

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

18 november 2025

Kenmerk

Z/25/090612 / D/25/201336

Portefeuillehouder

Bas Lont

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Berg, Titia van den

Onderwerp

Start beleidsontwikkeling Duurzaam perspectief voor transformatie van agrarische erven (VAB)

Kernboodschap

Agrarisch ondernemers zoeken nieuwe kansen die aansluiten bij de ontwikkeling van het landelijk gebied. Er zijn steeds meer initiatieven voor activiteiten op erven die passen bij de omgevingsvisie, maar ons huidige beleid sluit daar niet altijd bij aan en biedt onvoldoende tegenwicht aan ongewenste ontwikkelingen. Met het nieuwe beleid voor transformaties van erven (Vrijkomende Agrarische Bebouwing ofwel VAB) kan de gemeente ondernemers perspectief bieden en sturen op gewenste ontwikkelingen in het buitengebied. Met deze raadsinformatiebrieven informeren wij u over onze aanpak om te komen tot een VAB beleid.

De ontwikkeling van het nieuwe VAB-beleid wordt voor de gemeenten Woerden en Oudewater gezamenlijk opgepakt zodat er eenduidigheid in de werkwijze kan ontstaan en de kansen voor synergie goed benut worden.

ToelichtingWaarom is een VAB-beleid nodig? En waarom nu?

Het landelijk gebied is in ontwikkeling en steeds meer boeren veranderen hun onderneming of stoppen daarmee. Agrarisch ondernemers zoeken nieuwe kansen die aansluiten bij de ontwikkeling van het landelijk gebied. Met het nieuwe VAB beleid kan de gemeente ondernemers perspectief bieden en sturen op gewenste ontwikkelingen in het buitengebied. Ook buurgemeenten zoals , Ronde Venen, Vijfherenland en Montfoort hebben inmiddels een nieuw VAB beleid of werken daar momenteel aan. Als gemeente Oudewater staan we in nauw contact met deze buurgemeenten en maken we gebruik van hun opgedane kennis en ervaring. Zo is bijvoorbeeld de integrale aanpak en met name de betrokkenheid van RO adviseurs vanaf de start van de beleidsontwikkeling cruciaal gebleken om het nieuwe VAB beleid ook te kunnen vertalen naar het omgevingsplan. Ook participatie is een belangrijk onderdeel van de aanpak en voor de gemeente Oudewater betekent dit dat we de gebruik gaan maken van de participatieladder om zo de verschillende stakeholders op een juiste manier te kunnen betrekken. Uit gesprekken met de agrarisch ondernemers blijkt ook dat de sector sterke behoefte heeft aan meer duidelijkheid over wat mogelijk is op hun erven, zij hebben behoefte aan meer handelingsperspectief.

Tot slot, de provincie Utrecht verruimt in haar nieuwe omgevingsverordening de regels voor transitie van erven, dit biedt kansen tot een betere afstemming met de lokale regels(van het VAB beleid) wat de ketensamenwerking bij de toetsing van initiatieven zal versnellen.

Hoe wordt de raad betrokken bij de ontwikkeling van het VAB-beleid?

1. **Startfase:** U ontvangt deze raadsinformatiebrief met daarin de uitgangspunten, doelen, planning en financiering van de beleidsontwikkeling.
2. **Participatiefase 1:** indien gewenst kan er tijdens de participatiefase t.b.v. een gedeeld beeld op het landelijk gebied en erven ook een themasessie met de raad worden georganiseerd.
3. **Vaststelling van de beeldvorming:** de ontwikkelde beeldvorming wordt vastgesteld in de raad en dient als input voor een wijziging/verfijning van de omgevingsvisie wanneer deze aangepast wordt.
4. **Participatiefase 2:** indien gewenst kan er tijdens de participatiefase t.b.v. de leidraad voor transformaties van erven ook een themasessie met de raad worden georganiseerd.
5. **Voor vaststelling van de leidraad voor transformatie van erven:** wordt deze aan u voorgelegd via "wensen en bedenkingenprocedure".
6. **Na vaststelling van de leidraad voor transformatie van erven door het college** wordt U middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het definitieve besluit van het college over de leidraad(als basis voor het toekomstige omgevingsprogramma . Indien van toepassing informeert het college u of de wensen of bedenkingen tot (welke) aanpassing van het omgevingsprogramma hebben geleid.
7. U wordt middels een Raadsinformatiebrief geïnformeerd over het vervolgtraject.

Hoe hangt de beleidsontwikkeling samen met de nieuwe werkwijze conform de Omgevingswet?

In de aanpak gaan we uit van de rolverdeling tussen raad en college volgens de Omgevingswet. De raad stelt de kaders en regels, het college bepaalt hoe binnen deze kaders en regels de doelen worden bereikt.

In het ontwikkelen van het VAB beleid gaan we uit van de beleidscyclus en zijn we afhankelijk van de momenten dat de raad de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan wijzigt. Kleinere wijzigingen die nodig zijn in de omgevingsvisie kunnen als een amendement plaatsvinden. Deze beleidsontwikkeling wordt uitgevoerd in lijn met de werkwijze van het beleidshuis. Er is nog geen sprake van een programma (instrument Omgevingswet) maar de producten zullen in de vorm van een hoofdstuk voor het toekomstige omgevingsprogramma landelijk gebied worden opgesteld.

Financiën

Voor de ontwikkeling van een gezamenlijke visie op het landelijk gebied, inclusief een nadere uitwerking per deelgebied en het opstellen van een leidraad voor de transformatie van agrarische erven, is inzet van externe deskundigheid noodzakelijk. De totale kosten voor deze werkzaamheden worden voor de gemeenten Woerden en Oudewater gezamenlijk geraamd op € 80.000 exclusief BTW.

De provincie Utrecht heeft aangegeven bereid te zijn tot cofinanciering van 50% van dit bedrag. Dit betekent dat het resterende bedrag van € 40.000 exclusief BTW door de betrokken gemeenten dient te worden gedragen.

Gezien de omvang van het landelijk gebied binnen beide gemeenten is voorgesteld om de gemeentelijke bijdrage te verdelen naar rato van de omvang van het buitengebied(ca. 3800 hectare voor Oudewater en 8700 hectare voor Woerden). Dit leidt tot een verdeelsleutel van 2/3 voor de gemeente Woerden en 1/3 voor de gemeente Oudewater. Dit resulteert in een bijdrage van € 26.667 voor Woerden en € 13.333 voor Oudewater (beide bedragen exclusief BTW). De kosten worden gedekt vanuit het budget Transitie Landelijk gebied.

Vervolg

Om de ontwikkelde visie en leidraad te kunnen effectueren zullen afgeleide regels voor transformatie van erven worden bepaald en vastgelegd te worden in het omgevingsplan. Dit RO traject verloopt parallel aan de vertaalslag van de in U10 verband bepaalde sloopmeterssystematiek naar lokale regels. Ook deze zullen in het omgevingsplan worden opgenomen. Pas na wijziging van het omgevingsplan wordt het VAB-beleid geëffectueerd.

Vanuit de lerende benadering zullen wij de opgestelde visie en leidraad over 2 jaar evalueren met u en zo nodig – indien gewenst - bijstellen.

Bijlagen