

Publieksversie VAB-beleid

*Zo werkt het beleid voor vrijkomende
agrarische bebouwing*

Ontwerp

Auteur: BügelHajema Adviseurs

Datum: 19 februari 2026

Alphen aan den Rijn

Deze publieksversie betreft een korte, samenvattende tekst in eenvoudigere taal, van de volledige notitie voor VAB-beleid.

Voor een uitgebreidere uitleg van de regels, achtergronden en details verwijzen we naar de complete beleidsnotitie "Beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid)"

De beelden in deze publieksversie zijn uitsluitend ter illustratie.



Inhoudsopgave

1	VAB-beleid: beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing	4
2	Mogelijkheden VAB-beleid	5
3	Mogelijkheden voor nevenactiviteiten en multifunctionele agrarische bedrijven	6
4	Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen	9
4.1	Regels voor sloop, als de nieuwe functie wonen is	10
4.2	Regels voor bijgebouwen	11
4.3	Kwaliteitsvoorwaarden	11
4.4	Meer mogelijk via plusregeling	11
5	Mogelijkheden voor functieverandering naar een andere nieuwe functie (niet wonen)	13
5.1	Regels voor sloop bij een andere nieuwe functie (niet wonen)	14
5.2	Kwaliteitsvoorwaarden	14
5.3	Meer mogelijk via plusregeling	15
6	Kwalitatieve voorwaarden voor nieuwe plannen	17
7	Plusregeling VAB-beleid: extra versterking omgevingskwaliteit	18
8	Uitvoering van het VAB-beleid	20
	Bijlage 1 – VAB-beleid	21

1 VAB-beleid: beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing

In ons buitengebied staan we voor grote uitdagingen op het gebied van klimaat, energie, natuurherstel en landbouwtransitie. Daarom werken we samen met inwoners en ondernemers aan een gebied waar wonen, werken en recreëren in balans zijn.

Eén van de uitdagingen in het buitengebied is de vrijkomende agrarische bebouwing. Boerenbedrijven stoppen en de eigenaren zoeken naar mogelijkheden om de bebouwing te gebruiken voor andere functies. Daarvoor hebben we nu beleid gemaakt. Hierin staat wat de mogelijkheden zijn voor gebouwen in het buitengebied die geen agrarische functie meer hebben. En wat niet mogelijk is. Immers, niet alles kan overal.

Dit beleid geeft houvast om keuzes te maken voor de toekomst van een bedrijf of erf. Ook helpt het de gemeente om plannen op een duidelijke en gelijke manier te beoordelen en hierover advies te geven.

Samenhang omgevingsvisie

Dit beleid past bij de bredere omgevingsvisie die gaat over de koers voor de toekomst in de gemeente. Daarin zijn ook belangrijke acties voor het buitengebied benoemd. Bij het opstellen van dit VAB-beleid is daarmee rekening gehouden. In [hoofdstuk 2](#) van bijlage 1 is dat uitgebreider toegelicht.

Uitgangspunten voor nieuw beleid

Het nieuwe beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing gaat uit van hergebruik, kwaliteit, multifunctionaliteit en ruimte voor maatwerk. Het buitengebied van de gemeente is enorm divers en gevarieerd. Deze grote variatie geeft onze inwoners veel mogelijkheden in de landbouw, recreatie en woongenot. Als gemeente koesteren we deze verschillen en we willen ze versterken waar dat kan.

We geven voorrang aan hergebruik van bestaande gebouwen, dat kan ook door de gebouwen te laten gebruiken door een ander agrarisch bedrijf. We zorgen dat nieuwe plannen de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven niet beperken. Tegelijk sturen we op verbetering van de omgevingskwaliteit: een mooier landschap, minder milieubelasting en meer ruimte voor natuur. We bieden ruimte voor vernieuwende plannen en zien mogelijkheden voor de combinatie van meerdere functies op een erf (multifunctioneel), zolang deze passen bij de omgeving. We gaan zorgvuldig om met karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

2 Mogelijkheden VAB-beleid

1. We verruimen de mogelijkheden voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Zie hoofdstuk 3: [Mogelijkheden voor nevenactiviteiten en multifunctionele agrarische bedrijven.](#)
2. We bieden mogelijkheden voor hergebruik van een agrarische locatie voor woningen. Zie hoofdstuk 4: [Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen.](#)
3. We bieden mogelijkheden voor hergebruik van een agrarische locatie voor recreatie, zorg en bedrijfsfuncties. Zie hoofdstuk 5: [Mogelijkheden voor functieverandering naar een andere nieuwe functie \(niet wonen\).](#)



3 Mogelijkheden voor nevenactiviteiten en multifunctionele agrarische bedrijven

Nevenactiviteiten

Een '**ondergeschikte nevenactiviteit**' is een kleinschalige extra activiteit bij een agrarisch bedrijf, die het bedrijf aanvult maar niet vervangt. De activiteit past bij het bedrijf en de omgeving en veroorzaakt geen overlast. Voorbeelden van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf zijn een fietsverhuur, B&B, verkoop van streekeigen agrarische producten of een kinderopvang.

In de geldende bestemmingsplannen voor (deelgebieden) in het buitengebied zijn hiervoor in meerdere of mindere mate regels opgenomen. De meest ruime mogelijkheden zijn opgenomen in de vierde actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop. Deze nevenactiviteiten zijn soms direct toegestaan, soms is een (omgevings)vergunning nodig. Er moet dan aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. In [paragraaf 3.2](#) van bijlage 1 vindt u deze mogelijkheden.

We gaan de regels van Boskoop in onze hele gemeente toepassen. Dat betekent dat we deze activiteiten ook toestaan in andere delen van het buitengebied van onze gemeente, naast de mogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen. Als het mogelijkheden betreft die nog niet in de geldende plannen zit, dan kan hiervoor een zogenaamde buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) worden aangevraagd.

Als een agrarisch bedrijf een tweede activiteit wil beginnen (een 'nevenfunctie') dan gelden de volgende voorwaarden:

- het moet goed passen bij de omgeving, bijvoorbeeld wat betreft geluid, geur en veiligheid (milieuhygiënisch);
- er mogen geen nadelen ontstaan voor agrarische bedrijven in de omgeving, zowel nu als in de toekomst;
- het moet goed worden ingepast in het landschap;
- er mogen niet veel extra bezoekers komen of extra verkeer;
- parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Voor minicampings en camperstandplaatsen hebben we kortgeleden aparte regels gemaakt. Die blijven van toepassing. De richtlijn hiervoor is opgenomen in [bijlage 4](#) bij bijlage 1.

Multifunctionele agrarische bedrijven

Als een agrarisch bedrijf kiest voor een bedrijfsconcept met verschillende functies, dan willen we daar aan meewerken. Dit noemen we **multifunctionele agrarische bedrijven**; bedrijven die agrarische activiteiten combineren met andere passende functies in het buitengebied (bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf waar ook agrarische producten worden ver- of bewerkt, verkocht en geserveerd in een horecaonderdeel). We hebben hierbij een aantal voorwaarden:

- Het bedrijf moet een duurzaam en integraal bedrijfsconcept hebben (er zijn verschillende methodes om dit te beoordelen, die genoemd staan in de uitgebreide beleidsnotitie).
- De niet-agrarische nevenfuncties moeten passend zijn in het buitengebied, en/of gebruik maken van de kwaliteiten van het buitengebied.





Eieren
€2.50

ROOMBOTER
€4.00

Yoghurt
Bosbes
€3.00

Hangop
€3.20

Yoghurt
€2.50

chocolade
Vla €3.10

Vanille
Vla 3.10

arne
Melk

Y
S



4 Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen

Op een plek waar een agrarisch bedrijf is gestopt zijn andere functies mogelijk. Onderstaand beschrijven we de mogelijkheden voor woningen.

Deze beschrijving is niet van toepassing op het gebied Boom- en sierteeltgebied Boskoop. Daar blijft de eerder vastgestelde Ruimte-voor-Ruimte-regeling gelden. In [Boom- en sierteeltgebied Boskoop](#) in bijlage 1 leest u welke beleidsregels dan gelden.

Nieuwe woningen mogen geen beperking zijn voor omliggende (agrarische) bedrijven en moet bijdragen aan een betere kwaliteit van de omgeving. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in [Kwalitatieve voorwaarden voor nieuwe plannen](#).

- Wonen is mogelijk:
 - door hergebruik van bestaande gebouwen;
 - door sloop van bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van één of meer woningen.
- De voorkeur gaat uit naar meerdere kleinere en betaalbare woningen. Dit helpt om de woonvraag op te vangen en de kwaliteit van de omgeving te verbeteren.
- Woonvormen waar we als gemeente aan denken zijn:
 - woningsplitsing van een bestaande boerderij;
 - schuurwoningen met meerdere kleinere woningen
(Een schuurwoning is een modern gebouw met meerdere kleinere woningen met een landelijke, stoere uitstraling, geïnspireerd op traditionele boerenschuren, gekenmerkt door eenvoudige, rechthoekige vormen en zadeldaken; zie voorbeelden hieronder en op de volgende pagina);
 - woonvormen waarin wonen en zorg worden gecombineerd;
 - collectieve woonvormen, zoals een knarrenhof.



Referentiebeelden schuurwoning

Aandacht voor bijzondere gebieden: In het middengebied van het ‘Kroonjuweel Aarlanderveen’ blijft landbouw zo veel mogelijk behouden. Nieuwe functies zijn beter passend aan de randen van het gebied.



Referentiebeelden schuurwoning

4.1 Regels voor sloop, als de nieuwe functie wonen is

In beginsel moeten alle overtollige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verharding worden gesloopt. Sloop van gebouwen en nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is mogelijk, mits er per saldo sprake is van een afname van de hoeveelheid bebouwing.

Woningsplitsing

Extra woningen zijn mogelijk binnen een bestaande boerderij (de bestaande woning met het aangrenzende deel). Voorwaarden:

- Alle andere voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.
- Het erf wordt opgeruimd en bijbehorende verharding moet worden verwijderd.

Hergebruik van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen:

Bestaande bedrijfsgebouwen mogen worden verbouwd tot woningen. Voorwaarden:

- Alle gebouwen die niet worden hergebruikt, moeten worden gesloopt.
- Het erf wordt opgeruimd en bijbehorende verharding moet worden verwijderd.
- Hergebruik van kassen is niet toegestaan.
- Het aantal woningen wat gebouwd mag worden hangt af van de grootte van de gebouwen.

Nieuwbouw van woningen of schuurwoningen bij sloop van bedrijfsgebouwen

Woningen: door bedrijfsgebouwen en kassen te slopen of sierteeltgrond te verwijderen kunnen één of meerdere nieuwe woningen worden gebouwd. Dit heet een **bouwcontingent**.

Voorwaarden:

- Voor één woning (1 bouwcontingent) moet minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen gesloopt worden, of 5.000 m² kassen, of 2,25 hectare boomteeltgrond of sierteeltgrond.
- Een nieuwe woning mag maximaal 750 m³ groot zijn (het bouwvolume).
- Binnen dat bouwvolume mogen ook meerdere woningen worden gebouwd.

Schuurwoningen: door bedrijfsgebouwen en kassen te slopen of sierteeltgrond te verwijderen kunnen één of meerdere nieuwe schuurwoningen worden gebouwd (dit heet een bouwcontingent). Voorwaarden:

- Voor één schuurwoning (1 bouwcontingent) moet minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen gesloopt worden, of 5.000 m² kassen, of 2,25 hectare boomteeltgrond of sierteeltgrond.
- Een schuurwoning heeft een maximale inhoud van 1.200 m³.
- In één schuurwoning moeten meerdere woningen gerealiseerd worden.
- Een woning in een schuurwoning heeft maximaal bouwvolume van 400 m³.
- De inhoud van het nieuwe gebouw moet passen bij het aantal woningen.
- Het erf moet de uitstraling hebben van een agrarisch erf, met een woning op het voorerf (gericht op de weg) en schuren daarachter.

Het gebruik van bouwcontingent op een andere plek:

- Kopen en verkopen van (gedeelten van een) bouwcontingent is mogelijk. De gemeente regelt dit niet, een initiatiefnemer moet dit zelf doen.
- Het gebruiken van een bouwcontingent op een andere plek kan een goede oplossing zijn voor het gebied Kroonjuweel Aarlanderveen; hier kan een bebouwd erf worden gesloopt, en het verkregen bouwcontingent kan worden gebruikt voor een woning op een beter passende locatie, bijvoorbeeld aan de rand van het gebied.

4.2 Regels voor bijgebouwen

Bij één vrijstaande woning mag een bijgebouw van maximaal 100 m² worden gebouwd.

Bij schuurwoningen moeten bijgebouwen in de schuurwoning worden gebouwd. Ook is het mogelijk één gezamenlijk bijgebouw van maximaal 100 m² te realiseren. Dit bijgebouw moet passen bij de agrarische uitstraling van het erf. Vergunningsvrij bouwen wordt beperkt en vastgelegd in de regels.

4.3 Kwaliteitsvoorwaarden

Naast regels voor sloop van gebouwen zijn er ook kwaliteitsregels, waar aan moet worden voldaan. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in [Kwalitatieve voorwaarden voor nieuwe plannen](#).

4.4 Meer mogelijk via plusregeling

Er is meer mogelijk dan bovenstaand aangeven, maar dan moet er extra worden geïnvesteerd in de kwaliteit op het erf. Dat noemen we de plusregeling. Ook kan worden afgeweken van de kwaliteitsvoorwaarden via de plusregeling. Zie [Uitvoering van het VAB-beleid](#).



5 Mogelijkheden voor functieverandering naar een andere nieuwe functie (niet wonen)

Op een plek waar een agrarisch bedrijf is gestopt zijn andere functies mogelijk. Onderstaand beschrijven we de mogelijkheden voor andere functies dan wonen. Daarin komt de term kleinschalig veel terug. Zie de noot. ¹

Recreatie, toerisme en horeca

- Kleinschalige recreatie, toerisme en horeca passen in het buitengebied, zolang ze aansluiten bij de kwaliteiten van het gebied, zoals wandelroutes en landgoederen.
- De mogelijkheden hangen af van de plek, zoals de grootte van het erf en de omgeving.
- We zien mogelijkheden in bijvoorbeeld:
 - (dag)horeca die recreatie ondersteunt;
 - een kleinschalig kampeerterrein (alleen voor tenten, caravans en campers) of een kleinschalige groepsaccommodatie;
 - een speelboerderij met aandacht voor beleving en educatie.
- Wat niet past:
 - grootschalige restaurants, zalencentra of feestlocaties;
 - grote kampeerbedrijven of hotels;
 - een binnenspeeltuin.
- Bij alle plannen voor recreatie, toerisme en horeca moet aandacht zijn voor:
 - een goede en veilige ontsluiting;
 - parkeren, dit mag de uitstraling en sfeer van het agrarisch erf niet aantasten
 - mogelijke hinder voor bestaande agrarische bedrijven.

Zorg

- Kleinschalige zorgvoorzieningen zoals een zorgboerderij of een kinderopvang zijn passend in het buitengebied.
- In het bedrijfsmodel moet gebruik gemaakt worden van de kwaliteiten van het buitengebied
- Bij het realiseren van een zorgfunctie stellen we hoge eisen aan de gezondheidsaspecten, zoals luchtkwaliteit.

Bedrijfsfuncties

- In het buitengebied staan we alleen bedrijfsfuncties toe die passen bij de omgeving en bijdragen aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.
- We zien mogelijkheden in bijvoorbeeld:
 - Inpandige opslag (van materialen, herbruikbare producten, reststromen of caravans), mits dit goed landschappelijk wordt ingepast en inpandig plaatsvindt;

¹ Kleinschalig betekent dat het niet groter is dan het ruimtebeslag van het voormalig agrarische erf. In de kwalitatieve voorwaarden zijn ook andere eisen benoemd die zorgen voor kleinschaligheid, zoals het parkeren op eigen terrein. In een situatie dat er een groot parkeerterrein gerealiseerd moet worden, zien we dit als grootschalig.

- Kleinschalige bewerkings- en verwerkingsbedrijven, die bijdragen aan duurzaamheid en innovatie (zoals een ambachtelijke werkplaats);
- Bedrijven die diensten verlenen aan agrarische bedrijven (zoals loonwerk- of veetransportbedrijven);
- Bedrijven met een duidelijke relatie met de agrarische sector (zoals een dierenkliniek);
- Kleinschalige productie of verwerking van levensmiddelen (verbonden met agrarische bedrijven in de omgeving, werkend met korte ketens).
- Kleinschalige vergader- en trainingsfaciliteiten.
- Wat niet past:
 - Opslag voor internetverkoop.
 - Landbouw-mechanisatiebedrijven als zelfstandige functie, vanwege de industriële uitstraling. Alleen als het gaat om een volledig in pandige en kleinschalige opzet kan zo'n functie eventueel worden afgewogen.
 - Bedrijven voor handel, bouw, transport en reparatie, tenzij deze zeer kleinschalig blijven.
 - Bedrijfsverzamelgebouwen en het opdelen van een gebouw in meerdere verhuurbare units.
 - Industrie en distributiebedrijven, vanwege hun schaal en verkeersbewegingen.
 - Detailhandel en kantoren, deze horen in de kernen thuis.
- Bij alle plannen voor een bedrijfsfunctie geldt dat er aandacht moet zijn voor:
 - Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
 - Een goede bereikbaarheid, veilige ontsluiting en voldoende parkeermogelijkheden.

5.1 Regels voor sloop bij een andere nieuwe functie (niet wonen)

Als er plannen zijn om een andere functie te realiseren, dan gelden hiervoor de volgende voorwaarden:

- De nieuwe functie moet gebruik maken van de bestaande bebouwing (die verbouwd mag worden).
- Alle gebouwen, bouwwerken en verharding die niet opnieuw worden gebruikt moeten worden gesloopt.
- Maximaal 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd, tot maximaal 400 m².

Verdere groei en uitbreiding van bedrijfsfunctie op de locatie in de toekomst is niet toegestaan. Het bedrijf moet dan verhuizen naar een bedrijventerrein.

5.2 Kwaliteitsvoorwaarden

Naast regels voor sloop van gebouwen zijn er ook kwaliteitsregels, waar aan moet worden voldaan. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in [Kwalitatieve voorwaarden voor nieuwe plannen](#).

5.3 Meer mogelijk via plusregeling

Er is meer mogelijk dan bovenstaand aangeven, maar dan moet er extra worden geïnvesteerd in de kwaliteit op het erf. Dat noemen we de plusregeling. Ook kan worden afgeweken van de kwaliteitsvoorwaarden via de plusregeling. Zie [Uitvoering van het VAB-beleid](#).



6 Kwalitatieve voorwaarden voor nieuwe plannen

Nieuwe plannen voor herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf moeten aan een aantal voorwaarden voldoen:

Versterken van de omgevingskwaliteit

Het versterken van de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving is een belangrijke voorwaarde. Bij nieuwe plannen moet een **erfontwikkelingsrapport** opgesteld worden door een deskundige. Daarin staat bijvoorbeeld hoe het erf past in het landschap, hoe natuur en water worden meegenomen en hoe cultuurhistorische waarden behouden blijven. Een zorgvuldige analyse van de locatie is hiervoor een vereiste. De eisen die we hieraan stellen, vindt u in [paragraaf 4.2](#), onder a, in bijlage 1.

Na akkoord op het erfontwikkelingsplan wordt de groene inrichting van het erf verder uitgewerkt in een beplantingsplan

Het erf moet **compact** zijn ingericht en passend bij het landelijke karakter van de omgeving. Per woning geldt daarom een maximale oppervlakte van het erf van 1.000 m². Soms is een uitzondering mogelijk (bijvoorbeeld door de ligging van een bestaande weg of natuurlijke grens). Bij nieuwe plannen blijft de identiteit van het gebied zichtbaar en worden **cultuurhistorische waarden** behouden (bijvoorbeeld een historische boerderij, een waterloop of een beplantingssingel) en versterkt.

1. **Geen belemmeringen voor verkeer en parkeren:** Een nieuw plan mag niet zorgen voor meer verkeer dan toen het agrarisch bedrijf nog actief was. Parkeren mag alleen op eigen terrein en volgens de geldende parkeernormen.
2. **Passend in de woonvisie:** Nieuwe woningen moeten passen binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. **Gebruik bedrijfswoning door eigenaar of bedrijfsleider:** Bij andere functies dan wonen blijft de (bedrijfs)woning verbonden aan het bedrijf: hier woont de eigenaar of bedrijfsleider. Ook als er meerdere woningen op het perceel zijn is er één gezamenlijk erf.
4. **Geen agrarisch alternatief door hergebruik:** Er moet worden aangetoond dat hergebruik voor landbouw niet mogelijk is en dat omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt.
5. **Passend binnen de milieuregels en provinciale regels:** Plannen moeten passen binnen de geldende milieuregels (bijvoorbeeld geur, luchtkwaliteit en spuitzones). Plannen moeten ook passen binnen de zogenoemde provinciale aanwijzingen zoals die voor natuurgebieden en voor het gebied Kroonjuweel Aarlanderveen.
6. **Geen achteruitgang milieukwaliteit:** De nieuwe plannen mogen de milieukwaliteit op de locatie niet verslechteren.
7. **Geen buitenopslag:** Opslag buiten de gebouwen is niet toegestaan. Met een goede reden kan hier soms van worden afgeweken. De opslag moet dan goed landschappelijk ingepast zijn op het erf.

7 Plusregeling VAB-beleid: extra versterking omgevingskwaliteit

Soms kunnen we afwijken van de basisregels. Dat is mogelijk als een plan extra bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving en aan de doelen uit onze omgevingsvisie. Er wordt dan maatwerk geleverd, bijvoorbeeld door toe te staan dat meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen mag worden herbouwd of dat het bouwvolume bij een schuurwoning groter is dan 1200 m². Ook kan bijvoorbeeld worden afgeweken van de regels voor bouwcontingent.

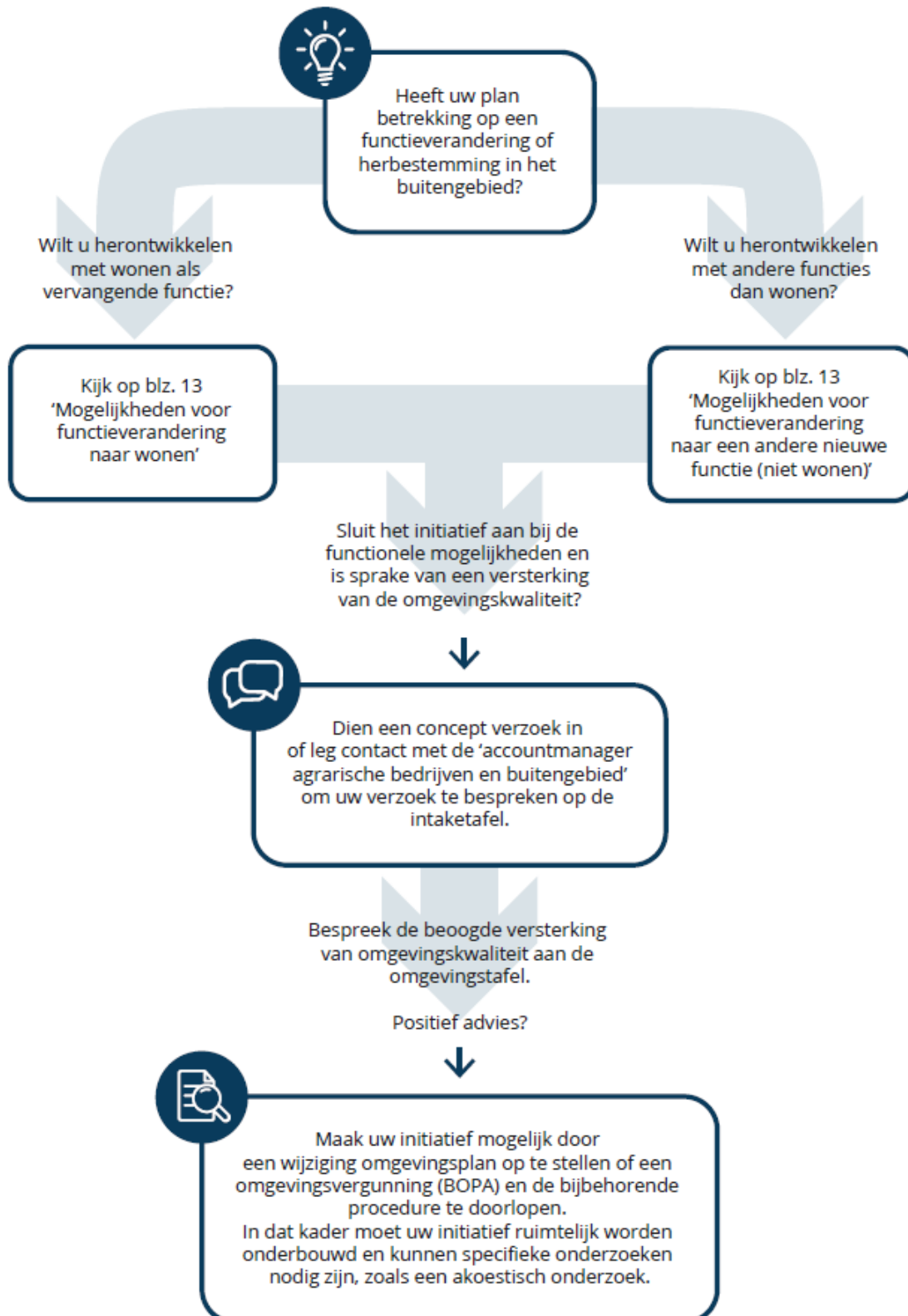
Er is bijvoorbeeld sprake van extra kwaliteit als:

1. er een plan ligt voor **betaalbaar en passend wonen** voor jongeren, mensen met een lager inkomen, ouderen of bijzondere doelgroepen;
2. het een plan betreft dat **zorg en ondersteuning** biedt, bijvoorbeeld voor ouderen met dementie;
3. er **extra gesloopt en opgeruimd** (gebouwen, verharding of bouwwerken) wordt dan wat minimaal nodig is;
4. er gewerkt wordt aan **versterking van het landschap** door extra aanleg van landschapselementen (zoals houtsingels, hagen, boomgaarden of poelen);
5. meer **natuur** wordt ontwikkeld, met extra maatregelen voor planten en dieren (zoals nestkasten en natuurvriendelijke oevers);
6. er bijgedragen wordt aan **klimaat en water** door waterberging, klimaatbestendigheid of een betere waterkwaliteit te realiseren;
7. in een plan **circulair** gewerkt wordt, met hergebruik van materialen, lokale producten en korte ketens;
8. er **wandel- en fietsroutes** of andere kleine recreatieve kleine voorzieningen worden gerealiseerd;
9. er een betere **leefomgeving** ontstaat, doordat geur- en geluidsoverlast verminderd wordt of een asbestdak wordt verwijderd;
10. een plan **sociale meerwaarde** creëert, met meer contact tussen mensen en een sterkere band met de dorpen.



8 Uitvoering van het VAB-beleid

Als gemeente helpen we mensen bij hun plannen voor de herontwikkeling van een agrarisch erf en de bedrijfsgebouwen, maar we ontwikkelen zelf geen plannen. We ondersteunen door mee te denken en een contactpersoon aan te wijzen. We proberen nieuwe plannen snel te bekijken zodat initiatiefnemers duidelijkheid krijgen. Daarbij kan onderstaand stappenplan worden doorlopen.



Bijlage 1 – VAB-beleid

Beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid)

Versie 1

Ontwerp

Auteur: BügelHajema Adviseurs

Datum: 19 februari 2026

Alphen aan den Rijn

Voorwoord

Het buitengebied van de gemeente Alphen aan den Rijn is met recht uniek te noemen. Er zijn weinig gemeenten met een landschap dat zó gevarieerd is als dat van Alphen. De Oude Rijn, de kleigronden met hun akkerbouw bij Hazerswoude, de veenweide- gebieden, het boomteeltgebied: deze variatie geeft de inwoners van onze gemeente ongekende mogelijkheden in landbouwproductie, recreatie en woongenot. Als gemeente koesteren we deze diversiteit en waar mogelijk zetten we in op het versterken van de kwaliteiten.

Het buitengebied staat voor grote uitdagingen met opgaven voor klimaat, energie, natuurherstel en transitie van de landbouw. Samen met inwoners, ondernemers, beheerders en gebruikers werken we aan deze opgaven. Alles met het doel om te komen tot een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is onze overtuiging dat ondernemers een positieve bijdrage kunnen leveren aan de ambities die we hebben geformuleerd in de Omgevingsvisie, mits zij daarvoor de kans krijgen. De Omgevingswet geeft ons meer ruimte om op gemeentelijk niveau 'eigen' afwegingen te maken over welke ontwikkelingen verantwoord en acceptabel zijn. We willen komen tot een 'ja, mits beleid' waarbij we met initiatiefnemers en belanghebbenden op zoek gaan naar een goede invulling van een locatie waarbij een kwaliteitsverbetering wordt behaald. Deze benadering staat ook centraal in het voorliggende beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid). Een beleid met kansen voor ondernemers en kansen voor de omgeving. Het beleid kan voor hen een inspiratiebron zijn, maar geeft ook de bandbreedte aan van de mogelijkheden en onmogelijkheden. Immers, niet alles kan overal.

Namens het college van burgemeester en wethouders

Relus Breeuwsma, wethouder

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	Relatie met de omgevingsvisie	3
	Leeswijzer	5
	Wijze totstandkoming VAB-beleid	5
2	Uitgangspunten voor het nieuwe beleid	6
3	Functionele mogelijkheden VAB-beleid	8
3.1	Functionele mogelijkheden op hoofdlijnen	8
	Woningen	8
	Recreatie, toerisme en horeca	9
	Zorg	9
	Bedrijfsfuncties	10
3.2	Mogelijkheden voor nevenactiviteiten en voor multifunctionele agrarische bedrijven	11
	Ondergeschikte nevenactiviteiten	11
	Multifunctionele agrarische bedrijven	13
4	VAB-beleid: basisregeling en plusregeling	15
4.1	Basisregeling	15
	Voorwaarden m.b.t. sloop	15
4.2	Algemene voorwaarden m.b.t. versterking omgevingskwaliteit	18
4.3	Overige voorwaarden	19
4.4	Plusregeling door extra versterking van de omgevingskwaliteit	20
5	Implementatie van het VAB-beleid	22
5.1	Rol van de gemeente en proces afhandeling initiatieven	22
5.2	Juridisch mogelijk maken VAB-ontwikkelingen	22
	BOPA	22
	Wijziging omgevingsplan	23
	Bijlagen	24

1 Inleiding

Net als in veel gemeenten ervaart ook de gemeente Alphen aan den Rijn dat agrariërs zich beraden op hun toekomst. In de afgelopen jaren zijn er meerdere agrarische bedrijven gestopt. Naar verwachting zullen in de komende jaren nog meer agrarische bedrijven worden beëindigd, of zich oriënteren op een ander verdienmodel. Om perspectief te bieden is een herijking nodig van het beleid voor functieverandering en herbestemming. Hoe duidelijker dat perspectief is, hoe beter initiatiefnemers keuzes kunnen maken over de toekomst van hun bedrijf en erf. Ook kan de gemeente zo eenduidiger toetsen en adviseren. Het ontwikkelen van dit beleid is benoemd in het programma Buitengewoon Waardevol Buitengebied, als uitwerking van de gemeentelijke omgevingsvisie. Het nieuwe beleid dient als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen én als stimuleringskader/ter inspiratie.

Relatie met de omgevingsvisie

In het kader van de zogenaamde beleidscyclus Omgevingswet moet altijd duidelijk zijn op welke manier nieuw beleid aanhaakt bij de gemeentelijke omgevingsvisie. Sectoraal beleid zonder link is eigenlijk niet wenselijk.

Het opstellen van beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) is als onderdeel van de bouwstenen genoemd in het programma Buitengewoon Waardevol Buitengebied. In de omgevingsvisie wordt het opstellen van VAB-beleid niet expliciet genoemd. In het voorliggende VAB-beleid leggen we de verbinding met de uitgangspunten, randvoorwaarden en doelen uit de omgevingsvisie en daarin meegenomen sectorale visies, zoals de woonvisie en horecavisie.

In de omgevingsvisie worden belangrijke opgaven benoemd voor het landelijk gebied. Dit betreft met name de ontwikkelrichtingen zoals benoemd in paragraaf 4.6.3, Waardevol buitengebied:

- **Stimuleren nieuwe verdienmodellen: gericht op verduurzaming en innovatie**
We willen binnen de diverse landschapstypen bestaande functies laten floreren en tegelijkertijd ruimte bieden aan de natuur en nieuwe functies. We zetten daarom in op de doorontwikkeling van de landbouw en bieden ruimte aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, toerisme en recreatie en duurzame energie.
- **Omgaan met klimaatverandering en bodemdaling**
Het klimaat verandert en de bodem daalt. We moeten hierop anticiperen. We bieden daarom ruimte aan innovaties die helpen bij het aanpassen aan het klimaat en/of bodemdaling.
- **Behoud en versterking biodiversiteit**
De biodiversiteit is de afgelopen jaren sterk afgenomen. De diversiteit aan planten en dieren in ons gebied willen we behouden en bedreigde soorten versterken. Bijvoorbeeld

door negatieve invloeden te verminderen en meer ruimte te bieden aan geschikte habitattypen.

- **Sturen op Groene Hart kwaliteiten**

In het buitengebied zijn de Groene Hart kwaliteiten (landschappelijke diversiteit, openheid, veenweidekarakter, rust in relatie tot het stedelijk gebied) alom aanwezig.

Maar juist dit gebied is sterk in verandering. Het is daarom nodig om deze kwaliteiten bij ontwikkelingen mee te wegen.

In het VAB-beleid spelen we in op deze opgaven, bijvoorbeeld in de vorm van een randvoorwaarde voor een ontwikkeling. Daarnaast kan het VAB-beleid bijdragen aan meer algemene doelen die in de omgevingsvisie zijn benoemd, zoals voldoende bereikbare woningen voor jong, oud en kwetsbaren. Om daarin te voorzien zijn ook combinaties van wonen en zorg van belang.

Daarnaast is paragraaf 4.8 uit de omgevingsvisie ('Gebiedsprioriteiten'), het onderdeel Buitengebieden meegenomen in de uitwerking van het voorliggende beleid. De daarin onderscheiden deelgebieden zijn meegenomen in dit beleid.

- Veenweide N11 – Zuid
- Kroonjuweel Aarlanderveen
- Hondsdijkse- en Lagenwaardse polders
- Polder de Noordplas en het Bentwoud
- Boom- en sierteeltgebied Boskoop
- Oude Rijn – N11 zone



Figuur 1. De zes deelgebieden

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zijn de gehanteerde uitgangspunten voor het nieuwe beleid benoemd. De hoofdstukken 3 en 4 vormen de kern van het VAB- beleid. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe het VAB-beleid kan worden toegepast.

Wijze totstandkoming VAB-beleid

Als eerste stap om te komen tot dat nieuwe beleid is een analysedocument samengesteld. Deze is op afroep beschikbaar. Dat document is besproken met de gemeentelijke projectgroep en de klankbordgroep (bestaande uit belangenorganisaties en externe deskundigen; zie [bijlage 1](#)).

Op basis van dat document zijn met de gemeentelijke projectgroep de uitgangspunten van het nieuwe beleid verkend. Vervolgens is een uitgangspuntendocument opgesteld en voorgelegd aan de projectgroep en de klankbordgroep. Op basis daarvan is het nieuwe beleid verder uitgewerkt. Dit is weer kortgesloten met de genoemde groepen.

2 Uitgangspunten voor het nieuwe beleid

1. **Agrarisch hergebruik heeft de voorkeur boven herontwikkeling** naar een nieuwe functie. Hergebruik kan ook in de vorm van hergebruik van bedrijfsgebouwen door een ander agrarisch bedrijf.
Hergebruik is echter niet altijd mogelijk en/of wenselijk verouderde gebouwen of gebouwen die moeilijk zijn te verbouwen.
2. Herontwikkeling naar andere functies mag het toekomstperspectief voor de **omliggende agrarische bedrijven niet beperken**.
3. **Versterking van de omgevingskwaliteit** staat centraal. Of anders gezegd: de maatschappelijke meerwaarde. Naarmate de meerwaarde groter is, is de ontwikkelruimte ook groter. Dat betekent maatwerk leveren en het verschil durven maken. De versterking van de omgevingskwaliteit kan bestaan uit
 - 3.1 sloop van overtollige bebouwing (gebouwen, bouwwerken en verharding);
 - 3.2 zorgvuldige landschappelijke inpassing en landschappelijke versterking;
 - 3.3 versterking van de biodiversiteit;
 - 3.4 anticiperen op het aanpassen aan het klimaat en/of bodemdaling;
 - 3.5 vermindering van de milieubelasting;
 - 3.6 sociale of maatschappelijke meerwaarde: bijv. versterking sociale cohesie.
4. De **Ruimte voor Ruimteregeling in de Greenportregio** is succesvol en werkt goed. Daar worden geen aanpassingen in gedaan. In die regeling is onderscheid gemaakt in het gebied binnen en buiten het sierteeltconcentratiegebied. Met name de regeling voor het gebied buiten het sierteeltconcentratiegebied is op een vergelijkbare manier toepasbaar in de deelgebieden buiten het boom- en sierteeltgebied. Dat betreft vooral de werkwijze om op basis van sloop van gebouwen of kassen een zogenaamd bouwcontingent te bepalen, waarbinnen woningen gebouwd mogen worden. In [Voorwaarden m.b.t. sloop](#) hebben we dit verder uitgewerkt.
5. Het VAB-beleid is **breed inzetbaar**, dus ook voor voormalige bedrijven met een woon- of andere (bedrijfs-)bestemming waar nog veel voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. De vraag moet voorop staan of op die locatie kwaliteitswinst is te behalen. Als dat zo is, is het wenselijk dat het beleid ruimte biedt om die winst ook te kunnen behalen.
6. Het nieuwe beleid biedt ook ruimte aan een agrarisch bedrijf dat bewust kiest voor een bedrijfsconcept met meerdere functies naast de agrarische activiteiten (**multifunctionele bedrijven**).
7. Vanuit de 'ja, mits-benadering' van de Omgevingswet **leggen we niet precies vast welke functies wel en niet zijn toegestaan in een limitatieve lijst**. Op die manier willen we ruimte bieden aan innovatieve ideeën. Niet de aard van de functie is het meest bepalend, maar wel de gevolgen van de nieuwe functie voor de omgeving (o.a. impact

op het landschap, de natuur, verkeer en milieueffecten). In hoofdstuk 3 geven we op hoofdlijnen wel een beeld van wat we wel of niet passende vervolgfuncties vinden.

8. **Hergebruik van bestaande gebouwen** heeft de voorkeur, zeker als het gaat om karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Maar hergebruik kan in voorkomende gevallen ook lastig of onuitvoerbaar zijn. Daarom is ook sloop en nieuwbouw toegestaan (met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen), mits:

- de hoeveelheid bebouwing per saldo afneemt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- de uitstraling van een agrarisch erf behouden blijft.

In [hoofdstuk 4](#) werken we dit verder uit.

3 Functionele mogelijkheden VAB-beleid

De opzet van het beleid is dat we werken met een basisregeling (zie [paragraaf 4.1](#)) en een plusregeling, waarin extra ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan, mits er ook extra wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (zie [paragraaf 4.4](#)). We starten met een beeld van welke functies we passend vinden in het buitengebied.

3.1 Functionele mogelijkheden op hoofdlijnen

Onderstaand beschrijven we in hoofdlijnen voor welke nieuwe functies we in beginsel mogelijkheden zien in het buitengebied als een agrarisch bedrijf is gestopt. De specifieke context van een locatie en bijvoorbeeld de ontsluitingsmogelijkheden kunnen leiden tot de afweging dat op die plek de betreffende functie toch niet passend is. De voorwaarden in [paragraaf 4.1](#) en de plusregeling in [paragraaf 4.4](#) geven daarvoor het afwegingskader.

Woningen

Op alle locaties in het buitengebied is wonen als vervangende functie een mogelijkheid, mits omliggende (agrarische) bedrijven daardoor niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en mits dit bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Dit kan in de vorm van hergebruik van bestaande gebouwen of door middel van sloop van bedrijfsgebouwen en deze vervangen door een of meerdere woningen.

Gezien de grote vraag naar betaalbare woonruimte, heeft het realiseren van meerdere kleinere en minder dure woningen de voorkeur, en wordt dit gezien als verhoging van de omgevingskwaliteit.

We maken onderscheid in woningsplitsing, nieuwbouw (vrijstaande) woningen en schuurwoningen, waarin meerdere (kleinere) woningen zijn ondergebracht:

- *Woningsplitsing* van de voormalige boerderij in meerdere woningen is een goede mogelijkheid, waarmee karakteristieke bebouwing kan worden behouden.¹
- *Schuurwoningen* kunnen gerealiseerd worden door hergebruik van bestaande gebouwen of door bouw van nieuwe gebouwen. Schuurwoningen betreft gebouwen die qua uitstraling refereren aan de agrarische bedrijfsgebouwen waarin meerdere (kleinere) woningen een plek kunnen krijgen.

We zien ook kansen voor concepten waarin wonen en zorg is samengebracht. Dat geldt ook voor collectieve woonvormen, zoals een knarrenhof.

¹ Dat betekent dat er binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, meerdere woningen worden toegestaan.

Nuance deelgebieden

- *Kroonjuweel Aarlanderveen*: Midden in het gebied (Achtermiddenweg) moet de agrarische functie zoveel mogelijk behouden blijven en terughoudend worden omgaan met functieverandering. Aan de randen van het gebied (o.a. Kortsteekterweg; Zuid- en Noordeinde) zijn nieuwe functies beter inpasbaar. Bij stoppende agrarische bedrijven aan de Achtermiddenweg heeft het de voorkeur om uit te gaan van sloop op de locatie en nieuwbouw aan de rand van het gebied.
- *De Hondsdijkse en Lagenwaardsepolder*: De locaties in dit deelgebied bieden kansen voor kleinschalige woningbouw of combinaties van wonen en zorg.

Recreatie, toerisme en horeca

Kleinschalige functies op het gebied van zowel dag- als verblijfsrecreatie, toerisme en horeca vinden we in beginsel passen in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat het bedrijfsmodel gebaseerd is op de kwaliteiten van het landelijk gebied en/of daarin gelegen locaties (bijvoorbeeld gekoppeld aan recreatieve routes, natuur, landgoederen of ander erfgoed). De maat en schaal van het voormalige agrarische erf, samen met de kwaliteiten van de plek, bepalen daarbij de mogelijkheden.

We zien mogelijkheden voor (dag)horeca ter ondersteuning van de recreatieve versterking van het buitengebied. Solitaire ontwikkelingen van grootschalige restaurants of feestlocaties vinden we niet passend.

Het oprichten van een groot kampeerbedrijf is in de meeste gevallen niet wenselijk, omdat dit al snel invloed heeft op de agrarische bedrijven in de omgeving. Op plekken waar dit niet aan de orde is, sluiten we een kampeerterrein voor mobiele kampeermiddelen niet uit.

Een kleinschalig concept met enkele recreatiewoningen of een groepsaccommodatie is wel afweegbaar; een groot hotel of zalencentrum meestal niet, maar een gebouw met enkele hotelkamers kan mogelijk wel passend zijn. Een binnenspeeltuin sec vinden we niet passend, maar een speelboerderij met speeltuin, beleving of educatie is afweegbaar.

In alle gevallen is de ontsluiting een aandachtspunt. Daarnaast mag een eventuele parkeervoorziening de sfeer en uitstraling van het agrarisch erf niet verstoren.

Zorg

Kleinschalige zorgvoorzieningen waarbij het bedrijfsmodel gebaseerd is op de kwaliteiten van het landelijk gebied zijn mogelijk, bijvoorbeeld zorgboerderij en kinderopvang. Bij zorgfuncties besteden we extra aandacht aan de gezondheidsaspecten, zoals de luchtkwaliteit, vanwege de kwetsbaarheid van de doelgroepen.

Bedrijfsfuncties

Statische, in pandige opslag zien we als een passende functie. Hieronder valt ook opslag ter ondersteuning van de circulaire economie. Denk aan bijvoorbeeld bouwmaterialen, herbruikbare producten of reststromen, caravanstalling etc. Belangrijke aandachtspunt hierbij is wel de landschappelijke inpassing. Ook valt te denken aan kleinschalige en lichte bewerkings- en verwerkingsactiviteiten die bijdragen aan de verduurzaming van de grondstoffenketens en die bijv. functioneel verbonden zijn met buitengebied of agrarische sector. Bijvoorbeeld kleinschalige biobased productie (zoals het verwerken van hennep of vlas tot isolatiemateriaal, het composteren van groenafval of het maken van streekproducten etc.), ambachtelijke werkplaatsen (houtbewerking, restauratiewerkplaatsen, kleinschalige voedselverwerking, makerspaces die werken met hergebruikte of biobased materialen etc.) of bijvoorbeeld proef- en innovatielocaties. Dergelijke invullingen dragen bij aan een duurzame en innovatieve plattelandseconomie. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn en blijven de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Opslag ten behoeve van internetverkoop valt hier niet onder.

Bedrijfsfuncties die gericht zijn op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, zoals loonwerkbedrijven, veetransport- en veehandelsbedrijven e.d. kunnen passend zijn, maar de ligging en ontsluiting zijn hierbij wel sterk bepalend vanwege het bijbehorende zware verkeer. Landbouw-mechanisatiebedrijven als zelfstandige functie vinden we niet passend, vanwege de indirecte relatie met het landelijk gebied en de meer industriële uitstraling. Een opzet waarin de bedrijfsactiviteiten alleen binnen plaatsvinden en daarmee de industriële uitstraling niet of minder aan de orde is, is eventueel wel afweegbaar.

Eveneens passend kunnen zijn bedrijfsfuncties die verwantschap hebben met de agrarische functie, zoals dierenklinieken, hoveniersbedrijven en paardenhouderijen.

Handels-, bouw-, transport- en reparatiebedrijven passen niet in het landelijk gebied tenzij ze zeer kleinschalig zijn (en blijven) qua bijbehorend bouwvolume en aantal medewerkers en voertuigen/machines. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn in ieder geval uitgesloten. Het opsplitsen in meerdere verhuurbare objecten is eveneens uitgesloten.

Een zelfstandig bedrijf voor de productie of verwerking van levensmiddelen (bijvoorbeeld als vervolg op het agrarisch bedrijf) past alleen als het kleinschalig is en verbonden aan agrarische bedrijven in de omgeving (korte ketens).

Industriële bedrijven en distributiebedrijven zijn grootschalig en niet passend in het buitengebied, ook al vanwege de verkeersbewegingen.

Detailhandel en kantoren horen in beginsel in de kernen en dus niet in het landelijk gebied. Op goed ontsloten locaties zijn er ook mogelijkheden voor kleinschalige vergader- en trainingsfaciliteiten.

3.2 Mogelijkheden voor nevenactiviteiten en voor multifunctionele agrarische bedrijven

Ondergeschikte nevenactiviteiten

Een 'ondergeschikte nevenactiviteit' is een kleinschalige extra activiteit bij een agrarisch bedrijf, die het bedrijf aanvult maar niet vervangt. De activiteit past bij het bedrijf en de omgeving en veroorzaakt geen overlast. Voorbeelden van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf zijn een fietsverhuur, B&B, verkoop van streekeigen agrarische producten of een kinderopvang.

In de geldende bestemmingsplan voor (deelgebieden) in het buitengebied zijn hiervoor in meerdere of mindere mate regels opgenomen. De meest ruime mogelijkheden zijn opgenomen in de vierde actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop en de tweede herziening van het bestemmingsplan Sierteeltgebied. Deze nevenactiviteiten zijn soms direct toegestaan, soms is een (omgevings)vergunning nodig. Er moet dan aan bepaalde voorwaarden worden voldaan.

We gaan de regels van Boskoop/Sierteeltgebied in onze hele gemeente toepassen. Dat betekent dat we deze activiteiten ook toestaan in andere delen van het buitengebied van onze gemeente, naast de mogelijkheden die er al bestaan in de geldende bestemmingsplannen. Als het mogelijkheden betreft die nog niet in de geldende plannen zit, dan kan hiervoor een zogenaamde buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) worden aangevraagd.

Onderstaand zijn deze uit Boskoop/Sierteeltgebied beknopt weergegeven:

Nevenfuncties bij recht:

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik	Max. oppervlakte bebouwing in gebruik
Agrarisch handels- en exportbedrijf (transport- en opslagbedrijven, koelhuizen, veehandelsbedrijf, foeragehandel, handel in zaai- en/of pootgoed)	200 m ²	300 m ²
Hobbymatig houden van paarden en/of ander vee	1.000 m ²	100 m ²
Inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering)	-	500 m ²
Hoveniersbedrijf behorende tot de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500 m ²
Verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	500 m ²
Rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	Gehele bedrijf	100 m ²
Aan-huis-gebonden beroepen	-	60 m ²
Agrarisch loonbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500 m ²
Kano-, boot- en/of fietsenverhuur	-	100 m ²
Kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie	500 m ²	100 m ²
Bed & breakfast	200 m ²	200 m ²
Kleinschalig kampeerterrein (minicamping)	3.000 m ²	300 m ² max. 15 kampeermiddelen
Recreatief nachtverblijf/kampeerberijderij/ trekkershutten	500 m ²	200 m ²
Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	200 m ²
Kinderboerderij	1.000 m ²	100 m ²
Incidentele evenementen	-	-

Tabel 1. Toegestane nevenfuncties. Bron: bestemmingsplan buitengebied Boskoop – vierde actualisatie (art. 3).

Hierbij geldt tevens dat indien sprake is van meerdere nevenfuncties op één bedrijf ten hoogste 500 m² aan bebouwing en 4.000 m² aan gronden in gebruik mag worden genomen ten behoeve van de nevenfuncties;

Nevenfunctie via een omgevingsvergunning onder voorwaarden:

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik	Max. oppervlakte bebouwing in gebruik
Huisdierenpension/hondenfokkerij	-	100 m ²
Kinderdagopvang	-	100 m ²
Museum/tentoonstelling	500 m ²	200 m ²
Agrarisch verwante sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	Gehele bedrijf	200 m ²

Tabel 2. Toegestane nevenfuncties. Bron: bestemmingsplan buitengebied Boskoop – vierde actualisatie (art. 7)

Voorwaarden:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfunctie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Afwijken van de typen functies en de oppervlakte is mogelijk, mits het naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar blijft met de mogelijkheden in de tabellen.

Te zijner tijd worden deze mogelijkheden opgenomen in het integrale omgevingsplan. Daarnaast blijft de recent vastgestelde richtlijn voor minicampings en camperstandplaatsen geldend beleid. De richtlijn is opgenomen in [bijlage 4](#).

Multifunctionele agrarische bedrijven

We bieden ook ruimte aan een agrarisch bedrijf dat bewust kiest voor een bedrijfsconcept met meerdere functies of een situatie waarin er nog sprake blijft van een beperkte mate van agrarische activiteiten en daarnaast andere functies. Anders gezegd: bij blijvende agrarische activiteiten gaan we niet meer uit van ‘ondergeschikte nevenactiviteiten’, maar van een combinatie van agrarische en andere functies. En dat kunnen ook meerdere niet-agrarische functies zijn. Dit noemen we multifunctionele agrarische bedrijven.

Wij werken mee aan verschillende niet-agrarische nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf, mits:

- er sprake is van een duurzaam en integraal bedrijfsconcept *);
- de niet-agrarische nevenfuncties passend zijn in het landelijk gebied, zoals in [paragraaf 3.1](#) aangegeven, en/of gebruik maken van de kwaliteiten van het landelijk gebied.

*) Voor het aantonen en voor de beoordeling van de mate van duurzaamheid en natuurinclusiviteit van agrarische bedrijfsvoering kan gebruik gemaakt worden van verschillende methoden, zoals (niet limitatief):

- SKAL-certificering is bruikbaar voor biologische bedrijven of bedrijven die daar naar willen overstappen.
- Andere erkende keurmerken of programma's zoals Milieukeur en On the Way to Planet Proof;

- ANLB en BBM pakketten;
- de NIL-niveaus uit het [rapport “Concretisering Natuurinclusieve Landbouw”](#) van de WUR.

Per geval kan bepaald worden welke van de methoden het meest geschikt is voor het doel en het beste bruikbaar is om de meerwaarde aan te tonen en te borgen.

4 VAB-beleid: basisregeling en plusregeling

Onderstaand is de kern van het VAB-beleid weergegeven: de voorwaarden bij functieverandering naar andere functies. De opzet van het beleid gaat uit van een basisregeling (zie [paragraaf 4.1](#)) en een plusregeling, waarin extra ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan, mits er ook extra wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (zie [paragraaf 4.4](#)).

4.1 Basisregeling

Voorwaarden m.b.t. sloop

Eén van de belangrijkste manieren om de omgevingskwaliteit te versterken is sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. In z'n algemeenheid geldt dat in beginsel overtollige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verharding worden gesloopt. Sloop van gebouwen en nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is mogelijk, mits er per saldo sprake is van een afname van de hoeveelheid bebouwing.

Sloop bij wonen als vervangende functie

In geval van een functiewijziging naar een woonfunctie met extra woningen gelden de volgende sloopregels. Hierbij is van belang dat het moet gaan om legaal aanwezige gebouwen.

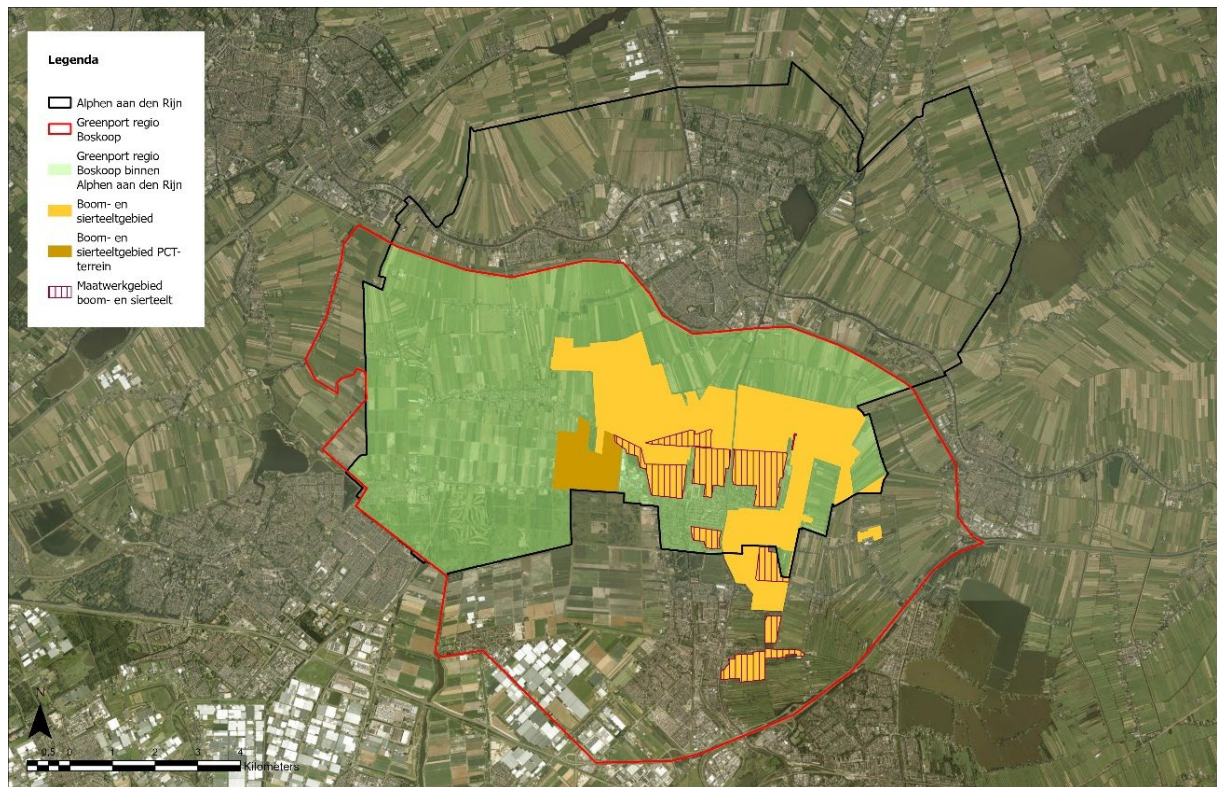
Boom- en sierteeltgebied Boskoop

Voor het boom- en sierteeltgebied in Boskoop (Figuur 2) blijft de Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport Regio Boskoop van toepassing. Daarvoor blijven de volgende beleidsnotities het geldende beleid:

- de beleidsnotitie Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop. Deze beleidsnotitie is op 23 februari 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.
- de visie Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour, advies ruimtelijke kwaliteit voor het gedeelte buiten het boom- en sierteeltconcentratiegebied. Deze visie is op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor beide deelgebieden blijft ook de methode voor het hanteren en waarderen van een vergoeding op basis van economische waarde (zie [bijlage 2](#)) geldend. Indien een initiatief tot sanering een maatschappelijke component bevat, kan als variant op de reguliere berekeningsmethodiek een berekening worden gebaseerd op de economische waarde van een sierteeltbedrijfsperceel. Dit is een nadere afspraak van de gemeente met de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop over toepassing van de ruimte voor ruimte regeling

bij sanering of extensivering van sierteeltbedrijven. Het college heeft hierover op 19 maart 2024 een besluit genomen.



Figuur 2. Boom- en sierteeltgebied in de Boskoopregio.

Andere deelgebieden in het buitengebied

Woningsplitsing

Binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, zijn extra woningen toegestaan. Hiervoor geldt als voorwaarde dat alle andere voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de bijbehorende erfverharding wordt verwijderd.

In meerdere bestemmingsplannen voor delen van het buitengebied zitten voor woningsplitsing al mogelijkheden door middel van een afwijking bij omgevingsvergunning. Deze blijven van toepassing. Mocht voor een locatie deze regeling niet aanwezig zijn, dan biedt dit VAB-beleid de mogelijkheid om het ook op die plaats toe te passen (door middel van een buitenplanse omgevingsvergunning, BOPA).

Hergebruik bestaande (voormalige bedrijfs)gebouwen

Bestaande (bedrijfs)gebouwen kunnen worden verbouwd tot woningen. Alle voormalige bedrijfsgebouwen en andere bebouwing, die niet worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt en de bijbehorende erfverharding dient te worden verwijderd. Hergebruik van kassen is uitgesloten.

Het aantal woningen is niet vooraf bepaald; de omvang van de bestaande gebouwen bepaalt hoeveel woningen passend zijn.

Sloop van alle bedrijfsgebouwen en bouw van woningen of schuurwoningen

Door middel van de sloop of sanering van bedrijfsgebouwen, kassen of boom-/sierteeltgrond kan een zogenaamd bouwcontingent worden verkregen. Voor 1 bouwcontingent geldt dat er 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt, of 5.000 m² kassen of 2,25 ha. boom-/sierteeltgrond gesaneerd. Op basis van 1 bouwcontingent mag een gebouwwolume van 750 m³ worden gebouwd. In dat volume mag 1 woning worden gebouwd of meerdere woningen.

In deze verhouding mag er ook een woning met een kleinere inhoud worden gebouwd of één of twee schuurwoningen. In een schuurwoning zijn altijd meerdere wooneenheden aanwezig, elk met een maximale inhoud van 400 m³.

De inhoud van een schuurwoning mag maximaal 1.200 m³ bedragen. Dit vanwege de wens om het erf de uitstraling te laten houden van een (voormalig) agrarisch erf met een woning en bedrijfsgebouw(en), waarbij er sprake is van een herkenbare ordening van hoofdgebouw gericht op de weg en schuurgebouwen daarachter. Vanzelfsprekend moet de inhoud van het gebouw in een goede verhouding staan tot het aantal woningen.

Kopen en verkopen van (gedeelten van) bouwcontingenten is ook mogelijk. Een initiatiefnemer moet zelf zorgdragen voor het verkrijgen of verkopen van een bouwcontingent. De gemeente speelt hierin geen rol.

Dit kan ook een prima oplossing zijn voor het *Kroonjuweel Aarlanderveen*: Bebouwde erven midden in het gebied (Achtermiddenweg) kunnen worden gesaneerd en in ruil daarvoor woning(en) gebouwd op passende locaties aan de randen van het gebied (o.a. Kortsteekterweg; Zuid- en Noordeinde).

Via de plusregeling in [paragraaf 4.4](#) kan worden afgeweken van bovengenoemde eisen.

Bijgebouwen

In geval van vrijstaande woningen mag er per woning maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, zoals een uitbouw, garage of berging.

In geval van schuurwoningen dienen bijgebouwen inpandig te worden gebouwd, of per schuurwoning kan één vrijstaand gezamenlijk bijgebouw van maximaal 100 m² worden gebouwd ten behoeve van de woningen in de schuurwoning. Van belang hierbij is om een vrijstaand bijgebouw in samenhang met de overige gebouwen op het erf te ontwerpen, zodat het erf de uitstraling behoudt van een (voormalig) agrarisch erf met een woning en bedrijfsgebouw(en).

Vanwege de gewenste uitstraling van een voormalig agrarisch erf is het niet gewenst om allerlei bouwwerken vergunningsvrij te realiseren. Dit wordt in de planologische procedure dan ook juridisch vastgelegd.

Sloop bij andere functies dan wonen

In geval van functieverandering naar andere functies dan wonen, maken vervolgfuncties gebruik van de bestaande bebouwing. Gebouwen die niet worden hergebruikt, worden gesloopt. Bij hergebruik van bestaande gebouwen geldt geen maximale oppervlaktegrens voor een nieuwe functie.

In geval van sloop en nieuwbouw mag ten hoogste 50% van het oppervlak aan gesloopte gebouwen worden herbouwd voor een nieuwe functie met een maximum van 400 m².

Verdere uitbreiding van bedrijfsfuncties in de toekomst is uitgesloten. Dan is verplaatsing naar een bedrijventerrein aan de orde.

Via de plusregeling in [paragraaf 4.4](#) kan worden afgeweken van bovengenoemde eisen.

4.2 Algemene voorwaarden m.b.t. versterking omgevingskwaliteit

- a. Er dient sprake te zijn van landschappelijke versterking. Hiertoe dient een erfontwikkelingsrapport²⁾ te worden opgesteld, door een ter zake deskundige (bijv. een landschapsarchitect), gebaseerd op een goede analyse van de locatie. Daarbij wordt de keuze voor de erfinrichting gemotiveerd voor wat betreft positie in het landschap, behoud verkavelingsrichting, doorzichten en andere landschappelijke kwaliteiten, begrenzing van het perceel, in het oog springende bijzonderheden, schaal en maat, aansluiting bij de omgeving en behoud en versterking van eventueel aanwezig cultuurhistorische waarden. Bij ontwikkeling zijn bodem en water sturend. Ook wordt rekening gehouden met ontwikkelingskansen op de locatie voor de versterking van de biodiversiteit en infiltratie van hemelwater. In het erfontwikkelingsrapport moet in ieder geval het volgende aan de orde te komen:
 - Een zorgvuldige analyse van de kwaliteiten van de locatie vanuit de lagenbenadering³. Via de lagenbenadering wordt ook gezocht naar koppelkansen

² In de Ruimte voor Ruimte regeling Greenport wordt dit beeldkwaliteitsplan genoemd.

³ Lagenbenadering: De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ter inspiratie zijn in [bijlage 3](#) de huidige kwaliteiten en de te versterken waarden per deelgebied aangegeven.

- Oppervlakteverharding bij de ontwikkeling dient tot het uiterst noodzakelijke te worden beperkt (groen heeft de voorkeur boven halfverharding, halfverharding heeft de voorkeur boven volledige verharding).
- Op welke wijze de biodiversiteit wordt versterkt. Hiertoe dient een ecologische analyse te worden opgesteld, waarin niet alleen de huidige ecologische context wordt behandeld, maar ook de wijze waarop de biodiversiteitswaarde kan worden versterkt, zoals door aanleg van bloemrijke randen of graslanden, aanleg van poelen, heggen, struweel, ruigtezones. Ook dient onderbouwd te worden op welke wijze de nieuwe natuurwaarden duurzaam worden beheerd. Aandachtspunt is dat de nieuwe natuurwaarden het gebruik van de omliggende agrarische gronden niet mag belemmeren.

De gemeente ondersteunt graag bij de uitwerking van het erfontwikkelingsrapport.

Nadat er overeenstemming is over het erfontwikkelingsrapport wordt in de verdere uitwerking ook gevraagd om een beplantingsplan op te stellen, dat inzicht geeft in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en, indien van toepassing, plantverband/onderlinge afstand). Instandhouding van erfbeplanting uit het beplantingsplan wordt in de planologische procedure juridisch vastgelegd.

- b. Vorm en situering van gebouwen vindt plaats in een zo compact mogelijk erf. Hierbij geldt een maximum oppervlakte van maximaal 1.000 m² per woning, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte. De aanleiding daarvoor kan zijn gelegen in de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelgrens van water en/of groen.
- Het totale nieuwe erf past qua vormgeving, maat en schaal bij de agrarische/landelijke omgeving van de planlocatie en de specifieke kwaliteiten op de locatie.
- c. Cultuurhistorische elementen worden behouden/versterkt. Bij nieuwbouw wordt aangesloten op de identiteit van het gebied.

4.3 Overige voorwaarden

- a. De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling moet passen bij het landelijke karakter van het gebied. We streven ernaar om de hoeveelheid verkeer niet toe te laten nemen door de ontwikkeling in vergelijking met de situatie toen het agrarisch bedrijf nog actief was. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en in beginsel volgens de geldende parkeernorm conform de parkeernota.
- b. In geval van woningen moeten die woningen passen binnen de gemeentelijke woonvisie.

- c. Bij andere functies dan wonen blijven de (voormalige) bedrijfswoning en de nieuwe functies aan elkaar gekoppeld: de bedrijfswoning wordt bewoond door de eigenaar of bedrijfsleider van de nieuwe functie. Bij woningen en wooneenheden moet er sprake zijn van een gemeenschappelijk erf.
- d. Onderbouwd moet worden dat agrarisch hergebruik niet mogelijk is en dat het toekomstperspectief voor de omliggende agrarische bedrijven niet wordt beperkt.
- e. Vanzelfsprekend zijn de gebruikelijke milieuraandvoorwaarden van toepassing. In het buitengebied moet met name rekening gehouden worden met de hindercirkels van bestaande veehouderijen (geur, luchtkwaliteit, endotoxinen) en de 50 m spuitvrije zone bij een woonbestemming. Daarnaast worden de provinciale aanwijzingen zoals NNN, weidevogelgebied, openheid en de regels voor het Kroonjuweel Aarlanderveen in acht genomen.
- f. De VAB-ontwikkeling mag niet leiden tot een verslechtering van de milieukwaliteit ter plekke.
- g. Opslag buiten gebouwen is uitgesloten. Indien noodzakelijk kan hier gemotiveerd van afgeweken worden als dit goed (landschappelijk) wordt ingepast op het erf.

4.4 Plusregeling door extra versterking van de omgevingskwaliteit

Er kan worden afgeweken van de basisregeling in [paragraaf 4.1](#) indien er extra wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit en wordt bijgedragen aan de doelen uit de omgevingsvisie. Een afwijking kan bijvoorbeeld zijn:

- minder dan 50% of niet sloten bij andere functies dan wonen of een grotere oppervlakte dan 400 m², zoals genoemd in [Voorwaarden m.b.t. sloop](#).
- meer bouwvolumes dan bij [Sloop van alle bedrijfsgebouwen en bouw van woningen of schuurwoningen](#) benoemd.
- afwijken van de bouwcontingentmethode om collectieve woonzorgconcepten te kunnen realiseren of collectieve woonvormen.

Bijdragen aan gemeentelijke doelen en/of extra versterking van de omgevingskwaliteit kan worden behaald door:

1. Er wordt bijgedragen aan de woonbehoefte van jongeren, lagere inkomens, bijzondere doelgroepen en ouderen. Hieronder vallen ook collectieve woonvormen met combinaties van wonen en zorg, zoals een knarrenhof.
2. Er wordt bijgedragen aan de zorgbehoefte van ouderen in de vorm van bijv. een woonzorgconcept voor dementerende ouderen.

3. Er wordt een substantieel grotere oppervlakte bebouwing gesloopt dan de minimale vereiste en/of er wordt een grote oppervlakte aan oppervlakteverharding en/of sleufsilos en andere bouwwerken weggehaald/gesloopt.
4. Er wordt extra geïnvesteerd in de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld in de vorm van passende landschapselementen buiten het erf, zoals houtsingels, struweelhagen, een hoogstamboomgaard of poelen.
5. Er wordt extra geïnvesteerd in de aanleg van nieuwe natuur en het versterken van de biodiversiteit door extra voorzieningen te realiseren zoals nestkasten, een poel, een plasdraszone, natuurvriendelijke oevers of kruidenrijk grasland.
6. Er wordt een extra bijdrage geleverd aan de klimaatadaptatie en een robuuster watersysteem. Of er wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de waterkwaliteit.
7. Er wordt een bijdrage geleverd aan circulariteit. Gedacht kan worden aan bijv. hergebruik van materialen van de te slopen gebouwen, maar ook aan het verwerken van lokale producten tot een product met lokale afzet (korte ketens).
8. Er wordt een bijdrage geleverd aan recreatieve wandel- of fietsroutes of er worden kleinschalige recreatieve voorzieningen gerealiseerd, zoals een picknickplek.
9. Er is sprake van een aanzienlijke verbetering van de milieukwaliteit, bijv. minder geur- of geluidsbelasting of sanering van een asbestdak.
10. Er is sprake van sociale meerwaarde: met het initiatief wordt de sociale cohesie bevorderd of de verbinding met de dorpen versterkt.

5 Implementatie van het VAB-beleid

5.1 Rol van de gemeente en proces afhandeling initiatieven

De gemeente neemt een ondersteunende rol aan bij het begeleiden van initiatieven rondom VAB.

1. Het nieuwe beleid nodigt initiatiefnemers uit om met goede plannen te komen, maar neemt zelf geen initiatief.
2. Wel stelt de gemeente randvoorwaarden met name gericht op behoud en versterking van de omgevingskwaliteit.
3. De gemeente kan de initiatiefnemer de weg wijzen via de accountmanager agrarische bedrijven en buitengebied. Daarbij is van belang dat initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium van hun plannen afstemming zoeken om de kans van slagen zo groot mogelijk te maken.
4. De gemeente bekijkt elk initiatief integraal aan de intake tafel. Een eerste verkenning van de wenselijkheid van het initiatief vindt snel plaats, zodat een initiatiefnemer snel duidelijkheid heeft in de vorm van een brief met de uitkomst van de intake tafel.
5. Vervolgens wordt aan de omgevingstafel, samen met de initiatiefnemer, besproken waaruit op die betreffende locatie de versterking van de omgevingskwaliteit kan bestaan. Daarin stelt de gemeente zo nodig alternatieven voor om een ontwikkeling haalbaar te krijgen.
6. In het kader van participatie wordt aanbevolen om in een vroegtijdig stadium afstemming te zoeken over het initiatief met omwonenden en omliggende bedrijven. Dit kan in ieder geval bijdragen aan uitgangspunt 2 uit hoofdstuk 2: herontwikkeling naar andere functies mag het toekomstperspectief voor de omliggende agrarische bedrijven niet beperken.

5.2 Juridisch mogelijk maken VAB-ontwikkelingen

Na de behandeling en goedkeuring op de omgevingstafel moet er nog een planologische procedure worden doorlopen. Dat kan door middel van het aanvragen van een zogenaamde buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) of door middel van een wijziging omgevingsplan.

BOPA

De BOPA is een bevoegdheid van B&W om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het omgevingsplan.

Het is mogelijk om eerst een omgevingsvergunning aan te vragen voor het planologisch afwijken en pas later een omgevingsvergunning aan te vragen voor het bouwen. Maar dit kan ook gecombineerd worden.

Wijziging omgevingsplan

Ook is mogelijk (en in sommige gevallen noodzakelijk) om de procedure van een wijziging omgevingsplan te doorlopen. Dit betrof vroeger het postzegelbestemmingsplan. Doordat de gemeente onder de Omgevingswet nog maar één omgevingsplan heeft, moet de wijziging omgevingsplan dus landen in het grotere geheel van het omgevingsplan. Aan dat grotere geheel wordt nog gewerkt.

In sommige gevallen is het wenselijk om het omgevingsplan te wijzigen. Zolang het nieuwe omgevingsplan nog niet als ontwerp ter inzage ligt, is een wijziging echter alleen mogelijk via een BOPA. Evt. kunnen bestaande vigerende mogelijkheden worden uitgesloten via een bevoegdhedenovereenkomst en/of voorschriften in de omgevingsvergunning.

Bijlagen

Bijlage 1 – Samenstelling klankbordgroep

Vertegenwoordigers van:

- Omgevingsdienst Midden Holland
- Provincie Zuid Holland
- LTO, afd. Groene Hart
- Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop
- Platform voor Recreatie en Toerisme (PReT)
- Economic Development Board Alphen (EDBA).

Bijlage 2 – Toepassing Ruimte voor Ruimte regeling op basis van economische waarde

Bijlage 3 – Huidige kwaliteiten en te versterken waarden per deelgebied

1. Kroonjuweel Aarlanderveen



Gebiedskwaliteiten

- Kwaliteiten van het 'Groen Hart', bestaande uit een oeverlandschap, veenweidelandschap met open weidse graslanden en polders met hoogteverschillen.
- Het hoogteverschil is markant: op sommige plekken ligt de polder meer dan vijf meter beneden NAP.
- Strokenverkaveling als een waaier vanaf de Oude Rijn met vergezichten.
- Gebied met karakteristieke linten langs weteringen.
- Droogmakerij met historische molens en watergangen.
- Landbouw als drager van het landschap.
- Het agrarisch gebied is belangrijk voor de natuur, in het bijzonder voor weidevogels.
- Een deel van dit gebied is aangemerkt als stiltegebied

Te versterken landschappelijke kwaliteiten

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de strokenverkaveling door bij ontwikkelingen rekening te houden met de bestaande lengtesloten en kavels.
- Bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de kavels in het bijzonder.
- Intact houden van de heldere begrenzing; de hoge polderdijken die de droogmakerij omzomen.
- In stand houden en versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerij.

2. Veenweide N11-Zuid



Gebiedskwaliteiten

- Oostzone: De oeverwallen gaan in deze zone geleidelijk over in het aangrenzende veengebied.
- Westzone: Laaggelegen polders omsloten door boezemwater met kades.
- Een karakteristiek veenweidelandschap met strokenverkaveling, met lange smalle kavels.
- Fijnmazig landschap van grasland en sloten en met boerengeriefbosjes en incidenteel een boomgaard.
- Landbouw als drager van het landschap.
- Een belangrijk gebied voor natuur, zoals weidevogels, niet alleen in de aangewezen natuurgebieden, maar ook in het agrarisch gebied.
- Gedeeltelijk Natura 2000-gebied.

Te versterken landschappelijke kwaliteiten

- Beleefbaar houden van het open veenweidelandschap.
- Herkenbaar houden van gave, oorspronkelijke verkavelings-patronen, met karakteristieke langgerekte percelen, poldersloten en weteringen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande poldereenheden met hun begrenzingen als leidraad nemen.
- Nieuwe bebouwing krijgt een plek in de kernen of linten en niet in het open gebied.

3. Hondsdijkse- en Lagenwaardsepolder



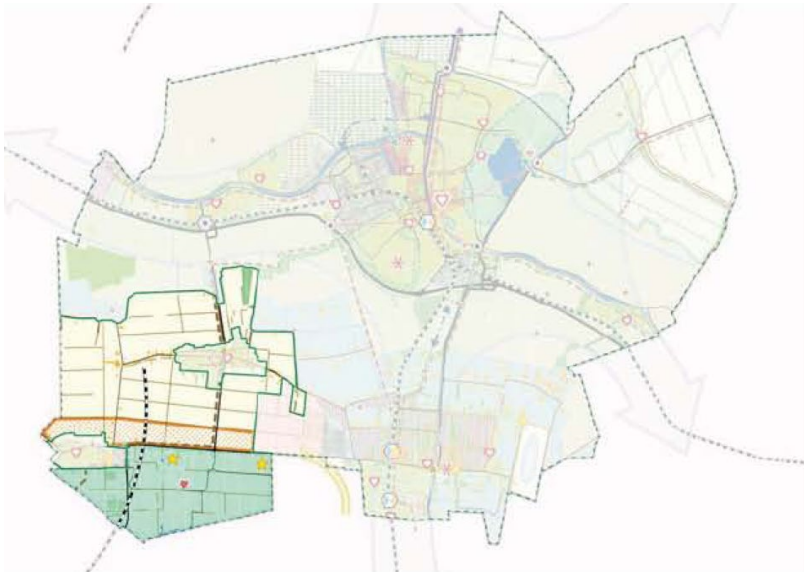
Gebiedskwaliteiten

- Een gaaf veenweidelandschap met agrarische bedrijven en linten.
- Strokenverkaveling als een waaier vanaf de Oude Rijn met vergezichten.
- Landbouw als drager van het landschap.
- Oude weteringen als een herkenbaar groenblauw netwerk, zoals de Molenwetering, Molenwetering, Molenboezem als afwatering van de Lagenwaard.
- In de Lagenwaard zijn nog enkele herkenningen van vroegere aanplant van knotwilgen en geriefbosjes aanwezig.
- Een deel van dit gebied is aangemerkt als stiltegebied, de ambitie op geluid als milieukwaliteit ligt relatief hoog.

Te versterken landschappelijke kwaliteiten

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de strokenverkaveling door bij ontwikkelingen rekening te houden met de bestaande lengtesloten en kavels.
- Bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de kavels in het bijzonder.
- Nieuwe (agrarische) bebouwing ligt logisch in het lint en op de kavel en is omzoomd met beplanting passend bij het veenweidelandschap.

4. Polder de Noordplas en het Bentwoud



Gebiedskwaliteiten

Noordplaspolder:

- een droogmakerij met grote maat en schaal gericht met name op akkerbouw. Blokvormige en regelmatige kavels, open karakter met weinig bebouwing en beplanting.
- Kenmerkende rationele kavels met bijbehorende landschappelijke lijnen van linten en waterwegen.
- Landbouw als drager van het landschap.
- Aanwezige bebouwing en beplanting zijn gekoppeld aan de dijken rondom de polder.

Bentwoud:

- N.v.t. (hier liggen geen agrarische bedrijven (meer)).

Te versterken landschappelijke kwaliteiten

- In stand houden en versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerij.
- Intact houden van de heldere begrenzing; de hoge polderdijken die de droogmakerij omzomen.

5. Boom- en Sierteeltgebied Boskoop



Gebiedskwaliteiten

- Een uniek waterrijk landschap met boom- en sierteelt. Dit maakt een bijzondere landschappelijke typologie in de gemeente.
- Fijnmazig netwerk aan bevaarbare sloten, talloze bruggen en het rijk gevarieerde sortiment in de openbare ruimte.
- Sloten liggen haaks op de ontginningslinten en worden verbonden met elkaar door dwarssloten. Zogenaamde zichtsloten hebben een belangrijke functie bij de beleving van het sierteeltgebied.
- Tussen de bebouwing door is zicht over de kavels.
- Kaden als herkenbare begrenzing van de droogmakerijen.

Te versterken landschappelijke kwaliteiten

- Zoveel mogelijk behoud van het karakter als boom- en sierteelt gebied.
- Kansen voor wateropvang, natuurontwikkeling in combinatie met toerisme en duurzame energieopwekking. Hiervoor zijn transformatiegebieden aangewezen met ruimte voor nieuwe functies.
- Handelsperspectief voor hevige regenval, bijvoorbeeld door vernatting van deelgebieden.
- Benodigde watercompensatie bij schaalvergroting aan laten sluiten bij het cultuurhistorisch kavelpatroon.
- Bij het ordenen van ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied dient rekening gehouden te worden met de verkavelingsstructuur.
- Zichtbaar houden van de heldere begrenzing en het hoogteverschil met de omgeving.

6. Oeverwallen Oude Rijn – N11 Zone



Gebiedskwaliteiten

- Smalle, zandige oeverwallen langs de Oude Rijn. De oeverwallen liggen relatief hoger en fungeren als dijken. Het zijn de structuurdragers van het gebied.
- Bevat de oudste boerderijen en nederzettingen.
- Groen gebied tussen de Oude Rijn en de N11.
- Karakteristieke oude agrarische linten, landgoederen met lanen en het bijbehorende jaagpad.
- Landschappelijke beleving tussen de verschillende kernen door open, groene gebieden hiertussen.
- Waardevol natuurgebied en waardevolle cultuurhistorische elementen zoals de Limes en historische dakpan- en baksteenindustrie.

Te versterken waarden

- Behoud en versterking van de visuele relatie tussen rivier en achterliggend landschap met de typerende gestrekte verkaveling. De verschillen tussen het luwe noorden en het dynamische zuiden vormen uitgangspunt bij ruimtelijke veranderingen.
- Ruimte voor verstedelijking mits groene open ruimtes behouden blijven. Versterking contrast met de open ruimtes door groene casco's te maken.
- Behoud van de lintstructuren en de verbinding met de Oude Rijn.

Bijlage 4 – Richtlijn voor minicampings en camperstandplaatsen

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

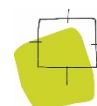
Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaanrijn.nl

www.alphenaanrijn.nl



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving