijven is het nu al zo dat meer dan de helft van de opbrengsten worden gegenereerd uit niet-agrarische activiteiten. Door de ondernemer ruimte te geven voor multifunctioneel gebruik van het erf bevorderen we een goed verdienmodel en een vitaal, levendig buitengebied. Op het moment dat er geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer zijn moet de functie worden gewijzigd met een nieuw omgevingsplan.

We maken multifunctionaliteit van boerenerven mogelijk, waardoor een agrariër niet afhankelijk is van slechts één inkomstenbron. Dat is nuttig bij tegenvallende opbrengsten, bijvoorbeeld door droogte, prijsdalingen of overstromingen. Daarnaast biedt de optie voor meerdere functies toegevoegde waarde aan landbouwproducten, denk aan: niet-agrarische activiteiten, zoals agrotourisme, boerderijwinkels, of landbouweducatie. Consumenten zijn vaak bereid meer te betalen voor producten die ze direct van de boerderij kunnen ervaren of kopen. Dit kan leiden tot hogere marges en winstgevendheid. Verder bevorderen we met multifunctionele boerenerven meer verbinding tussen agrariërs en inwoners,



omdat veel van de extra activiteiten mensen enthousiasmeren om een boerenbedrijf te bezoeken. Bijvoorbeeld om te recreëren en producten te kopen. Ten slotte bieden we hiermee meer handelingsperspectief voor de ondernemer om een bijdrage te leveren aan energievoorziening, wateropgave en/of vergroten biodiversiteit.

Voor stoppende agrariërs bieden we op deze manier de mogelijkheid om een aantal nevenactiviteiten voort te zetten, ook al stopt het agrarisch bedrijf. Het moeten dan activiteiten zijn die we passend vinden, waarover we in hoofdstuk 4 meer toelichting geven. Dit geeft een voormalig agrariër een stimulans in plaats van een beperkend gevoel op het transformeren van een erf.

### 3.3 De koppeling met de Omgevingswet

De Omgevingswet biedt een geschikt kader voor het redeneren vanuit activiteiten in boerenerftransities. Deze wet legt de nadruk op het beoordelen van initiatieven op basis van de effecten van activiteiten, in plaats van strikt op bestemmingen en functies. Oftewel, we bewegen naar een houding waarbij niet de regel of norm centraal staat maar een activiteit. We benaderen die activiteit vanuit een ja, mits benadering in plaats van nee, tenzij. Een goede en veilige fysieke leefomgeving is daarbij het uitgangspunt. Dit betekent dat boerenerftransities kunnen worden beoordeeld op effecten zoals hun impact op het milieu, de maatschappelijke meerwaarde en de verkeer aantrekkende werking.



*Figuur 1  
Verschillende  
activiteiten  
kunnen op één  
(voormalig)  
boerenerf  
gecombineerd  
worden.*

# 4.

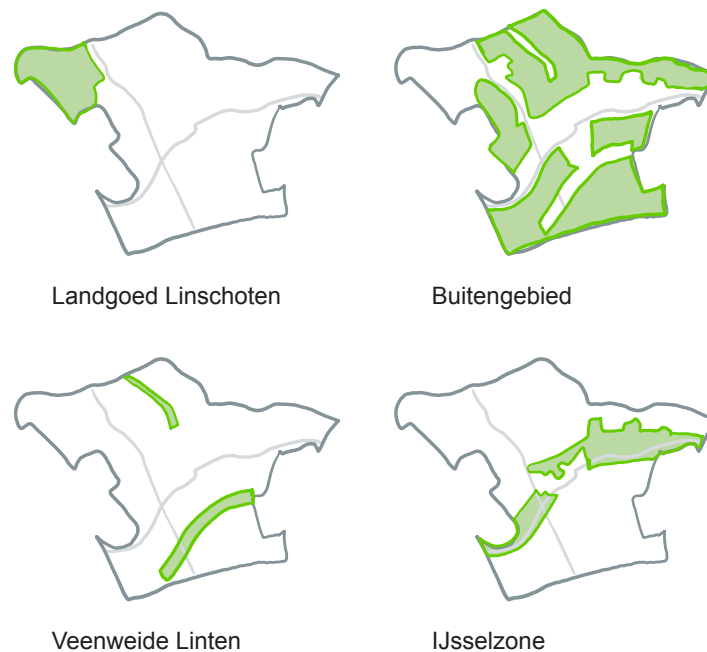
## SPELREGELS

De gemeente Montfoort onderscheidt negen deelgebieden in haar Omgevingsvisie, ieder met eigen karakter, kwaliteiten en ontwikkelrichtingen. Vier gebieden maken samen het buitengebied: Buitengebied, Landgoed Linschoten, de IJsselzone en Veenweide Lint. We zien per deelgebied andere kansen voor nieuwe activiteiten die naast de agrarische functie of in plaats van een agrarische functie ruimte kunnen krijgen. Per gebied zoomen we in de komende hoofdstukken in op welke activiteiten gewenst zijn, mogelijk zijn onder voorwaarden of niet gewenst zijn.

### 4.1 Algemene uitgangspunten

Hoewel we onderscheid maken tussen deelgebieden, zijn er drie algemene uitgangspunten voor de transformatie van VAB locaties:

1. We geven ruimte aan een brede plattelandsbestemming op een erf;
2. We beoordelen initiatieven vanuit een proactieve en 'ja, mits'- houding;
3. We stimuleren een aantrekkelijk landelijk gebied voor recreatie.



Kaart 1: De vier buitengebieden van gemeente Montfoort

## BREDE PLATTELANDSBESTEMMING

Uit de gebiedsanalyse blijkt dat nevenactiviteiten een steeds belangrijker en soms noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering zijn. In onze visie op de opgave beschrijven we dat we de multifunctionaliteit van boerenerven willen omarmen waarbij naast landbouw ook andere activiteiten zoals natuurbeheer, recreatie en duurzame energieproductie kunnen samenkomen op één locatie. Dat brengen we in de praktijk door de onderverdeling in hoofd- en nevenactiviteiten los te laten en dit ook in regelgeving te verwerken. Er moet per locatie wel altijd binding zijn tussen de verschillende activiteiten, zodat er één eigenaar en aanspreekpunt is en de activiteiten elkaar aanvullen. Per erf mag er daarom ook maximaal één bedrijfswoning zijn die in verbinding moet zijn met de bedrijfsactiviteiten. Nieuwe bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd als de bewoning noodzakelijk is voor de agrarische activiteiten. De activiteiten moeten passend zijn op de locatie volgens het verkeerslichtenmodel in het specifieke deelgebied. Als er geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer plaatsvinden<sup>3</sup>, moet de functie worden gewijzigd maar kunnen de overblijvende activiteiten voortgezet worden.

<sup>3</sup> Als geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden waarvoor een vergunning of melding noodzakelijk is beschouwen we ze niet langer als bedrijfsmatig.

## HANDELEN BINNEN DE GEEST VAN DE OMGEVINGSWET

De Omgevingswet biedt een geschikt kader om op een andere manier nieuwe activiteiten te beoordelen. Zoals in onze visie beschreven benaderen we die activiteiten voortaan met een ja, mits benadering. Dat betekent dat we een aantal activiteiten in principe altijd toestaan (die behoren dan tot de groene categorie binnen het verkeerslichtenmodel). Er zijn ook activiteiten die behoren tot de oranje categorie binnen het verkeerslichtenmodel. Als we medewerking hieraan verlenen verwachten we dat maatschappelijke meerwaarde wordt geboden. We verstaan onder maatschappelijke meerwaarde onder andere de bijdrage aan het verlenen van zorg, beleidsdoelen zoals meer vrijetijdseconomie, het versterken van toeristische routes, het bieden van een economisch verdienmodel, het versterken van biodiversiteit en het leveren van hernieuwbare energie. We hanteren maatwerk bij deze beoordeling omdat de gewenste maatschappelijke meerwaarde en de mogelijkheden hiervoor per locatie sterk kunnen verschillen. Natuurlijk moet de impact op de omgeving op zijn minst acceptabel zijn. Bij de effecten horen dan in ieder geval de impact op het milieu, stedenbouwkundige kwaliteit, cultuurhistorische waarden, hinderende werking op omliggende functies en de verkeersaantrekkende werking.





## 4.2 Verkeerslichtenmodel

In dit beleid hebben we de ontwikkelrichtingen uitgewerkt in een verkeerslichtenmodel. Dat werkt als volgt:

- Groen: activiteit zien we als wenselijk voor het gebied
- Oranje: de activiteit is mogelijk, maar onder voorwaarden
- Rood: de activiteit zien we als niet wenselijk

In de volgende hoofdstukken is een pagina gewijd aan elk van de vier deelgebieden van Montfoort zoals ze in de Omgevingsvisie (2021) zijn gedefinieerd. We omschrijven per deelgebied de kansen en de ontwikkelrichtingen en geven een toelichting op de uitgangspunten. We geven in het verkeerslichtenmodel aan hoe we in dit gebied tegen nieuwe activiteiten aankijken.

We hebben de mogelijke activiteiten verdeeld in 11 activiteiten:

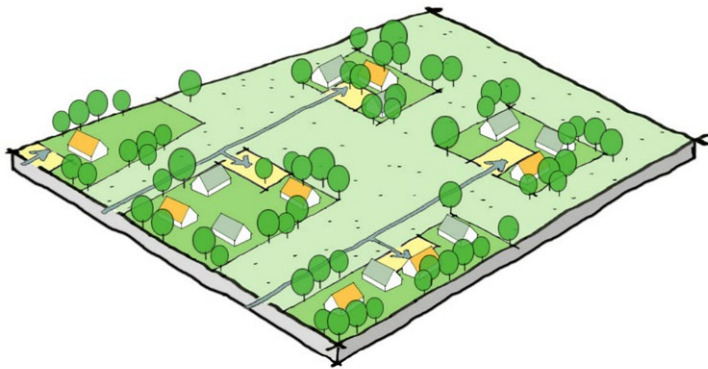
- 1 **Knooperf:** Een kleinschalig woonerf in agrarische landelijke stijl. Het splitsen van woningen behoort ook tot deze categorie. Zie voor een toelichting de infographic met toelichting op de volgende pagina.
- 2 **Horeca:** Horecabedrijven tot maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- 3 **Dagrecreatie en educatie:** Extensieve dagrecreatie en educatieve activiteiten zonder nachtverblijf.
- 4 **Verblijfsrecreatie:** Kleinschalige recreatie activiteiten met nachtverblijf.
- 5 **Kantoor en vergaderen:** Activiteiten die betrekking hebben op zakelijke bijeenkomsten en het bieden van werkplekken in vorm van kantoor- en vergaderruimten.

- 6 **Zorg:** Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak in de vorm van dagbestedingsactiviteiten. We beschouwen zowel dagopvang als ook woonzorgconcepten onder deze categorie. Een woonzorgconcept behandelen we qua beoordelen hetzelfde als een initiatief voor een knooperf.
- 7 **Kinderdagverblijf:** De opvang van kinderen overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting en daaronder begrepen buitenschoolse opvang.
- 8 **Energie opwek:** Levering van energie aan derden, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenluchtwarmte, warmte uit versgemolken melk en biomassa, inclusief de opslag van deze energie en de aanleg van de benodigde infrastructuur. Hierbij is relevant dat de gemeente geen medewerking aan nieuwe zonneparken op agrarische gronden verleent en de zonneladder hanteert.
- 9 **Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid:** Bedrijven waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht voor het voortbrengen van agrarische producten en/of de productie of levering van goederen of diensten die agrarisch van aard zijn.
- 10 **Niet-agrarisch gerelateerde bedrijvigheid:** Alle bedrijvigheid die niet valt onder de andere categorieën, tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- 11 **Natuur:** Bos, natuur, weidevogelgebieden.

Als aangevraagde activiteiten niet binnen deze categorieën passen dan vallen ze automatisch in categorie 'oranje' van het verkeerslicht en is maatwerk nodig om ze te beoordelen.

## TOELICHTING OP HET KNOOPERF

Een knooperf is een kleinschalig woonerf ter vervanging van de voormalige agrarische gebouwen. Het splitsen van woningen valt hier ook onder. Het is geen wijk of stedelijke uitbreiding. Het woonaanbod bestaat uit kleine betaalbare woningen in landschappelijke stijl, die passen binnen de Woonvisie 2019-2030. De woningen moeten passen in het landschap, waarbij behoud van openheid een belangrijk criterium is. Het totale bouwvolume in het buitengebied mag niet toenemen, dus er moet altijd sloop tegenover staan. Het aantal woningen moet passend zijn op de beschikbare ruimte. De kwaliteitskaders kunnen worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Bijgaande afbeeldingen zijn voorbeelden van knooperflocaties op andere locaties in Nederland.



Hollands Erf, Hapert - gemeente Bladel



De Erven, Landgoed Singraven - gemeente Dinkelland



BuitenDelen, Lettele - gemeente Deventer



Knooperf de Veldboer, Langeveen - gemeente Tubbergen

	Buitengebied	Landgoed Linschoten	IJsselzone	Veenweide Linten
Knooperven	✗	~	✓	~
Horeca	~	✓	✓	✓
Dagrecreatie en educatie	~	✓	✓	✓
Verblijfsrecreatie	~	~	✓	✓
Kantoor en vergaderen	~	✓	✓	✓
Zorg	~	✓	✓	✓
Kinderdagverblijf	~	~	✓	✓
Energie opwek	~	~	~	~
Agrarisch (gerelateerde) bedrijvigheid	✓	~	✓	✓
Niet-agrarische bedrijvigheid	~	~	~	~
Bos, natuur, weidevogelgebieden	✓	✓	✓	✓

Tabel 1: Overzicht verkeersmodel per deelgebied

Groen: wenselijk (✓), oranje: mogelijk onder voorwaarden (~), rood: niet wenselijk (✗).



## 4.3 Buitengebied

### GEBIEDSOMSCHRIJVING

Het buitengebied kenmerkt zich door historische linten, openheid en markante boerderijen. Het buitengebied bestaat uit agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw. Veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik; binnen deze gebieden bevinden zich kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De landbouwsector is een belangrijke economische sector die ook een beheerder is van ons cultuurhistorische landschap. De delen van de kaart die vallen onder dit deelgebied zijn agrarische gronden; gebieden waar geen bebouwing aanwezig is. De linten worden behandeld onder 'veenweidelinten' en 'IJsselzone'.

### KANSEN

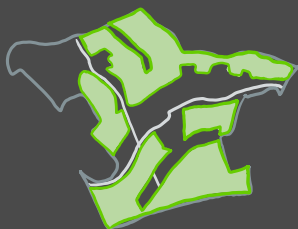
Vanuit de beleidsdoelen voor dit gebied en de analyse die we hebben uitgevoerd zien we verschillende kansen voor initiatiefnemers op zoek naar vervangende of aanvullende activiteiten op het (voormalig) boeren erf. We zien veel mogelijkheden in het toevoegen van niet-agrarische activiteiten die aansluiten bij de landbouw, zoals kamperen bij de boer. Want een doel voor ons buitengebied is het bevorderen van de beleving van het agrarisch karakter. We streven daarnaast naar een economisch rendabele landbouwsector. Deze activiteiten vormen ook een belangrijke (aanvullende) inkomstenbron voor een (voormalig) agrariër. We werken graag mee aan activiteiten die daaraan bijdragen. Openheid van het gebied is een belangrijke waarde die we willen behouden.



Op basis van de analyse en kansen die we hebben geïdentificeerd maken we de vertaalslag naar het verkeerslichtenmodel. Activiteiten die passen bij het agrarische karakter zijn wat ons betreft heel wenselijk in dit gebied en dragen bij aan onze doelstellingen. Daarom plaatsen we ze in het groene verkeerslicht. We werken niet mee aan knoopen, omdat het toevoegen van gebouwen niet past in dit open agrarische gebied. Voor de activiteiten in het oranje verkeerslicht zien we wel mogelijkheden maar alleen als dat geen permanente bebouwing oplevert. De activiteiten op zichzelf kunnen wel de beleving van het agrarische landschap versterken en een verdienmodel opleveren voor ondernemers. In de volgende paragraaf geven we een toelichting op de spelregels.

## DEELGEBIED

## ACTIVITEITEN



- Agrarisch (gerelateerde) bedrijvigheid
- Bos, natuur, weidevogelgebieden



- Horeca
- Dagrecreatie en educatie
- Verblijfsrecreatie
- Kantoor en vergaderen
- Zorg
- Kinderdagverblijf
- Energie opwek
- Niet-agrarische bedrijvigheid



- Knooperven

Figuur 2 Verkeerslichtenmodel voor deelgebied 'Buitengebied'

## TOELICHTING

Activiteiten die we in het groene deel van het verkeerslicht plaatsen, zien we als wenselijk en versterkend voor de waarden in dit gebied. Dat betekent dat we in een nieuw omgevingsplan opnemen dat deze activiteiten mogelijk zijn in dit gebied. Belangrijke voorwaarde is wel, dat voor de activiteiten geen permanente gebouwen worden opgericht buiten bestaande bouwvlakken, omdat het gebied open is en we dat ook graag zo willen houden.

Activiteiten die we in het oranje deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als mogelijk wenselijk onder voorwaarden. Dat betekent dat we in een nieuw omgevingsplan een mogelijkheid opnemen om af te wijken en maatwerk leveren om hierin een afweging te maken. We kijken hierbij naar de volgende voorwaarden:

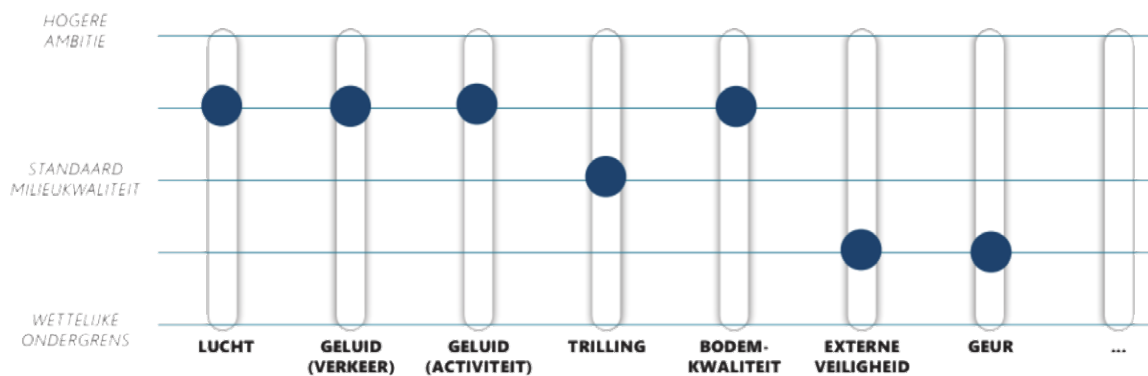
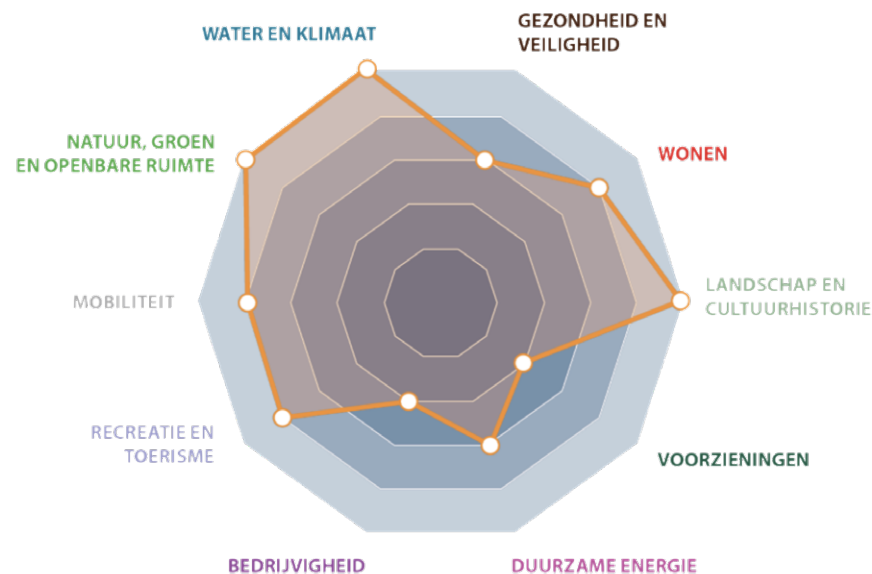
- Voor deze activiteiten mag geen permanente bebouwing worden opgericht.
- De punthoogte van windmolens mag niet hoger zijn dan 30 meter. Grotere windmolens zijn alleen afweegbaar direct naast infrastructuur zoals snelwegen.
- Zonnevelden zijn alleen mogelijk binnen bestaande bouwvlakken.

We toetsen op de volgende punten:

- De activiteit mag geen beperkingen geven voor nabijgelegen bestaande activiteiten.
- De intensiteit van verkeersbewegingen moet passen bij de mogelijkheden die de infrastructuur biedt.
- De milieucategorie moet passen binnen de mogelijkheden van het gebied en niet zorgen voor mogelijk gevaarlijke of overlastgevende situaties.

- Er moet rekening gehouden worden met cultuurhistorische waarden zoals te vinden in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK)
- Hoeveel het initiatief bijdraagt aan de kernwaarden van het gebied (zie figuur 2).

Activiteiten die we in het rode deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als onwenselijk en staan we niet toe in dit gebied. Het zijn activiteiten die afbreuk doen aan de waarden van dit gebied.



Figuur 2: Kernwaarden op basis van het gewenste toekomstige karakter van het deelgebied. (bron: Omgevingsvisie Montfoort (2021)) ►



## 4.4 Landgoed Linschoten

### GEBIEDSBESCHRIJVING

Het Landgoed Linschoten en de omgeving rond natuurgebied Willeskop zijn hoogwaardige natuurgebieden die het groene karakter van de gemeente gestalte geven. Het landgoed is het grootste in het Groene Hart en geeft ten noordwesten van Linschoten een groene invulling van grote cultuurhistorische waarde.

### KANSEN

Landgoed Linschoten wordt gekarakteriseerd door het unieke park, schilderachtige waterwegen, historische boerderijen en uitgestrekte bossen. Het vormt een waardevol gebied voor cultuurhistorie en recreatie van de gemeente en draait op agrariërs. Het doel is dit landschap te beschermen en tegelijkertijd zichtbaar en toegankelijk te maken voor recreatieve en educatieve doeleinden. We zoeken een balans tussen natuur, erfgoed, landbouw en recreatie. Uitgangspunt is dat projecten in samenhang worden uitgevoerd en bijdragen aan de duurzame exploitatie van het landgoed. Het gebied zal voornamelijk voor landbouw en recreatie worden gebruikt, waarbij de nadruk ligt op veiligheid en comfort voor bewoners en bezoekers.

Op basis van de analyse en kansen die we hebben geïdentificeerd maken we de vertaalslag naar het verkeerslichtenmodel (figuur 3). Vanuit de focus op natuur, erfgoed, landbouw en recreatie werken we graag mee aan activiteiten die agrarisch en agrarisch gerelateerd zijn en gericht zijn op bos, natuur en weidevogelgebieden. Die activiteiten plaatsen we daarom in het groene verkeerslicht. Alle andere activiteiten zien we als kansrijk, zolang ze bijdragen aan de kernwaarden van het gebied. Hierbij kijken we vooral naar hoe het initiatief past in het landschap maar ook of het bezoekers meer laat zien van hoe mooi en bijzonder dit landgoed is. Daarbij willen we ook graag een verdienmodel bieden voor de ondernemers in het landgoed. In de volgende paragraaf geven we een toelichting op de spelregels.



## DEELGEBIED

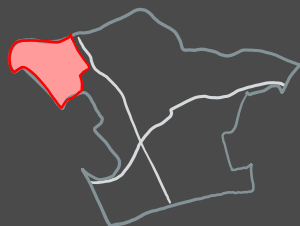
## ACTIVITEITEN



- Agrarisch (gerelateerde) bedrijvigheid
- Bos, natuur, weidevogelgebieden



- Horeca
- Dagrecreatie en educatie
- Verblijfsrecreatie
- Kantoor en vergaderen
- Zorg
- Kinderdagverblijf
- Energie opwek
- Niet-agrarische bedrijvigheid
- Knooperven



- Geen

Figuur 2. Activiteiten overzicht in Landgoed Linschoten

## TOELICHTING

Activiteiten die we in het groene deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als wenselijk en versterkend. Dat betekent dat we in een nieuw omgevingsplan opnemen dat deze activiteiten mogelijk zijn in dit gebied. Belangrijke voorwaarde is wel:

- Dat de activiteiten moeten passen binnen een nader te bepalen maximale oppervlakte van gebouwen om de kleinschaligheid te bewaken.

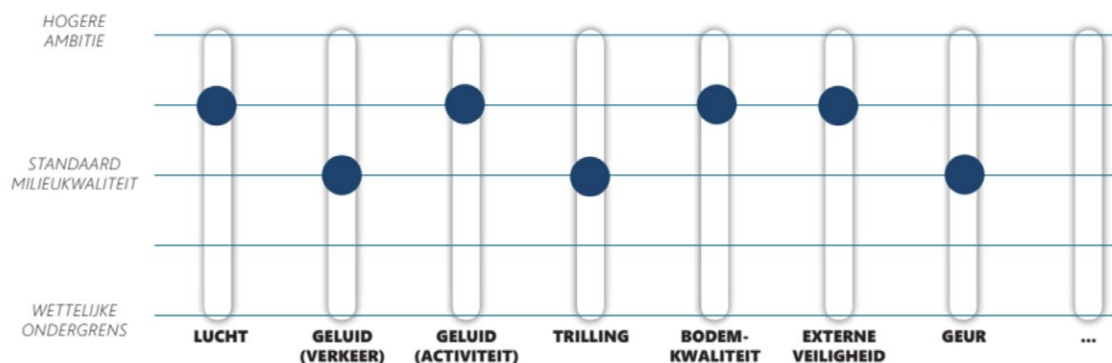
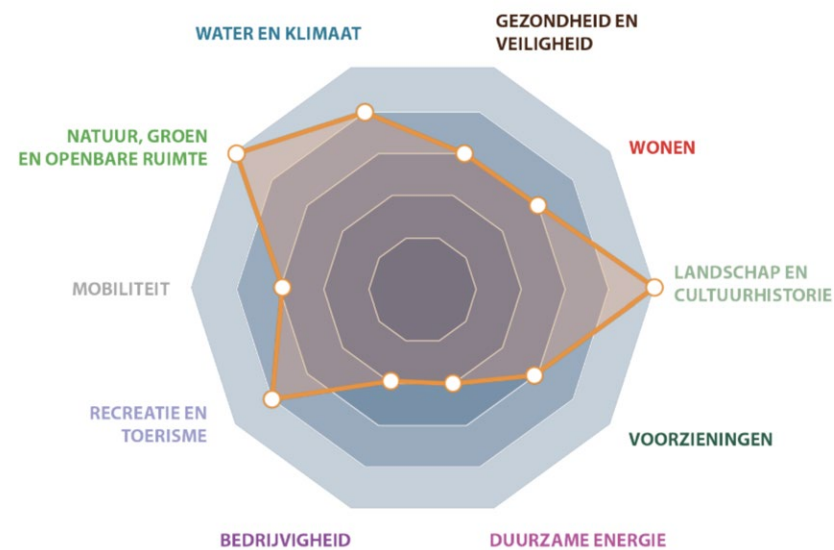
Activiteiten die we in het oranje deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als mogelijk wenselijk onder voorwaarden. Dat betekent dat we in een nieuw omgevingsplan een mogelijkheid opnemen om af te wijken en maatwerk leveren om hierin een afweging te maken. We kijken hierbij naar de volgende voorwaarden:

- De punthoogte van windmolens mag niet hoger zijn dan 30 meter. Grotere windmolens zijn alleen afweegbaar direct naast infrastructuur zoals snelwegen. Zonnevelden zijn alleen mogelijk binnen bestaande bouwvlakken.
- We staan nieuwe woningen alleen toe in bestaande gebouwen waarbij ook meerwaarde voor natuur, landschap en cultuurhistorie moet worden geboden.
- Dat zorgverlening ook gepaard mag gaan met wonen in hofjes voor die doelgroepen, zolang de woningen ingepast worden in bestaande gebouwen of in woningen die passend zijn bij de bestaande bouwstijlen.

We toetsen op de volgende punten:

- De activiteit moet passen bij de al bestaande activiteiten op het erf.
- De activiteit mag geen beperkingen geven voor nabijgelegen bestaande activiteiten.

- De benodigde gebouwen moeten minstens een nader te bepalen beeldkwaliteit bezitten.
- De intensiteit van verkeersbewegingen moet passen bij de mogelijkheden die de infrastructuur biedt.
- De milieucategorie moet passen binnen de mogelijkheden van het gebied en niet zorgen voor mogelijk gevaarlijke of overlast gevende situaties.
- We kennen een maximaal te benutten oppervlakte toe voor bebouwing op het erf, om te voorkomen dat de activiteit te grootschalig wordt.
- De bovengrens bepalen we met een afweging tussen wat er al is bij bestaande initiatieven, wat we beschouwen als passend in het landschap en aan de hand van wat een ondernemer nodig heeft voor een verdienmodel.
- Er moet rekening gehouden worden met cultuurhistorische waarden zoals te vinden in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK).
- Hoeveel het initiatief bijdraagt aan de kernwaarden van het gebied (zie figuur 3).



Figuur 3: Kernwaarden op basis van het gewenste toekomstige karakter van het deelgebied.  
(bron: Omgevingsvisie Montfoort (2021)) ►



## 4.5 De IJsselzone

### GEBIEDSBESCHRIJVING

De Hollandsche IJssel vormt een specifiek onderdeel van het landschap van de gemeente. Montfoort is ontstaan aan de zuidoever van de Hollandsche IJssel. Naast de Hollandsche IJssel behoren ook de linten nabij de IJssel (Lindeboomseweg, Achthoven-West, Achthoven Oost, Willeskop, Heeswijk, Mastwijkdijk, Heeswijk, Waardsedijk en IJsselveld) en de directe omgeving hiervan tot deze zone. Er zijn nu al verschillende activiteiten gevestigd.

### KANSEN

De IJsselzone is een aantrekkelijke groenblauwe ader voor werken en wonen, met focus op groen en water. Dat geeft ruimte voor woningbouw als het minimale impact heeft op het landschap en voortborduurde op de cultuurhistorische manier van uitbreiden. Ook het opdelen van agrarische percelen of creatieve ideeën als tiny houses en boerenwinkels vormen een mogelijkheid in deze gebieden. We stimuleren de ontwikkeling van recreatiegerichte bedrijfstjes, zoals kamperen bij de boer, een landwinkel of kanoverhuur.

Het noordelijke gebied willen we graag ontwikkelen tot hoogwaardig landschappelijk en recreatief gebied. Bestaande bedrijvigheid willen we behouden. Nieuwvestiging van bedrijven of grootschalige uitbreiding is mogelijk als deze bedrijven zich aansluiten bij het gewenste recreatieve karakter van de zone en bijdragen aan de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Ten zuiden van de Hollandsche IJssel bieden we ruimte voor functieverandering en intensivering van lintbebouwing. Bij Heeswijk-Oost bestaat ruimte voor uitbreiding van bedrijvigheid. We stimuleren woningbouw onder voorwaarde van minimale impact op landschap en culturele uitbreiding.

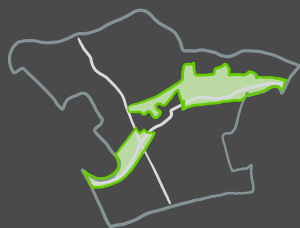
Op basis van de analyse en kansen die we hebben geïdentificeerd maken we de vertaalslag naar het verkeerslichtenmodel (figuur 3). Omdat dit gebied zo geschikt is voor bedrijvigheid, recreatie en woningbouw plaatsen we deze activiteiten in het groene verkeerslicht. Aan andere activiteiten willen we meewerken onder de voorwaarde dat ze meerwaarde bieden voor water en klimaat, landschap en cultuurhistorie en recreatie en toerisme. In de volgende paragraaf geven we een toelichting op de spelregels.





## DEELGEBIED

## ACTIVITEITEN



- Knooperven
- Horeca
- Dagrecreatie en educatie
- Verblijfsrecreatie
- Kantoor en vergaderen
- Zorg
- Kinderdagverblijf
- Agrarisch (gerelateerde) bedrijvigheid
- Bos, natuur, weidevogelgebieden



- Energie opwek
- Niet-agrarische bedrijvigheid



- Geen

Figuur 6 Verkeerslichtenmodel IJsselzone

## TOELICHTING

Activiteiten die we in het groene deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als wenselijk en versterkend. Dat betekent dat we in een nieuw omgevingsplan opnemen dat deze activiteiten mogelijk zijn in dit gebied. Belangrijke voorwaarden zijn wel:

- Dat de activiteiten passen binnen een nader te bepalen maximale oppervlakte van gebouwen die is afgestemd op al aanwezige activiteiten.
- Zoals omschreven onder het kopje 'kansen', gaan we anders om met initiatieven in het noorden, zuiden en bij Heeswijk-oost.
- Woningen worden bij voorkeur toegevoegd in bestaande gebouwen, al dan niet via woningsplitsing, of anders in ieder geval binnen het bestaande erf.
- Als er nieuwe woningen worden gebouwd is dit alleen mogelijk als dit binnen het bestaande erf gebeurt.
- Dat woningclusters nooit meer woningen bevatten dan 15 en een maximaal oppervlakte per woning kennen.

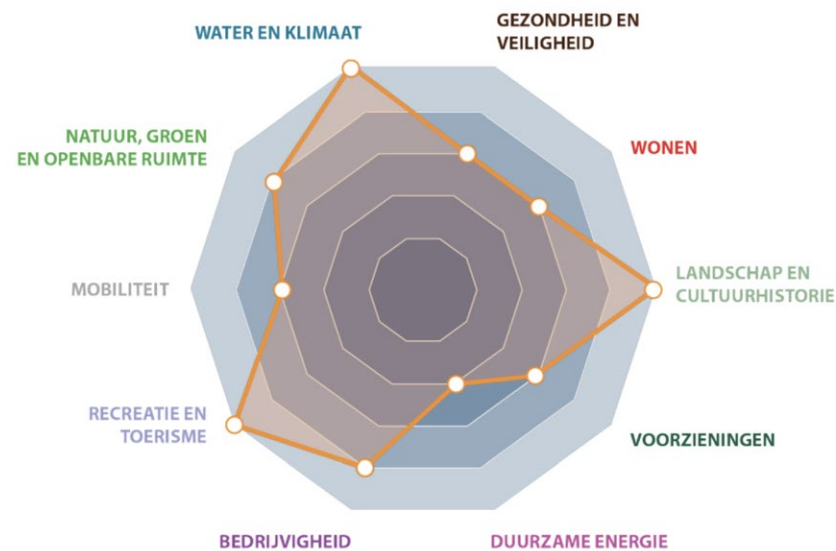
Activiteiten die we in het oranje deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als mogelijk wenselijk onder voorwaarden. Dat betekent dat we in een nieuw omgevingsplan een mogelijkheid opnemen om af te wijken en maatwerk leveren om hierin een afweging te maken. We kijken hierbij naar de volgende voorwaarden:

- De punthoogte van windmolens mag niet hoger zijn dan 30 meter. Grotere windmolens zijn alleen afweegbaar direct naast infrastructures zoals snelwegen.
- Zonnevelden zijn alleen mogelijk binnen bestaande bouwvlakken.

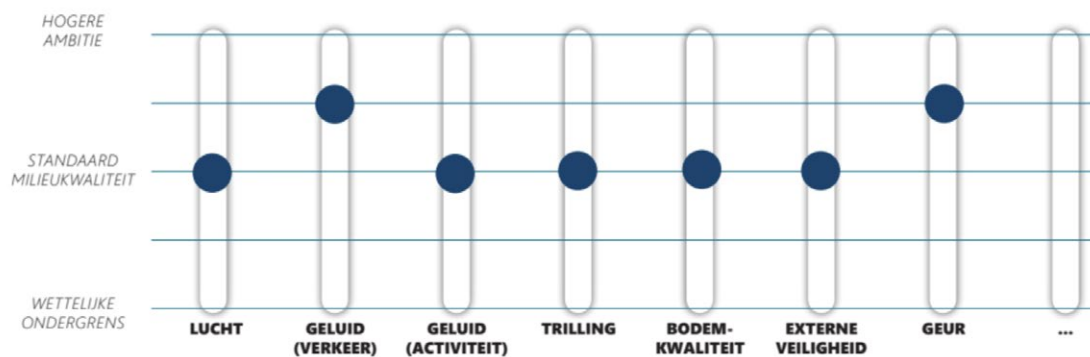
We toetsen op de volgende punten:

- De activiteit moet passen bij de al bestaande activiteiten op het erf.
- De benodigde gebouwen moeten minstens een nader te bepalen beeldkwaliteit bezitten.

- De activiteit mag geen beperkingen geven voor nabijgelegen bestaande activiteiten.
- De intensiteit van verkeersbewegingen moet passen bij de mogelijkheden die de infrastructuur biedt.
- De milieucategorie moet passen binnen de mogelijkheden van het gebied en niet zorgen voor mogelijk gevaarlijke of overlastgevendende situaties.
- Nieuwe activiteiten vinden plaats binnen bestaande gebouwen. Als dat niet mogelijk is, bijvoorbeeld door de slechte staat van die gebouwen, mogen ze worden vervangen door nieuwbouw. Die nieuwbouw moet wel passen bij de karakteristieke uitstraling van het gebied.
- Er moet rekening gehouden worden met cultuurhistorische waarden zoals te vinden in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK)
- Hoeveel het initiatief bijdraagt aan de kernwaarden van het gebied en aan maatschappelijke opgaven (zie figuur 4).



Activiteiten die we in het rode deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als onwenselijk en staan we niet toe in dit gebied. Het zijn activiteiten die afbreuk doen aan de waarden van dit gebied.



Figuur 4: Kernwaarden op basis van het gewenste toekomstige karakter van het deelgebied. (bron: Omgevingsvisie Montfoort (2021)) ►

## 4.6 Veenweide Linten

### GEBIEDSOMSCHRIJVING

De Veenweide linten slingeren door het Montfoorts landschap. Onder deze linten verstaan we de Cattenbroekerdijk en het lint bij Blokland. De linten zijn een sterk historisch kenmerk van het buitengebied.

### KANSEN

Wonen, landbouw en recreatie staan centraal in dit gebied. We richten ons op behoud en versterking van de identiteit van het open en groene landschap door behoud van het contrast tussen de open weidegebieden, de besloten linten, de halfopen oeverwallen van de Hollandsche IJssel en de Lek en het uitgestrekte stroomgebied van de Lek. Activiteiten die een bijdrage leveren aan een veiligere verkeerssituatie, verduurzaming van bestaande bebouwing, betere bereikbaarheid en duurzame mobiliteit zijn gewenst.

We zien mogelijkheden voor activiteiten die zich richten op kleine bedrijvigheid, recreatie en educatie. Het toevoegen van woningen zien we als optie, als het minimale impact heeft op de verkeersintensiteit en bij voorkeur alleen in bestaande gebouwen of als vervanging van voormalige gebouwen. Creatieve ideeën zoals tiny houses en boerenwinkels zijn hierbij ook opties, waarbij de aanpak per lint kan verschillen, bijvoorbeeld vanwege de historische waarde.



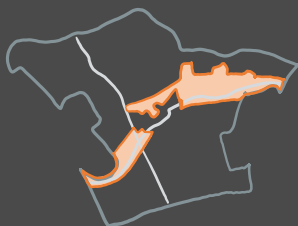
Op basis van de analyse en kansen die we hebben geïdentificeerd maken we de vertaalslag naar het verkeerslichtenmodel (figuur 8). Hierin zien we bovenstaande keuzes terug. We werken graag mee aan activiteiten die aansluiten bij de kansen die het gebied biedt voor kleine bedrijvigheid, recreatie en educatie. Aan andere activiteiten willen we meewerken als ze passen bij de voorwaarden. In de volgende paragraaf geven we een toelichting op de spelregels.

## DEELGEBIED

## ACTIVITEITEN



- Horeca
- Dagrecreatie en educatie
- Verblifsrecreatie
- Kantoor en vergaderen
- Zorg
- Kinderdagverblijf
- Agrarisch (gerelateerde) bedrijvigheid
- Bos, natuur, weidevogelgebieden



- Knooperven
- Energie opwek
- Niet-agrarische bedrijvigheid



- Geen

Figuur 8 Verkeerslichtenmodel voor deelgebied 'Veenweidelinten'

## TOELICHTING

Activiteiten die we in het groene deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als wenselijk en versterkend. Dat betekent dat we in een nieuw omgevingsplan opnemen dat deze activiteiten mogelijk zijn in dit gebied. Belangrijke voorwaarde is wel dat de activiteiten moeten passen binnen de bestaande gebouwen. Als dat niet mogelijk is, bijvoorbeeld door de slechte staat van die gebouwen, mogen ze worden vervangen door nieuwbouw. Die nieuwbouw moet wel passen bij de karakteristieke uitstraling van het gebied.

Activiteiten die we in het oranje deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als mogelijk wenselijk onder voorwaarden. Dat betekent dat we in een nieuw omgevingsplan een mogelijkheid opnemen om af te wijken en maatwerk leveren om hierin een afweging te maken. We kijken hierbij naar de volgende voorwaarden:

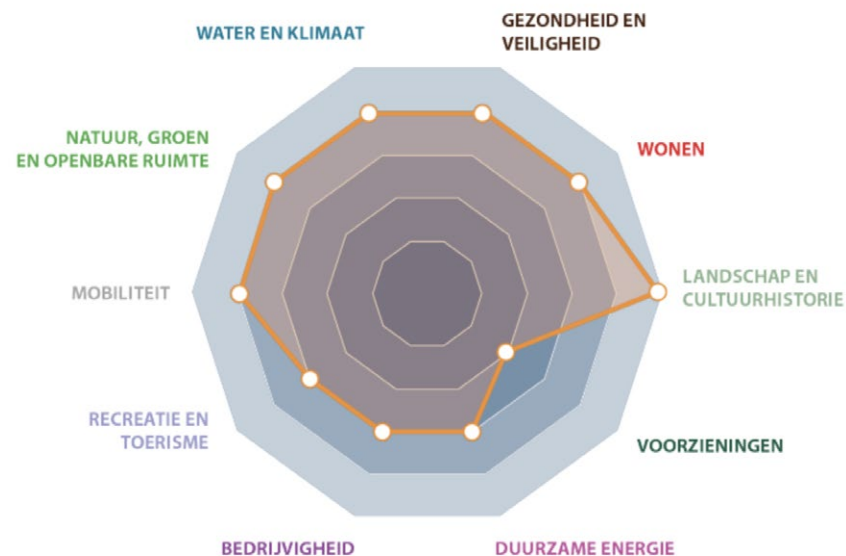
- De punthoogte van windmolens mag niet hoger zijn dan 30 meter. Grotere windmolens zijn alleen afweegbaar direct naast infrastructuur zoals snelwegen. Zonnevelden zijn alleen mogelijk binnen bestaande bouwvlakken.
- Woningen worden bij voorkeur toegevoegd in bestaande gebouwen, al dan niet via woningsplitsing.
- Als er nieuwe woningen worden gebouwd is dit alleen mogelijk als dit binnen het bestaande erf gebeurt.

We toetsen op de volgende punten:

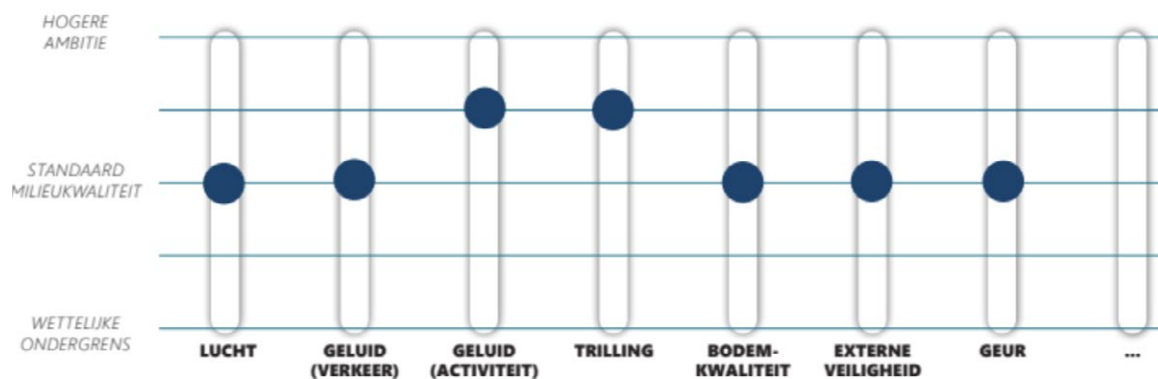
- De activiteit moet passen bij de al bestaande activiteiten op het erf.
- De benodigde gebouwen moeten minstens een nader te bepalen beeldkwaliteit bezitten.



- De activiteit mag geen beperkingen geven voor nabijgelegen bestaande activiteiten.
- De intensiteit van verkeersbewegingen moet passen bij de mogelijkheden die de infrastructuur biedt.
- De milieucategorie moet passen binnen de mogelijkheden van het gebied en niet zorgen voor mogelijk gevaarlijke of overlast gevende situaties.
- We kennen een maximaal te benutten oppervlakte toe voor bebouwing op het erf, om te voorkomen dat de activiteit te grootschalig wordt. De bovengrens bepalen we met een afweging tussen wat er al is bij bestaande initiatieven, wat we beschouwen als passend in het landschap en aan de hand van wat een ondernemers nodig heeft voor een verdienmodel.
- Hoeveel het initiatief bijdraagt aan de kernwaarden van het gebied (zie figuur 5).



Activiteiten die we in het rode deel van het verkeerslicht plaatsen zien we als onwenselijk en staan we niet toe in dit gebied. Het zijn activiteiten die afbreuk doen aan de waarden van dit gebied.



Figuur 5: Kernwaarden op basis van het gewenste toekomstige karakter van het deelgebied.

(bron: Omgevingsvisie Montfoort (2021)) ►

# 5.

---

## ONZE WERKWIJZE

We kiezen voor een meer proactieve en ondersteunende manier van werken bij initiatieven die te maken hebben met de geheel of gedeeltelijke transformatie van een boerenerf. In dit hoofdstuk beschrijven we welke middelen en werkwijze we gebruiken om de transformatie te stimuleren en faciliteren. Het eerste deel gaat over de filosofie achter onze werkwijze, het tweede deel is een uitvoeringsparagraaf waarin we beschrijven wat we de komende tijd gaan doen.

### 5.1 Onze filosofie

We willen als gemeente constructiever samen met initiatiefnemers werken aan plannen. Nu is het contact vaak formeel, daar willen we verandering in brengen. Het doel is om op een klantvriendelijke manier tot overeenstemming te komen. Daarom richt de gemeente Montfoort zich op korte lijntjes. Door directe communicatie en persoonlijk contact vanaf de start verminderen we bureaucratische rompslomp en de frustraties die dit teweeg brengt en tegelijkertijd versnellen we het proces. Door vanaf de start van een initiatief open en duidelijk te communiceren creëren

we duidelijkheid over verwachtingen, vereisten en procedures wat het vertrouwen tussen gemeente en initiatiefnemer versterkt. Bovendien moedigt zo'n aanpak initiatiefnemers aan om met ideeën te komen en de transitie te maken voor een toekomstbestendige invulling van hun (voormalig) agrarisch erf. Het draagt bij aan een dynamisch en innovatief lokaal ondernemersklimaat. Met deze aanpak leren we ook de mensen achter de aanvraag kennen. We weten hierdoor beter wat er speelt en kunnen beter rekening houden met behoeften en wensen van de lokale gemeenschap. Dat maakt het niet alleen prettiger samenwerken maar zorgt ook voor een fijnere relatie op de langere termijn.

### 5.2 Uitvoeringsparagraaf

Met het vaststellen van dit beleid besluiten we als gemeenteraad ook om de komende tijd met een aantal acties aan de slag te gaan. Die beschrijven we in deze uitvoeringsparagraaf.

## COMMUNICATIE

Na vaststelling van dit beleid zullen we dit op verschillende manieren onder de aandacht brengen bij onze inwoners. We sturen alle adressen met een agrarische bestemming een folder toe met informatie over dit beleid. Verder ontwikkelen we een pagina op onze gemeentelijke website die informatie geeft over ons beleid en werkwijze. Hierop is ook weergegeven hoe mensen contact met ons kunnen opnemen met vragen. Het verkeerslichtenmodel, zoals weergegeven in dit beleid, helpt ons de initiatieven te beoordelen.



## BEOORDELING EN PROCEDURES

We beoordelen initiatieven in de toekomst aan de hand van het verkeerslichtenmodel. Aan groene activiteiten kunnen we via een eenvoudige procedure medewerking verlenen, we verlenen geen medewerking aan rode activiteiten en leveren maatwerk bij oranje activiteiten. Bij de laatste categorie kan het oordeel uiteindelijk zijn dat we niet meewerken en als dat wel zo is hoort er een meer uitgebreide procedure bij. Activiteiten op een (voormalig) agrarisch erf kunnen worden aangevraagd als activiteit naast of in plaats van een agrarische activiteit. Als er geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer plaatsvinden<sup>4</sup> moet een functiewijziging plaatsvinden. Wanneer een activiteit gecombineerd wordt met een agrarisch bedrijf, werken we niet mee aan combinaties die elkaar in de weg zitten. Het gaat dan om activiteiten die om milieu- of veiligheidsredenen niet met elkaar te combineren zijn, zoals wonen en een agrarisch bedrijf of de aanwezigheid van kwetsbare doelgroepen in combinatie met een niet-agrarische bedrijvigheid in een hogere milieucategorie.

Dit beleid wordt toepasbaar op het moment dat we het vertalen in regels waarmee we ook juridisch ruimte bieden, bijvoorbeeld via omgevingsplannen. Als gemeente en provincie is dit een vervolgactie die we oppakken na vaststelling van de visie.

---

<sup>4</sup> Als geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden waarvoor een vergunning of melding noodzakelijk is beschouwen we ze niet langer als bedrijfsmatig.

## BEHANDELEN VAN INITIATIEVEN

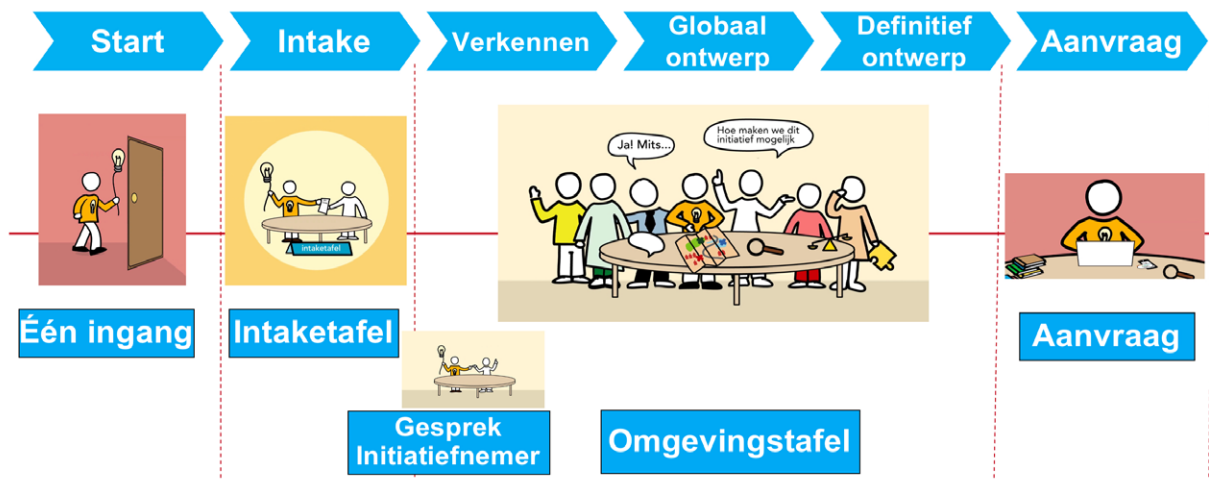
Als gemeente streven we naar transparantie en duidelijkheid. Om dit doel te bereiken, hanteren we een laagdrempelige communicatie tussen de gemeente en initiatiefnemers. Dit proces volgt een stappenplan dat is afgestemd op de aanbevolen werkwijze van de VNG (zie figuur 6).

1. Het proces start zodra een initiatiefnemer ons benadert met een idee voor de transformatie van een agrarisch bedrijf, of wanneer er behoefte is aan meer informatie. We wijzen deze initiatiefnemer toe aan één centraal aanspreekpunt binnen de gemeente.
2. Dit aanspreekpunt verzamelt aanvullende informatie en stemt af met de intake tafel.
3. Vervolgens gaan we als gemeente in gesprek met de initiatiefnemer, een zogenaamd keukentafelgesprek. Dit gesprek is bedoeld om tijd te besparen en duidelijkheid te verschaffen aan beide partijen. De informele aard van dit

gesprek stelt ons in staat om zowel inhoudelijke als procesmatige informatie te delen. De initiatiefnemer krijgt hiermee een beter beeld van de mogelijkheden binnen het deelgebied, de vereiste kwaliteiten en de benodigde investeringen en tijd voor een transformatie.

4. Na het keukentafelgesprek behandelen we een eerste plan op hoofdlijnen aan de omgevingstafel. Hierbij beoordelen we of het initiatief past binnen de gestelde kaders. Als er veel aanpassingen nodig zijn, vragen we om een nieuw plan.
5. Vervolgens delen we het plan met de provincie en geven we eventuele feedback door aan de initiatiefnemer. Als het initiatief potentieel haalbaar is, kan de initiatiefnemer een officiële aanvraag indienen.
6. Deze aanvraag nemen we dan in behandeling volgens de benodigde procedure.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het kan voorkomen dat tijdens het keukentafelgesprek al duidelijk wordt dat het initiatief niet haalbaar is. In dat geval zal de gemeente niet meewerken aan het initiatief.



Figuur 6:

De stappen in het proces naar de Omgevingstafel.

Bron: Aan de slag met de Omgevingswet en de VNG



## ERVENCONSULENT

Verder wordt de ervenconsulent van MooiSticht in de toekomst ingezet als toetser en ondersteuner, met de gemeente als opdrachtgever. Voorheen was de ervenconsulent de adviseur van de initiatiefnemer. De gemeente maakt een duidelijkere handleiding of beeldkwaliteitsplan waardoor de toetsingscriteria van de ervenconsulent duidelijker worden gemaakt, ook naar initiatiefnemers toe.

## PLATTELANDSCOACHES

De provincie blijft plattelandscoaches inzetten als adviseur aan de initiatiefnemer en ook blijft de ruimte voor ruimte regeling van kracht. Deze regeling kunnen initiatiefnemers inzetten voor de realisatie van woningen op voormalige erven. De gemeente onderzoekt hoe we met deze regeling ook ruimte kunnen geven aan knoopen.

## KNOOPPERVEN MET DE RUIMTE VOOR RUIMTE REGELING

We willen knoopen mogelijk maken via het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling (RvR-regeling). Dit willen we alleen binnen bestaande erven mogelijk maken, zodat openheid van het gebied bewaard blijft. Via die regeling kunnen slooimeters op een locatie ingezet worden om woningen te bouwen op een andere locatie. Er mag namelijk alleen nieuwbouw plaatsvinden in de provincie als er netto vierkante meters bebouwing verdwijnt. Door sloop op één of meerdere locaties te verbinden aan de bouwmogelijkheden op een andere locatie hoeft die sloop niet op hetzelfde erf plaats te vinden als de nieuwbouw en wordt de sloopdrempel verlaagd. Dit “saldere” van slooimeters kan plaatsvinden binnen één gemeente of buurgemeenten, afhankelijk van de wens van de gemeente(n) zelf. Voor alle betrokken locaties moet de nieuwe situatie planologisch goed worden vastgelegd, inclusief de aanvullende eisen, zoals de ruimtelijke inpassing. Het bijhouden van de slooimeters kan door gemeente(n) en provincie worden opgepakt. Dan is het wel belangrijk dat de betrokken gemeenten de sloopverplichtingen en bouwrechten op dezelfde manier registreren en wegen.



# RUIMTE MAKEN MET KARAKTER



## BEECKK

Postbus 1113  
5602 BC Eindhoven  
040 255 63 55

[info@beeckk.com](mailto:info@beeckk.com)  
[www.beeckk.com](http://www.beeckk.com)