

## Beleidsregels voor het faciliteren van erftransformaties in landelijk gebied

Informatiedocument d.d. 6 februari 2025

### *Aanleiding*

Stoppende veehouders van één van de vrijwillige beëindigingsregelingen (zoals de LBV, LBV-plus of LBV kleine sectoren), hebben te maken met de tijdlijnen die deze regelingen voorschrijven.

Wanneer een stoppende veehouder op de huidige locatie een andere bedrijfsmatige activiteit wil uitvoeren, er woningen wil laten bouwen, natuur wil realiseren of andere activiteiten wil uitvoeren, dan kunnen ook voor dit proces van functieverandering de tijdlijnen uit de betreffende beëindigingsregeling een rol spelen. Voor deze tijdlijnen verwijzen we naar de informatie hierover op de RVO-website<sup>1</sup> [Lbv, Lbv-plus en Lbv kleinere sectoren: Stappen na een positieve beslissing | RVO.nl](#).

Voor de beoordeling van een omgevingsplanwijziging maakt de gemeente gebruik van haar omgevingsvisie, omgevingsplan en – als dat aanwezig is – programma landelijk gebied. Een deel van de gemeenten beschikt nog niet over een omgevingsplan en/of programma landelijk gebied.

***Vraagstelling: Hoe kan een gemeente erftransformaties op efficiënte wijze faciliteren, wanneer de gemeente (nog) niet beschikt over een omgevingsplan en/of programma landelijk gebied?***

### **Inhoudsopgave**

Omgevingsvisie, omgevingsplan en programma landelijk gebied	1
Beleidsregels als tussenoplossing	2
Voorbeeld Beleidsregels Ede	2
Handige documenten en links	3

### Omgevingsvisie, omgevingsplan en programma landelijk gebied

Sommige gemeenten hebben te maken met een groot aantal aanvragen voor één van de beëindigingsregelingen; bij andere gemeenten gaat het om één of enkele aanvragen. In beide gevallen is een efficiënt proces voor de behandeling van deze aanvragen van belang, omdat er voor de stoppende veehouder harde tijdlijnen gelden om gebruik te kunnen maken van één van de beëindigingsregelingen.

Idealiter heeft de gemeente vooraf nagedacht over welke ontwikkelingen wel en niet gewenst zijn in welke delen van het landelijk gebied. De gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied wordt vastgelegd in een omgevingsvisie (beschrijving op hoofdlijnen hoe de toekomst van de fysieke leefomgeving er in de gemeente uitziet). De keuzes die de gemeente daarbij maakt, werkt zij uit in haar omgevingsplan. Elke gemeente stelt één omgevingsplan op waarin de algemene regels voor de fysieke leefomgeving staan. Aanvullend kan de gemeente ervoor kiezen om voor bepaalde thema's of bepaalde deelgebieden een programma op te stellen. Een omgevingsprogramma richt zich meer op de uitvoering en beschrijft gerichte maatregelen waarmee beleid wordt uitgevoerd voor dat specifieke thema of gebied. Zo'n programma wordt uiteindelijk geïmplementeerd in het omgevingsplan.

Een omgevingsplan en/of programma landelijk gebied biedt zo een duidelijk afwegingskader waarop aanvragen voor erftransformaties beoordeeld kunnen worden.

---

<sup>1</sup> Lbv, Lbv-plus en Lbv kleinere sectoren: Stappen na een positieve beslissing | RVO.nl

### Beleidsregels als tussenoplossing

Voor gemeenten die nog niet beschikken over een omgevingsplan en/of programma landelijk gebied, ontbreekt een goedgekeurd afwegingskader dat gebruikt kan worden bij de beoordeling van aanvragen voor erftransformaties. Dit kan het proces vertragen en zet druk op de tijdlijnen die de ondernemer moet aanhouden voor de beëindigingsregeling. Het opstellen van een programma voor het landelijk gebied kan veel tijd en inzet van de gemeente vergen en zal niet altijd haalbaar zijn binnen de tijdlijnen van de beëindigingsregelingen.

Een alternatief is het opstellen van beleidsregels<sup>2</sup> voor erftransformaties. In zo'n beleidsregel legt een gemeente bepaalde keuzes vast die van belang zijn in relatie tot erftransformaties. De beleidsregel vormt zo een duidelijk afwegingskader.

Met een beleidsregel kan de gemeente vervolgens gebruik maken van een BOPA-vergunning; dit kost aanzienlijk minder tijd dan een omgevingsplanwijziging. De wettelijke beslistermijn voor een BOPA (zonder MER) is 8 weken, onder bepaalde omstandigheden kan deze worden verlengd.

Meer informatie over beleidsregels: <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/beleidsregels/>

Voorbeelden van erftransformaties waarvoor een beleidsregel zou kunnen worden opgesteld:

- Functieverandering van Agrarisch naar Wonen \*)
- Functieverandering van Agrarisch naar Kleinschalig bedrijf
- Functieverandering van Agrarisch naar Kleinschalige maatschappelijke functie
- Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met Kleinschalige recreatie

*\*) Deze functieverandering kan zich richten op 1 nieuwe woning, maar kan ook gaan over meer woningen. Het kan gericht zijn op één of meer woningen op het huidige erf, maar de woonrechten kunnen ook verstrekt worden op locaties die bijv. aangrenzend op de bebouwde kom liggen ('kernrandzones'). Meer informatie hierover staat beschreven in het informatiedocument Rood-voor-Rood. En in de Handreiking Planologische Concepten Erftransformaties (LVVN, april 2024).*

#### *Mogelijke voordelen van beleidsregels:*

- Voor het opstellen van beleidsregels is geen lange voorbereidingsprocedure nodig; dit betekent dat beleidsregels sneller toegepast en aangepast kunnen worden;
- Er is geen verplichting voor een uitgebreid participatietraject zoals bij een programma het geval is; echter, afhankelijk van de aard en omvang van de beleidsregels kan participatie wel degelijk wenselijk of zelfs verplicht zijn op grond van de Omgevingswet;
- Het college is gemandateerd om beleidsregels vast te stellen; er is dus geen goedkeuring van de gemeenteraad vereist;
- Als er nieuwe inzichten zijn, is het beleid eenvoudig en snel bij te sturen via aangepaste beleidsregels.

N.B. Zowel voor beleidsregels als voor een programma geldt dat het omgevingsplan de juridische basis vormt. Beleidsregels moeten dan ook in overeenstemming zijn met het omgevingsplan (of – als deze er nog niet is – met het bestemmingsplan). Beleidsregels kunnen een nadere inkleuring zijn van het omgevingsplan (bestemmingsplan), maar mogen hier dus niet van afwijken. Beleidsregels worden uiteindelijk geïmplementeerd in een Programma Landelijk Gebied cq in het omgevingsplan.

### Voorbeeld Beleidsregels Ede

De gemeente Ede beschikt nog niet over een omgevingsplan en maakt daarom voor erftransformaties gebruik van beleidsregels. Deze beleidsregels zijn gebaseerd op de langjarige ervaring die deze gemeente heeft met erftransformaties en met beleid dat hiervoor in de regio

---

<sup>2</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/beleidsregels/beleidsregels-bevoegdheden-omgevingswet/>

FoodValley en de regio Amersfoort is opgesteld. De beleidsregels en hieraan gerelateerde stukken van de gemeente Ede/regio Food Valley & Amersfoort zijn opgenomen onder 'Handige documenten en links' (zie hierna).

**Conclusie: Beleidsregels bieden gemeenten die nog niet beschikken over een omgevingsplan/programma landelijk gebied een efficiënte manier om erftransformaties te faciliteren, mits de juiste juridische en beleidsmatige nuances worden gehanteerd. Hoewel beleidsregels sneller kunnen worden opgesteld en aangepast, blijven participatie en aansluiting op het omgevingsplan (bestemmingsplan) van cruciaal belang om duurzame en juridisch houdbare besluiten te waarborgen.**

#### Handige documenten en links

- Meer informatie over beleidsregels: <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/beleidsregels/>
- Handreiking Planologische concepten erftransformaties (LVVN, april 2024) [Planologische Concepten Erftransformaties](#).
- Informatiedocument Rood-voor-Rood (zie Digitale Werkplaats)
- Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley (2016) [VAB RFV beleid Regio FoodValley functieveranderingsbeleid 2016.pdf](#)
- Beleidsuitwerking Functieverandering 2024, Gemeente Ede (zie Digitale Werkplaats)
- Folder Projectmogelijkheden Buitengebied (ProMo), Van agrarisch naar .... Bestemmingsplanwijziging buitengebied Ede (april 2023) [Project-Mogelijkheden-Buitengebied-ProMo.pdf](#)
- Beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, gemeente Montfoort (maart 2024) <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/beleidsregels/beleidsregels-bevoegdheden-omgevingswet/>
- <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsvisie/bestaand-gemeentelijk-beleid/#h1adbe9b9-d344-4854-9a9f-67f16a0c6803>
- [Lbv, Lbv-plus en Lbv kleinere sectoren: Stappen na een positieve beslissing | RVO.nl](#)

Hoewel wij ons inspannen om betrouwbare informatie te bieden, kunnen wij niet garanderen dat deze door veranderende inzichten – bijvoorbeeld door jurisprudentie – altijd actueel blijft. Heeft u vragen of aanvullende informatie over de onderwerpen in dit document? Dan horen wij dat graag via [OndersteuningUAPB@minlnv.nl](mailto:OndersteuningUAPB@minlnv.nl).