



# ***VAB beleid en regels***

**“Tussen droom en daad staan wetten  
en praktische bezwaren”**



# ***VAB beleid en regels***

**“er kan meer dan je denkt....”**

# Landbouwvisi e Utrecht 2018

*Behoud van de vitaliteit landelijk gebied door:*

- behoud van ontwikkelperspectief voor overgebleven agrariërs;
- hergebruik van gebouwen en bouwmogelijkheden voor andere functies (op dezelfde locatie of elders), waar dit bijdraagt aan de vitaliteit en dit bestaande functies niet verstoort;

*Behoud van de kwaliteit landelijk gebied door:*

- optimale inpassing van functies in het landschap;
- de juiste functie op de juiste plek;
- sloop van overbodig geworden agrarische bebouwing;
- verkleinen van de toekomstige sloopopgave door circulair (herbruikbaar) bouwen bij agrarische bedrijven.

# Wie gaat er over?

Eigenaar van een VAB is en blijft primair verantwoordelijk!

## Gemeente

verantwoordelijk voor  
goede ruimtelijke  
ordening

## Provincie

integrale aanpak op  
ruimtelijke kwaliteit,  
ondermijning en  
criminaliteit,  
energie en klimaat  
ontwikkelingen voor  
agrarisch ondernemers

*Structuurvisie  
Bestemmingsplan  
Omgevingsvergunning*

*Structuurvisie  
Ruimtelijke verordening*



# Wie gaat er over?

- *gedeeld eigenaarschap*
- *actieve samenwerking*
- *integrale gebiedsaanpak*

eigenaar  
VAB

maatwerkaanpak

gemeente

provincie

# VAB Programma en VAB Loket

- Kennisontwikkeling & experimenten
- Gebiedsvisies
- Regelingen
- Financiering
- Sloopmeter-registratie
- Kwaliteitsbewaking
  - Coördinatie
  - Coaching
  - Monitoring

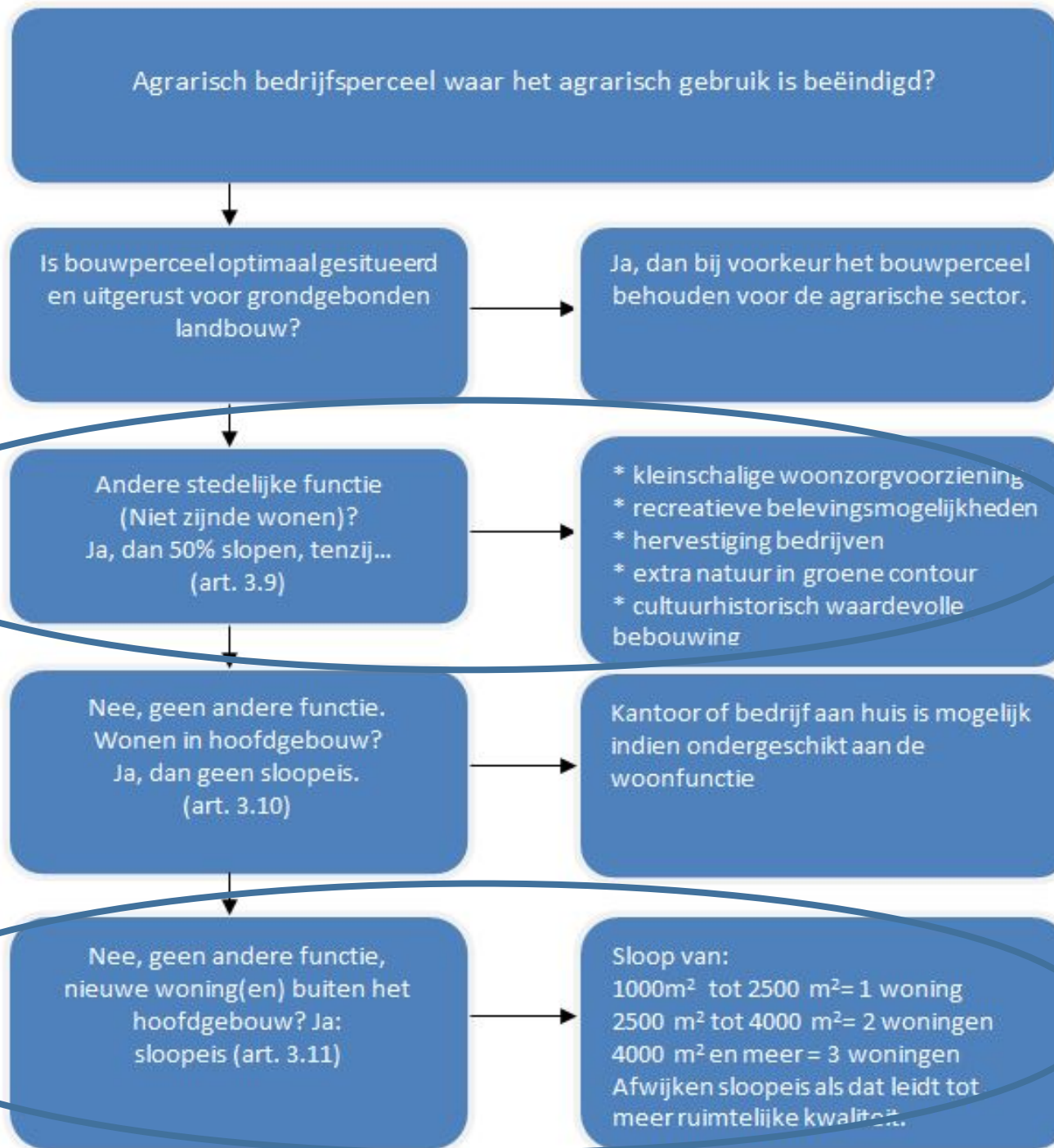


Regio  
Amersfoort



Regio  
Foodvalley

# Schema mogelijkheden bij functieverandering (voormalige) agrarische bedrijfspercelen



# Hoofdregels Utrecht

## Artikel 3.9 PRV

*Functiewijziging  
(voormalige)  
agrarische bedrijfs-  
perceel naar  
stedelijke functie  
anders dan wonen  
("bedrijf")*

Sloopeis

50% zonder historische gebouwen

Kleinschalige  
woonvoorziening

Recreatieve beleving

Hervestiging bedrijven

Extra natuur in groene  
contour

Cultuurhistorische  
gebouwen



# Hoofdregels Utrecht

## Artikel 3.11 PRV

*Functiewijziging  
(voormalige)  
agrarische bedrijfs-  
perceel naar woon-  
functie met extra  
woningen*

*“ruimte voor ruimte”*

### Staffel

≥ 1.000 m<sup>2</sup> = 1 woning

≥ 2.500 m<sup>2</sup> = 2 woningen

≥ 4.000 m<sup>2</sup> = max 3 woningen

Bouwen op de plek waar  
gesloopt wordt,  
landschappelijke  
inpassing

# Hoofdregels Utrecht

Artikel 3.11 PRV

*Functiewijziging  
(voormalige) agrarische  
bedrijfs-perceel naar  
woon-functie met extra  
woningen*

*("ruimte voor ruimte")*

~~Staffel~~

~~1000 = 1~~

~~2500 = 2~~

~~4000 en groter = max  
3~~

Afwijking van deze  
maatvoering en van de  
verplichting om het  
totaal aan  
bedrijfsbebouwing te  
slopen, is mogelijk mits  
dit leidt tot verhoging  
van de ruimtelijke  
kwaliteit

~~Bouwen op de plek waar  
gesloopt wordt,  
landschappelijke  
inpassing~~

tenzij situering van de  
nieuwe woning op een  
andere locatie in het  
landelijk gebied leidt tot  
verhoging van de  
ruimtelijke kwaliteit

# Verhogen ruimtelijke kwaliteit?

herstel van landschapselementen

Oplossingen voor de wateropgave

Realisering van extra natuur binnen de Groene contour.

versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap) of lokale cultuurhistorische waarden

Realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden

sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN).

Verbetering woonmilieu in aangrenzende kern



Verder

Saldering vanuit meerdere voormalige agrarische bedrijven is mogelijk.

Indien veel meer wordt gesloopt dan noodzakelijk is om één nieuwe woning mogelijk te maken, maar te weinig voor twee woningen, kan ook dit overschot bij saldering worden betrokken, indien daardoor extra ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd.





# ***VAB beleid en regels***

**“Welke droom heeft u?”**

**“Heeft u een plek?”**

eigenaar  
VAB

gemeente

provincie