



PROVINCIE  UTRECHT

Handreiking functiewijziging agrarische erven

voor gemeenten en RO adviseurs

Definitief
23 september 2025

1 Inleiding, doel en reikwijdte

1.1 Inleiding

Met deze handreiking wordt verduidelijkt hoe de algemene beleidswens om meer ruimte te bieden voor wonen, sociale en economische functies in het landelijk gebied in de praktijk van erftransformaties kan worden gerealiseerd. Daarmee wordt meer perspectief geboden aan agrarisch ondernemers die hun bedrijfsmodel willen veranderen of helemaal willen stoppen met agrarische activiteiten.

Deze versie van de handreiking is tijdelijk omdat het provinciaal ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied sterk in ontwikkeling is. Het nieuwe beleid wordt verwerkt in de eerstvolgende wijziging van de Omgevingsvisie en de [Omgevingsverordening 2024](#), naar verwachting eind 2026. Dan zal een aangepaste versie van de handreiking worden gepubliceerd. Op basis van bestuurlijk afspraken en reeds vastgesteld beleid op onderdelen kan het nieuwe beleid nu al wel worden toegepast. De handreiking verduidelijkt hoe dit kan binnen de kaders van de Omgevingsverordening 2024.

1.2 Doel

De handreiking is opgesteld voor gemeenten en adviseurs om hen te ondersteunen bij het opstellen en beoordelen van plannen voor erftransformaties in het landelijk gebied. Daarbij gaat het vooral om situaties die op het eerste gezicht strijdig lijken met de Omgevingsverordening 2024, maar beleidsmatig wel passen. Situaties die duidelijk passen binnen de huidige verordening, of die duidelijk strijdig zijn met vastgesteld beleid worden niet uitgebreid behandeld.

De handreiking is voornamelijk gebaseerd op het nieuwe beleid voor de aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB, zie "[Erven met perspectief, VAB-aanpak 2024-2026](#)"). Daarnaast zijn ervaringen van de Plattelandscoaches, Vraagbaak Landbouw en accounthouders van het team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling in de handreiking verwerkt. In de handreiking wordt rekening gehouden met recent rijksbeleid en rijksregelingen, zoals beëindigingsregelingen voor veehouderijen. Nieuw beleid en regelingen die na het verschijnen van deze handreiking bekend worden zullen niet als wijziging in deze handreiking worden verwerkt, vanwege de beperkte toepassingsperiode van de handreiking.

1.3 Reikwijdte

Het onderwerp van deze handreiking is de transformatie van erven. Functiewijziging van agrarische gronden buiten het erf is niet toegestaan, tenzij daar zwaarwegende publieke belangen tegenover staan. Denk bijvoorbeeld aan natuurinrichting; landschapsherstel, maatregelen in het kader van de waterhuishouding. Of als de activiteiten op de gronden naast het erf geen blijvende aantasting van het landschap meebrengen en beperkt zijn van omvang (zoals een kleine camping, waarbij de bebouwing alleen op het erf is gesitueerd).

In de handreiking worden verschillende situaties onderscheiden waar functiewijziging aan de orde is:

1. Bij volledige beëindiging van de agrarische activiteiten en functiewijziging naar een andere bedrijfsfunctie;
2. Bij volledige beëindiging van de agrarische activiteiten en functiewijziging naar wonen;
3. Bij gedeeltelijke beëindiging van de agrarische activiteiten.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. Daarvoor is de Omgevingsverordening bedoeld, die voor gemeenten het juridische kader is voor wijzigingen van het Omgevingsplan of vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). De handreiking kan wel gebruikt worden voor het motiveren van zo'n wijziging of vergunning.

1.4 Ondersteuning bij toepassing

Gemeenten kunnen voor ondersteuning bij de toepassing van deze handreiking terecht bij hun accounthouder van team GRO. Initiatiefnemers die zich oriënteren op erftransformaties kunnen kosteloos gebruik maken van een plattelandscoach (zie [Lami/plattelandscoaches](#)). Voor concrete vragen over specifieke locaties is de gemeente eerste aanspreekpunt. Als er dan vragen overblijven over het beleid of de regels van de provincie

kunnen zij terecht bij de [Vraagbaak Landbouw](#). Initiatiefnemers en hun adviseurs kunnen (tegen betaling) hulp krijgen van een [Ervenconsulent](#) bij een haalbaarheidsonderzoek of het maken van schetsontwerp voor het erf.

2 Ongewijzigd beleidskader

2.1 Verstedelijkingsverbod

Het landelijk gebied in de provincie Utrecht is en blijft primair bedoeld voor de functies landbouw, natuur en water. Het verstedelijkingsverbod (art. 9.3) blijft bestaan. Maar als een erf de landbouwfunctie (gedeeltelijk) verliest zijn er diverse mogelijkheden om toch stedelijke functies (wonen, niet-agrarische bedrijfsfuncties) op zo'n erf te ontwikkelen. De aard en omvang van die stedelijke functies moet dan wel passen in het landelijk gebied. In linten, bebouwingsenclaves en kernrandzones zijn hiervoor meer mogelijkheden dan elders in het landelijk gebied. Zie de artikelen 9.7 en 9.10.

2.2 Provinciale randvoorwaarden erftransformaties

In de belangrijkste artikelen voor functiewijziging (9.11, 9.12 en 9.13) worden kwalitatieve randvoorwaarden voor erftransformaties benoemd. Aan deze voorwaarden moet altijd worden voldaan.

2.2.1 Geen beperking primaire functies landelijk gebied

Functiewijziging op een erf mag geen onevenredige beperking van de functies landbouw, natuur en/of water veroorzaken. Een erf dat bij uitstek geschikt is voor een grondgebonden landbouwbedrijf mag niet zomaar een andere functie krijgen. En omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

2.2.2 Omgevingskwaliteit moet verbeteren

Uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) vinden wij het gewenst dat bij functiewijziging altijd wordt aangestuurd op verbetering van de omgevingskwaliteit, en dat gemeenten niet slechts marginaal toetsen op de aanvaardbaarheid van ruimtelijke initiatieven. De provinciale regels zijn dan ook op verbetering van omgevingskwaliteit gericht. Maar we willen tegelijkertijd ook voldoende afwegingsruimte bieden. Omgevingskwaliteit is meer dan ruimtelijke kwaliteit en er is dus ook meer afwegingsruimte. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit omvat in elk geval sloop van landschapsontsierende bebouwing (grote stallen, loodsen). Verbetering van de omgevingskwaliteit kan ook door (sterke) vermindering van de milieubelasting zoals verwijdering van asbest, beperking van emissies (o.a. stikstof) of geurhinder. Historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing moet juist worden behouden en hergebruikt. Cultuurhistorische, landschappelijke waarden en natuurwaarden moeten worden behouden en zo mogelijk versterkt.

2.2.3 Erfinrichting passend in landelijk gebied

Bij iedere erftransformatie moet worden geborgd dat de erfinrichting (situering, vormgeving en omvang van gebouwen, verharding, toegang, groene elementen, etc.) toekomstbestendig is en ingepast in het omliggende landschap. De resterende en eventueel nieuwe bebouwing moet compact op het erf worden gesitueerd en in het Omgevingsplan moet worden geregeld dat er (zonder wijziging) geen bebouwing meer bij kan komen.

2.2.4 Verwijzing naar VAB-wijzer voor meer toelichting

In de [VAB-wijzer](#) worden de provinciale kaders verder toegelicht.

2.3 Randvoorwaarden gemeenten

Steeds meer gemeenten hebben eigen ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied. Soms is het Omgevingsplan (nu meestal nog: tijdelijk deel omgevingsplan, het voormalige bestemmingsplan) daarop al gebaseerd, soms is dit ouder (en nog niet aangepast). Erftransformaties vergen vrijwel altijd een wijziging van het Omgevingsplan. Bij de beoordeling van die wijziging zal de gemeente bekijken of het plan in het gemeentelijk beleid past. Daarnaast zullen de effecten op de omgeving worden meegewogen, zoals de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie, de geschiktheid van omliggende infrastructuur en mogelijke hinder voor omwonenden.

3 Functiewijziging naar niet-agrarische bedrijfsfunctie

3.1 Uitgangspunten

In art. 9.11 staan de huidige regels bij functiewijziging naar een andere, niet-agrarische bedrijfsfunctie:

Door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, tenzij:

- 1. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening; of*
- 2. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;*
- 3. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormen of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;*
- 4. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;*
- 5. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste sloopperscentage van 50% wel gehaald; of*
- 6. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt;*

3.2 Ontwikkelruimte

Zolang voor de nieuwe bedrijfsfunctie dus niet méér bedrijfsruimte nodig is dan de helft van de agrarische bebouwing zijn er geen omvangbeperkingen, mits die andere helft (of meer) gesloopt wordt. Het is gewenst dat bebouwing die niet geschikt of nodig is voor de bedrijfsfunctie sowieso altijd gesloopt wordt om verkeerd gebruik of ondermijning te voorkomen. Het is ook mogelijk om veel meer agrarische bebouwing te slopen en deels (tot maximaal 50%) nieuwe bebouwing daarvoor in de plaats te realiseren.

Als er toch meer dan die 50% nodig is voor de nieuwe bedrijfsfunctie (en anders dan woonzorg (1), recreatie (2) of loonwerk (4)) is dit mogelijk door sloopmeters van elders er bij te betrekken (5) of hogere ruimtelijke kwaliteit te realiseren (6).

In gemeenten met een sloopmeterssystematiek¹ kan aan regel 5 worden voldaan door sloopmeters elders uit de regio te kopen. In gemeenten zonder sloopmeterssystematiek kan ook aan die regel worden voldaan door toepassing van dezelfde rekenregels en mits de Omgevingsplanwijziging van de slooplocatie gelijktijdig wordt geborgd.

Aan de eis van regel 6 kan worden voldaan door de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving te verhogen, bijvoorbeeld met de aanleg van landschapselementen of recreatieve routes. Hiervoor zijn in Kernrandzones meer mogelijkheden vanwege de grotere mogelijkheden om bij te dragen aan de functie als uitloopgebied van de kern.

In alle gevallen bepaalt de gemeente welke ontwikkelruimte passend is op de betreffende locatie. Dit hangt ook af van de inrichting van erf en omgeving; hoe hoger de ruimtelijke kwaliteit, hoe meer ontwikkelruimte er is. De provincie beoordeelt of aan bovenstaande regels is voldaan en of de betreffende bedrijfsfunctie naar aard en omvang passend is op die locatie, mede op basis van de voorgestelde erfinrichting.

Voor bedrijfsfuncties (anders dan in regel 1, 2 en 4 genoemd) worden daarbij de volgende uitgangspunten door de provincie gehanteerd (globaal geformuleerd):

- Detailhandel en kantoren horen in beginsel in de kernen, en dus niet in het landelijk gebied. Als nevenfunctie van een andere (al dan niet agrarische) bedrijfsfunctie is dit wel kleinschalig mogelijk. Voor detailhandel tot 100 m² en voor zelfstandige kantoren tot 500 m² (of wat meer in te behouden monumentale bebouwing).
- 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).

¹ Een sloopmeterssystematiek voorziet in de mogelijkheid om sloopmeters van het ene erf te verkopen aan de eigenaar van een ander erf die daarmee zijn ontwikkelruimte kan vergroten. Een goed voorbeeld van zo'n systematiek is het [Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024](#) van de gemeenten in de regio's Amersfoort en Food Valley.

- Voor alle andere industriële bedrijfsfuncties geldt dat deze alleen passen als ze zeer kleinschalig zijn. Bijvoorbeeld ateliers of andere beroepen aan huis.
- Kleinschalige zorgvoorzieningen waarbij het bedrijfsmodel gebaseerd is op de kwaliteiten van het landelijk gebied zijn mogelijk, bijvoorbeeld zorgboerderij, kinderopvang.
- Culturele voorzieningen en sociale ontmoetingsplekken zijn mogelijk, mits deze passen bij de schaal en aard van de omgeving. Kleinschalige culturele voorzieningen en ontmoetingsplekken kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en sociale samenhang van het platteland, bijvoorbeeld in de vorm van (kleinschalige) voorstellingen, exposities, vertelavonden of werkplaatsen. Locaties nabij dorpskernen of goed bereikbaar met openbaar vervoer zijn daarvoor het meest geschikt.
- In beginsel hoort statische opslag (bijvoorbeeld stalling van recreatievoertuigen) op een bedrijventerrein, maar de ruimte op bedrijventerreinen is schaars. Voor bepaalde typen van dit soort opslag zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wel geschikt en zijn er ook geen goede, economisch haalbare alternatieven. Zolang de ruimtelijke kwaliteit er niet onder lijdt is statische opslag dan acceptabel. Hieronder valt ook opslag ter ondersteuning van de circulaire economie, zolang de vervoersbewegingen niet te aanzienlijk zijn.
- 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.

4 Functiewijziging naar wonen

4.1 Uitgangspunten

In artikel 9.12 en 9.13 staan de huidige regels bij functiewijziging naar wonen (o.a. Ruimte voor Ruimte):

- 1 *De voormalige bedrijfswoning kan een woonfunctie krijgen.*
- 2 *Alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud.*
- 3 *Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning.*
- 4 *Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
Splitsing van een woning in het landelijk gebied is in de huidige verordening niet toegestaan. Er wordt een voorstel voorbereid om dit in de te wijzigen verordening wel toe te staan, mits het gebouw niet wordt vergroot.

4.2 Ontwikkelruimte

In gemeenten met een sloopmetersystematiek² is regel 3 niet van toepassing. Als toepassing van de sloopmetersystematiek niet mogelijk is binnen regel 4 kan de gemeente ontheffing van regel 3 aanvragen.

Initiatieven die beperkt worden door de grenzen van de "staffel" in regel 3 kunnen meestal op basis van regel 4 (aantoonbare verhoging van de ruimtelijke kwaliteit) worden toegestaan als ze volgens de regels van de sloopmetersystematiek in de regio's Amersfoort en Food Valley ook zouden zijn toegestaan. Het is daarbij ook mogelijk om sloop van de ene locatie in te zetten voor bouw op een andere locatie, mits de sloop (en aanpassing van het bouwperceel) gelijktijdig wordt geborgd in een wijziging van het Omgevingsplan.

De provincie wil de bouw van grote woningen met Ruimte voor Ruimte (RvR) tegengaan en de bouw van kleinere en betaalbare woningen bevorderen. Daarom wordt het bouwen van kleinere (tot 400 m³) en betaalbare woningen gezien als verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, mits de vorm en situering op het erf ook voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. Dit betekent dat initiatieven met dergelijke woningen tot 3 x zoveel woningen kunnen omvatten als volgens regel 3 is toegestaan.

In Kernrandzones heeft de toevoeging van kleine woningen de meeste toegevoegde waarde, o.a. vanwege de nabijheid van voorzieningen. Daarom worden in deze gebieden tot 4 x zoveel (kleine en (deels) betaalbare) woningen als volgens regel 3 toegestaan, mits de erfinrichting gebaseerd is op het principe van Erfdelen. Daarbij wordt de buitenruimte gedeeld (niet verdeeld) met gezamenlijke tuinen en parkeerplekken.

² Zie toelichting bij hoofdstuk 3

5 Gedeeltelijke agrarische bedrijfsbeëindiging en nevenfuncties

5.1 Uitgangspunten

Steeds vaker kiezen agrarisch ondernemers voor beëindiging van een deel van hun agrarische activiteiten, gecombineerd met de ontwikkeling van andere bedrijfsactiviteiten. In artikel 8.1 staan de huidige regels voor nevenactiviteiten:

De nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten, tenzij de nevenactiviteit bijdraagt aan de dagrecreatiemogelijkheden voor bestaande woongebieden of woongebieden die nog in de nabije omgeving worden gerealiseerd waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;

Een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan. Dit blijft zo, om illegaal gebruik als burgerwoning te voorkomen.

5.2 Ontwikkelruimte

De provincie wil de ruimte voor nevenactiviteiten vergroten, door de eis van ruimtelijke ondergeschiktheid te laten vervallen, en maximering van het bruto vloeroppervlak van de nevenactiviteiten. Dit wordt doorgaans de Brede Plattelandsbestemming genoemd, ook al past deze term eigenlijk niet meer in de Omgevingswet. Een voorstel voor wijziging van de Omgevingsverordening wordt voorbereid. Tot de inwerkingtreding hiervan blijft de eis van ruimtelijke ondergeschiktheid (dus) bestaan.

Voor een algemene aanduiding van passende aard en omvang van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in het landelijk gebied kan dezelfde opsomming als in hoofdstuk 3 worden gebruikt.

Bij gedeeltelijke voortzetting van de agrarische activiteiten in combinatie met nevenactiviteiten blijft in beginsel het bouwperceel en de agrarische functie ongewijzigd. Dit kan het regelen van de nevenactiviteiten vereenvoudigen, door een BOPA toe te staan. Een Omgevingsplanwijziging is dan niet nodig. Het is echter niet de bedoeling dat de ruimte in het Omgevingsplan wordt gebruikt voor toevoeging van veel bebouwing. Als vuistregel kan worden gehanteerd dat bij nevenactiviteiten met meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak gelijktijdige sloop van niet (meer) gebruikte agrarische bebouwing wordt verlangd.

In Kernrandzones is meer ontwikkelruimte voor nevenfuncties dan in de rest van het landelijk gebied.