




Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit

Handreiking

Planologische concepten erftransformaties





Colofon

definitief, 15 april 2024

**In opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
Directie Strategie, Kennis en Innovatie, Peter Oei en Pauline Buffing**

Auteurs:

FLO Legal

Sophie Hasselman, Judith Brouwer, Wendy van de Leemkolk, Simon Handgraaf

Contact: info@flolegal.nl

Field Design & Development

Marianne Mentink, Renée Meijer, Bart Dankers

Contact: info@field.eu

Begeleidingscommissie:

Arjan Westereng (Gemeente Ede/ Het Publieke Domein), Bart Beukema (BZK),
Diana Balster (BZK), Sanne Groot Koerkamp (Rabobank), Carlo Braat (Brabants
Landschap), David Zelm (BZK), Daan van Houten (BZK), Patricia Braaksma (BZK),
Shera van den Wittenboer (college van Rijksadviseurs), Marco Lurks (VNG),
Geert Butz (Gemeente Ede) en Hanna Lára Palsdottir (BZK).

Vormgeving:

Field Design & Development

Visualisaties:

Rabobank Boeren & Wonen, Field Design & Development, Plotvis,
Het Nieuwe Platteland

Handreiking

Planologische concepten erftransformaties



Samenvatting

De opgaven rondom stikstof, natuur en water in het landelijk gebied zijn groot. Veel agrariërs zullen hun bedrijfsvoering moeten aanpassen. Het transformeren van erven en de bijbehorende gronden kan bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke ambities en het bereiken van maatschappelijke opgaven in het landelijke gebied. Deze handreiking Planologische concepten erftransformaties van het ministerie van LNV schetst verschillende mogelijkheden voor duurzame erftransformaties, die agrariërs perspectief bieden. Uitgangspunt is steeds dat de waardesprong door planologische verruiming financiële ruimte biedt voor verduurzaming van de bedrijfsvoering, of de aanleg en het onderhoud van bos en natuur. De handreiking helpt gemeenten om met toepassing van het instrumentarium van de Omgevingswet initiatieven van agrariërs te ondersteunen. Ook de rol van de provincie komt aan bod in de handreiking.

De handreiking bevat:

- vijf verschillende **concepten** van duurzame erftransformaties;
- een **voorbeeldberekening** die aansluit bij de gedefinieerde **concepten**;
- het **proces** voor 2 ideale scenario's om initiatieven voor erftransformaties te realiseren;
- de inhoud van een (gezamenlijk) **programma** erftransformaties of landelijk gebied;
- de **thema's** die gemeenten kunnen afwegen bij het beoordelen van een initiatief; en
- de **voorbeeldregels** voor elk concept die kunnen landen in het omgevingsplan.

De handreiking is ook voor initiatiefnemers van belang: deze geeft inzicht in welke processtappen een gemeente kan volgen om erftransformaties mogelijk te maken. De handreiking doet geen uitspraken over de geschiktheid van een bepaald erf voor erftransformatie: de bevoegdheid daarvoor ligt bij gemeente en provincies.

Inhoud

1. Inleiding	8
1.1 <i>Aanleiding</i>	8
1.2 <i>Nationaal Programma Landelijk Gebied</i>	8
1.3 <i>Doel en leeswijzer</i>	10
1.4 <i>Andere handreikingen</i>	12
2. Planologische concepten	14
2.1 <i>Inleiding</i>	14
2.2 <i>Vijf ruimtelijke concepten</i>	14
2.3 <i>Ontwikkeling programma erftransformaties</i>	16
2.4 <i>Wonen bij de boer</i>	19
2.5 <i>Wonen en voedselbossen</i>	23
2.6 <i>Wonen en nieuwe natuur</i>	27
2.7 <i>Groen bouwen voor de gemeenschap</i>	30
2.8 <i>Netwerk van erven</i>	35
3. Wettelijk kader	40
3.1 <i>Inleiding</i>	40
3.2 <i>Juridisch en beleidsmatig kader onder de Omgevingswet</i>	40
3.3 <i>Toestaan van activiteiten in het omgevingsplan</i>	44
1. <i>Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA)</i>	44
2. <i>Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)</i>	45
3. <i>Omgevingsplanwijziging</i>	45
3.4 <i>Privaatrechtelijk instrumentarium</i>	46
3.4.1 <i>Reikwijdte privaatrechtelijke bevoegdheden gemeente</i>	46
3.4.2 <i>De inhoud van de overeenkomst</i>	47
3.4.3 <i>Overige instrumenten</i>	50
4. Ideaal proces erftransformatie.....	53
4.1 <i>Inleiding</i>	53
4.2 <i>Scenario 1: omgevingsplanwijziging</i>	57
4.3 <i>Scenario 2: buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA)</i>	59
4.4 <i>Programma erftransformaties</i>	60
4.4.1 <i>Inhoud programma erftransformaties</i>	60
4.4.2 <i>Beoordelingskader erftransformaties</i>	63
5. Rol provincie.....	66
5.1 <i>Inleiding</i>	66
5.2 <i>Provinciaal belang en erftransformaties</i>	66
5.3 <i>Sturing provincie</i>	67
6. Omgevingsplanregels bij de concepten	70

Bijlage 1 Wettelijk kader	73
1.1 <i>Subsidiariteit</i>	73
1.2 <i>Beleid Rijk en provincies</i>	73
1.2.1 <i>Beleid Rijk</i>	73
1.2.2 <i>Beleid provincies</i>	77
1.2.3 <i>Conclusie beleid</i>	81
1.3 <i>Kaderstellende regelgeving</i>	82
1.3.1 <i>Inleiding</i>	82
1.3.2 <i>Instructieregels Rijk en provincie</i>	82
1.3.3 <i>Rechtstreeks werkende regels Rijk en provincie</i>	85
1.3.4 <i>Omgevingsplan</i>	86
 Bijlage 2 Beschrijving relevante programma's en beleid	 92
<i>Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG)</i>	92
<i>NOVEX</i>	93
<i>Piekbelasteraanpak</i>	93
<i>Bossenstrategie</i>	96
 Bijlage 3 Voorbeelden rekenmethodiek	 100
Voorbeelden beleid en rekenmethodes	100
Verhoudingen voorbeeldberekening	102
Concept 1. Wonen bij de boer	103
Concept 2. Wonen en voedselbossen	104
Concept 3. Wonen in nieuwe natuur	105
Concept 4. Groen bouwen voor de gemeenschap	106
Concept 5. Netwerk van erven	107
 Bijlage 4 Voorbeeldregels bij de concepten	 109
<i>Concept 1. Wonen bij de boer</i>	109
Voorbeeldregels – VNG Staalkaart.....	109
<i>Concept 2. Wonen in voedselbossen</i>	119
Voorbeeldregels – bestemmingsplanstijl	119
<i>Concept 3. Wonen en nieuwe natuur</i>	124
Voorbeeldregels.....	124
<i>Concept 4. Bouwen voor de gemeenschap</i>	129
Voorbeeldregels – VNG Staalkaart.....	129
<i>Concept 5. Netwerk van erven</i>	139
Voorbeeldregels – bestemmingsplanstijl	139



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Rijksoverheid wil duurzame erftransformaties bevorderen in overeenstemming met maatschappelijke ambities. Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) is een project gestart met als doel erftransformaties van agrarische kavels te bevorderen als wenkend perspectief voor stoppende agrarische bedrijven, bijvoorbeeld ten behoeve van kleinschalige woningbouw en maatschappelijke doelstellingen t.a.v. klimaat, biodiversiteit en sociaal beleid. De opgaven in het landelijk gebied voor stikstof, natuur en water zijn groot. Veel agrarische bedrijven zullen de bedrijfsvoering moeten aanpassen. Bij deze transitie zullen erven van agrarische bedrijven en de daarbij behorende gronden en landschapselementen geheel of gedeeltelijk een andere functie krijgen. Het is nodig om perspectief te bieden voor deze agrarische bedrijven, zodat zij op hun gronden nieuwe levensvatbare activiteiten kunnen ontplooiën. Leegstand, verloedering of illegaal gebruik liggen anders op de loer. De betreffende agrariërs, maar ook burgers, hebben vaak mooie ideeën over de herinrichting van erven en aanliggende gronden, die passen bij de ambities van het Rijk, provincies en gemeenten. De uitwerking van deze ideeën strandt vaak op onder meer lange procedures of onduidelijkheid over de beoordeling van het initiatief bij gemeenten, nog los van de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen.

Om gemeenten en provincies te ondersteunen bij de opgaven, heeft het Ministerie van LNV deze handreiking laten opstellen. Een begeleidingscommissie met vertegenwoordigers van VNG, gemeenten, provincies, maatschappelijke organisaties en banken heeft meegelezen en voorstellen gedaan voor aanscherping van de handreiking.

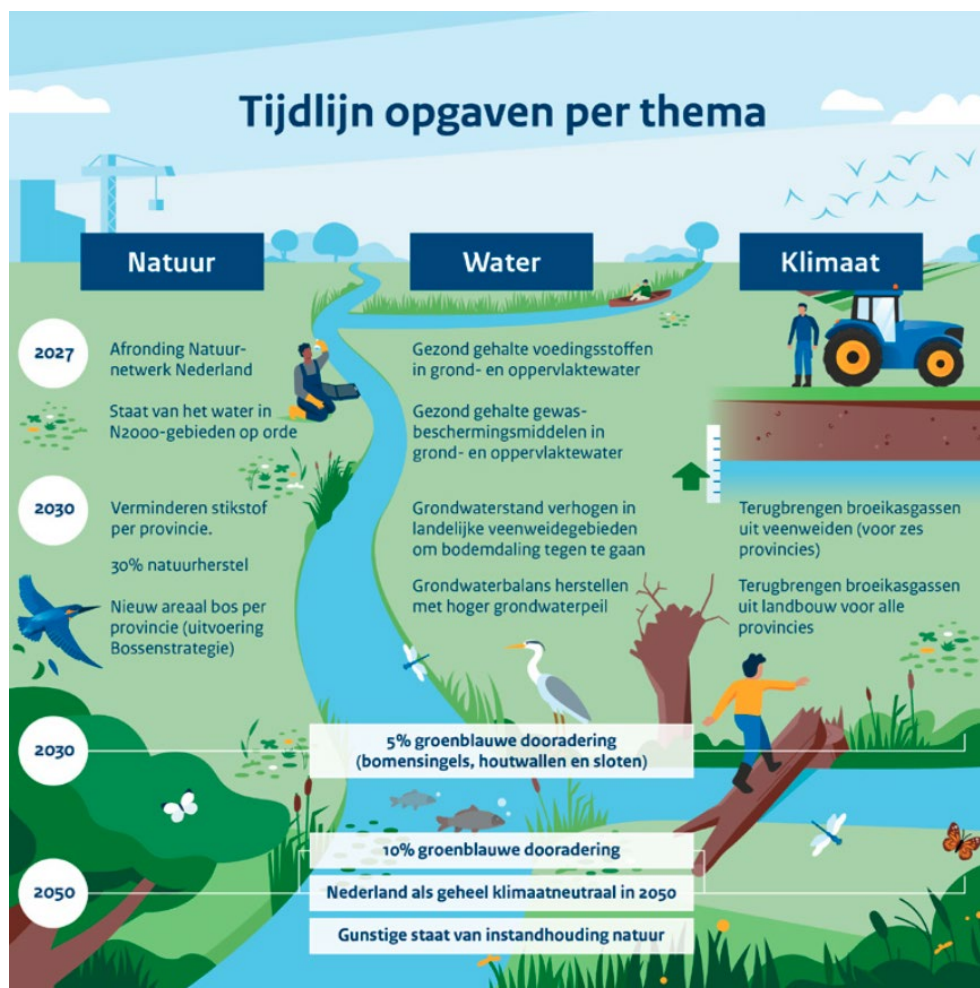
1.2 Nationaal Programma Landelijk Gebied

Nederland staat voor veel uitdagingen, zowel nationaal als gebiedsspecifiek. Klimaatverandering brengt wateroverlast mee, droogte, verzilting van drinkwater, afnemende biodiversiteit, gezondheidsrisico's en meer onzekerheid over de oogsten van tuinbouw en akkerbouw. Ook is er druk op de natuur door te veel stikstof en factoren zoals droogte, toename van recreatie, verzuring van de bodem – met een negatief effect op de biodiversiteit en de landbouw – en ondermaatse waterkwaliteit. Negatieve effecten dus, terwijl we voor onze gezondheid en voedselvoorziening juist afhankelijk zijn van natuur, water en landbouw. De balans is zoekgeraakt, maar kan weer worden hersteld.

De verschillende opgaven om te komen tot een leefbaar, gezond en vitaal landelijk gebied hangen namelijk met elkaar samen. Want waar je het water gezonder maakt, kan de natuur herstellen. Waar de natuur herstelt, komt gezondere lucht. En waar we investeren in klimaatadaptatie, ontstaan groene gebieden waar

mensen graag naartoe gaan. Om de balans te herstellen en een toekomst voor het landelijk gebied te creëren, brengt de overheid de belangen van boeren, burgers, natuur, water en klimaat samen in het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Het NPLG moet de gezamenlijke omslag naar een duurzame toekomst van het landelijk gebied in gang zetten. De natuur is de basis van het leven in Nederland. Daarom moeten we goed omgaan met de bodem en het water en zorgen dat deze tegen een stootje kunnen. Hoe gezonder de bodem en het water, hoe beter de natuur ook voor zichzelf kan zorgen. Een diverse en sterke natuur helpt ons met de gevolgen van extreem weer door klimaatverandering op te vangen en biedt ons de kans om gezond voedsel te produceren. Ook wie niet in de buurt van natuur woont of werkt, plukt hier dus de vruchten van.

Onderstaande figuur schetst de opgaven en het bijbehorende tijdschema.



Afbeelding 1: Ontwerp Nationaal Programma Landelijk Gebied. 15 december 2023

Met het NPLG gaat Nederland voor een duurzame toekomst van het landelijk gebied. In 2050 kent Nederland een robuuste ruimtelijke structuur voor landbouw en natuur, passend bij de kwaliteiten van gebieden en bij de kenmerken van water en bodem. Om dit te bereiken zijn vier hoofdogaven gedefinieerd. Die liggen in het verlengde van de prioriteiten uit de Nationale Omgevingsvisie en dragen zo bij aan een duurzame toekomst voor het landelijk gebied:

1. Toekomstbestendig ontwikkelen van het landelijk gebied. Mede met het oog op het voldoen aan internationale verplichtingen op het gebied van natuur, water en klimaat zorgen we dat de draagkracht van het water- en bodemsysteem leidend wordt voor het landelijk gebied.
2. Zorgen dat er keuzes worden gemaakt over bovenregionale verdelings- en kwaliteitsvragen in het landelijk gebied, met oog op de lange termijn. Hiervoor vindt nadere invulling en duiding plaats van de drie NOVI-afwegingsprincipes: (1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, (2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, (3) afwentelen wordt voorkomen.
3. Het beschermen en bevorderen van een vitaal landelijk gebied, waar je prettig, gezond en veilig kunt wonen, werken, ondernemen en recreëren. Met een levend en aantrekkelijk landschap, waarin ruimte is voor vitale landbouw, veerkrachtige natuur en overige functies. Sociaal-economische doelen zijn goed geborgd in de gebiedsprogramma's.
4. Een lerende aanpak van interbestuurlijke samenwerking met samenhangende rijksinzet voor het landelijk gebied en gebiedsgericht werken voor het realiseren van deze genoemde opgaven.

De provincies werken het NPLG verder uit in gebiedsprogramma's. Daarin leggen provincies vast hoe ze de doelen voor natuur, stikstof, water en klimaat gaan halen en welke maatregelen worden genomen. De provincies maken daarbij – samen met gemeenten en andere stakeholders – de keuzes over gebiedsontwikkelingen. Deze handreiking beoogt een bijdrage te leveren aan de uitvoering van het NPLG en de PPLG's, door te schetsen op welke wijze de transitie van het landelijk gebied met perspectief voor de agrarische sector kan worden vormgegeven.

1.3 Doel en leeswijzer

Deze handreiking laat gemeenten zien wat de juridische mogelijkheden zijn en hoe de benodigde besluiten kunnen worden onderbouwd op basis van het nieuwe stelsel voor het omgevingsrecht. Dit nieuwe stelsel biedt, ten opzichte van het oude recht, meer mogelijkheden om alle aspecten van de fysieke leefomgeving in samenhang te beschouwen en te vertalen naar ontwikkelingsmogelijkheden in het omgevingsplan.

De handreiking volgt in grote lijnen de drie ontwerp vragen voor het omgevingsplan volgens de Handreiking opstellen omgevingsplan van de VNG:

1. Wat wil ik regelen en waarom?
2. Wat zijn mijn kaders?
3. Hoe wil ik het regelen?

Als eerste zijn vijf voorbeelden van planologische concepten van erftransformaties uitgewerkt (hoofdstuk 2). Deze voorbeelden laten zien wat gemeenten en initiatiefnemers samen willen bereiken en geven dus een mogelijke invulling van de eerste ontwerp vraag voor het omgevingsplan. Als antwoord op de tweede ontwerp vraag schetst deze handreiking het wettelijk kader (hoofdstuk 3), het ideale proces om erftransformaties te realiseren (hoofdstuk 4) en de rol van de provincie (hoofdstuk 5). Hoofdstuk 6 beschrijft kort hoe de planologische concepten zijn vertaald naar voorbeeldregels voor het omgevingsplan (als antwoord op de derde ontwerp vraag). De regels zelf zijn opgenomen in bijlage 4. De regels waarin een essentieel element van een planologisch concept zijn opgenomen, zijn voorzien van een artikelsgewijze toelichting met motivatie van de regel.

De planologische concepten en de juridische regels zijn nadrukkelijk bedoeld als voorbeelden, dus puur ter inspiratie. Het is niet de bedoeling dat gemeenten deze concepten en regels 1 op 1 overnemen. Gemeenten zullen zelf steeds de ontwerp vragen voor het omgevingsplan moeten beantwoorden, op basis van de lokale situatie en de initiatieven die zich aandienen. De voorbeelden in deze handreiking kunnen daarbij een hulpmiddel zijn, maar niet een model dat klakkeloos wordt overgenomen.

1.4 Andere handreikingen

De afgelopen tijd zijn al diverse handreikingen verschenen ter ondersteuning van erftransformaties. Deze bevatten waardevolle informatie die initiatiefnemers, gemeenten en provincies kunnen gebruiken voor de opgaven in het landelijke gebied:

Overkoepelend artikel

- <https://www.mooinederland.nu/longread/8-handreikingen-op-gebiedsniveau>

Landbouw & natuur

- [Biobased \(ver\)bouwen: Naar een landschap met biobased bouwmaterialen - MooiNL \(mooinederland.nu\)](#)
- [Overgangsgebieden in transitie: naar iconische cultuurlandschappen - MooiNL \(mooinederland.nu\)](#)
- [Groenblauwe dooradering: naar verweven landbouw en natuur - MooiNL \(mooinederland.nu\)](#)

Energie & economie

- [Energienetwerken: ruimtelijk vormgeven energietransitie - MooiNL \(mooinederland.nu\)](#)
- [Clusters van grootschalige bedrijfsvestigingen - MooiNL \(mooinederland.nu\)](#)

Steden & regio's

- [Stedelijke knooppunten: een breder perspectief - MooiNL \(mooinederland.nu\)](#)
- [Transformatie naoorlogse wijken - MooiNL \(mooinederland.nu\)](#)
- [Groen en gezond leven in de stad: netwerken met meer ruimte voor natuur, bewegen en ontmoeten - MooiNL \(mooinederland.nu\)](#)



2. Planologische concepten

2.1 Inleiding

Duurzame erftransformaties bieden grote kansen voor diverse maatschappelijke ambities. Wij beschrijven 5 ruimtelijke concepten. Elk concept biedt een andere mogelijkheid om bij te dragen aan het natuurherstel van Nederland door transformatie van een erf en omliggende agrarische percelen. De concepten beschrijven mogelijkheden voor natuurontwikkeling en natuurinclusieve manieren van agrarisch gebruik in combinatie met wonen. Kleinschalige woningbouw op het boerenerf is een mogelijkheid om de transitie en investeringen in het landschap te ondersteunen. Bestaande bebouwing kan worden getransformeerd naar woningen of er kan sloop en nieuwbouw plaatsvinden.

De planologische concepten zijn voorbeelden van een mogelijke uitwerking en dienen ter inspiratie. Erftransformaties kunnen op veel verschillende manieren plaats vinden en ingepast worden in het landschap. Gemeente en provincie bepalen welke mogelijkheden er zijn in het buitengebied.

2.2 Vijf ruimtelijke concepten



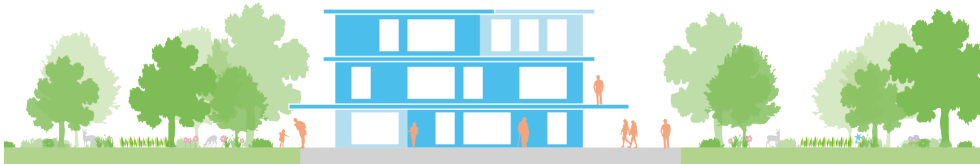
1. Wonen bij de boer

Het eerste concept 'Wonen bij de boer' biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid om op een duurzame manier door te gaan met het agrarische bedrijf. De investeringskosten van de transitie kunnen worden opgevangen door een kleinschalige woningbouwontwikkeling op het erf.



2. Wonen en voedselbossen

Het tweede concept heet ‘Wonen en voedselbossen’. Een ondernemer transformeert een groot deel of zijn hele grondgebied naar een voedselbos. Dit productieve bos is een bron van inkomsten voor de boer. Kleinschalige woningbouw in het bos bekostigt de opstartfase van een productief voedselbos.



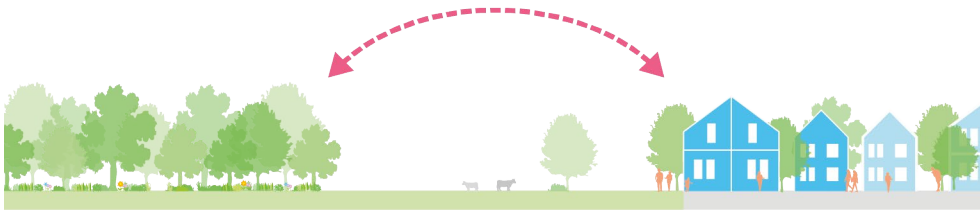
3. Wonen en nieuwe natuur

‘Wonen en nieuwe natuur’ is het derde ruimtelijke concept. Dit concept is gebaseerd op de “nieuwe landgoederenregeling”. Een grondgebied transformeert van agrarisch naar hoogwaardige natuur. Met de bouw van een nieuw landgoed kan de ondernemer de afwaardering van de natuurgrond opvangen.



4. Groen bouwen voor de gemeenschap

Het vierde concept gaat uit van een uitbreiding aan de rand van een bestaande kern. ‘Groen bouwen voor de gemeenschap’ biedt een passend woonprogramma voor bestaande kernen en dorpen. De ontwikkeling bestaat uit het woonprogramma en bijpassende landschappelijke elementen, die een passende overgang vormen tussen de rand van de kern en het omliggende landschap.



5. Netwerk van erven

In het laatste concept, 'Netwerk van erven', beschrijven wij de kansen van het bundelen van erven en agrarische percelen. De ontwikkeling van natuur en woningen vindt plaats op strategische locaties. Grondeigenaren werken samen aan een toekomstvisie voor de omgeving.

2.3 Ontwikkeling programma erftransformaties

In Nederland hebben wij een breed pallet aan landschappen en inrichtingen van het buitengebied. Deze handreiking laat de ruimtelijke kwaliteit van locaties buiten beschouwing. Vaak is dit echter wel een belangrijk onderdeel in de ontwikkeling van beleid of een programma voor erftransformaties. Ter inspiratie bieden wij twee handvaten. Ten eerste geven wij voorbeelden van mogelijke rekenmethodes voor de waardering van erftransformaties. Ten tweede benoemen wij de thema's die de gemeenten en provincies mee kunnen nemen in de afweging van erftransformaties.

Voorbeelden rekenmethodiek

In bijlage 3 geven wij bestaande rekenvoorbeelden van gemeenten en provincies. Met diverse methodieken en sturingsmechanismen zijn erftransformaties in het buitengebied al mogelijk. Daarnaast hebben wij een rekenvoorbeeld opgesteld ter ondersteuning van de ruimtelijke concepten. Het voorbeeld gaat uit van de ruimtelijke verhouding tussen natuur, wonen en agrarische activiteiten op het grondgebied. Deze verhoudingen zijn ter indicatie en de betreffende provincie en gemeente zullen deze verhouding zelf vast moeten stellen, passend bij de lokale ruimtelijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit is buiten beschouwing gelaten van deze handreiking. Gemeente en provincie bepalen de ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.

Voorbeeld ruimtelijke kwaliteitseisen

Naast de ruimtelijke verhoudingen van wonen, natuur en agrarisch op het grondgebied zijn er ook ruimtelijke kwaliteitseisen. De ruimtelijke kwaliteit verschilt per gemeente en is zeer locatie specifiek. Ter inspiratie voor een programma erftransformaties benoemen wij hieronder de aspecten die een gemeente kan overwegen mee te nemen in haar ruimtelijke kwaliteitseisen.

De ruimtelijke concepten gaan uit van een transitie van de agrarische grond. In enkele concepten blijft de activiteit agrarisch aanwezig en in andere concepten wordt de grond afgewaardeerd naar natuur. In deze handreiking is geen waarderingssysteem toegepast op de (her)inrichting van het grondgebruik. Gemeenten en provincies dienen hier in combinatie met de ruimtelijke kwaliteitseisen uitspraken over te doen.

Mobiliteit

- Afstand tot openbaar vervoer
- Capaciteit toegangswegen

Programma

- Koop of huur
- Lokale behoefte: verdeling sociaal, betaalbaar, vrije sector
- Collectieve voorziening
- Combinatie van functies (zorg, recreatie, kleine agrarisch activiteiten)
- Bijdrage aan lokale economie

Locatie

- Bouwen op xx m afstand van kern
- Aansluiten op bestaande infrastructuur

Bebouwing

- Toepassen van biobased materialen
- Type uitstraling / welstand
- Een gebiedseigen opbouw
- Passend qua schaal en maat in het gebied
- Passend in landschappelijke en cultuurhistorische structuren
- Bestaande bebouwing hergebruiken, transformeren en/of splitsen
- Restauratie karakteristieke bebouwing

Natuur / Landschap

- Passend in landschappelijke structuren
- Kwaliteit van natuur
- Mate van biodiversiteit
- Water en Bodem sturend

Ruimtelijke kwaliteitseisen | Thema's

In paragraaf 4.4 wordt dieper ingegaan op de inhoud van een programma voor erftransformaties (of een programma landelijk gebied).

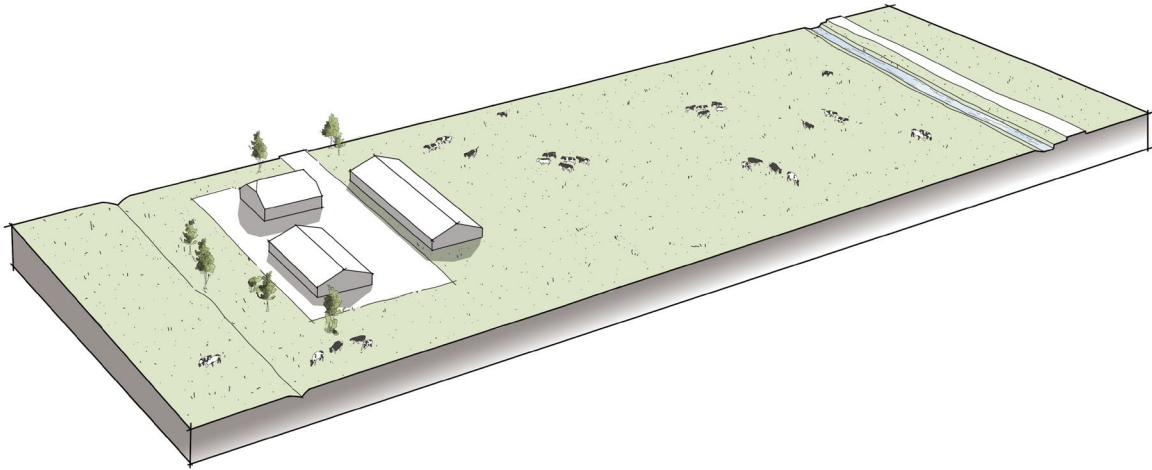
2.4 Wonen bij de boer

Situatie

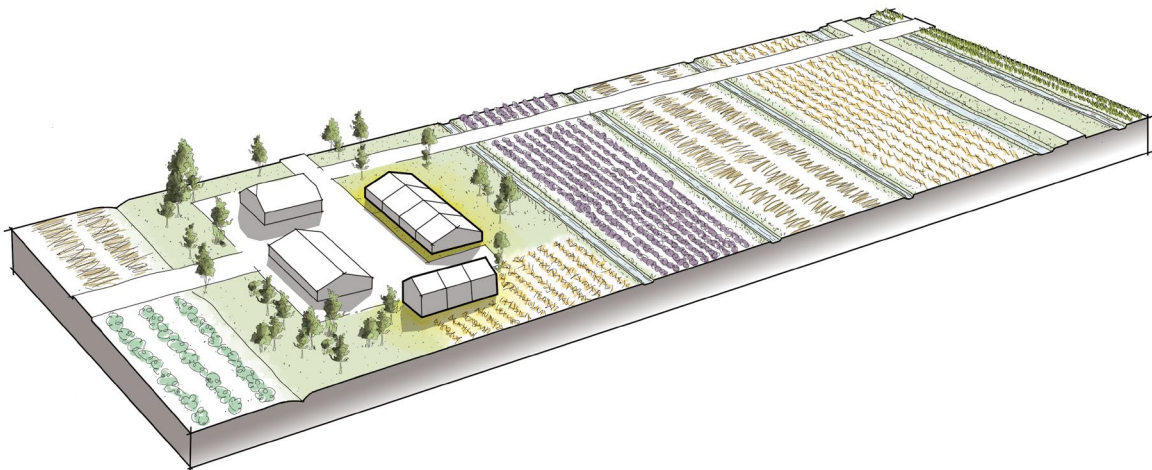
Een initiatiefnemer wil zijn bedrijfsactiviteiten en de inrichting van zijn gronden toekomstbestendig aanpassen. Bijvoorbeeld: intensieve veeteelt, akkerbouw en/of glastuinbouw wil hij transformeren naar een duurzame manier van boeren. Strokenteelt, agro-ecologie of regeneratieve akkerbouw kunnen bijdragen aan de transitie van het landelijk gebied. Om de kosten van deze transitie te bekostigen realiseert de initiatiefnemer een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Doel

1. **Verduurzamen bedrijfsvoering:** Het hoofddoel van de initiatiefnemer is het verduurzamen van het bedrijf en het herinrichten van zijn gronden.
2. **Impact natuurlijk landschap:** De duurzame landbouwtechnieken en herinrichting van het landschap dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit en de verduurzaming van het Nederlandse landschap.
3. **Versterken relatie boer en burger:** Daarnaast is er de mogelijkheid om een groep mensen te betrekken bij het leven en werken op de boerderij. Hierdoor versterkt de relatie tussen de burger en de boer en ontstaat er meer begrip voor de herkomst van voedsel en andere agrarische producten.
4. **Sociale sterke gemeenschap:** rondom het nieuwe erf ontstaat er een kleine intieme gemeenschap van mensen die samen wonen, ondernemen en/of activiteiten organiseren.



Wonen bij de boer | Huidige situatie



Wonen bij de boer | Nieuwe situatie

Nieuwe situatie



Bebouwing

Op het voormalige boerenerf komt het agrarische bedrijf samen met wonen. Overbodige oude bedrijfsbebouwing is gesloopt of getransformeerd, passend bij het nieuwe agrarische gebruik en programma rondom de boerderij. De nieuwe woningen zijn geclusterd op het terrein in de buurt van de bedrijvigheid. De architectuur van de woningen past in het beeld van de boerderij en het buitengebied.



Landschap

De initiatiefnemer investeert zowel in het agrarische als het natuurlijke landschap. De nieuwe landschappelijke elementen passen bij het karakter van de omgeving. De inrichting zorgt voor een toekomstbestendige plek om te werken én te wonen. Het beheer van de natuurlijke landschapselementen ligt bij de boer en de bewoners, gezamenlijk maken zij hier passende afspraken over. Deze afspraken worden ook publiekrechtelijk vastgelegd.

Daarnaast transformeert de initiatiefnemer de gronden naar een duurzame en toekomstbestendige inrichting. De herontwikkeling van de gronden kan op diverse duurzame manieren en wordt afgestemd op de visie van de omgeving.



Sociaal

Rondom het “nieuwe erf” vinden boer en bewoner elkaar in sociale activiteiten en de bedrijvigheid van de boerderij. Op het boerenerf is ruimte voor extra functies verbonden aan de boerderij. Denk bijvoorbeeld aan een boerderijwinkel, wekelijkse markt, educatie en workshops, zorg of vergaderlocatie. Bewoners kunnen ieder op zijn of haar eigen manier bijdragen aan de activiteiten, het is geen verplichting.

Daarnaast biedt het “nieuwe erf” kansen voor nieuwe en andere manieren van agrarische bedrijfsvoering. Zoals het delen van de werklust met meerdere part-time boeren die op het erf willen wonen. Zo ontstaat een verbindende plek voor diverse type bewoners en de lokale omgeving waar meerdere vormen van agrarische bedrijfsvoering mogelijk is.



Planologisch

Op het grondgebied zijn de activiteiten agrarische activiteiten en wonen mogelijk. Om de kwaliteit van wonen én werken te waarborgen wonen de bewoners binnen de milieucontouren van de boer.

Kansen en uitdagingen

Activiteiten op het erf

Wanneer wonen en werken samen komen biedt dat ook enkele uitdagingen voor de gebruikers. Ten eerste zullen de diverse activiteiten naast en door elkaar heen plaatsvinden. Spelende kinderen op het erf direct naast de verse oogst of een tractor die langs de woningen rijdt. Om veiligheid te waarborgen zijn afspraken over toegankelijke en ontoegankelijke locaties op en rondom het erf essentieel. Woongenot en bedrijfsactiviteiten blijven hiermee gewaarborgd.

Ten tweede technische oplossingen ondersteunen en verlagen overlast van de agrarische activiteiten. Geluidsbelasting en geuroverlast blijft beperkt op het erf.

Milieucontour

Juridisch is het mogelijk om de mensen binnen de milieucontouren van het bedrijf te laten wonen. Een goede afstemming tussen de milieubelasting van het boerenbedrijf is in een vroege fase noodzakelijk. Hiermee krijgt de boer inzicht in de mogelijkheden op het nieuwe boeren erf en blijft de woonkwaliteit van de nieuwe bewoners gewaarborgd.

De boer en de nieuwe bewoners krijgen ook te maken met de milieucontouren van omliggende boerderijen. In de ontwikkeling is het belangrijk dat de bestaande boerderijen niet worden geremd in hun bedrijfsvoering. In een vroeg stadium zal participatie plaats moeten vinden tussen de boer en de omliggende bedrijven.

Bedrijfsbeëindiging

De afspraken tussen de boer en de bewoners betreffende de bedrijfsactiviteiten zijn de basis voor het woon- en werkgenot van beide partijen. Dit dient verzekerd te zijn indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging of overdracht van ondernemer.

Waardering

De bepaling van de waarde van nieuwe landschapselementen en verduurzaming van de (agrarische) bedrijfsvoering is lastig. Er worden momenteel KPI's ontwikkeld binnen LNV die daarbij kunnen ondersteunen.

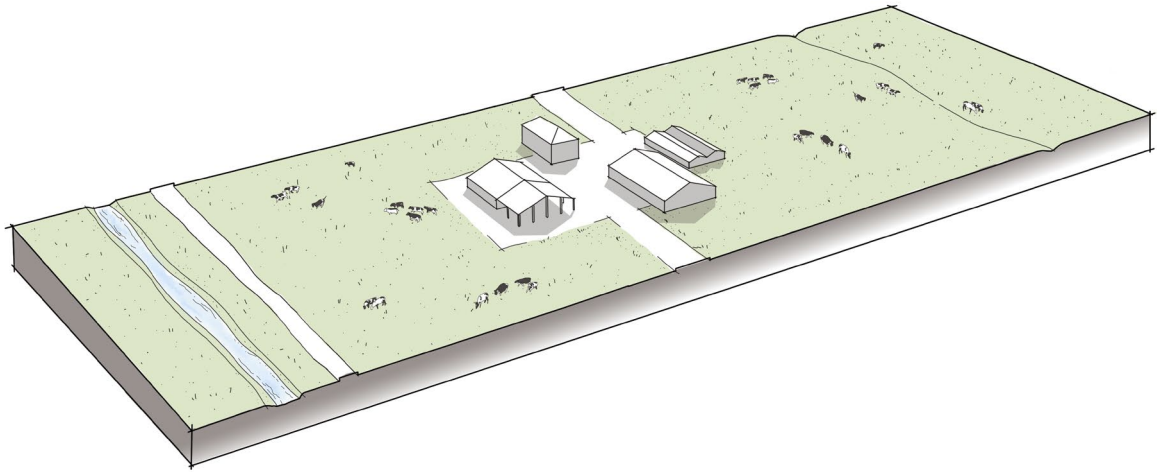
2.5 Wonen en voedselbossen

Situatie

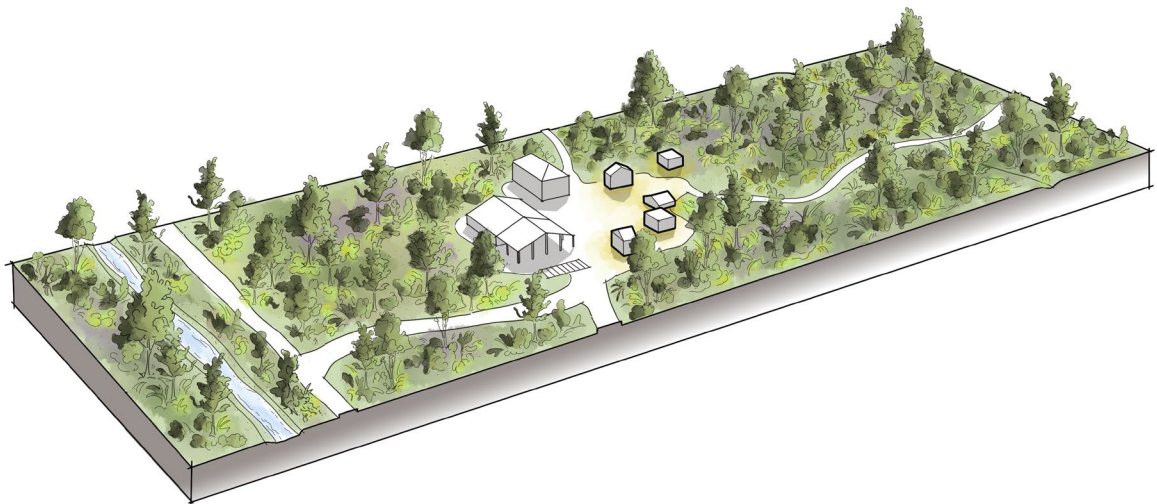
Dit concept gaat over het realiseren van de functiecombinatie voedselbossen en wonen. Een initiatiefnemer, bijvoorbeeld een omschakelende boer, wil (een deel van) zijn gronden transformeren naar een productief voedselbos. Om de transitie naar een duurzaam verdienmodel van voedselbos te bekostigen het mogelijk om op het terrein een klein aantal tijdelijke woningen te plaatsen.

Doel

1. **Natuurherstel in Nederland:** De bossenstrategie benoemt agroforestry en de ontwikkeling van voedselbossen als kans voor de ontwikkeling van 10% meer bos.
2. **Verbeteren fysieke en mentale gezondheid:** Tijd doorbrengen in het nieuwe voedselbos draagt bij aan het mentale en fysieke welzijn van de nieuwe bewoners en de lokale omgeving.
3. **Kwaliteit landschap:** Voedselbossen dragen bij aan meer biodiversiteit, leggen CO₂ vast in het hout en de bodem en hebben een hoog waterbergend vermogen.
4. **Bijdrage aan woonbehoefte:** Er is een vraag naar kleinschalige woningbouw in het buitengebied, zowel lokale doelgroepen als mensen uit de stad.



Wonen en voedselbossem | Huidige situatie



Wonen en voedselbossen | Nieuwe situatie

Nieuwe situatie



Bebouwing

De initiatiefnemer sloop zijn overbodige agrarische bedrijfsbebouwing op het terrein. In het voedselbos bouwt de boer een klein aantal woningen. De woningen staan in kleine clusters in het bos. Hiermee verkleinen we de impact van de aan te leggen infrastructuur op de nieuwe natuur. De woningen bevinden zich in het bos, waardoor de bebouwing aan het zicht is onttrokken. De woningen hebben geen privé tuinen, de woningen gaan op in het bos. De voormalige boerderij heeft geen verplichte relatie met de nieuwe woningen in het bos. De woningen hebben een voorwaardelijk karakter en staan in nauwe relatie met het voedselbos. Als de agrariër geen voedselbos meer exploiteert zijn de woningen ook niet meer toegestaan op het grondgebied en verwijdert de boer de woningen van het terrein.



Landschap

Het aan te leggen voedselbos is een productief bos. Kleine delen van het bos zijn ingericht voor de nieuwe bewoners. Het voedselbos sluit aan of draagt bij aan de lokale ecologische verbindingzones of natuurgebieden. Het erf waaraan de tijdelijke woningen zich bevinden is semi openbaar gebied.



Sociaal

Bewoners maken gebruik van en helpen bij het onderhoud van het voedselbos. Het onderhoud van het bos bestaat uit intensief werk en gaat gepaard met veel verantwoordelijkheid. Deze werkzaamheden en verantwoordelijkheden liggen bij de boer en de nieuwe bewoners.

De clustering van bebouwing zorgen voor sociale controle onderling tussen de bewoners. Daarnaast is het erf toegankelijk voor bezoekers uit de omgeving.



Planologisch

In het gebied zijn de activiteiten exploiteren van een voedselbos, wonen en het bouwen van tijdelijke woningen mogelijk. De tijdelijke woningen zijn planologisch verbonden aan de exploitatie van het voedselbos.

De inkomsten uit de verkoop/verhuur van de woningen overbruggen de investeringsperiode van het voedselbos.

Kansen en uitdagingen

Productiviteit

Nieuwe woningen aanleggen in een bos vergt een mate van infrastructuur. Nutsaansluitingen, parkeervoorzieningen en voetpaden zijn onderdelen waar rekening mee moet worden gehouden in het ontwerp. De productiviteit van het voedselbos staat hierdoor onder druk. Een goede balans tussen de productiviteit en de locatie van de woningen is belangrijk in het ontwerpproces.

Ontwikkeling bos

Een voedselbos rendeert ongeveer na zeven tot tien jaar na de aanplanting. Dit houdt ook in dat de eerste jaren na aanplanting bomen nog klein zijn en struiken nog laag. Een volgroeit bos neemt enkele jaren in beslag. De woningen in het bos, de beschutting en de ervaring zullen in de loop van de jaren toenemen. Bij de realisatie zal goed nagedacht moeten worden over de ruimtelijke inpassing van de woningen tijdens de verschillende stadia van het voedselbos.

Inpassing landschap

Een voedselbos is niet mogelijk op elke locatie en omgeving. De transitie van een open vlak landschap naar hoge beplanting moet mogelijk en wenselijk zijn binnen de lokale ruimtelijke visie.

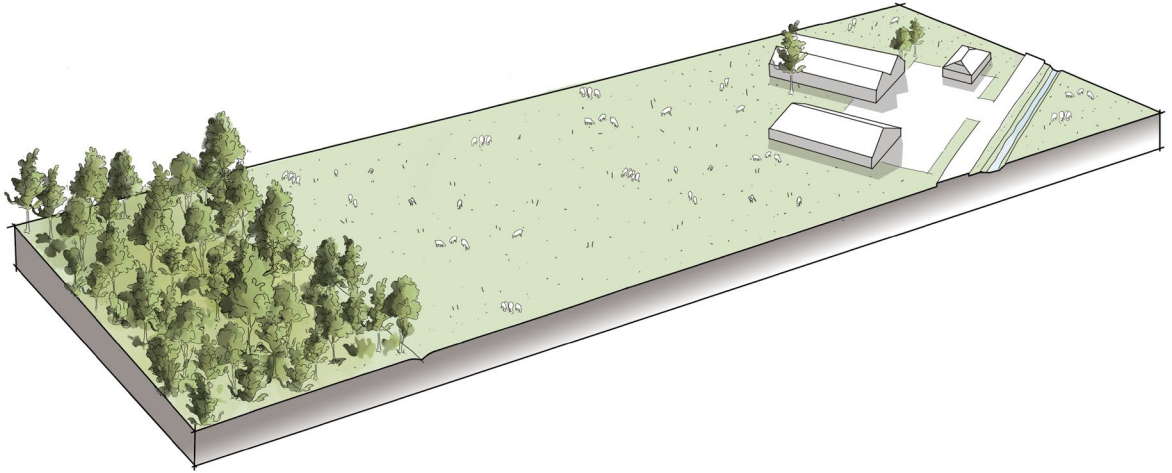
2.6 Wonen en nieuwe natuur

Situatie

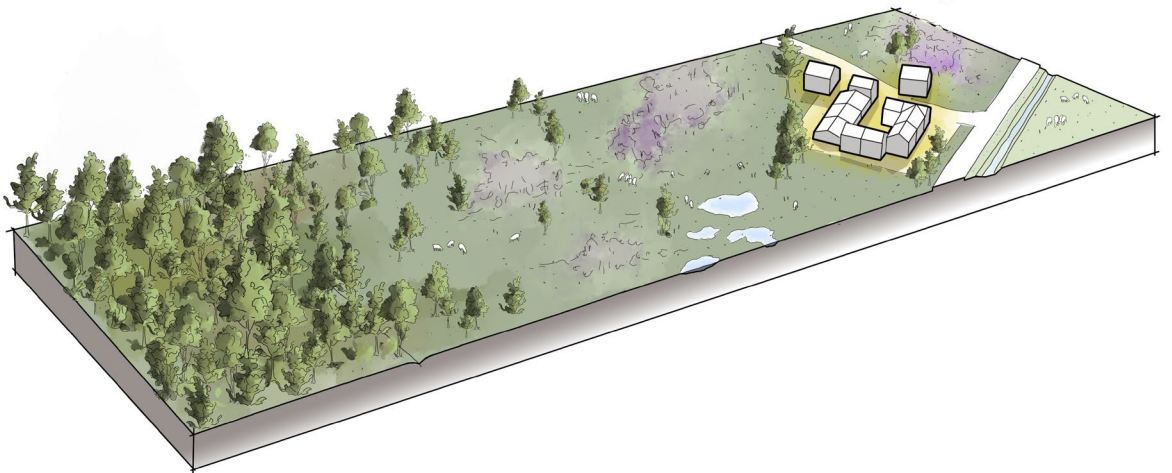
Dit concept gaat over de realisatie van nieuwe hoogwaardige natuur in combinatie met wonen en is gebaseerd op de Nieuwe Landgoederenregeling. Een initiatiefnemer wil zijn land herinrichten. Hij realiseert hoogwaardige natuur waarmee de lokale groene/blauwe systemen versterkt worden. Hij draagt zorg voor een passend beheer van de natuur. In ruil voor deze investering mag hij een kwalitatief, compact woongebouw realiseren.

Doel

1. **Natuurherstel in Nederland:** De aanleg van meer en vitale natuur. De bossenstrategie heeft als ambitie om 15.000 hectare bosuitbreiding te realiseren binnen het Natuur Netwerk Nederland.
2. **Recreatieve natuur:** Het nieuwe bos is te ervaren door nieuwe bewoners en is toegankelijk voor bezoekers.
3. **Kwaliteit landschap:** Hoogwaardige natuur draagt bij aan meer biodiversiteit, legt CO₂ vast in het hout en de bodem en hebben een hoog waterbergend vermogen.
4. **Versterken landschap:** De hoogwaardige natuur draagt bij aan het versterken van het reeds bestaande landschap.
5. **Diversiteit woonprogramma:** Wonen op het landgoed toegankelijk maken voor diverse doelgroepen.



Wonen en nieuwe natuur | Huidige situatie



Wonen en nieuwe natuur | Nieuwe situatie

Nieuwe situatie



Bebouwing

De nieuwe bebouwing is een woongebouw met hoge kwaliteit. De bebouwing past bij de identiteit van de omgeving, bestaande uit één woongebouw, een clustering van hoogwaardige bebouwing of verspreide bebouwing, passend in het landschap. Binnen één woongebouw kunnen zich meerdere wooneenheden bevinden.



Landschap

De initiatiefnemer, bijvoorbeeld een stoppende boer, transformeert de grond met lage natuurwaarde naar grond met blijvende hoge natuurwaarde. De natuur is voor 90% openbaar en voor 10% privaat terrein. De natuur past in het lokale landschap en draagt bij aan de lokale water en bodem opgaves.



Sociaal

Het natuurgebied is toegankelijk voor de nieuwe bewoners en de omgeving. Het beheer van het gebied is in handen van de voormalige boer of wordt overgedragen aan een lokale natuurbeheerder.



Planologisch

De activiteit agrarisch op de huidige gronden verandert naar natuur. Daarnaast is het ook mogelijk om te wonen op het terrein. De waardedaling van de grond van agrarisch naar natuur wordt opgevangen door de inkomsten uit de verkoop/verhuur van de woningen.

Kansen en uitdagingen

Diversiteit woningaanbod

Wonen op een landgoed en in de natuur zou toegankelijk moeten zijn voor iedereen. Een uitdaging zit in het bewaken van het woonprogramma wat in het gebied wordt gerealiseerd. Hoge kosten voor natuur aanleg en afwaardering maakt het lastiger om betaalbare woningen te realiseren.

Kwaliteit natuur staat onder druk

Woningen realiseren in hoogwaardige natuur zet de nieuwe natuur onder druk. Een uitdaging is om de woningen en activiteiten die hierbij horen op een passende manier te integreren in het natuurgebied.

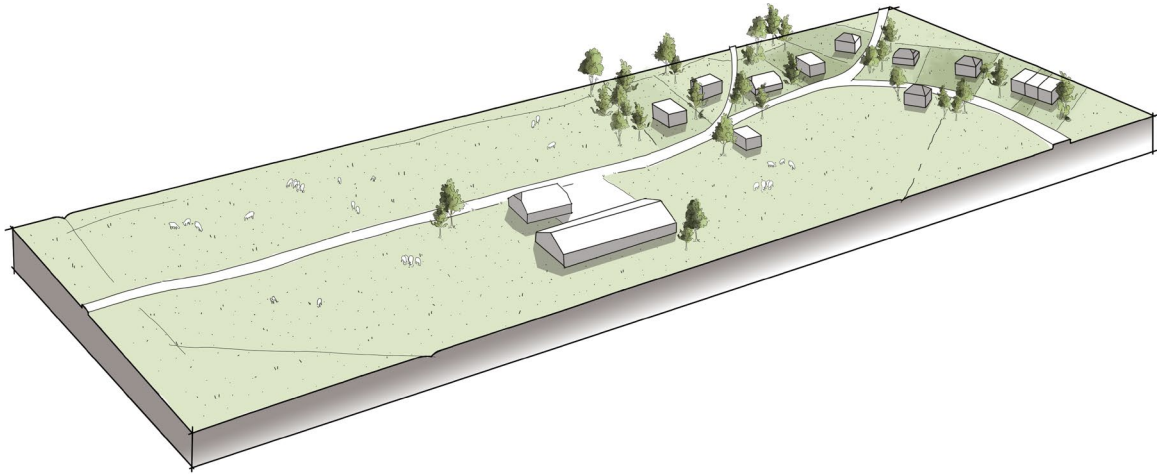
2.7 Groen bouwen voor de gemeenschap

Situatie

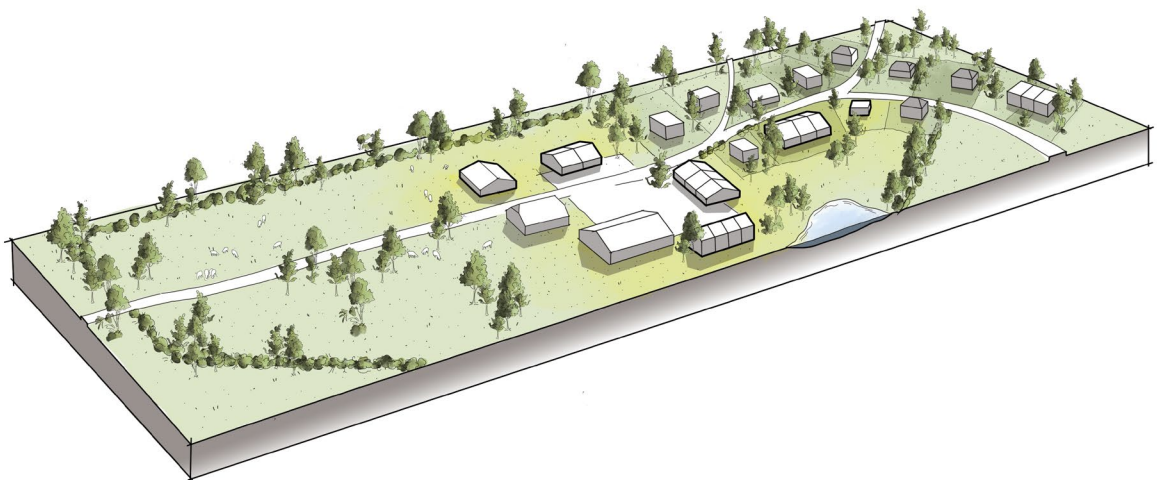
De grondeigenaar wil extensiveren en/of stoppen met de agrarische activiteiten op zijn terrein. Er is bekend dat de lokale gemeente of een andere initiatiefnemer (bijvoorbeeld een bewonerscomité) op zoek is naar een mogelijke uitbreiding van de kern. De kavel van de grondeigenaar ligt op een logische plek voor uitbreiding van de kern. De grondeigenaar richt een deel van zijn grond in met nieuwe natuur- en landschappelijke elementen in combinatie met een woningontwikkeling.

Doel

1. **Voorzien in lokale woningbehoefte:** Wonen in het buitengebied staat net als in de rest van Nederland onder druk. Een kleine ontwikkeling op het boerenerf, nabij een kern, creëert een kans voor lokale bewoners om in de buurt te blijven wonen.
2. **Natuurherstel in Nederland:** De aanleg van landschappelijke elementen draagt bij aan de biodiversiteit en bosuitbreiding rondom kernen.
3. **Versterken lokale gemeenschap:** Jong en oud kunnen blijven wonen in het kern. Hierdoor ontstaat een sterke en diverse gemeenschap. Lokale voorzieningen blijven behouden door de nieuwe woonmogelijkheden.
4. **Milieubelasting:** De transitie van agrarische activiteiten aan de grens van kernen verlicht de milieubelasting op de woongemeenschappen.



Groen bouwen voor de gemeenschap | Huidige situatie



Groen bouwen voor de gemeenschap | Nieuwe situatie

Nieuwe situatie



Bebouwing

De nieuwe woningen liggen gelegen aan de rand van een bestaande kern. De bebouwing sluit aan bij bestaande infrastructuur en architectuur van de kern. Het nieuwe woonvolume is een compacte toevoeging aan het dorp. De uitbreiding heeft een hoge mate van flexibiliteit, waardoor in de toekomst de bebouwde kom verder kan uitbreiden indien gewenst.

De bebouwing bestaat uit een gemixt programma van woningen waar lokale behoefte aan is, bijvoorbeeld het: sociale, midden en vrije segment (koop en huur). Een aanwezig erf kan onderdeel zijn van de ontwikkeling, waarbij de (stoppende) agrariër in de woning blijft of de woning transformeert naar andere type woningen(en), passend in het programma. De bebouwing heeft een ruimtelijke relatie met elkaar, waardoor een mate van collectiviteit ontstaat.



Landschap

De initiatiefnemer investeert in de ontwikkeling van natuur- en landschappelijke elementen op zijn grond. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk aangelegd en bevindt zich tussen het nieuwe groen. Door de compacte bebouwing is er veel ruimte voor groen ontwikkeling. Dit groen is bestemd voor de nieuwe en de huidige bewoners van het dorp/kern. De nieuwe bebouwing heeft geen duidelijke “achterkant”. De woningen keren zich niet tegen het buitengebied, maar oriënteren zich gelijkwaardig naar binnen (de kern) als naar buiten (het buitengebied).

De inrichting van het landschap is in afstemming met het nieuwbouwprogramma en de wensen van het dorp/kern. Middels participatie kunnen huidige en nieuwe bewoners input geven in de wensen voor het landschap. Het beheer van de nieuwe natuur en de landschappelijke inrichting is de verantwoordelijkheid van de boer. De boer heeft ook de mogelijkheid om het beheer van het landschap uit te besteden.

Sociaal

Op het erf wordt een collectieve voorziening gerealiseerd. Dit kan een klusschuur, logeerkamer, zwembad, barbecue plaats of woonkamer zijn. Deze voorziening(en) biedt een plek voor activiteiten en ontmoetingen tussen de bewoners. Bewoners maken onderling afspraken over de verschillende verantwoordelijkheden binnen de woonvorm.

In de ontwikkeling komen diverse doelgroepen samen. Hierdoor kunnen jonge mensen wat vaker een boodschap doen voor ouderen en kunnen ouderen makkelijk oppassen op de kleine kinderen. Een sociaal, sterke groep rondom het erf is belangrijk.

De nieuwe woningen sluiten aan bij de bestaande voorzieningen van het dorp of de kern. Een kleine basisschool, een lokaal café of een bushalte bieden aangename mogelijkheden voor de nieuwe bewoners. De voorzieningen zijn ook gemoeid met een stabiele, diverse groep van bewoners. De nieuwbouw biedt deze kans.

Planologisch

De nieuwe woningen liggen gelegen aan de rand van een bestaande kern. De bebouwing sluit aan bij bestaande infrastructuur en architectuur van de kern. Het nieuwe woonvolume is een compacte toevoeging aan het dorp. De uitbreiding heeft een hoge mate van flexibiliteit, waardoor in de toekomst de bebouwde kom verder kan uitbreiden indien gewenst.

Kansen en uitdagingen

Verhuizen bewoners

De sociale cohesie rondom het erf is heel belangrijk. De doorstroming van nieuwe bewoners kan veel doen met de balans van de groep. Een kans van de ontwikkeling is de doorstroming in en rondom de kern.

Architectuur passend bij de lokale stijl

Het is een uitdaging om architectuur te ontwikkelen passend bij de lokale stijl en tegelijk een bebouwing die niet een standaard uitbreiding is.

Voorkomen bezwaren

Uitbreidingen aan de rand van een dorp/kern leveren vaak veel bezwaren op omdat het uitzicht op groen verdwijnt. De bijdrage van nieuwe landschappelijke elementen en natuur mede voor gebruik van de omgeving kan helpen om deze bezwaren te verzachten.

Verbinding met de bestaande woningen

Er liggen veel kansen in programma rondom het erf. Diverse collectieve activiteiten bieden mogelijkheden voor de nieuwe bewoners en lokale gemeenschap.

Doorontwikkeling van de kernrand

De uitbreiding creëert een nieuwe woon- en natuuumgeving aan de rand van bestaande bebouwing. De ontwikkeling dient rekening te houden met de mogelijkheid om in de toekomst verder uit te breiden.

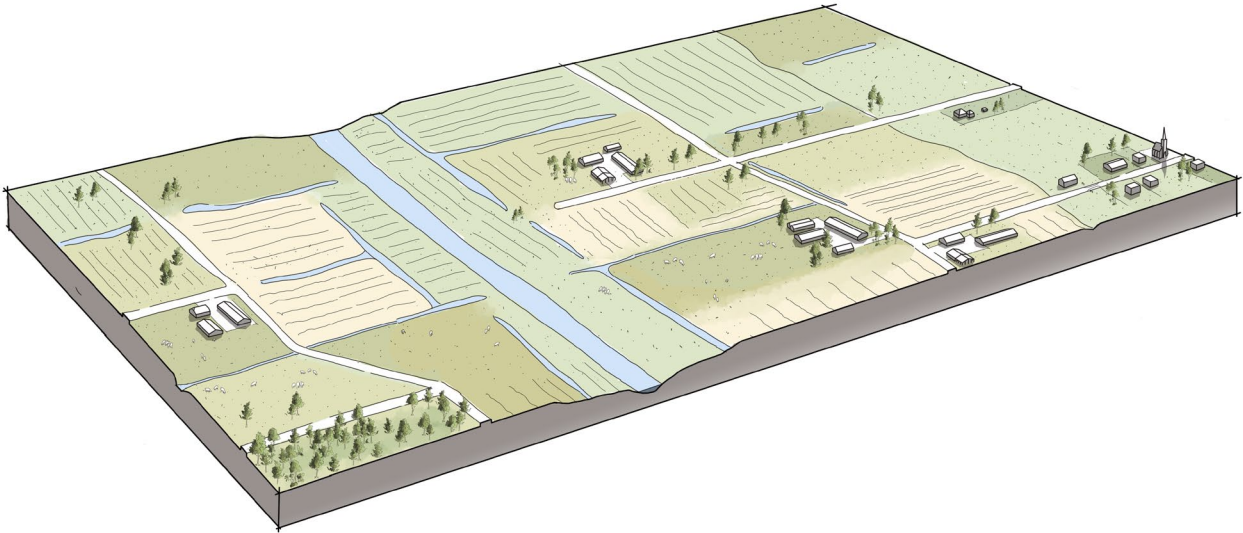
2.8 Netwerk van erven

Situatie

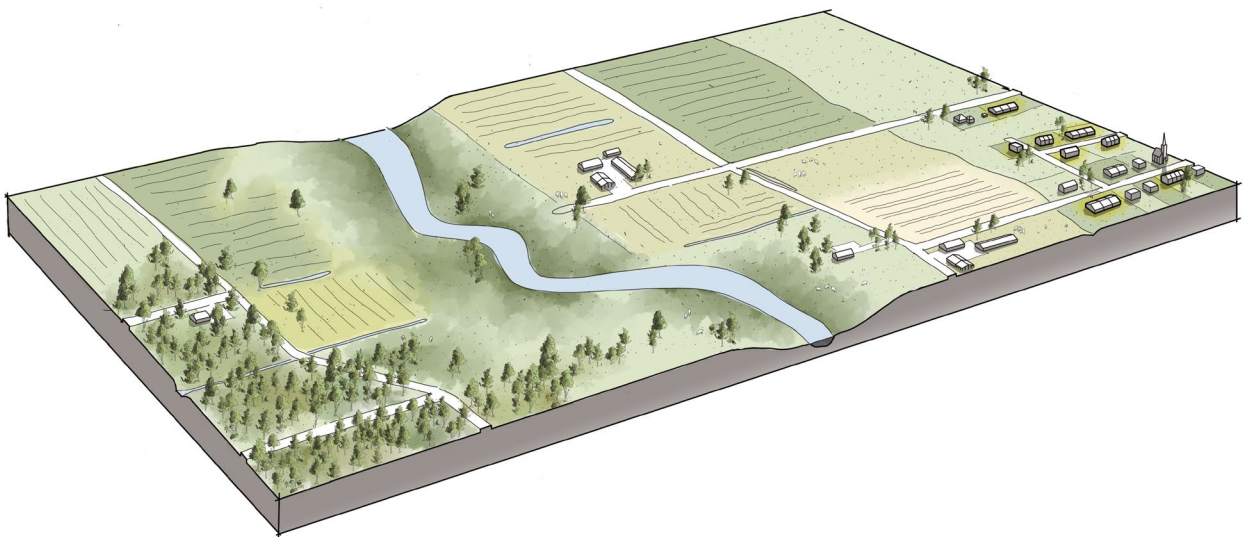
Op veel plaatsen past een ontwikkeling van wonen niet in het buitengebied. De aanwezige activiteiten, het landschap, de natuur, de wegen of de voorzieningen zijn er bijvoorbeeld niet op ingericht. In deze gevallen kan het wenselijk zijn om locaties te bundelen. Twee of meer boeren kunnen dan samenwerken om tot een optimale herinrichting van het landschap te komen. De natuur, agrarische en woningontwikkeling worden gescheiden en strategisch bepaald.

Doel

1. **Natuurherstel in Nederland:** aanleg nieuwe natuur aangesloten bij bestaand natuur netwerk of Natura 2000 gebied.
2. **Happy few tegengaan:** door samenwerking tussen diverse partijen kan er meer worden gerealiseerd: meer natuur én meer woningen. Meerdere partijen hebben baat bij de transitie en niet één boer die toevallig gunstig gelegen is voor een woningontwikkeling.
3. **Agrarische potentieel blijft behouden:** door woningen te clusteren op een strategische locatie wordt de toekomst van agrarische bedrijven in specifieke delen van het buitengebied beschermd.



Netwerk van erven | Huidige situatie



Netwerk van erven | Nieuwe situatie

Nieuwe situatie



Bebouwing

De bebouwing wordt op een strategische locatie ontwikkelt. Deze locatie kan zich bij een kern bevinden, bij een locatie met een goede aansluiting op bestaande infrastructuur of buiten het agrarische intensiveringsgebied. De bebouwing is geclusterd vormgegeven en past in het landschap. Het woningaanbod is passend bij de lokale woonbehoefte.



Landschap

De natuur ontwikkeling wordt op een strategische locatie ontwikkelt. Aansluitend bij een bestaand natuurgebied of ecologische verbindingszone. Het beheer van de natuur ligt bij de voormalige eigenaren van de gronden of wordt ondergebracht bij natuurmonumenten of een lokale partij. Het agrarische landschap maakt plaats voor hoogwaardige natuur. Een nieuw landschap passend bij de visie van de provincie en lokale gemeente. Het natuurgebied is toegankelijk voor bezoekers.



Sociaal

De samenwerking tussen meerdere (stoppende) boeren vergroot de kansen van een natuur- en woningontwikkeling in het buitengebied. Dit vraagt veel van de ondernemers in het proces.



Planologisch

De boeren hebben een duidelijke strategie nodig vanuit de gemeente en provincie voor de ontwikkelkansen. Duidelijke kaders voor potentiële natuur- en woninglocaties maakt dat boeren samenwerkingen kunnen aangaan. De afwaardering van de agrarische grond naar natuur wordt gecompenseerd door de waarde toename van agrarische grond naar wonen. Door de twee ontwikkelingen te combineren en samen te werken zijn beide ontwikkelingen mogelijk

Kansen en uitdagingen

Gezamenlijke inzet levert meer op

Bij een gezamenlijke ontwikkeling komt een extra proces kijken, namelijk de samenwerking tussen de grondeigenaren. Het gezamenlijke doel, namelijk meer natuur en woningen creëren, moet meer opleveren dan een individueel project.

Strategie provincie en gemeente

De NPLG en NOVEX van de betreffende provincie geven inzicht in de ontwikkelkansen van het buitengebied en met welke ruimtelijke opgaves de provincie rekening moet houden. Deze ruimtelijke handvatten zijn een kans voor alle betreffende partijen.



3. Wettelijk kader

3.1 Inleiding

Het wettelijk kader voor erftransformaties wordt gevormd door:

- *taakstelling*: de begrenzing van de wettelijke taken van de verschillende overheidslagen;
- *beleid*: de beleidsdoelen en structurerende keuzes uit omgevingsvisies, programma's en ander kaderstellend beleid van het Rijk, provincies en de gemeenten zelf; en
- *regels*: uitwerking van beleid in instructieregels en rechtstreeks werkende regels van het Rijk en de provincie, zoals de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Rijk) en de omgevingsverordening (provincie), en de regels van de gemeente in het omgevingsplan.

Dit wettelijke kader bepaalt of en onder welke voorwaarden de gemeente erftransformaties kan faciliteren. In paragraaf 1.2 is een beknopte samenvatting opgenomen van het wettelijke kader, met focus op de vernieuwing die de Omgevingswet hierin heeft gebracht. Daarna volgt in paragraaf 1.3 een beschrijving van de drie mogelijke vormen waarin de gemeente een erftransformatie juridisch kan toestaan:

1. een binnenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
2. een buitenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit; en
3. een wijziging van het omgevingsplan.

Naast het publiekrechtelijke kader, speelt ook het privaatrecht een rol. Daarop gaat de laatste paragraaf van dit hoofdstuk in.

3.2 Juridisch en beleidsmatig kader onder de Omgevingswet

De Ow biedt decentrale overheden meer ruimte om binnen de gestelde kaders eigen bestuurlijke afwegingen te maken over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

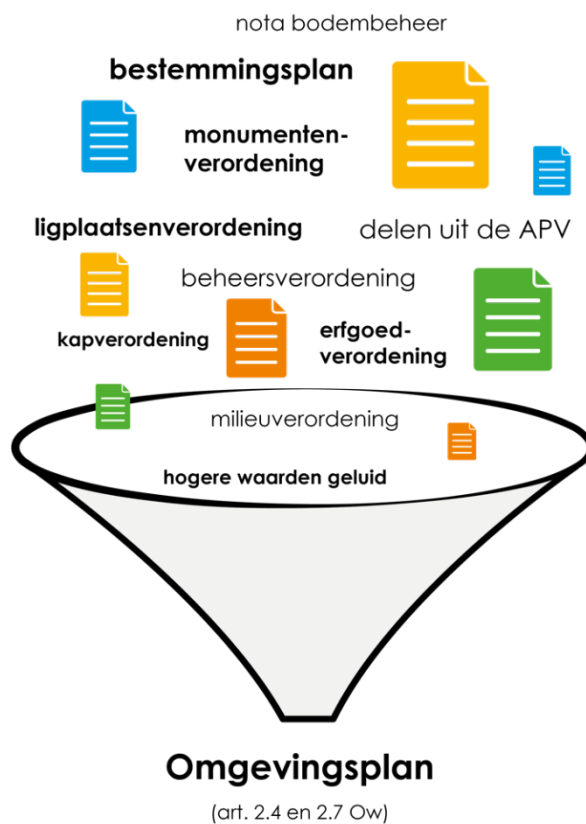
Integratie op rijksniveau en decentraal niveau

Het nieuwe stelsel voor het omgevingsrecht integreert zowel op rijksniveau als decentraal niveau het beleid en de regels voor de fysieke leefomgeving. Beleidsmatige integratie staat centraal in de omgevingsvisie, die zowel door het Rijk als door provincies en gemeenten wordt opgesteld. De omgevingsvisie is een

beleidsmatige visie op de fysieke leefomgeving voor de lange termijn: voor welke uitdagingen staan we en waar willen we naar toe? In de omgevingsvisie komen alle aspecten en belangen van de fysieke leefomgeving samen en worden de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid verwoord. De omgevingsvisie kan verder worden uitgewerkt in een programma. Programma's zijn meestal sectoraal of gaan over een specifiek gebied. De gemeente kan bijvoorbeeld een programma landelijk gebied vaststellen (zie verder paragraaf 2.4).

Het Rijk heeft alle regels over de fysieke leefomgeving geïntegreerd in één wet, vier AMvB's en één ministeriële regeling. Ook provincies, waterschappen en gemeenten moeten alle regels over de fysieke leefomgeving integreren. De regels van de gemeente landen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is daarmee de opvolger van alle bestemmingsplannen, maar ook van bijvoorbeeld de Erfgoedverordening, de Geurverordening en delen van de APV. Gemeenten krijgen tot eind 2031 de tijd om het integrale omgevingsplan tot stand te brengen.

Afbeelding 2: visualisatie omgevingsplan



Van goede ruimtelijke ordening naar evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het omgevingsplan is gericht op alle doelen van de Omgevingswet. Artikel 4.2 van de Omgevingswet geeft gemeenten de opdracht om met het omgevingsplan in ieder geval te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is een andere term dan “goede ruimtelijke ordening” (waar het bestemmingsplan op is gericht), om aan te geven dat het omgevingsplan een bredere reikwijdte heeft dan de ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan bevat bijvoorbeeld ook milieuregels, die in een bestemmingsplan vaak niet mochten worden opgenomen.

Het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vergt dat de gemeenten regels stelt over activiteiten die binnen de gemeente plaatsvinden of plaats kunnen vinden. Door bepaalde activiteiten op bepaalde locaties te verbieden of onder voorwaarden toe te staan, zorgt de gemeente dat alle activiteiten samen in evenwicht zijn. De gemeente kan daarbij ook functieaanduidingen gebruiken, maar dat hoeft niet. Een functieaanduiding is een werkingsgebied voor regels over activiteiten, maar niet meer dan dat. In het oude recht kon er sprake zijn van een activiteit die strijdig was met de bestemming (en dan moest de gemeente daar handhavend tegen optreden, of de activiteit alsnog toestaan met een afwijkvergunning). In het nieuwe stelsel is er geen sprake van strijd met een functieaanduiding. Er kan alleen sprake zijn van strijd met de regels die gekoppeld zijn aan die functieaanduiding.

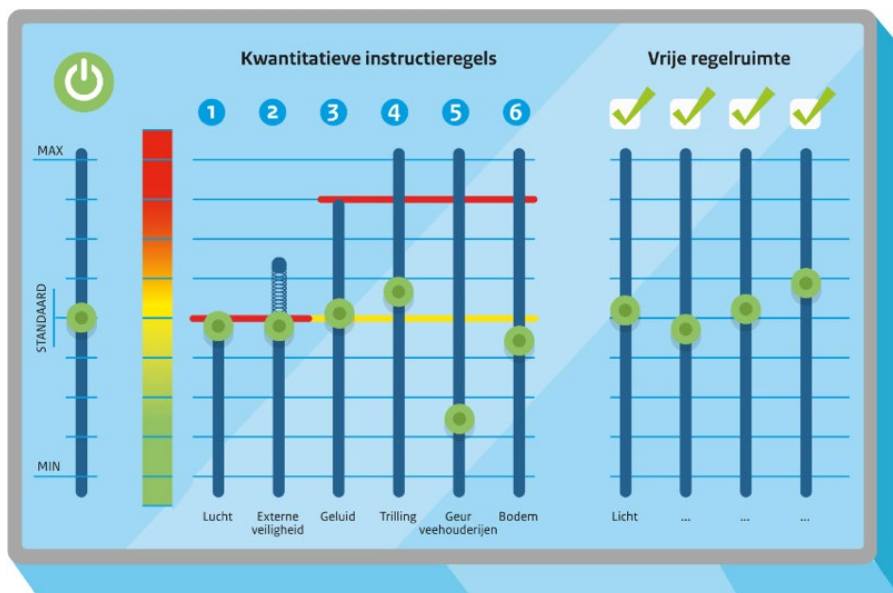
De gemeente moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening houden met alle betrokken belangen. Regels van het Rijk, de provincies en de waterschappen dragen ook bij aan een evenwichtige regulering van activiteiten. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moet de gemeente hier rekening mee houden. Al die regels samen dragen bij aan het tot stand te brengen evenwicht.

Het Rijk en de provincie kunnen de belangenafweging van de gemeente aansturen via instructieregels. Dat heeft in het nieuwe stelsel zelfs de voorkeur boven rechtstreeks werkende regels van het Rijk en de provincie. Via instructieregels zorgen het Rijk en de provincies ervoor dat de gemeente de rijksbelangen en de provinciale belangen op de juiste manier meewegen bij het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een belangrijke instructieregel is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze instructieregel borgt dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (waaronder ook het toevoegen van woningen in het buitengebied valt) wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is.

Milieu als integraal onderdeel van het omgevingsplan

Het omgevingsplan is het belangrijkste instrument voor een samenhangende regulering van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Op grond van de Omgevingswet zal een omgevingsplan ook regels bevatten over milieuaspecten, zonder een beperking tot een “goede ruimtelijke ordening” zoals die gold voor het bestemmingsplan. Voor het regelen van milieuaspecten wordt nog steeds gebruik gemaakt van zowel een brongericht als een effectgericht spoor. Het brongerichte spoor is uitgewerkt in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving en de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het brongerichte spoor zorgt ervoor dat een bedrijf de gevolgen van zijn activiteit zo mogelijk voorkomt en anders zo veel mogelijk beperkt. Het effectgerichte spoor zorgt ervoor dat de milieugevolgen van een bedrijf, zoals geluid, geur, trillingen en externe veiligheid, op de specifieke locatie acceptabel zijn. Het Rijk heeft ervoor gekozen om de effectgerichte normen vorm te geven als instructieregels op het omgevingsplan. Op die wijze wordt bij het toelaten van gevoelige of kwetsbare gebouwen of locaties beter rekening gehouden met de nadelige gevolgen die bestaande bedrijven kunnen veroorzaken, en bij het toelaten van bedrijven beter rekening gehouden met de gevolgen voor de omgeving.

Afbeelding 3: visualisatie mengpaneel (omgevingsetportaal.nl, december 2017)



Binnen de instructieregels bestaat afwegingsruimte voor gemeenten. In plaats van de standaardwaarden voor immissienormen van bijvoorbeeld de instructieregels voor geluid of geur, kunnen gemeenten andere immissienormen vaststellen als de lokale situatie daartoe aanleiding geeft en als dat voor de realisatie van maatschappelijke doelen nodig is. Dit kunnen zowel soepelere als strengere normen zijn. Soepelere normen bieden de mogelijkheid als de herontwikkeling van een locatie alleen mogelijk is met een hoger niveau van geur of geluid en er alles overwegend toch een aanvaardbaar woon- of leefklimaat bereikt kan worden. Het Rijk heeft dit in de nota van toelichting bij het Besluit kwaliteit leefomgeving verbeeld met een ‘mengpaneel’.

Een uitgebreide beschrijving van het relevante beleid en de relevante regelgeving voor erftransformaties is opgenomen in [bijlage 1](#).

3.3 Toestaan van activiteiten in het omgevingsplan

Gemeenten hebben drie mogelijkheden om initiatieven toe te staan die niet passen in de regels van het omgevingsplan:

1. een binnenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
2. een buitenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit; en
3. een wijziging van het omgevingsplan.

NB Bepaalde kleine initiatieven zijn misschien al toegestaan onder het omgevingsplan. Bijvoorbeeld omdat ze kunnen worden gezien als functioneel ondersteunend aan de agrarische activiteit.

1. Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA)

In het omgevingsplan kan een binnenplanse vergunningplicht worden opgenomen. Een ontwikkeling kan daarmee binnen de (afwijkings)regels van het omgevingsplan worden toegestaan, met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. De beoordelingsregels voor die vergunning staan eveneens in het omgevingsplan en bepalen of en onder welke voorwaarden de activiteit is toegestaan.

De gemeente kan zo kiezen om het *transformeren van een gebied* als omgevingsplanactiviteit op te nemen. De gemeente wijst dan delen van het buitengebied aan waarbij zij een vergunningplicht introduceert voor het transformeren van de agrarische activiteiten naar een combinatie van extensiever agrarisch gebruik, natuur en wonen. De gemeente stelt daarbij ook de ontwikkelingskaders op voor het transformeren van het gebied. Doordat de gemeente actief kaders stelt in het omgevingsplan wordt aan de omwonenden de gelegenheid gegeven om in een vroeg stadium te participeren. Als na een goed

vooroverleg eenmaal de vergunningaanvraag wordt ingediend kan het college sneller overgaan tot het verlenen van een vergunning.

2. Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Als een ontwikkeling niet past binnen de regels van het omgevingsplan en ook niet met een binnenplanse afwijkbevoegdheid kan worden toegestaan, kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aanvragen. Het college kan deze omgevingsvergunning verlenen als de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. Een voortdurende wijziging van gebruik als gevolg van een verleende BOPA moet binnen vijf jaar na de wijziging worden verwerkt in het omgevingsplan, maar deze verplichting geldt pas vanaf het eind van de transitiefase (eind 2031). De BOPA wordt in de regel met de reguliere procedure verleend (beslistermijn 8 weken). De gemeenteraad kan bepalen in welke gevallen zij adviseur zijn. Dan moet het college de beslissing voorleggen aan de raad.

3. Omgevingsplanwijziging

De gemeente kan ook een ontwikkeling op een bepaalde locatie toestaan via een wijziging van het omgevingsplan. Een klein stukje omgevingsplan wordt dan gewijzigd, ter plaatse van de ontwikkellocatie. De rest van het omgevingsplan blijft ongewijzigd. De omgevingsplanwijziging bevat alle regels die nodig zijn om de ontwikkeling te realiseren. Er is na deze omgevingsplanwijziging dus geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit meer nodig. Het verschil met optie 1 is dat voor iedere erftransformatie opnieuw een omgevingsplanwijziging nodig is, terwijl het omgevingsplan in optie 1 maar één keer een wordt gewijzigd en daarna erftransformaties worden toegestaan met een binnenplanse omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit.

Een omgevingsplanwijziging volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, wat een behandeltermijn van zo'n 26 weken beslaat (exclusief participatie voorafgaand aan de planwijziging). Door middel van een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels kan de gemeente voorkomen dat er tijdens de periode dat de wijzigingsprocedure van het omgevingsplan loopt, ontwikkelingen plaatsvinden die het aangevraagde initiatief frustreren.

3.4 Privaatrechtelijk instrumentarium

3.4.1 Reikwijdte privaatrechtelijke bevoegdheden gemeente

Naast het publiekrechtelijk instrumentarium beschikken overheden over de mogelijkheid om het privaatrechtelijk instrumentarium in te zetten. Voor het sluiten van contracten hebben overheden geen specifieke wettelijke grondslag nodig, wel brengt de bijzondere positie die de overheid heeft met zich mee dat niet altijd gebruik kan worden gemaakt van het privaatrechtelijk instrumentarium. In de jurisprudentie zijn hiervoor maatstaven ontwikkeld in de vorm van de doorkruisingsleer¹ en het verbod op misbruik van bevoegdheden.² Daarnaast moet gekeken worden of er een publiekrechtelijke regeling is die regelt dat het privaatrecht wel of niet mag worden gebruikt,³ er sprake is van een algemeen gebruikte praktijk⁴ of dat uit jurisprudentie blijkt of het gebruik van het privaatrecht wel of niet mogelijk is.

De doorkruisingsleer houdt kort gezegd in dat de overheden het privaatrechtelijke instrumentarium niet mogen gebruiken als er een publiekrechtelijk instrument beschikbaar is dat meer waarborgen biedt voor derden. De doorkruisingsleer speelt bij de beoordeling van de keuze voor het inzetten van het privaatrechtelijk instrumentarium niet altijd een rol.⁵ Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de privaatrechtelijke weg wordt gebruikt vooruitlopend, naast of in aanvulling op de publiekrechtelijke weg. Dit is bij erftransformaties aan de orde, veelal zal de gemeente het privaatrechtelijk instrumentarium willen inzetten vooruitlopend, naast of in aanvulling op de toekomstige omgevingsplanwijziging.

Het sluiten van overeenkomsten kan geoorloofd zijn zolang er geen sprake is van misbruik van bevoegdheden.⁶ De gemeente kan bijvoorbeeld via de overeenkomst de principe-bereidheid verklaren om mee te werken aan het initiatief. Er is hier dan sprake van een overeenkomst die gericht is op de totstandkoming van het publiekrechtelijke besluit. De overeenkomst dient dan niet als privaatrechtelijke handeling ter vervanging van het publiekrechtelijke

1 Zie het arrest Staat/Windmill (HR 26 januari 1990, NJ 1991, 393, AB 1990, 408).

2 Zie artikel 3:13 van het Burgerlijk Wetboek.

3 Dit is bijvoorbeeld het geval in de artikelen 4:36 en 4:124 van de Algemene wet bestuursrecht waarbij de wet uitdrukkelijk de privaatrechtelijke weg toestaat.

4 Zie bijvoorbeeld het arrest Kunst/Antiekstudio Lelystad (HR 08-07-1991, AB 1991, 659).

5 Zie 'De doorkruisingsleer in perspectief, een onderzoek naar de mogelijke inzet van het privaatrecht ter behartiging van publieke belangen in de gemeentelijke praktijk, VNG 2010, p. 34.

6 De doorkruisingsleer in perspectief, Een onderzoek naar de mogelijke inzet van het privaatrecht ter behartiging van publieke belangen in de gemeentelijke praktijk, VNG 2010, p. 92.

besluit, maar loopt vooruit op de publiekrechtelijke bevoegdheidshandeling.⁷ Er is dan geen sprake van misbruik van bevoegdheden.

Wanneer het privaatrechtelijk instrumentarium wordt ingezet moet altijd gekeken worden naar dwingend recht, bijvoorbeeld het aanbestedingsrecht. Als een gemeente een overeenkomst aangaat is zij ook altijd gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur⁸ en de grondrechten. Daarnaast is de gemeente gebonden aan eigen beleid en de bestendige bestuurspraktijk, waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken.

Binnen deze grenzen heeft de gemeente als privaatrechtelijke rechtspersoon veel contractsvrijheid. Wanneer de gemeente publiekrechtelijk handelt, behartigt zij het algemeen belang en betreft de belangen van alle betrokkenen bij de besluitvorming. Bij privaatrechtelijke handelingen waarbij de gemeente in een samenwerkingsconstructie zit met de initiatiefnemers, zoals de boer en de eventuele nieuwe bewoners van een erf, heeft de gemeente een beperktere rol en hoeft zij niet alle belangen mee te wegen. Het aangaan van een overeenkomst ontslaat de gemeente er echter niet van om in het publiekrechtelijk spoor, bij de BOPA of de omgevingsplanwijziging, alsnog alle betrokken belangen af te wegen.

3.4.2 De inhoud van de overeenkomst

De gemeente kan, via bijvoorbeeld een intentieovereenkomst, met de initiatiefnemer afspreken dat zij mee wil werken aan de erftransformatie en de kaders meegeven waarbinnen het initiatief wel of niet zou kunnen plaatsvinden vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van de BOPA in het publiekrechtelijke spoor. Via het privaatrecht kan de gemeente ook afspraken maken met de initiatiefnemers met als doel deze afspraken weer door te laten werken in het koopcontract van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld dat bepaalde natuurlijke waarden in stand moeten worden gehouden en op welke wijze.

De rechten en verplichtingen over en weer tussen de gemeente en de boer vormen de basis van de overeenkomst. De gemeente kan niet toezeggen om positief te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Wel kan zij de intentie uiten om te willen samenwerken met de boer/de initiatiefnemer en samen op te trekken. De gemeente gebruikt voor het realiseren van de erftransformatie nog steeds de publiekrechtelijke weg, maar regelt daarnaast

⁷ De doorkruisingsleer in perspectief, Een onderzoek naar de mogelijke inzet van het privaatrecht ter behartiging van publieke belangen in de gemeentelijke praktijk, VNG 2010, p. 97 en 98.

⁸ Zie artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek.

privaatrechtelijk een nadere uitwerking van bepaalde aspecten. De intentie⁹- of samenwerkingsovereenkomst kan dan verdergaande voorwaarden of uitwerkingen bevatten die de initiatiefnemer weer kan verwerken in de koopovereenkomst met de kopers van de woningen: een kettingbeding. Hiermee verplicht de koper zich om bij verkoop van de woning met de nieuwe koper af te spreken dat de voorwaarden of uitwerkingen ook voor die koper gelden.

Er kan ook gekozen worden voor het opnemen van een kwalitatieve verplichting op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Kwalitatieve verplichtingen mogen geen actieve verplichtingen zijn, alleen afspraken over het nalaten van handelingen. Een voordeel van een kwalitatieve verplichting is dat de afgesproken verplichting automatisch in de nieuwe koopovereenkomst komt. In het kader van erftransformaties kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het dulden van geur en geluid van het agrarisch bedrijf.

Een kettingbeding is kwetsbaarder dan een kwalitatieve verplichting aangezien deze verplichting telkens opnieuw aan de nieuwe koper van de woning moet worden doorgegeven. Daartegenover staat dat een kettingbeding zich wel goed leent voor de maatschappelijke tegenprestaties die de gemeente privaatrechtelijk wil borgen, aangezien deze ook actieve verplichtingen kan bevatten.

⁹ Zie bijvoorbeeld de folder: Delft bouwt, van intentieovereenkomst naar omgevingsvergunning.

Hieronder volgt een voorbeeld van een bepaling die de gemeente kan opnemen in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Voorbeeld artikelen in overeenkomst gemeente-initiatiefnemer erftransformatie

- de gemeente X spant zich in om de BOPA of omgevingsplanwijziging in werking te laten treden en geeft de beoordelingskaders die gehanteerd zullen worden bij de beoordeling van het initiatief tijdig aan de Initiatiefnemer mee;
- de Initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico het plan voor de erftransformatie zoals beschreven in de voorwaarden in deze overeenkomst.

Artikel x.1 Gebruik

1. De Initiatiefnemer gebruikt het [erf] voor de ontwikkeling en instandhouding van de natuurlijke waarden, overeenkomstig (de voorwaarden en verplichtingen uit) de [regels omgevingsplan].
2. De Initiatiefnemer zorgt voor de aanplant van bomen en struiken in het kader van een goede landschappelijke inpasbaarheid van het initiatief.
3. De Initiatiefnemer zorgt voor het aanbrengen van voorzieningen voor nest- en verblijfplaatsen voor vogels/vleermuizen.

Artikel x.2 Verplichtingen

In verband met het voorgeschreven gebruik van het [erf] als bedoeld in artikel x.1 verplicht de Initiatiefnemer zich tegenover de gemeente tot het volgende:

1. Van het [erf] zal geen ander gebruik worden gemaakt dan het gebruik als bedoeld in artikel x.1.
2. De Initiatiefnemer laat datgene na dat de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten in gevaar brengt of verstoort.
3. De Initiatiefnemer laat ook overigens al datgene na dat het gebruik van het [erf] als bedoeld in artikel x.1 belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

Artikel x.3 Kettingbeding

De Initiatiefnemer en de gemeente X zijn overeengekomen dat de verplichtingen uit de bepalingen in deze overeenkomst bij wege van een kettingbeding zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Voorbeeld bepaling in koopovereenkomst

Kettingbedingen

In de akte van levering, waarbij het object aan de koper zal worden geleverd, zal ten behoeve van de gemeente X de navolgende bepalingen aan de koper worden opgelegd, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen.

Instandhouding natuurlijke waarden en onderhouden voedselbos

De koper en diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht de natuurlijke waarden op het erf te onderhouden. Dit houdt in ieder geval in dat:

- a. de koper gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, de [natuurlijke waarden] in stand zal houden, onderhouden, en gebruiken in overeenstemming met het omgevingsplan;
- b. [andere afspraken].

3.4.3 Overige instrumenten

Kostenverhaal

De kosten die de gemeente maakt voor werken, werkzaamheden en maatregelen moeten onder de Omgevingswet naar evenredigheid verhaald worden op de initiatiefnemers die profijt hebben van de openbare voorzieningen die worden aangelegd.¹⁰ Bij voorkeur gaat dit kostenverhaal privaatrechtelijk¹¹ via een anterieure overeenkomst die gesloten wordt voorafgaand aan het besluit dat het initiatief mogelijk maakt. Als er geen overeenkomst is met de initiatiefnemer moet de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk¹² regelen. In het geval van een erftransformatie op één perceel zal kostenverhaal niet aan de orde zijn als er geen nieuwe publieke werken worden gerealiseerd. Als er wel publieke werken worden gerealiseerd – bijvoorbeeld nieuw aan te leggen riolering¹³ of aanpassing van wegen – kan de gemeente de kosten verhalen op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst. De gemeente kan afzien¹⁴ van kostenverhaal als er minder dan 10.000 euro verhaalbare kosten zijn, er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken of als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen zijn. Als de gemeente kiest voor het verhalen van kosten via een anterieure overeenkomst, dan mogen er in die overeenkomst geen aanvullende voorwaarden worden opgenomen die publiekrechtelijk kunnen worden geregeld.

Financiële bijdrage

Naast kostenverhaal kan de gemeente een vrijwillige financiële bijdrage¹⁵ afspreken voor het initiatief. Dit is een bijdrage voor de ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen maar wel een bijdrage leveren aan de kwaliteit van een bepaald gebied. Het gaat hier om investeringen die de gemeente zelf doet, waarbij er een functioneel verband is tussen het initiatief en de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente kan met de initiatiefnemer afspreken om een bijdrage te betalen voor de financiering van de voorziening wanneer de activiteiten op basis van het omgevingsplan nog niet mogelijk zijn. Het heeft de voorkeur om de financiële bijdrage via een overeenkomst te regelen.

¹⁰ Zie artikel 13.13 van de Omgevingswet.

¹¹ Zie paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet.

¹² Zie paragraaf 13.6.3 van de Omgevingswet.

¹³ Zie Bijlage IV. Bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit waarin de kostensoorten worden opgesomd, onder A8, onder 7, wordt de aanleg van riolering genoemd.

¹⁴ Zie artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit.

¹⁵ Zie artikel 13.22 van de Omgevingswet.

Overige instrumenten om maatschappelijke tegenprestaties te borgen

Tot slot zijn de volgende privaatrechtelijke instrumenten nog relevant op te benoemen:

- Het sluiten van een convenant tussen de gemeente en de initiatiefnemer of de gemeente en de provincie. Een convenant is een afspraak van de gemeente met een of meer partijen gericht op het behalen van bepaalde doelen waar vaak inspanningsverplichtingen in zijn opgenomen. Of een convenant in rechte afdwingbaar is, wordt met name bepaald aan de hand van de inhoud van het convenant. In het kader van erftransformaties kan dit nog een interessante optie zijn voor de gemeente.
- De gemeente legt zich niet vast op een te behalen resultaat, maar op een te verrichten inspanning. Anderzijds zijn de voorwaarden waar de initiatiefnemer aan moet voldoen ook minder verplichtend.
- Pachtovereenkomsten die de gemeente sluit met initiatiefnemers kunnen ook voorwaarden en verplichtingen bevatten. Het aanscherpen van pachtovereenkomsten is onder strikte voorwaarden mogelijk.
- Het opstellen van een subsidieregeling om erftransformaties te stimuleren. Of het vaststellen van een subsidieovereenkomst. In een subsidieovereenkomst kunnen aan de ontvanger van het bedrag, de initiatiefnemer, bepaalde eisen worden gesteld. In het kader van erftransformaties is dit interessant omdat de gemeente bij de initiatiefnemer bepaalde verplichtingen kan afdwingen.
- Een gemeente kan ook in de rol van opdrachtgever bij bijvoorbeeld aanbestedingen of contractonderhandelingen privaatrechtelijk eisen stellen.



4. Ideaal proces erftransformatie

4.1 Inleiding

Zoals het Ontwerp Nationaal Programma Landelijk Gebied¹⁶ aangeeft is de volgende stap die gezet moet worden een duurzame toekomst voor het landelijk gebied. Een toekomst waarin de kwaliteit van het water op orde is, planten en dieren kunnen voortbestaan en het landelijk gebied bijdraagt aan het tegengaan van en omgaan met klimaatverandering. Hierbij hoort ook ruimte voor agrarische ondernemers met duurzame verdienmodellen.

In dit hoofdstuk wordt het ideale proces voor besluiten over initiatieven voor erftransformatie van agrarische ondernemers beschreven. Vanuit het perspectief van zowel de gemeente als de initiatiefnemer van een erftransformatie is het nodig om draagvlak te creëren vanuit de omgeving. Hieronder worden de verschillende verantwoordelijkheden in het proces omschreven, inclusief het betrekken van de omgeving. Het doel hierbij is om snelle besluitvorming te realiseren met voldoende draagvlak vanuit de omgeving.

Om een erftransformatie te versnellen is het belangrijk dat er voldoende afstemming is tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Idealiter heeft de gemeente van tevoren al nagedacht op welke wijze zij om willen gaan met deze initiatieven. Een erftransformatie kan bijdragen aan meerdere maatschappelijke belangen die de gemeente wil stimuleren, bijvoorbeeld het bouwen van woningen, het creëren van meer natuur en het opnieuw inrichten van het landschap.

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, zijn er drie juridische processen die doorlopen kunnen worden bij een erftransformatie. Voor een ideaal proces over erftransformaties gaan we uit van de eerste twee opties: een omgevingsplanwijziging waarmee een binnenplanse omgevingsvergunning voor erftransformaties wordt geïntroduceerd, en de BOPA (buitenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit). Optie 3 – iedere erftransformatie via een aparte wijziging van het omgevingsplan toestaan – is erg tijdrovend en valt daarom af als optie voor het ideale proces.

¹⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/12/15/kamerbrief-terinzagelegging-ontwerp-nplg>

Het proces van een BOPA is sneller, maar niet altijd mogelijk. Met een BOPA wijk je af van het omgevingsplan, waardoor de volgens het omgevingsplan toegelaten activiteiten op de betreffende locatie in de toekomst juridisch nog steeds mogelijk zijn. Bij een BOPA wordt er een vergunning verleend, maar die hoeft men niet (of niet langdurig) te benutten. Om te voorkomen dat de oude mogelijkheden weer benut worden is het wijzigen van het omgevingsplan een betere optie. Als de gemeente actief de rol oppakt om het omgevingsplan te wijzigen dan weten initiatiefnemers onder welke voorwaarden een binnenplanse vergunning voor het initiatief kan worden verleend. Het wijzigen van een omgevingsplan heeft een langer traject dan het verlenen van een BOPA, maar zodra de wijziging eenmaal doorgevoerd is kan de binnenplanse omgevingsvergunning veelal sneller worden verleend. Aandachtspunt hierbij is dat de provinciale instructieregels over het omgevingsplan wel van toepassing zijn bij een BOPA, maar niet bij een binnenplanse omgevingsvergunning. De relevante instructieregels moeten daarom bij de omgevingsplanwijziging worden meegenomen en verwerkt worden in de beoordelingsregels voor de binnenplanse omgevingsvergunning. De provincie kan er op toezien dat dit gebeurt.

Een ideaal proces van besluitvorming over erftransformaties kan dus op twee manieren worden vormgegeven:

- 1) een ambtshalve omgevingsplanwijziging + vergunningaanvraag door de initiatiefnemer op basis van een binnenplanse omgevingsvergunning (OPA); of
- 2) een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA).

In beide scenario's is het aan te raden dat de gemeente het beleid voor het landelijke gebied al heeft uitgewerkt in een programma voor erftransformaties of voor het landelijke gebied (op grond van artikel 3.2 Omgevingswet). In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de inhoud van zo'n programma en de thema's die daarbij aandacht moeten krijgen.

Second best: proces zonder programma

Het opstellen van een programma erftransformaties of programma landelijk gebied vergt behoorlijk wat capaciteit van de ambtelijke organisatie. Voor kleinere gemeenten kan dat lastig te realiseren zijn. In dat geval kan de gemeente toch scenario 2 (BOPA) gebruiken, maar moet de toetsing van de BOPA aan de hand van andere documenten dan het programma gebeuren. De gemeente kan de thema's, opgenomen in paragraaf 2.4.2, als leidraad gebruiken bij de toetsing van de BOPA. De gemeente weegt daarbij in ieder geval de relevante uitspraken in de omgevingsvisie mee. Waar mogelijk is het aan te raden dat de gemeente bepaalde afwegingen over thema's al vastlegt in een beleidsregel. Anders dan bij een programma geldt er voor een beleidsregel geen verplichting tot participatie en hoeft de gemeente niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure toe te passen. Beleidsregels kunnen daarom zo nodig ook snel weer worden aangevuld of aangepast.

Programma erftransformaties

Ter uitwerking van de ambities voor het buitengebied in de omgevingsvisie stelt de gemeente een programma erftransformatie vast, dat duidelijkheid geeft over de wijze waarop de gemeente de herinrichting van het landelijk gebied wil faciliteren. Het programma geeft gebiedsgericht aan welke belangen de gemeente bij welk soort initiatief afweegt. Een programma kan initiatiefnemers stimuleren om de doelstellingen voor herinrichting van het landelijke gebied met voldoende natuur te behalen. Het programma moet gekoppeld worden aan de omgevingsvisie van de gemeente. Gemeenten kunnen het beleid in de omgevingsvisie globaal houden en het beleid verder uitwerken in een gebiedsgericht programma. Vaak hebben gemeenten op dit moment al een ambitie opgenomen voor het buitengebied in de omgevingsvisie. Dit is dan een aangrijpingspunt om een programma op te stellen. Het programma biedt voor de gemeente en voor initiatiefnemers het beleidsmatige haakje als onderbouwing van een initiatief. In het programma worden de maatregelen genoemd waarmee de doelstellingen voor het landelijk gebied met erftransformatie kunnen worden bereikt. Het stellen van regels in het omgevingsplan kan dan een van de maatregelen zijn. Op basis van het geschetste beleid in het programma kan een initiatiefnemer vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan een aanvraag doen om het omgevingsplan te wijzigen voor zijn perceel.

Bij de totstandkoming van het programma vindt ook participatie plaats, nog voordat een ontwerp-programma ter inzage wordt gelegd. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van het participatietraject en heeft daarbij

veel vrijheid, binnen het gemeentelijk participatiebeleid. Het doel is om de omgeving te betrekken bij de uitwerking van doelstellingen en maatregelen en alle gebiedskennis te activeren.

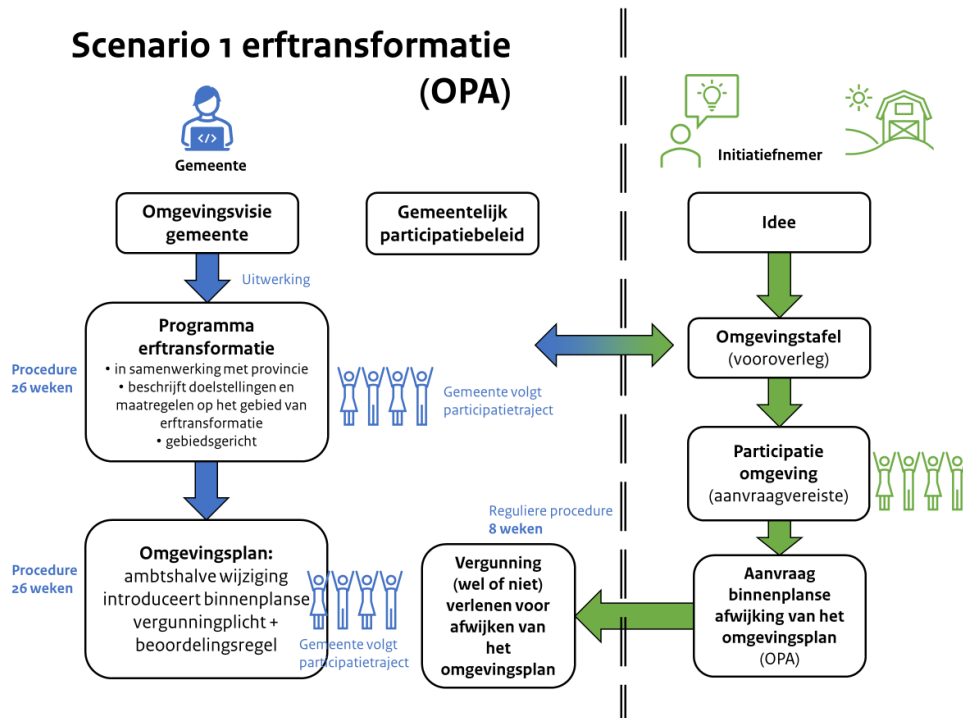
Het programma erftransformatie zal al snel plan-merplichtig zijn. De inhoud van het programma bepaalt of er een mer-plicht is. Als het programma een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten of als er een passende beoordeling voor het programma nodig is in het kader van de natuurbescherming, dan geldt er een plan-mer-plicht.¹⁷ Een “eerste bebossing of ontbossing met als doel een andere ruimtelijke functie van de grond” is bijvoorbeeld aangewezen als een mer-beoordelingsplichtige activiteit. Een programma is kaderstellend als het criteria bevat voor de goedkeuring of uitvoering van projecten. Dit zal in bij het programma erftransformatie meestal het geval zijn. Ook als er geen plan-mer is vereist, moet het programma worden voorbereid met de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. De doorlooptijd is dan circa 6 maanden.

Slotopmerkingen:

- Het is van belang dat er in elke situatie door zowel de gemeente als de initiatiefnemer wordt nagedacht over het betrekken van de omgeving en over het participatietraject.
- Provincies kunnen het proces bijsturen in het geval een provinciaal belang wordt geraakt, zoals het ontwikkelen van de kernkwaliteiten van het landschap of het bevorderen van een duurzame landbouw. Door instructieregels of instructies kunnen provincies de gemeente ondersteunen bij het proces, omdat deze instrumenten eventuele weerstand binnen de gemeentelijke organisatie kunnen doorbreken. Provincies kunnen bijvoorbeeld een instructie geven aan gemeenten voor het aanpassen van een functie op specifieke locaties of het opnemen van een extra maatregel in een programma erftransformaties. In het volgende hoofdstuk zal de rol van provincies verder omschreven worden.

¹⁷ Zie artikel 16.36 van de Omgevingswet

4.2 Scenario 1: omgevingsplanwijziging



Afbeelding 4: scenario 1 erftransformatie middels een omgevingsplanwijziging

De happy flow van besluitvorming in het kader van een erftransformaties ziet er als volgt uit in de situatie dat de gemeente zelf actief aan de slag gaat met beleid voor erftransformaties (proces 1).

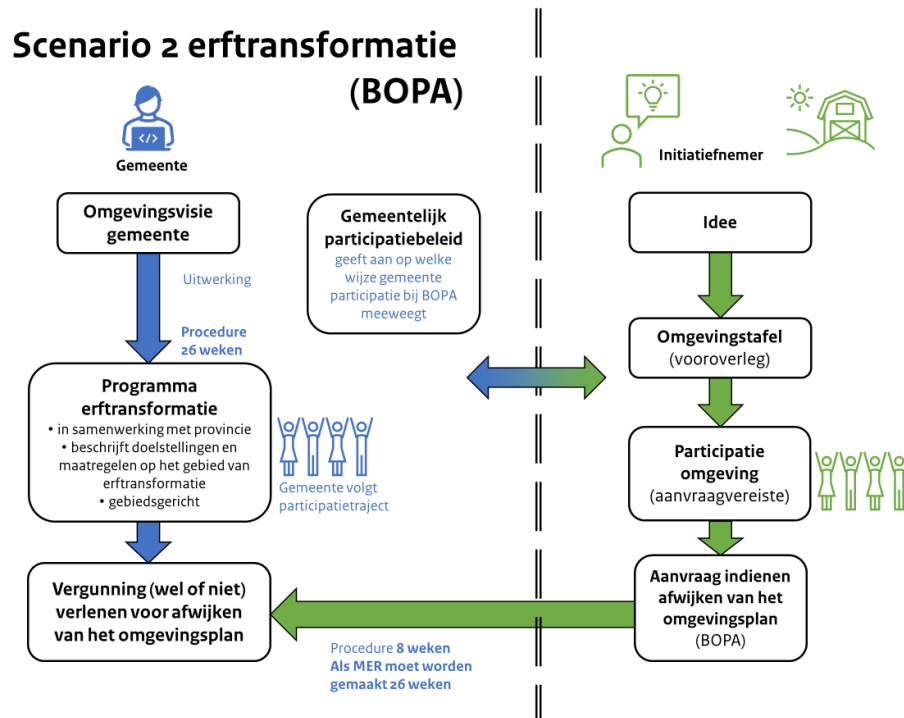
De gemeente start met een wijziging van het omgevingsplan, om het beleid voor erftransformaties dat in het programma is uitgewerkt juridisch te verankeren. Er is veel (beleids)ruimte voor de gemeente om het omgevingsplan naar eigen inzicht in te vullen. Het omgevingsplan moet zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties: een balans tussen de verschillende activiteiten die in een gebied kunnen plaatsvinden en de in dat gebied te beschermen belangen. Dit is een taak die primair bij de gemeente ligt. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt door regels over activiteiten te koppelen aan locaties, zodat op deze locaties de fysieke leefomgeving wordt beschermd, maar ook kan worden benut. Daarbij moeten alle belangen die in het gebied spelen, worden betrokken en in samenhang worden behartigd. Voor de onderbouwing van deze wijziging kan de gemeente verwijzen naar het programma.

De gemeente moet aankondigen dat een omgevingsplanwijziging wordt voorbereid en daarbij aangeven hoe de participatie over die wijziging zal worden ingericht. Ook hierbij heeft de gemeente veel ruimte om de participatie naar eigen inzicht in te richten. In de participatie is het verstandig om ook de inhoud van het op te stellen milieueffectrapport te betrekken. De omgeving krijgt zo meer inzicht in de gevolgen van erftransformaties.

Voor het wijzigen van het omgevingsplan moet de gemeente de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht volgen. Het is ook mogelijk dat het ontwerp van het programma en de ontwerp omgevingsplanwijziging tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Dit versnelt het proces. Bij het wijzigen van het omgevingsplan introduceert de gemeente een binnenplanse vergunningplicht voor het transformeren van een erf. Hierbij worden ook de aanvraagvereisten en een beoordelingsregel opgenomen. De beoordelingsregel vormt een nadere uitwerking van de kaders die geschetst zijn in het programma en heeft dus een brede strekking. Alle thema's die in paragraaf 3.4.2 worden benoemd, maken onderdeel uit van de beoordelingsregel voor de binnenplanse vergunning. De aanvraagvereisten voor de vergunning zijn afgestemd op de beoordeling die de gemeente moet maken, en zijn dus ook vrij breed.

Na de ambtshalve wijziging van het omgevingsplan waarbij een binnenplanse omgevingsvergunningplicht voor erftransformaties met bijbehorende beoordelingsregel is geïntroduceerd, kan een initiatiefnemer een binnenplanse vergunning voor diens initiatief aanvragen. Ook hier moet bij voorkeur participatie plaatsvinden, dit keer georganiseerd door de initiatiefnemer zelf. De aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken waarna de initiatiefnemer op basis van de beoordelingsregels in het omgevingsplan en de kaders in het programma wel of geen binnenplanse omgevingsvergunning krijgt voor het transformeren van het erf.

4.3 Scenario 2: buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA)



Afbeelding 5: erftransformatie middels een buitenplanse omgevingsvergunning

De andere optie (scenario 2) voor het ideale proces is dat de gemeente alleen een programma erftransformaties vaststelt en dat op basis van het beleid in dit programma initiatiefnemers een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (BOPA) indienen voor hun initiatief. De participatie over het initiatief wordt in dat geval georganiseerd door de initiatiefnemer. Het is aan te raden dat de gemeenteraad voor deze gevallen participatie verplicht stelt aan aangeeft hoe goede participatie er uit moet zien.¹⁸ Via aanscherping van het gemeentelijke participatiebeleid wordt het voor initiatiefnemers duidelijk welke participatie van ze verwacht wordt bij de transformatie.

¹⁸ Op grond van art. 16.55 lid 7 Omgevingswet.

De gemeente beoordeelt of de aanvraag BOPA voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.¹⁹ De motivering voor het toestaan van de BOPA ontleent de gemeente primair aan het programma. De BOPA moet daarnaast voldoen aan de instructieregels van het Rijk (denk aan geluid, geur) en de provincie.

Voor de BOPA geldt een procedure van 8 weken, tenzij er een MER moet worden gemaakt. Dan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing met een doorlooptijd van 26 weken. Het college kan de uitgebreide procedure ook van toepassing verklaren als het gaat om een initiatief dat aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en er naar verwachting verschillende belanghebbenden zullen zijn die bedenkingen zullen hebben. Als de gemeenteraad dit gewenst vindt, kan het erftransformaties aanwijzen als geval waarvoor de raad adviseur is voor de BOPA. Op basis van de geschetste kaders in het programma verleent de gemeente wel of geen vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan.

4.4 Programma erftransformaties

Deze paragraaf geeft een omschrijving van de aspecten die gemeenten, en de provincie in het geval van een gezamenlijk programma, moeten betrekken bij het opstellen van een programma zoals omschreven in scenario 1 en 2. Daarnaast geeft deze paragraaf een schematisch overzicht van de belangen die de gemeente in ieder geval moet afwegen bij een initiatief. Deze belangen worden idealiter verwerkt in het programma, zodat het programma een alomvattend beoordelingskader vormt voor initiatieven van erftransformaties.

4.4.1 Inhoud programma erftransformaties

Het op te stellen programma bevat de uitwerking van het beleid voor erftransformaties en kan op zichzelf worden vastgesteld, kan geïncorporeerd worden in een programma landelijk gebied of kan gezamenlijk met de provincie en andere gemeenten worden opgesteld. Het programma stelt de kaders voor initiatieven in het landelijk gebied voor erftransformaties. Een programma bevat maatregelen om doelstellingen op het gebied van de fysieke leefomgeving te bereiken (zie artikel 3.5, onder b, van de Omgevingswet). Het programma erftransformaties wordt vastgesteld met het oog op alle doelen van de wet, waarmee de samenhang met andere onderwerpen (zoals natuur en woningbouw)

¹⁹ Zie artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

en de balans tussen beschermen van de fysieke leefomgeving en benutten van de fysieke leefomgeving wordt benadrukt.

Het programma zal aangeven hoe de gemeente omgaat met erftransformaties en geeft het beoordelingskader voor het realiseren van een erftransformatie. Initiatiefnemers kunnen in dit programma de ambities van de gemeente (en eventueel de provincie) zien en kijken of het initiatief past binnen het beoordelingskader. Daarnaast geeft het programma een nadere uitwerking van de visie van de gemeente (en provincie) op het landelijk gebied. Het programma omschrijft de landschappelijke inpassing van nieuwe initiatieven waarbij aandacht wordt gegeven aan het creëren van meer groen en de combinatie van woningbouw en de af te wegen milieuaspecten. Van belang is dat verrommeling van het buitengebied wordt vermeden.

In het programma omschrijft de gemeente in ieder geval:

- *De opgave:* omschrijven wat de opgave is en op welke beleidsdomeinen erftransformaties betrekking hebben, welke onderwerpen in dit programma worden samengebracht, wat de relatie is tussen de opgave en de wettelijke taak van de gemeente, wat de urgentie is, of de opgave interbestuurlijk is en wie de belangrijkste stakeholders zijn.
- *De relatie met de gemeentelijke omgevingsvisie en ander bestaand beleid over het landelijk gebied:* wat hebben het Rijk en de provincie als kaderstellend beleid vastgesteld, wat is het bestaande gemeentelijke beleid, moet bestaand gemeentelijk beleid in stand blijven of juist worden aangepast of ingetrokken (denk bijvoorbeeld aan VAB beleid van de gemeente of de landgoederenregeling).
- *De doelen van dit programma en de reikwijdte:* omschrijf de doelen van het programma en of het programma bij moet dragen aan het bereiken van doelen voor andere beleidsterreinen.
- *Relevante onderzoeken en beleidsinformatie:* bijvoorbeeld gebiedsanalyses, stakeholderonderzoek, financiële aspecten of een m.e.r.
- *De sturingsfilosofie* van de gemeente met betrekking tot de visie op het landelijk gebied: welke strategie wordt gekozen en welke inzet doet de gemeente zelf en wat wordt van de stakeholders verwacht.
- *Op welke wijze de gemeente het programma uit gaat voeren:* omschrijf de voorgenomen aanpak in juridische zin (omgevingsplanwijziging met binnenplanse OPA of gebruik van de BOPA), wie er wordt betrokken en wat het afwegingskader is voor die OPA of BOPA.

Daarnaast houdt de gemeente rekening met:

- *Interbestuurlijke afstemming van de inhoud van dit programma*: worden taken, bevoegdheden of doelen van andere overheden geraakt en hoe heeft de afstemming plaatsgevonden? Is de optie van het opstellen van een gezamenlijk programma overwogen?
- *Participatie*: beschrijf welke belanghebbenden in beeld zijn, geef een duiding van wie de gemeente aanmerkt als initiatiefnemers voor een erftransformatie, beschrijf of er relevante informatie beschikbaar is uit het participatieproces van de omgevingsvisie en omschrijf op welke wijze de belanghebbenden betrokken zijn geweest bij dit programma.

In de Omgevingswet worden weinig eisen gesteld aan de opzet en de inhoud van een vrijwillig programma. Het inspiratiedocument “Het programma onder de Omgevingswet”²⁰ geeft aan dat het handig is om de volgende onderdelen een plaats te geven:

1. Een verwijzing naar de omgevingsvisie: beschrijving van de verhouding tot het in de omgevingsvisie opgenomen beleid.
2. Uitvoeringsparagraaf met beschrijving van de maatregelen, bij voorkeur met inbegrip van het tijdstip van uitvoering van de maatregelen (planning). Bij maatregelen is te denken aan:
 - a. financiële instrumenten, bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van subsidie, of invoeren van heffingen die wettelijk zijn toegestaan
 - b. communicatie- of informatie-instrumenten
 - c. feitelijke/fysieke maatregelen, bijvoorbeeld aanleggen openbaar groen
 - d. aankondiging juridische maatregelen, bijvoorbeeld regels voor activiteiten, vergunningplichten, het aanscherpen van bestaande omgevingsvergunningen
 - e. afspraken met organisaties, bestuurlijk overleg, regionale afspraken.
3. Financiële paragraaf.
4. Monitoring en evaluatie.
5. Looptijd of indicatie voor de termijn waarop het programma herzien wordt.
6. Beschrijving van het proces van participatie en uitkomsten: motivatie hoe de gemeente met participatie is omgegaan.

²⁰ Meer informatie over het instrument programma en over wat in een vrijwillig programma kan worden opgenomen is te vinden in de Wegwijzer vrijwillig programma op de website van het Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl).

7. Als bijlage bij een omgevingsprogramma eventueel de MER (milieueffectrapport). In het omgevingsprogramma moet dan ook zijn beschrijven wat met de bevindingen in de MER is gedaan.
8. Eventueel verwijzen naar andere thema's (integraliteit, koppelkansen).

4.4.2 Beoordelingskader erftransformaties

Het programma erftransformaties zal de verschillende belangen beschrijven die afgewogen zullen worden bij de initiatieven voor erftransformaties. Het is aan de gemeenten om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.²¹ Voor het verkrijgen van de benodigde BOPA voor het realiseren van een erftransformatie of het opstellen van de beoordelingsregels voor de binnenplanse omgevingsvergunning voor erftransformaties in het omgevingsplan worden in ieder geval de in onderstaand schema genoemde belangen en onderwerpen afgewogen.²² De belangen en onderwerpen staan in willekeurige volgorde, per situatie kan gekeken worden waar het zwaartepunt ligt en welke aspecten het zwaarste wegen in relatie tot het voorgenomen initiatief.

Thema	Voorbeelden van af te wegen aspecten binnen het thema
Functietoedeling	<p>Functies dragen bij aan de lokale economie en versterking van de gebiedskwaliteit, Woningbehoefte, Ladder van duurzame verstedelijking, Verdelen gebruiksruimte tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agrarische activiteiten; • bedrijfsactiviteiten; • cultuur- en ontspanningsactiviteiten; • detailhandelsactiviteiten; • dienstverleningsactiviteiten; • horeca-activiteiten; • industrie-activiteiten; • infrastructuuractiviteiten • kantooractiviteiten; • maatschappelijke activiteiten; • recreatie-activiteiten; • sportactiviteiten; en woonactiviteiten.

²¹ Zie artikel 4.2 van de Omgevingswet.

²² De gemeente heeft vaak ook beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en beleidsregels voor nieuwe landgoederen. Hierbij moet rekening worden gehouden en als hier van wordt afgeweken kan het beleid later worden aangepast naar aanleiding van de afwegingen voor de erftransformatie.

Landschap	Behouden landschappelijke elementen Versterken landschapsstructuur en verbeteren landelijk gebied Zicht of lijnen in het landschap Houtopstanden Rode contouren
Natuur	Natuurontwikkeling, hoeveelheid en type groen Verbeteren biodiversiteit en ecologie Natuurinclusief bouwen
Water	Verbeteren waterkwaliteit (mest, gewasbeschermingsmiddelen) Waterberging Waterpeilen / peilbesluit Klimaatadaptief bouwen
Bodem	Bodemkwaliteit Voedingswaarden Bodemverontreiniging, bijv. asbest
Recreatie	Recreatieve infrastructuur (bijv. fietspaden) Stimuleren streekproducten Vrijtijdsbesteding op het platteland
Geur	Geurcontouren Keuze over sturen met geurwaarden of afstandseisen Begrenzing van de hoeveelheid te houden dieren Overheersende windrichting
Externe veiligheid	Afstand vanaf bepaalde objecten die op de risicokaart staan Zones snelwegen tankstations, gasleidingen Opslagtanks en leidingen onder of boven de grond Radarinstallaties
Gezondheid	Zoönosen Gebruik gewasbeschermingsmiddelen / spuitvrije zones
Geluid	Geluidscontouren Keuze voor sturen op grenswaarden of afstanden Andere aanrijroute voor verkeer (wegverkeer) Industrielawaai
Cultuurhistorie en archeologie	Behouden kernkwaliteiten Restauratie en transformatie van karakteristieke bebouwing Behoud van monumentale en karakteristieke gebouwen Archeologische verwachtingswaardenkaart Unesco Werelderfgoed Beschermd dorps- en stadsgezichten
Mobiliteit	Verkeershinder Laden en lossen Verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte
Overig	Financieel-economische uitvoerbaarheid initiatief
Materiaal: privaatrechtelijk spoor	Eisen aan duurzaam materiaalgebruik in het omgevingsplan zijn niet mogelijk omdat het Besluit bouwwerken leefomgeving dit uitputtend regelt en er geen maatwerk mogelijk is. In plaats daarvan kan de gemeente mogelijk wel privaatrechtelijk voorwaarden stellen aan: Toepassen van duurzame materialen Hergebruik materialen afkomstig van sloop Biobased bouwen



5. Rol provincie

5.1 Inleiding

In het kader van erftransformaties kan de provincie ook een rol spelen. De provincie heeft verschillende taken²³ voor de fysieke leefomgeving. Het gaat bijvoorbeeld om natuur, grondwaterbescherming, landschap, verkeer en vervoer en het houden van interbestuurlijk toezicht op de waterschappen en de gemeenten. Naast de wettelijk voorgeschreven taken kan de provincie ook onderwerpen naar zich toe trekken als de provincie kan motiveren dat er sprake is van een provinciaal belang. De leefbaarheid van het landelijk gebied is een van de onderwerpen waar de provincies de laatste jaren veel aandacht voor hebben. Een van de kerntaken van de provincie is het ontwikkelen en coördineren van beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie heeft hierbij een schakelfunctie tussen de verschillende overheden.

In 2023 heeft iedere provincie een eerste versie opgeleverd van de gebiedsprogramma's die een uitwerking geven van de kaders van het Rijk uit het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). In deze programma's legt de provincie vast op welke wijze ze de doelen voor natuur, stikstof, water en klimaat willen bereiken en welke maatregelen hiervoor nodig zijn. Een van de doelen van de provinciale gebiedsprogramma's (PPLG) is, naast het versterken van de natuur, het bieden van een sociaaleconomisch perspectief voor het platteland. Er zijn dus veel raakvlakken met erftransformaties.

5.2 Provinciaal belang en erftransformaties

De zorg voor de fysieke leefomgeving heeft de wetgever in principe toebedeeld aan de gemeente. De gemeenten zijn de overheid die het dichtst bij de burger staat. Als de provincie een taak of bevoegdheid uit wil oefenen dan kan dit alleen als sprake is van een provinciaal belang dat niet doelmatig of doeltreffend door de gemeente kan worden uitgeoefend.²⁴ Artikel 2.3 van de Ow geeft de algemene criteria voor de verdeling van taken en bevoegdheden over de verschillende bestuursorganen. Dit wordt ook wel het subsidiariteitsbeginsel genoemd of "decentraal, tenzij".

²³ Zie artikel 2.18 van de Omgevingswet.

²⁴ Zie artikel 2.3, tweede lid, van de Omgevingswet.

Erftransformaties maken het mogelijk om biodiversiteit en natuurwaarden te herstellen of te verbeteren, de stikstofemissie te verlagen, het landschap te versterken en tegelijk economisch perspectief te bieden voor de betreffende agrariërs. Vanwege de relatie met natuur en landschap is er in ieder geval sprake van een provinciaal belang. Als de provincie overweegt om haar bevoegdheden in te zetten in relatie tot erftransities, moet gekeken worden of het onderwerp niet doelmatig of doeltreffend door de gemeenten kan worden behartigd. Zo lang gemeenten ook de provinciale belangen goed kunnen meewegen in de besluiten die zij nemen, is het niet noodzakelijk dat provincies juridische instrumenten inzetten om de besluitvorming door gemeenten te beïnvloeden. Zeker als de provincie actief en in een vroeg stadium meedenkt met gemeenten, zal de uitkomst van de besluitvorming zowel de gemeentelijke belangen als de provinciale belangen afdoende kunnen behartigen.

5.3 Sturing provincie

Om het proces van erftransformaties, zoals omschreven in hoofdstuk 2, voorspoedig te laten verlopen kan de provincie op verschillende manieren de gemeenten ondersteunen. Een gezamenlijk programma voor erftransformaties of voor het landelijk gebied helpt bijvoorbeeld bij het creëren van een gezamenlijke visie op de voorwaarden waaronder erftransformaties mogelijk worden gemaakt. En provincies kunnen slim omgaan met bestaande en nieuwe instructieregels op het omgevingsplan. De provincie kan ook het proces van erftransformaties versoepelen door bijvoorbeeld subsidieregelingen op te stellen voor het verbeteren van kwaliteiten in het landelijk gebied.

Gezamenlijk programma landelijk gebied

Artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet biedt overheden de mogelijkheid om bevoegdheden op grond van de wet gezamenlijk uit te oefenen. Het gezamenlijk vaststellen van een programma is daar een voorbeeld van. Provincies werken al aan de provinciale programma's landelijk gebied (PPLG) als uitwerking van het NPLG, maar daarnaast kunnen zij ook specifiekere programma's vaststellen – samen met een of meer gemeenten – om een kader voor erftransformaties te bieden. Provincies beschikken over veel kennis over de aspecten natuur, biodiversiteit, water en landschap, dat sowieso onderdeel moet zijn van een programma gericht op erftransformaties. De opgave voor gemeenten om een programma voor erftransformaties vast te stellen wordt aanzienlijk kleiner als de provincie deze aspecten van het programma op zich neemt. Tegelijk borgt de provincie daarmee dat deze provinciale belangen op de juiste manier worden meegewogen en doorwerken naar de besluitvorming over erftransformaties.

Provinciale instructieregels

Via het stellen van een instructieregel op het omgevingsplan kan de provincie sturen op de inrichting van het landelijk gebied als dit nodig is om het provinciale belang te behartigen.²⁵ Met de inzet van dit instrument kan de provincie ervoor zorgen dat in het landelijk gebied provinciale belangen op een bepaalde wijze worden meegenomen bij de keuze over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De provincie kan zich bijvoorbeeld baseren op het beleid uit het PPLG.

Naast het stellen van nieuwe instructieregels, kan de provincie ook evalueren of bestaande instructieregels nog steeds passend zijn bij de opgaven van deze tijd. Sommige strikte instructieregels, bijvoorbeeld over rode contouren, kunnen belemmerend werken wanneer de gemeenten juist flexibiliteit nodig hebben om de erftransformaties te faciliteren en te stimuleren. Een heroverweging van de instructieregel is dan wellicht op zijn plaats: is de gekozen wijze van instrueren nog steeds de beste vorm om het achterliggende provinciale belang te behartigen?

²⁵ Betrek hierbij de termijn die verbonden wordt aan de instructieregel en de mate van dwingendheid bij het formuleren van de instructieregel.



6. Omgevingsplanregels bij de concepten

Anders dan bestemmingsplannen, heeft het omgevingsplan geen vaste opbouw van de hoofdstukken. Gemeenten hebben daarom veel vrijheid om het omgevingsplan in te richten zoals ze zelf willen.

In bijlage 4 wordt voor ieder concept een voorbeeld gegeven van de regels voor het omgevingsplan waarmee het concept mogelijk wordt gemaakt. Gelet op de mogelijke variatie in “omgevingsplan-stijlen”, zijn in de bijlage verschillende stijlen gebruikt. De stijlen zijn niet dwingend verbonden met de concepten; in principe kan iedere stijl op ieder concept worden toegepast. Met het hanteren van verschillende stijlen willen we vooral laten zien dat de planologische concepten op verschillende manieren geregeld kunnen worden. Bij de toepassing in de praktijk kunnen gemeenten inspiratie ontleen aan de verschillende stijlen en de stijl kiezen die het beste bij het eigen omgevingsplan past.

In de regels bij de concepten ‘Wonen bij de boer’ en ‘Bouwen voor de gemeenschap’ is aangesloten bij de Geïntegreerde staalkaarten voor het omgevingsplan van de VNG. Dat betekent dat er onderscheid is gemaakt tussen thematisch geregelde activiteiten (zoals bouwen) en gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte (zoals wonen en agrarische activiteiten) in een gebiedstype, zoals Woongebied of Landelijk gebied. Hoofdstuk 4 van het omgevingsplan wordt gebruikt voor het verdelen van de activiteiten over thema’s en gebiedstypen en bevat een verwijzing naar de regels over thematische activiteiten in afdeling 5.2 en gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte in afdeling 5.3. De geregelde activiteiten hebben een kleine korrelgrootte – dus niet “agrarische activiteiten” en “wonen” maar “geur veroorzaken door het verrichten van een agrarische activiteit” en “geurgevoelig gebouw toevoegen”. Naast gebiedstypen zijn er ook andere vormen van locaties gebruikt. In de meeste gevallen worden thematische geregelde activiteiten voor het gehele ambtsgebied op dezelfde wijze geregeld. Het komt soms voor dat er andere regels gelden voor een thematische geregelde activiteit binnen een bepaald gebied. In dat geval wordt in hoofdstuk 4 een andere verwijzing voor regels opgenomen voor een deelgebied, zoals het “Deelgebied – uitbreiding woonkern” in het voorbeeld ‘Bouwen voor de gemeenschap’. In sommige regels worden ook locaties opgenomen. Deze locaties verscherpen de locatie waarop de regel van toepassing is, zoals de locatie “bouwvlak” in het voorbeeld ‘Wonen bij de boer’.

De regels bij het concept ‘Wonen in voedselbossen’ en ‘Netwerk van erven’ borduren voort op de stijl die gebruikelijk was in bestemmingsplannen. In deze stijl staat het toedelen van functies centraal en worden alle regels over activiteiten gebundeld per locatie en functie. In het voorbeeld ‘Wonen in voedselbossen’ zijn de functies “Agrarisch – voedselbos” en “Wonen – voedselbos” geregeld voor de locatie “Agrarisch gebied – Voedselbos”. In het voorbeeld ‘Transformatie van erven’ zijn de functies “Wonen – transformatie van erven” en “Natuur – transformatie van erven” geregeld voor de locatie “Buitengebied – Transformatie van erven”.

In het concept ‘Wonen en nieuwe natuur’ staat de binnenplanse omgevingsvergunning voor transformeren centraal. Dit sluit het meest aan bij scenario 1 zoals beschreven in paragraaf 4.2. In een afzonderlijk hoofdstuk voor transformatie van gebieden is een binnenplanse vergunningplicht voor het transformeren van een erf opgenomen, waarmee alle aspecten en belangen die spelen bij de transformatie worden afgewogen. De aanvraagvereisten en beoordelingsregel voor die vergunning laten zien welke aspecten en belangen dat allemaal zijn. De activiteiten die onderdeel uitmaken van de activiteit ‘transformeren’ maken het mogelijk om de hele gebiedsontwikkeling in een enkele regelset van kaders te voorzien. Zo kunnen deze activiteiten met een enkele vergunning worden vergund.

De voorbeeldregels voor de verschillende concepten zijn opgenomen in bijlage 4. De voorbeeldregels waarin een essentieel element van een planologisch concept zijn opgenomen, zijn voorzien van een artikelsgewijze toelichting met motivatie van de regel.

De planologische concepten en de juridische regels zijn nadrukkelijk bedoeld als voorbeelden, dus puur ter inspiratie. Het is niet de bedoeling dat gemeenten deze concepten en regels 1 op 1 overnemen. Gemeenten zullen zelf steeds de ontwerp vragen voor het omgevingsplan moeten beantwoorden, op basis van de lokale situatie en de initiatieven die zich aandienen. De voorbeelden in deze handreiking kunnen daarbij een hulpmiddel zijn, maar niet een model dat klakkeloos wordt overgenomen.



Bijlage 1 Wettelijk kader

1.1 Subsidiariteit

De Ow kent zes publiekrechtelijke kerninstrumenten. De wettelijke instrumenten die een rol spelen bij erftransformaties zijn: de omgevingsvisie, het programma, algemene rijksregels, decentrale regels (die staan in de omgevingsverordening en het omgevingsplan) en de omgevingsvergunning. Uitgangspunt bij het gebruik van wettelijke instrumenten door alle bestuurslagen is het subsidiariteitsbeginsel oftewel ‘*decentraal, tenzij*’.²⁶ Dit principe houdt in dat de uitoefening van taken en bevoegdheden wordt overgelaten aan de gemeente. Provincies en het Rijk maken alleen gebruik van hun bevoegdheden als een onderwerp niet doelmatige of doeltreffend door de gemeenten kan worden behartigd.

1.2 Beleid Rijk en provincies

1.2.1 Beleid Rijk

Het Rijk heeft veel kaderstellend beleid, dat voor de gemeente van belang is bij het uitvoeren van erftransformaties. Vanuit het Rijk is het volgende beleid relevant:

- de Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- het programma NOVEX;
- het Nationaal programma landelijk gebied;
- de Bossenstrategie;
- de Piekbelastersaanpak;²⁷
- beleid om nieuwe economische activiteiten voor boeren en kansen voor nieuwe landbouw te stimuleren (zoals multifunctionele landbouw);
- beleid voor klimaat- en natuurinclusief bouwen en/of ondernemen;
- beleid over all-inclusive ontwikkelen en bouwen;
- beleid over versnellen van de woningbouwopgave;
- beleid over teelt en gebruik van biobased materialen;
- beleid over woonruimte voor (agrarische) arbeidsmigranten; en

²⁶ Artikel 2.3 van de Omgevingswet.

²⁷ Zie bijlage 1 t/m 3 bij deze handreiking voor meer informatie over de piekbelastersaanpak en de bossenstrategie.

- klimaatbeleid zoals opslag van CO₂ in hout (bos) of biobased bouwmaterialen en klimaatadaptieve gebiedsontwikkelingen.

De NOVI is de nationale omgevingsvisie van het Rijk. De omgevingsvisie bevat de strategische lange termijn visie voor de fysieke leefomgeving. De NOVI beschrijft de uitdagingen waar Nederland voor staat en benoemt de nationale belangen. De visie beschrijft voor welke keuzes het Rijk staat en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. De drie afwegingsprincipes van de NOVI zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.²⁸

Binnenkort zal de Nationale Omgevingsvisie worden geactualiseerd tot de Nota Ruimte. In oktober 2023 is de ‘contourennotitie Nota Ruimte’ gepubliceerd, die de eerste keuzes bevat.²⁹

Een greep uit de gemaakte keuzes in de NOVI:

- De kansen voor nieuwe teelten aangrijpen (onder andere biobased verbouwen, zilte en natte teelten, vezelgewassen van Nederlandse bodem);
- 10% groenblauwe dooradering in 2050, helft gerealiseerd in 2030;
- Toename van ongeveer 37.000 hectare bos in 2030;
- Behoud en intensief benutten van huidige milieufactouren. Beschikbare hoge-categorie- milieuruimte alleen inzetten voor activiteiten die daadwerkelijk milieuruimte nodig hebben;
- De bestaande woon- en bedrijfsgebouwen verduurzamen;
- De volkshuisvestings- en woningbouwopgave tot en met 2030 realiseren zoals afgesproken in de 35 regionale Woondeals.

Keuzemogelijkheden en richtingen:

- Alleen nog energieneutrale, natuurinclusieve en klimaatadaptieve wijken en gebouwen bouwen en zoveel mogelijk hergebruikte en biobased materialen gebruiken.

²⁸<https://denationaleomgevingsvisie.nl/actueel/over+de+novi/nationale+omgevingsvisie+in+het+kort/default.aspx>.

²⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/10/06/contourennotitie-schetst-eerste-richtingen-voor-nieuwe-nota-ruimte>.

In de contourennotitie staan naast ‘gemaakte keuzes’ ook ‘mogelijkheden voor keuzes’. Deze laatste landen mogelijk ook nog in de Nota Ruimte. De Contourennotitie³⁰ borduurt voort op de NOVI en benoemt drie ‘bewegingen’ (de afwegingsprincipes zijn gelijk aan die in de NOVI):

1. naar een evenwicht tussen landbouw en natuur in heel Nederland: voor een toekomstbestendige landbouw en herstel van de biodiversiteit.
2. naar een klimaatneutrale en circulaire samenleving: voor schonere energie, duurzamere vervoersstromen en het samenbrengen van vraag en aanbod.
3. naar sterke regio's, steden en dorpen in heel Nederland: toekomstperspectief voor alle gebieden.

³⁰ Contourennotitie Nota Ruimte – oktober 2023.

Relevante kernuitspraken uit de Contourennotitie:

Water en bodem sturend: De gesteldheid van ons water- en bodemsysteem zal meer dan ooit bepalend worden voor wat kan. Water en bodem worden daarom ‘sturend’ bij de te maken keuzes. **Zo bouwen we bijvoorbeeld niet meer buitendijks, houden rekening met slappe bodems en de beschikbaarheid van voldoende drinkwater.** Voor grondgebonden landbouw richten we ons per gebied op een perspectief voor de landbouw op basis van het water- en bodemsysteem. **De mogelijkheden die het water- en bodemsysteem bieden zijn daarmee sturend voor het type landbouw, de intensiteit van de landbouw op een plek en de combinatiemogelijkheden met andere opgaven zoals versterken van de biodiversiteit of recreatiemogelijkheden.** Hierbij is het belangrijk te zorgen voor een economisch sterke landbouw met voldoende verdienvermogen; om de landbouw in Nederland te bezien in relatie tot de rol van Nederland in de Europese voedselvoorziening.

Voor natuur richten we ons op een combinatie van het versterken van bestaande natuurgebieden met overgangsgebieden en groenblauwe dooradering van het landschap. **Op een natuurinclusieve inrichting van andere functies en het gericht en strategisch ontwikkelen van nieuwe, robuuste en toekomstbestendige natuur.** Bij dat laatste zoeken we naar combinaties met maatregelen voor andere opgaven.

We werken in heel Nederland toe naar robuuste en toekomst - bestendige landbouw en herstel van de biodiversiteit. We zetten daarbij in op regionale ruimtelijke strategieën voor **het verweven van landbouw en natuur,** passend bij een hersteld regionaal water- en bodemsysteem.

1.2.2 Beleid provincies

Vanuit de provincie is het volgende beleid relevant³¹:

- provinciale omgevingsvisie (POVI)
- VAB-beleid;
- groen voor rood of rood voor rood regelingen;
- provinciaal programma landelijk gebied (PPLG)
- regionaal waterprogramma; en
- beleid over landschap en erfgoed;
- ander beleid of andere programma's die verduidelijken wat de provincie onder 'omgevingskwaliteit' verstaat en maatregelen bevatten om die kwaliteit te bereiken.

Voorbeeld uitspraken in Omgevingsvisie provincie Utrecht 2021

Het kernrandzonebeleid maakt deel uit van ons beleid voor rood-voor-groen in het landelijk gebied. Rood-voor-groen kan ingezet worden als er sprake is van een kwalitatieve opgave waar bijvoorbeeld omzetting van landbouwgrond naar groene functies gewenst is, of waar extra beheermiddelen gewenst zijn en waar daarom soms ook de vestiging van stedelijke functies aanvaardbaar is.³²

Vrijkomende Agrarische Bebouwing

De provincies kunnen beleid hebben gericht op Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid). Dit is het belangrijkste beleid op het gebied van erftransformaties. Het VAB-beleid omvat regelingen en maatregelen die worden genomen om leegstaande agrarische gebouwen en terreinen in het landelijk gebied een nieuwe functie te geven. Het kan gaan om sloop, of om hergebruik. Het doel van het VAB-beleid is om de leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan, het landschap te behouden en te versterken, en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren.³³

³¹ Niet alle provincies hebben, met het oog op het subsidiariteitsbeginsel, elk soort beleid vastgesteld.

³² Omgevingsvisie provincie Utrecht, p. 110.

³³ De provincie Utrecht begon hiermee (Lami plattelandscoaches). <https://www.provincie-utrecht.nl/al-300-utrechtse-boeren-maakten-gebruik-van-plattelandscoach>.

Voorbeeld VAB-beleid Overijssel

“Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Gemeenten zullen dus per geval moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor Rood toegepast worden voor het slopen van deze, niet voor VAB-beleid geschikte of ontsierende gebouwen. (...)

Agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1.000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven de 1.500 m³ zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan. (...)

Het beleid geldt voor gebouwen die minstens 3 jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Voorkomen moet worden dat de gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een andere dan agrarische bestemming voor te verkrijgen.”

Als onderdeel van het VAB-beleid hebben sommige provincies plattelandscoaches of erfconsulenten in dienst, die agrariërs ondersteunen bij (her)ontwikkelingen op hun agrarische perceel en bij het creëren of versterken van een duurzaam verdienmodel. Provinciaal beleid kan een eerste antwoord geven op vragen als: staat de provincie woningsplitsing toe? En zo ja in hoeverre/onder welke voorwaarden? VAB-beleid kan verouderd zijn. Dit is niet wenselijk, omdat leegstand van agrarische bebouwing criminaliteit aantrekt, en daarnaast leidt tot een gebrek aan ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. VAB-beleid kan ook in de vorm van een programma worden gegoten, zoals het [VAB-programma regio Food Valley](#), waar onder andere de provincie bij betrokken is.

Ruimte-voor-ruimte regeling (rood-voor-rood/rood-voor-groen)

De ruimte voor ruimte-regeling is onderdeel van het VAB-beleid. De ruimte-voor-ruimte regeling is een regeling waarbij de provincie of gemeente toestaat dat sloop van een bepaalde oppervlakte aan agrarische bebouwing, recht geeft op een bepaalde oppervlakte woon- of bedrijfsruimte of een bepaald aantal woningen. Dit wordt de “Rood voor Rood”-regeling genoemd. Stoppende agrarische bedrijven, die daarbij sloopmeters van overtollig geworden bedrijfsgebouwen inbrengen, worden beoordeeld volgens de provinciale ruimte voor ruimte-regeling die provincies kunnen hebben. Gemeenten vertalen de ruimte-voor-ruimte regeling in hun omgevingsplan en in het toetsingskader voor

vergunningaanvragen. Vaak ook op basis van instructieregels in de omgevingsverordening. Gemeenten kunnen provinciaal beleid aanvullen, en een eigen rood-voor-rood regeling hebben voor de gemeente.

Kritiek op de ruimte-voor-ruimte regeling richt zich op de sloopvergoeding, te dure kavels en moeilijke doorstart naar andere bedrijfsvoeringen na opkoop.³⁴ Het is voor erftransformaties gunstig als de provinciale regels flexibiliteit bieden. Te rigide nummers/tabellen zoals hieronder zijn minder geliefd bij initiatiefnemers:³⁵

‘Sloop’ van:

- m² tot 2.500 m² aan voormalige stallen = het recht om één nieuwe woning ter plaatse te bouwen;
- 2.500 m² tot 4.000 m² aan voormalige stallen = het recht om twee nieuwe woningen ter plaatse te bouwen;
- 4.000 m² aan voormalige stallen = het recht om drie nieuwe woningen ter plaatse te bouwen; waarbij alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.’

Binnen de huidige ‘ruimte voor ruimte-regeling’ wordt ook geëxperimenteerd met een ‘verbrede reikwijdte’. Dat wil zeggen dat bepaalde voorwaarden minder strikt worden gehanteerd of dat er meer vrijheid ontstaat bij het invullen van de regeling. Zo kan de gemeente deze regeling ook als uitgangspunt gebruiken om andere sanerings- en sloopactiviteiten te financieren met woningbouw, zoals glastuinbouw, leegstaande stallen en niet-agrarische bebouwing.³⁶ En kan de regeling meehelpen aan de realisatie van maatschappelijke doelen zoals duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurontwikkeling en zorg.³⁷ Naast de ‘Rood voor Rood’- regeling is er ook de ‘Rood voor Groen’-regeling. Deze staat stedelijke functies toe in het buitengebied, in ruil voor aanzienlijke verbetering van de groene kwantiteit en/of kwaliteit in het buitengebied.

³⁴ Perspectief 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, 2004, <https://edepot.wur.nl/38117>.

³⁵ Tegenlicht documentaire aug/sept 2023 ‘Maak het simpel’ vanaf 31:13 → Van agrarische bestemming naar woonbestemming. Tabel: 700 m³ asbest saneren geeft je recht op 700 m³ woonvolume. Met een doel van 750 m³ woonvolume, wil een initiatiefnemer graag ook de mogelijkheid hebben om 3x 100 m³ zijn of 3x 400 m³ met nog een extra bijgebouw te realiseren. Iets soepeler omgaan met ‘wat willen we eigenlijk bereiken’ buiten die tabel.

³⁶ Bijvoorbeeld “Ruimte-voor-ruimte verbreedregeling Sint-Anthonis (2017) of maatwerkbeleid van gemeente Oss.

³⁷ <https://ruimtevoorcollectiefwonen.nl/beleidssuggesties-6/>.

Rood voor groen-regelingen benadrukken dat het belangrijkste criterium voor het toestaan van nieuwe ‘rode’ ontwikkelingen onder de Omgevingswet de omgevingskwaliteit is. Rood voor groen regelingen zijn bijvoorbeeld de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van provincie Overijssel en het beleid ‘Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit’ van de provincie Noord-Brabant. Kern van deze regelingen is dat ze nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk maken, in ruil voor een tegenprestatie in de vorm van een bijdrage aan de omgevingskwaliteit. De opbrengst van de woningen wordt benut om de nieuwe natuur te bekostigen. De regeling legt vast welke uitgangspunten de provincie gebruikt om te bepalen of een ontwikkeling voldoende winst voor de omgevingskwaliteit oplevert.³⁸ Het geeft handvatten en praktijkvoorbeelden, en biedt ruimte voor maatwerk.³⁹ Zo bevat de regeling van de provincie Noord-Brabant een rekenmodule die aangeeft welk bedrag één m² aan gesloopte gebouwen oplevert, en kan eventueel aanvullend een maatwerktitel worden gekocht bij een speciale ontwikkelmaatschappij, die in bezit is van de provincie. Voorwaarde is wel steeds dat de gevraagde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied. Deze ontwikkelrichting wordt bepaald door de gemeente en provincie en vastgelegd in de gebiedsprogramma’s. Onder de Rood-voor-groen regelingen vallen ook de landgoedregelingen, waar een woonfunctie gecombineerd wordt met recreatie (toegang tot de natuur op het landgoed), cultuurhistorie en bescherming van landschappelijke kwaliteiten. Landgoederen en ‘nieuwe buitenplaatsen’ zijn een categorie op zichzelf voor erftransformatie. Ze bieden voor de provincie vaak meer kansen op het gebied van uitbreiding van het Natuur Netwerk Nederland.⁴⁰ Voor landgoederen en nieuwe buitenplaatsen geldt vaak dat er maar één woning op een bepaald aantal hectare mag komen, of dat er een maximaal aantal m² of percentage bebouwing mag zijn ten opzichte van groen.

³⁸ <https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/beleidsregel-omgevingsrecht-noord-brabant/maatwerkregeling-omgevingskwaliteit>.

³⁹ <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/ruimtelijke-kwaliteit/#idc7hm7pktt>.

⁴⁰ <https://www.brabant.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/landschap/nieuwe-landgoederen>

PPLG en gebiedsprogramma's

In juli 2023 hebben de provincies hun Provinciale Programma's voor het Landelijk Gebied (PPLG's) aangeleverd, om aanspraak te kunnen maken op benodigde gelden uit het transitiefonds. Het Provinciaal Programma Landelijk Gebied is een programma dat uitvoering geeft aan het NPLG (zie bijlage 2), en dat de (aanzet voor) gebiedsprogramma's bevat.

In de PPLG's hebben de provincies het beheergebied opgedeeld in deelgebieden, en de kenmerken en waarden van deze gebieden beschreven. Per deelgebied ontstaan in samenspraak met belanghebbenden (zoals de agrarische ondernemers en de gemeente) gebiedsprogramma's. De gebiedsprogramma's zijn en worden verder ontwikkeld in samenwerking met verschillende partijen, waaronder overheden, maatschappelijke organisaties, boeren en bedrijven. Het PPLG met gebiedsprogramma's bevat maatregelenpakketten voor het gebied. Bepaalde maatregelen – 'no-regret maatregelen' zoals de inrichting van akkerranden – kunnen al uitvoering krijgen vanaf januari 2024. Na de eerste versie van de gebiedsprogramma's zijn in de jaren daarna nog wijzigingen van het maatregelenpakket mogelijk, op voorwaarde dat de doelstellingen volledig en op tijd gerealiseerd worden.⁴¹ Sowieso geldt dat ontwikkeling van een bepaalde locatie in het landelijk gebied zijn (verdere) uitwerking vindt via gebiedsprocessen. Gemeenten zijn partner bij de gebiedsprocessen.

1.2.3 Conclusie beleid

Er is (al) veel richting vastgelegd in rijksbeleid en provinciaal beleid. Het Rijk en de provincies maken in lijn met dit beleid structurende keuzes die via de Nota Ruimte en in gebiedsprocessen invulling krijgen. Het is aan de provincie om te kiezen met welke instrumenten en maatregelen zij uitvoering geven aan de doelstellingen uit het rijksbeleid en het eigen beleid. Een groot deel van de keuzes krijgt invulling via het ruimtelijk spoor, bijvoorbeeld door in de omgevingsverordening instructieregels op het omgevingsplan op te nemen.

⁴¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/startnotitie-nplg-10-juni-2022>

1.3 Kaderstellende regelgeving

1.3.1 Inleiding

Het is aan de provincie en gemeenten om te kiezen met welke instrumenten en maatregelen zij uitvoering geven aan de doelstellingen uit het rijksbeleid en het eigen beleid voor erftransformaties. Een belangrijke maatregel is het stellen van regels. De ruimte die decentrale overheden hebben om binnen kaders eigen afwegingen over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te maken is de ‘bestuurlijke afwegingsruimte’. Een kader voor de bestuurlijke afwegingsruimte vormen de instructieregels van het Rijk en de provincie. Het Rijk stelt instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De provincie stelt instructieregels in de omgevingsverordening.

Provincie en Rijk kunnen, net als de gemeente, ook rechtstreeks werkende regels stellen richting burgers en bedrijven. Het Rijk doet dat in het Besluit activiteiten leefomgeving (over milieubelastende activiteiten, wateractiviteiten, erfgoedactiviteiten) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (technische regels voor de bouw). De provincie neemt rechtstreeks werkende regels op in de omgevingsverordening. De gemeente brengt alle regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving samen in het omgevingsplan.

1.3.2 Instructieregels Rijk en provincie

Rijksinstructieregels en het mengpaneel

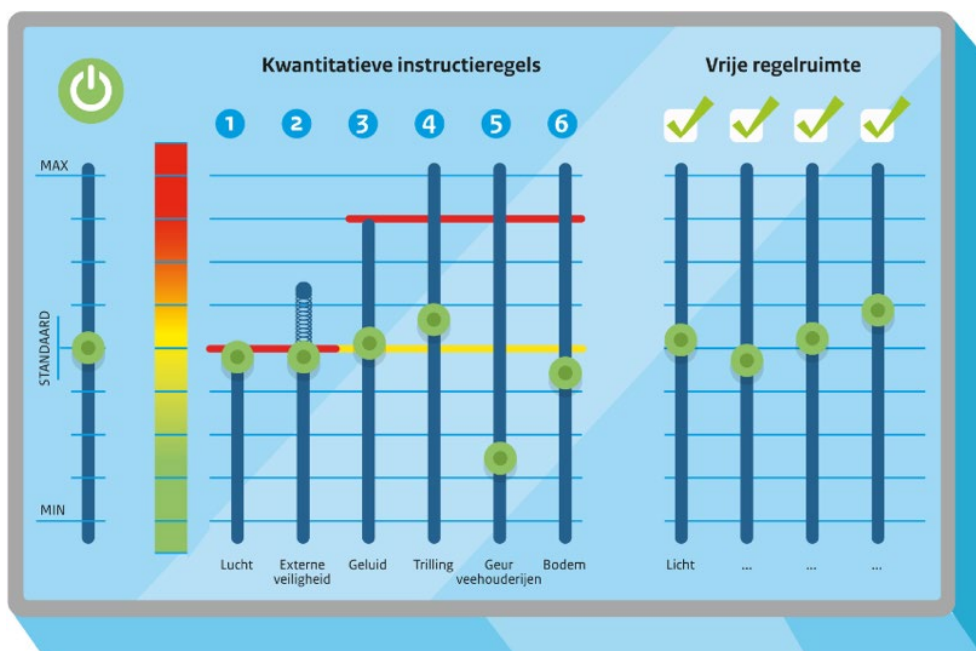
In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels waar de gemeente zich bij het wijzigen van het omgevingsplan aan moet houden. Bij erftransformaties spelen vooral de instructieregels over geluid en geur een rol, omdat daarbij woonfuncties en agrarische functies (bijvoorbeeld veehouderij) naast elkaar komen te staan en elkaar beïnvloeden. Over sommige belangen stelt het Bkl weinig tot geen instructieregels. Zo zijn er geen Bkl-instructieregels over lichthinder, parkeren, windhinder en schaduwwerking. Voor deze onderwerpen is de afwegingsruimte bij gemeenten dus groot. Voor een onderwerp als geluidhinder is de afwegingsruimte kleiner. Geluidgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie, moeten voldoen aan een aanvaardbaar geluidsniveau.⁴² De gemeente heeft afwegingsruimte in het kiezen hoe ze aan de Bkl-regels voldoet. De gemeente kan een geluidnorm verbinden aan het bedrijf,

⁴² <https://iplo.nl/thema/geluid/wetsinstrumenten/geluid-omgevingsplan/geluidgevoelig-gebouw-activiteit/>.

afstand tussen functies aanhouden of gebruiksregels stellen zoals laad- en lostijden.

De bestuurlijke afwegingsruimte is kun je visueel weergeven in het 'mengpaneel'. Hoe de gemeente het 'mengpaneel' per gebied instelt geeft aan welke keuzes de gemeente maakt voor een bepaalde omgevingskwaliteit. Het mengpaneel is een goede manier om de belangen te visualiseren die op een locatie meegewogen worden en hoe deze belangen zijn ingevuld.⁴³

Het mengpaneel ontstaat, omdat de gemeente ook gemotiveerd af kan wijken van de rijksinstructieregels. In het voorbeeld waarin een woning naast een veehouderij is gesitueerd, staat het geurhinder-schuifje naar boven. Maar op het moment dat de gemeente hier andere kwaliteiten tegenover zet, zoals meer natuur en groen, kan per saldo toch een aantrekkelijk woon- en leefklimaat ontstaan.



⁴³ Paul Pestman, Bestuurlijke afwegingsruimte onder de Omgevingswet De beperkingen van het mengpaneel, ROM | JAARGANG 35, nr. 12 p. 50-52.

Provinciale instructieregels

Ook de provincie vertaalt beleidsdoelen door in instructieregels. In elke omgevingsverordening staan instructieregels die de gemeente moet verwerken in het omgevingsplan. Deze instructieregels in de omgevingsverordening bepalen hoeveel ruimte de gemeente heeft om erftransformaties toe te staan. Soms is die ruimte niet groot.

Voorbeeld Omgevingsverordening provincie Utrecht:

Artikel 9.3 Instructieregel verstedelijkingsverbod Landelijk gebied

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Artikel 9.7 Instructieregel bebouwingenclave en -lint

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die toestaan dat in bebouwingenclaves of bebouwinglinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de omgevingskwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingenclaves of bebouwinglinten; en
 - c. belangen van bestaande omliggende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Veel instructieregels van de provincies zijn een voortzetting van de regels die al in de provinciale ruimtelijke verordening (op grond van de voormalige Wet ruimtelijke ordening) waren opgenomen. Gemeenten hebben deze instructieregels meestal al vertaald in bestemmingsplannen, die van rechtswege onderdeel uitmaken van het omgevingsplan. Als de provincie nieuwe instructieregels heeft gesteld, moet de provincie ook aangeven binnen welke termijn het omgevingsplan aan die instructieregels moet voldoen. Deze termijn kan interfereren met de transitieperiode tot 2032, die het Rijk aan gemeenten heeft gegeven om tot een volwaardig omgevingsplan te komen. Om te zorgen dat gemeenten de vrijheid behouden om zelf het tijdpad voor het opbouwen van het omgevingsplan te bepalen, hebben sommige provincies gebruik gemaakt van

voorbeschermingsregels. Met dergelijke regels voegt de provincie alvast regels toe aan het omgevingsplan die in lijn zijn met de nieuwe instructieregels. Als de gemeente er aan toe is, kan de gemeente die voorbeschermingsregels inpassen in de eigen structuur van het omgevingsplan.

1.3.3 Rechtstreeks werkende regels Rijk en provincie

Rechtstreeks werkende regels (regels die gaan over activiteiten van burgers en bedrijven) staan primair in het omgevingsplan en, voor wateractiviteiten, in de waterschapsverordening. Maar ook provincies en het Rijk kunnen, naast de instructieregels, regels stellen die rechtstreeks gelden voor burgers en bedrijven. Het subsidiariteitsbeginsel is hierop van toepassing. De rechtstreeks werkende regels van het Rijk staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (bijvoorbeeld over milieubelastende activiteiten) en in het Besluit bouwwerken leefomgeving (technische bouwregels). Denk aan de milieuregels over agrarische bedrijven (zoals emissies vanuit stallen) en regels over brandveiligheid van een gebouw. Regels die voorheen in het Activiteitenbesluit milieubeheer stonden, maar die het Rijk inmiddels los heeft gelaten, vormen een belangrijk deel van de bruidsschat die gemeenten van rechtswege in het omgevingsplan hebben gekregen. Deze regels kan de gemeente aanpassen.

De rechtstreeks werkende regels van de provincie staan in de omgevingsverordening. Zo hebben verschillende provincies rechtsreeks werkende regels opgenomen over veehouderijen als opvolger van de Wet ammoniak en veehouderij.

Artikel 2.2 van de Omgevingswet geeft alle overheden de opdracht om samen te werken en om elkaars taken en bevoegdheden op elkaar af te stemmen, met het oog op het vertrouwensbeginsel en tegengaan van onnodige bureaucratie. Dit moet voorkomen dat verschillende overheden regels stellen die tegenstrijdig zijn. Maar mocht er per ongeluk toch overlap in regels zijn, dan geldt in het algemeen: de strengste regel geldt.

1.3.4 Omgevingsplan

Het omgevingsplan is hét instrument voor de gemeente om regels te stellen over de fysieke leefomgeving. Vanuit de Omgevingswet heeft de gemeente de volgende opdracht gekregen:

‘Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.’

De gemeente heeft bij het beoordelen van een initiatief de taak alle belangen in samenhang af te wegen. ‘Evenwichtig toedelen van functies aan locaties’ is de term die gekozen is, om aan te geven dat de belangenafweging breder is dan de belangenafweging van ‘een goede ruimtelijke ordening’ zoals die voor bestemmingsplannen werd gehanteerd.⁴⁴ Het omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving, en bevat daarom ook milieuregels zoals geluidscontouren en regels voor bedrijven. De term ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ geeft ook aan dat het toekennen van bestemmingen aan gronden niet meer de enige manier is om activiteiten te ordenen onder de Omgevingswet. En het markeert de gewenste overgang van een ‘nee, tenzij’ mentaliteit naar een ‘ja, mits’ mentaliteit.

Het omgevingsplan moet een balans vormen tussen de verschillende activiteiten die in een gebied kunnen plaatsvinden en de in dat gebied te beschermen belangen. Het begint met een inventarisatie van de belangen die in een bepaald gebied spelen. Omdat dit per gebied verschilt, is een limitatieve lijst opstellen moeilijk, maar ter illustratie is hieronder een opsomming opgenomen van de belangen die een rol (kunnen) spelen bij erftransformaties, ontleend aan de geïntegreerde staalkaart omgevingsplan van de VNG. In de staalkaart worden deze belangen ook ‘gebiedsdoelen en oogmerken’ genoemd. Je kunt ze ook te beschermen waarden noemen.

Op pagina 15 en 16 van de staalkaart buitengebied⁴⁵ staan de gebiedsdoelen en oogmerken voor een poldergebied beschreven. Deze belangen vertegenwoordigen grotendeels de kernthema’s / belangen die spelen bij erftransformaties.

⁴⁴ Memorie van toelichting bij artikel 4.2 van de Omgevingswet.

⁴⁵ <https://vng.nl/sites/default/files/2021-07/staalkaart-buitengebied.pdf>

Algemene doelen (artikel 1.2 Ow)	Gebiedsdoelen en oogmerken (te beschermen belangen)
Versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het buitengebied	<p>Behouden van grondgebonden veehouderij als drager van het landschap.</p> <p>Bevorderen van de overgang naar kringlooplandbouw en duurzame veehouderij.</p> <p>Verlagen of voorkomen van emissies van geur, geluid en trillingen.</p> <p>Bevorderen van een grotere variatie in de bedrijfsvoering van grondgebonden veehouderijbedrijven.</p> <p>Voorkomen van leegstand van voormalige agrarische bebouwing.</p> <p>Ruimte bieden aan recreatief medegebruik.</p>
Veilige en gezonde leefomgeving	<p>Goed woon- en leefklimaat (woningen).</p> <p>Verlagen of voorkomen van emissies van geur, geluid en trillingen.</p>
Beschermen van het milieu	<p>Het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.</p> <p>Verlagen of voorkomen van emissies van geur, geluid en trillingen.</p> <p>Het doelmatig gebruik van energie en grondstoffen.</p> <p>Een doelmatig beheer van afvalstoffen.</p>
Behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten	<p>Voorkomen, dan wel beperken, van extra verkeersbewegingen van motorvoertuigen als gevolg van activiteiten en waar mogelijk verbeteren van de verkeersveiligheid.</p>
Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden,	<p>Beschermen en - waar mogelijk - vergroten van de openheid van het landschap.</p> <p>Tegengaan van verrommeling van erven en terreinen en behoud van beeldkwaliteit van bebouwing.</p>
Beschermen van de gezondheid	<p>Voorkomen en beschermen tegen geuroverlast van agrarische bedrijven.</p>

Algemene doelen (artikel 1.2 Ow)	Gebiedsdoelen en oogmerken (te beschermen belangen)
	Verlagen of voorkomen van emissies van geur, geluid en trillingen. Voorkomen en beschermen tegen infecties.
Behoud van cultureel erfgoed	Behouden en herstellen van waardevolle bouwwerken en landschappelijke elementen.

De gemeente kan hier de categorie ‘Sociale context (demografie, arbeid/migratie, sociaal beleid)’ nog aan toevoegen (in het geval van bijvoorbeeld een zorgfunctie of kinderopvang). En bijvoorbeeld het belang ‘Energievoorziening’.⁴⁶

Vervolgens worden de effecten van activiteiten op waarden geïnventariseerd, om te beoordelen welke functies met elkaar (kunnen) samenhangen. De VNG-publicatie ‘Multifunctionele landbouw en de Omgevingswet’ adviseert om te werken volgens het principe ‘van groot naar klein’, zodat de beleidskaders van het Rijk en de provincies in beeld blijven tijdens de gemeentelijke belangenafweging. Concreet kan dit betekenen: maak een tabel met de belangen, en ga in de tabel na wat de provincie in het PPLG zegt over belangen die spelen in het (deel)gebied waar het initiatief voorzien is (bijvoorbeeld: gezonde landbouwsector). Daarna ga je meer lokaal kijken naar de belangen die spelen op perceel niveau (zoals de groennorm van de gemeente), gevolgd door het kijken op het niveau van het erf en de gebouwen. Voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf wordt daarom gewerkt met de schaalniveaus ‘gebied’, ‘bedrijf en grond’ en ‘erf en gebouw’. Dit lijkt voor erftransformaties ook een prima aanpak. Op deze manier wordt samenhang aangebracht tussen schaalniveaus en met ander beleid.

⁴⁶ Ontleend aan de VNG publicatie ‘Multifunctionele landbouw en Omgevingswet’, p.21-22 en de Nota ruimte.

Tabel 1: Keuze inzet gemeentelijke instrumenten ruimtelijke ordening

Thema	Landschap Natuur Water Cultuurhistorie Infrastructuur	Milieu Gezondheid Sociale context	Economie	
Schaalniveau				
Gebied				Structuurvisie → bestemmingsplan Vergunningverlening
Bedrijf en grond				Structuurvisie → bestemmingsplan Vergunningverlening
Erf en gebouw				Bestemmingsplan → Toetsing bouwbesluit Vergunningverlening
	Ruimtelijke uitwerking meest bepalend	Sociale uitwerking meest bepalend	Economische uitwerking meest bepalend	

De belangen kunnen ook nog worden ingedeeld in kernthema's en subthema's, om aan te geven welke belangen het meest bepalend zijn bij een initiatief. De meest doorslaggevende thema's worden in de tabel dan aangeduid met een K van kernthema (zie tabel 3 uit de VNG publicatie Multifunctionele landbouw en de Omgevingswet). In het ideale geval ontstaat door thema's met elkaar te verbinden, een geheel dat meer is dan de som der delen (win-win situatie).

Bij beleidskeuzen staat de vraag "welke effecten zijn op het kernthema te verwachten" centraal. De overige thema's zijn dan vooral bepalend voor de uitwerking. Ze komen terug in regels en bij de toetsing van een aanvraag. Denk aan de uitwerking "is er een bluswatervoorziening (te realiseren)".

Tabel 2: Kernthema's per nevenactiviteit

Nevenfunctie, voorbeeld	Landschap	Natuur	Water	Cultuur-historie	Milieu	Infrastructuur	Gezondheid	Sociale context	Economie
Landschap-natuurbeheer	K	K							K
Verkoop streekproducten						K			K
Zorglandbouw								K	
Dagrecreatie op erf					K	K			K
Verblijfsrecreatie, kampeerboerderij	K				K				K



Bijlage 2 Beschrijving relevante programma's en beleid

Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG)

Het (ontwerp-)Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) is een uitvoeringsprogramma van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), gericht op transitie van het landelijk gebied. Het programma werkt uit hoe we als Nederland de (internationale) doelen voor natuur, water en klimaat gaan behalen door maatregelen in het landelijk gebied. Het bevat doelen, randvoorwaarden en structurerende keuzes. Doelen omvatten bijvoorbeeld een 'areaalopgave extra natuur voor 2030 (in hectares) per provincie.' Het NPLG baseert zich onder andere op de Kamerbrief water en bodem sturend.⁴⁷ Net als de Nota Ruimte neemt het NPLG de structurerende keuzes uit deze kamerbrief dus over.

Denk aan: 'Structurerende keuze 7. We creëren ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer. Hiermee vergroten we de veerkracht van zowel het hoofdwatersysteem als regionale watersystemen. Dit wordt vanaf heden door het Rijk, de waterschappen, provincies en gemeenten uitgewerkt en in de gebiedsprogramma's opgenomen.'

Het NPLG bevat randvoorwaarden voor provinciale **gebiedsprogramma's** voor het landelijk gebied. De gebiedsprogramma's bestaan uit instrumenten en **maatregelenpakketten**.

⁴⁷ Kamerbrief water en bodem sturend, november 2022.

NOVEX

Het programma NOVEX is een uitvoeringsprogramma van de Nationale Omgevingsvisie. Het is het overkoepelende programma voor alle ruimtelijke opgaven en programma's uit de Nationale Omgevingsvisie. In het NOVEX zijn zestien NOVEX-gebieden⁴⁸ aangewezen. In deze gebieden moet de provincie de ontwikkelperspectieven van het Rijk integreren in het provinciale ruimtelijke voorstel.⁴⁹ Waar het NPLG zich vooral richt op lokalisering, programmering en uitvoering van maatregelen voor natuur/stikstof, water en klimaat, is NOVEX primair gericht op ruimtelijke keuzes en toekomstige ontwikkelingen.⁵⁰

Het Rijk wil dat provincies de nationale opgaven, doelen en richtlijnen vanuit diverse nationale programma's (waaronder het NPLG) samenbrengen met de decentrale opgaven. De provincie moet deze opgaven samenbrengen in een startpakket met opgaven. Provincies sturen op basis hiervan eind 2023 een ruimtelijk voorstel toe naar het Rijk. Vervolgens werken Rijk en provincie naar een ruimtelijk arrangement. Dit noemen ze 'het leggen van de puzzel'. Daarin maken het Rijk en provincies wederkerige, bestuurlijke afspraken die nodig zijn om de dan gelegde puzzel daadwerkelijk uit te voeren. Zie de NOVI/Nota Ruimte.⁵¹

Piekbelastersaanpak

De Aanpak Piekbelasting heeft als doel om stikstofuitstoot te verminderen (gemikt werd op 100 mol/ha/jr reductie), en zo bij te dragen aan het behalen van de nationale stikstofdoelen en de regionale doelen van provincies. De aanpak richt zich op de circa 3.000 veehouderijlocaties die de meeste stikstofneerslag op Natura 2000-gebieden veroorzaken, en geeft ze tijdelijk de gelegenheid om onder zo gunstig mogelijke voorwaarden te stoppen, te verplaatsen, te innoveren en/of om te schakelen. In het kader van de aanpak zijn in juni 2023 twee beëindigingsregelingen voor veehouderijen gepubliceerd: de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) en de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). De aanpak wordt uitgevoerd door provinciale of regionale uitvoeringsteams (RUTs).

⁴⁸ <https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/novex/aanpak+per+gebied/default.aspx>

⁴⁹ Zie NOVEX: Doorvertaling van nationale doelen en keuzes in het 'provinciaal ruimtelijk voorstel'.

⁵⁰ <https://open.overheid.nl/documenten/cdc6cfa7-350d-4797-b3a3-a6d41fcf1807/file>

⁵¹ <https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/novex/aanpak+per+provincie/default.aspx>

Aan de subsidieregeling is de voorwaarde verbonden dat **de gemeente een verzoek van de veehouder om het bestemmingsplan/omgevingsplan te wijzigen in behandeling heeft genomen**. Bij voorkeur neemt de gemeente het verzoek ook direct in behandeling, en neemt ze niet alleen een pro forma besluit. De zaakbegeleider van de provincie of RUT neemt contact op met de gemeente over de mogelijkheden van herbestemming en de bereidheid van de gemeente om mee te denken bij verzoeken die (nog) niet passen. Deze informatie is cruciaal voor veehouders in hun besluit om zich wel of niet aan te melden voor de regeling. Ziet de veehouder voldoende perspectief, dan wordt een modelovereenkomst gesloten tussen de veehouder en het RVO. Onderdeel van de overeenkomst is de voorwaarde dat de veehouder de dierenverblijven, mestkelders en -silo's (inclusief fundering) **binnen 28 maanden** laat slopen. Als een omgevingsvergunning milieu nodig is, met bijbehorende onderzoeken op gebied van bodem, beschermde soorten, asbest en archeologie, dan kan het best spannend worden om binnen die termijn te blijven.

De gemeente gaat binnen de aanpak piekbelasting o.a. over het intrekken van omgevingsvergunningen, locaties herbestemmen en sloopmeldingen of aanvragen om omgevingsvergunningen voor sloop in behandeling nemen. En over het tijdig en actief informeren en begeleiden van veehouders.

Het wijzigen van het omgevingsplan zal met name gaan om de status van de woning (bedrijfswoning, burgerwoning, plattelandswoning) en de mogelijkheden om na beëindiging van de veehouderij op de locatie nog andere economische activiteiten te ontplooiën. **In de uiteindelijke aanpassing van het omgevingsplan moet worden vastgelegd dat de productielocatie niet langer bestemd is voor enige vorm van veehouderij**. Dan mag de veehouder op de locatie een nieuwe activiteit gaan verrichten. **Het bevoegd gezag (provincie of gemeente) moet in de nieuwe of aangepaste vergunning vastleggen dat de maximale stikstofemissie als gevolg van die nieuwe activiteiten een maximum heeft van 15% van de oorspronkelijk toegestane emissie.**⁵²

⁵² vng-handreiking-voor-gemeenten-beëindiging-regelingen-veehouderij-en-aanpak-piekbelasting, juli 2023. Zie ook <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-14e729b63f063934df21eebffa744ce2f79f3621/pdf>

VNG Handreiking voor gemeenten beëindiging regelingen veehouderij en aanpak piekbelasting⁵³:

De Handreiking voor gemeenten beëindiging regelingen veehouderij en piekbelasting geeft een aantal suggesties om het wijzigen van de omgevingsplannen te versnellen:

- Bundelen van bestemmingswijzigingen in één procedure. Dit is sneller omdat er maar één inspraakprocedure georganiseerd hoeft te worden en de gemeenteraad maar één keer over de bundel hoeft te besluiten. Indien bezwaren verwacht worden tegen één of meerdere van de bestemmingswijzigingen, dan is het niet te adviseren om deze wijzigingen te bundelen in één procedure.
- Bereid bestemmingsplan/omgevingsplan wijzigingen goed voor door **beleid klaar te hebben liggen voor verschillende functies, met bijbehorende voorwaarden**. Door een ‘pakket van bouwstenen’ te hebben, kan eerder duidelijkheid worden verschaft aan een veehouder.
- **Bespreek ideeën voor herbestemming in een vroegtijdig stadium met de afdeling ruimtelijke ordening van de provincie**. Zo wordt als één overheid gedacht en worden latere tegenstellingen voorkomen.
- Goed plannen van bespreking van bestemmingsplan-/omgevingsplanwijzigingen in raadsvergaderingen, in overleg met de griffie.

*Vier weken voordat de sloopwerkzaamheden starten moet de veehouder dit melden bij de gemeente. De gemeente kan besluiten de termijn van vier weken voor de start is bevoegd om te besluiten de termijn van vier weken in te korten.

* **Begin tijdig met het contacteren van een sloopbedrijf en met onderzoeken zoals de quickscan**, om erachter te komen of er beschermde soorten aanwezig zijn op locatie.

[NB. Het kan ook van waarde zijn om als gemeente een **soortenmanagementplan** op te laten stellen, zodat de quickscan vooraf al gebiedsgericht is uitgevoerd, omdat bepaalde onderzoeken of mitigerende maatregelen alleen in bepaalde perioden kunnen worden uitgevoerd.]

⁵³ vng-handreiking-voor-gemeenten-beëindiging-regelingen-veehouderij-en-aanpak-piekbelasting, juli 2023

Bossenstrategie

Relevant om te noemen is de bossenstrategie (februari 2020).⁵⁴ De doelstellingen van de bossenstrategie zijn: meer bos (10% meer bos in 2030) en vitaal bos. In de Bossenstrategie geven Rijk en provincies aan wat het streefbeeld is voor het bos in Nederland tot 2030. Ambities zijn:

- ongeveer 15.000 hectare bosuitbreiding binnen het Natuur Netwerk Nederland
- **ongeveer 19.000 hectare bos extra realiseren buiten het Natuurnetwerk Nederland:**
 - Toename van het aantal houtige landschapselementen (zoals houtwallen, struiken, heggen, losse bomen) in het landelijk gebied;
 - 10% groen-blauwe dooradering realiseren (incl. bescherming van bestaande landschapselementen); en
 - Meer bomen in en rond steden en dorpen.

Met gemeenten en waterschappen wordt gezocht naar slimme functiecombinaties met woningbouw, de energietransitie, met landbouw en met water.

“We gaan de mogelijkheden verkennen hoe we 19.000 hectare extra bos kunnen realiseren buiten NNN. Dit is een grote opgave, want de ruimte is schaars in Nederland. We moeten daarom slim koppelen met andere functies en meervoudig ruimtegebruik stimuleren. Dat is in lijn met de uitvoeringsagenda van de Nationale Omgevingsvisie: “Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte. Tegelijkertijd willen we de kwaliteit van de leefomgeving en de identiteit van Nederland versterken.”⁵⁵

⁵⁴ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33576-186.pdf>

⁵⁵ Zie Bos voor de toekomst, uitwerking ambities en doelen landelijke Bossenstrategie en beleidsagenda 2030: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-d6ac7db2-od36-45bo-9507-f76638a48cod/pdf>.

Onderdeel van de bossenstrategie is het stimuleren van agroforestry. De bossenstrategie ziet kansen voor 7.000 hectare extra bosareaal als bosuitbreiding plaatsvindt in combinatie met landbouw.

Daarnaast ondersteunen we de ontwikkeling van agroforestry. We zien dit als een kansrijke ontwikkeling om landbouw en natuur meer te verbinden. Dit kan ook een flinke bijdrage leveren aan de toename van het aantal houtige landschapselementen en bosuitbreiding via bijvoorbeeld voedselbossen. Verschillende partijen hebben de langetermijnambitie om 25.000 hectare agroforestry te realiseren. Samen met deze partijen verkennen we de mogelijkheden voor de realisatie en financiering hiervan. (...) **Het is kansrijk om te verkennen in hoeverre combinaties tussen landbouw en bosbouw kunnen bijdragen aan deze omschakeling (red. naar duurzamere en natuurinclusieve kringlooplandbouw).** De relatie is complex maar ook veelbelovend. In de LNV-visie is opgenomen dat 'agroforestry' een belangrijke bijdrage kan leveren aan de overgang richting natuurinclusieve landbouw. Daarnaast kan gedacht worden aan bos op landbouwgronden om biotische grondstoffen te leveren aan bijvoorbeeld de woningbouw, de chemie en de grond-, weg en waterbouwsector. Er is een toenemende vraag naar bouwen met hout en producten van houtvezels. Bosaanplant biedt ook kansen voor de boomkwekerijsector. Om 10% meer bos te realiseren zijn ongeveer 20 miljoen bomen per jaar nodig. Bosontwikkeling kan een bijdrage leveren aan een nieuw verdienmodel voor de landbouwsector. Daarnaast kan meer bos op landbouwgrond ook bijdragen aan een fraaier landschap en een herstel van de biodiversiteit. Ook kan de bodemkwaliteit verbeteren door een betere opbouw van organische stof.⁵⁶

⁵⁶ Zie Bos voor de toekomst, uitwerking ambities en doelen landelijke Bossenstrategie en beleidsagenda 2030: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-d6ac7db2-od36-45bo-9507-f76638a48cod/pdf>.

Voor de biodiversiteit is vooral **bosuitbreiding in overgangszones rond natuurgebieden en bosuitbreiding rond steden en dorpen** waardevol.

Het is een uitdaging om met bosuitbreiding ook de biodiversiteit te herstellen. Hiervoor liggen vooral kansen in de zogeheten overgangszones rond natuurgebieden. De uitdaging is om het voor initiatiefnemers (zowel particulieren als overheden met grotere gebiedsontwikkelingen) aantrekkelijk te maken om juist hier in bosuitbreiding te investeren. Naast bosuitbreiding rond het Natuurnetwerk is bosuitbreiding rond steden en dorpen als uitloopgebied van belang. Bossen en bomen in en om steden en dorpen zijn van groot belang voor het leefmilieu van mensen. Bovendien kunnen deze bossen de recreatiedruk op natuurbossen verminderen.” (...) In het Klimaatakkoord is afgesproken dat provincies en gemeenten bij de herziening van hun omgevingsvisies in hun ruimtelijke beleid regelen dat bij de realisatie van nieuwe wijken direct ook bos wordt gerealiseerd. Dit levert niet alleen een bijdrage aan de vastlegging van koolstof, maar ook aan de leefkwaliteit van bewoners. Ook staat in het Klimaatakkoord dat gemeenten streven naar 1% meer bomen per jaar op Nederlands grondgebied. Een voorlopige inschatting is dat dit neer zou kunnen komen op 5000 hectare bosuitbreiding in en rondom dorpen en steden. Daarnaast gaat het ook om kleinere bosschages in parken en laan- of solitaire bomen.⁵⁷

⁵⁷ Zie Bos voor de toekomst, uitwerking ambities en doelen landelijke Bossenstrategie en beleidsagenda 2030: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-d6ac7db2-od36-45bo-9507-f76638a48cod/pdf>.



Bijlage 3 Voorbeelden rekenmethodiek

In deze bijlage geven wij voorbeelden van reeds bestaande rekenmethodes en een voorbeeldberekening die aansluit bij de gedefinieerde ruimtelijke concepten.

Om tot een compleet plan rondom erftransformaties te komen is het belangrijk de ruimtelijke regels te koppelen aan de lokale, maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen. In hoofdstuk 4 benoemen wij de thema's welke de gemeenten en provincies mee kunnen nemen in de afwegingen rondom erftransformaties.

Daarnaast is het belangrijk dat de rekenmethodiek die wordt opgesteld lokaal wordt getest op haalbaarheid. Hiermee kunnen de effecten van de regelgeving in kaart worden gebracht. De gemeente kan ongewenste effecten voorkomen en initiatieven gaan aan de slag met de methodiek.

De voorbeeldberekening dient als verduidelijking van de ruimtelijke concepten en dient niet één op één gekopieerd te worden. De ruimtelijke kwaliteit is niet meegenomen in deze handreiking, waardoor de opbrengsten en kosten per type landschap en woningen niet gevalideerd zijn.

Voorbeelden beleid en rekenmethodes

Verschillende gemeenten en provincies werken aan mogelijkheden in het buitengebied. Er zijn diverse rekenmethodieken ontwikkeld op basis van beleid, zoals rood-voor-rood, en met het oog op omgevingskwaliteit. Hieronder vindt u 3 verschillende rekenmethodieken als voorbeeld voor de waardering van erftransformaties in het buitengebied. In de voorbeelden wordt gebruikt gemaakt van diverse sturingsmechanismen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving | Provincie Overijssel (gemeente Rijssen-Holten)

De provincie Overijssel stelt dat er bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorg gedragen moet worden voor een landschappelijke inpassing. Door een rekenmethode wordt de meerwaarde van een ontwikkeling bepaald. Deze meerwaarde moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. De rekenmethode gebruikt de oude waarde en de nieuwe waarde om de meerwaarde van een ontwikkeling te bepalen. Daarnaast waardeert de Provincie een aantal wegingsfactoren die van invloed zijn op de hoogte van de kwaliteitsprestaties.

Rood voor Groenbeleid | Gemeente Voorst

De gemeente Voorst heeft een functieveranderingsbeleid geformuleerd. Door nieuwe functies toe te staan wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. Het puntenstelsel is beschreven in hoofdstuk 3. Een initiatiefnemer kan met natuurontwikkeling, sloop van landschapontsierende bebouwing, restauratieopgave of ontwikkeling van een recreatieve route een punt behalen. Combinatie van investeringen is mogelijk. De behaalde punten kan de initiatiefnemer inzetten in zijn nieuwe ontwikkeling.

Maatwerkregeling omgevingskwaliteit | Provincie Noord-Brabant

In hoofdstuk 7 beschrijft de provincie Noord-Brabant de maatwerkregeling omgevingskwaliteit. De rekenmodule is een hulpmiddel om de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit te berekenen. Een initiatiefnemer kan diverse woningtypen realiseren door agrarische bebouwing te slopen, te investeren in natuur en beheer en gronden af te waarderen.

Verhoudingen voorbeeldberekening

De rekenvoorbeelden zijn ter verduidelijking van de ruimtelijke concepten. De verhouding tussen natuur, wonen en agrarisch gebruik laat zien hoe de erftransformatie vorm kan krijgen. Deze verhouding dient ter inspiratie bij het opstellen van een programma erftransformaties.

Het bouwvolume wat past binnen de herontwikkeling is uitgedrukt in m³ bouwvolume. Op basis van ruimte-voor-ruimte regelingen zijn volumes bepaald voor 4 type woningen:

- Kleinschalige, tijdelijke woning 200 m³
- Kleinschalige woning 375 m³
- Rijwoning 450 m³
- Vrijstaande woning 750 m³

Daarnaast gaat het rekenvoorbeeld uit van aantal wooneenheden in plaats van woningen. Dit draagt bij aan de woningdifferentiatie. Woningen kunnen als vrijstaand volume worden vorm gegeven of als geclusterd volume.

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten per ruimtelijk concept benoemd. Per concept is een voorbeeld uitgewerkt en toegelicht.

	bouwvolume per ha (m ³)	aantal wooneenheden	Natuur	Wonen	Agrarisch
1. Wonen bij de boer <i>vanaf 3 hectare</i>	450 m ³	0,6 tot 1	7,50% 750 m ²	7,50% 750 m ²	85% 8.500 m ²
2. Wonen en voedselbossen	300 m ³	1,5		5% 500 m ²	95% 9.500 m ²
3. Wonen en nieuwe natuur <i>vanaf 5 hectare</i>	300 m ³	0,4 – 0,8	90% 9.000 m ²	10% 1.000 m ²	
4. Groen bouwen voor de gemeenschap <i>vanaf 1 ha tot maximaal 4 ha</i>	4.500 m ³	10	50% 5.000 m ²	50% 5.000 m ²	
5. Netwerk van erven <i>vanaf 5 hectare</i>	900 m ³	2	10% 1.000 m ²	5% 500 m ²	85% 8.500 m ²

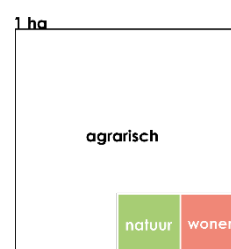
Tabel 3 - verhoudingen rekenvoorbeeld ter inspiratie



Concept 1. Wonen bij de boer

Voorbeeld - Ruimtelijke verhouding:

Wonen bij de boer is mogelijk vanaf 3 hectare grondgebied. Per hectare is er ruimte voor 450 m³ bouwvolume bestaand uit 0,6 tot 1 wooneenheid. Het heringerichte grondgebied bestaat uit 85% duurzaam agrarisch gebied, 7,5% nieuwe natuur en 7,5% woongebied.



Voorbeeld - Ruimtelijk inpassing:

Een grondbezitter heeft 5 hectare grond. Deze wil hij transformeren naar een duurzame boerderij met strokenlandbouw en nieuwe natuur. Binnen het concept “Wonen bij de boer” is het mogelijk om 2.250 m³ bouwvolume te realiseren bestaande uit 3-5 wooneenheden. Er is 3.750 m² grondgebied beschikbaar voor de nieuwe en bestaande bebouwing. De bebouwing bestaat uit 5 rijwoningen van ieder 450 m³. De woningen vormen een geheel met de bestaande agrarische bebouwing.

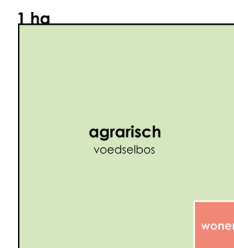
Daarnaast is er 3.750 m² grondgebied nieuwe natuur, passend in het lokale landschap. De boer heeft dan nog 42.500 m² grond over voor de duurzame strokenlandbouw.



Concept 2. Wonen en voedselbossen

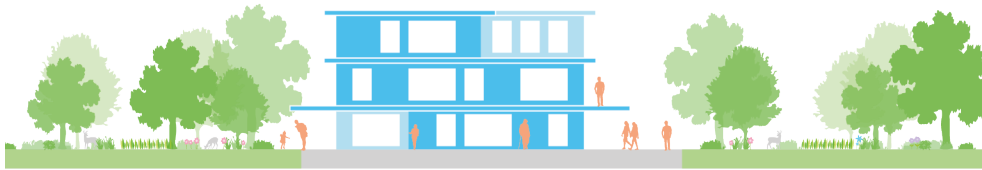
Voorbeeld - Ruimtelijke verhouding:

Wonen en voedselbossen is mogelijk vanaf 1 hectare grondgebied. Per hectare is er ruimte voor 300 m³ bouwvolume. Het aantal te realiseren wooneenheden per hectare is 1,5. De bebouwing is maximaal 200 m³ per eenheid. De nieuwe inrichting op het perceel bestaat uit 5% woongebied en 95% productief voedselbos (agrarisch).



Voorbeeld - Ruimtelijk inpassing:

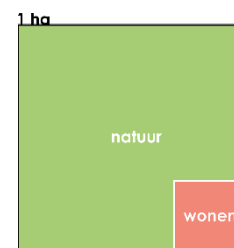
Een grondbezitter heeft 2 hectare grond. Deze wil hij transformeren naar een nieuw voedselbos in combinatie met kleinschalige woningen. Wonen en voedselbossen maakt het mogelijk om 3 woningen van ieder 200 m³ te realiseren. Deze woningen hebben 1.000 m² grondgebied voor de activiteit wonen en voor het aanleggen van bij de functie horende elementen. Het nieuwe voedselbos bestaat uit 19.000 m² grond. Dit voedselbos kan de eigenaar naar eigen inzicht inrichten.



Concept 3. Wonen in nieuwe natuur

Voorbeeld - Ruimtelijke verhouding:

De groene uitbreiding is mogelijk vanaf 5 hectare grondgebied. Per hectare is er ruimte voor 300 m³ bouwvolume bestaand uit 0,4 tot 0,8 wooneenheden. Het heringerichte grondgebied bestaat uit 90% nieuwe natuur, open voor publiek en 10% woongebied.



Voorbeeld - Ruimtelijk inpassing:

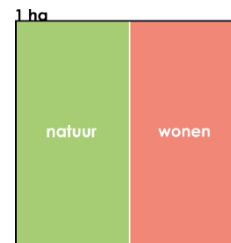
Een boer bezit 10 hectare grond en hij wil zijn agrarische activiteiten stoppen. Hij kiest voor 'Wonen en nieuwe natuur'. Hij mag 90.000 m² natuur realiseren en 10.000 m² woongebied met ruimte voor 4-8 woningen. Het totale bouwvolume is 3.000 m³. De nieuwe bebouwing bestaat uit een woongebouw, een clustering van bebouwing of verspreidde bebouwing. Het gebouw bestaat uit 7 woningen waarvan 4 woningen met 375 m³, 2 woningen van 450 m³ en 1 woning van 600 m³.



Concept 4. Groen bouwen voor de gemeenschap

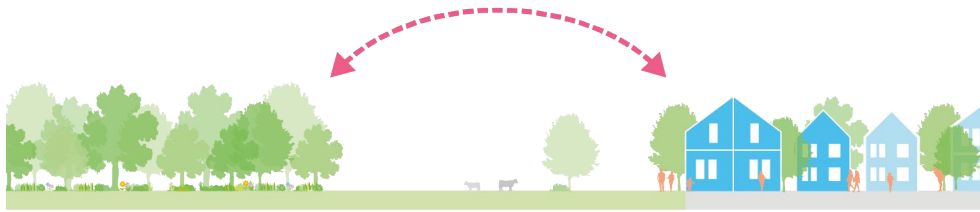
Voorbeeld - Ruimtelijke verhouding:

Een agrariër kan vanaf 1 hectare grondgebied aangesloten aan een bestaand dorp/kern een ontwikkeling starten. Per hectare grondgebied mag de eigenaar 4.500 m³ bouwvolume en 10 wooneenheden realiseren. De kavel bestaat uit 50% woongebied, 50% nieuwe natuur. Het maximale grondgebied wat mag worden getransformeerd is 4 hectare.



Voorbeeld - Ruimtelijk inpassing:

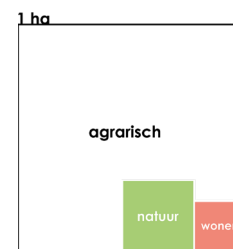
Een grondbezitter heeft 1,5 hectare grond. Dit kavel ligt aan een bestaande kern/dorp. Het concept Groen bouwen voor de gemeenschap maakt het mogelijk voor de boer om 6.750 m³ bouwvolume te realiseren bestaande uit 15 wooneenheden. De nieuwe bebouwing bestaat uit 8 kleinere appartementen (375 m³), 5 rijwoningen (450 m³) en 2 vrijstaande woningen (750 m³). Het diverse en sociale programma is een aanvulling op de bestaande kern. De woningen aan de kern staan in een nieuw aangelegd groen landschap passend bij de omgeving en een aanvulling op de kern. De nieuwe natuur bestaat uit 7.500 m² grond rondom en tussen de nieuwe woningen. De 7.500 m² grond ten behoeve van de woningen wordt ingericht met gemeenschappelijke voorzieningen, een collectieve tuin, parkeervoorziening etc.



Concept 5. Netwerk van erven

Voorbeeld - Ruimtelijke verhouding:

Een samenwerking van grondeigenaren kunnen vanaf 5 hectare ingebracht grondgebied een ontwikkeling starten. Dit grondgebied bestaat uit een strategische woon- en natuurlocatie. Per hectare ingebracht grondgebied mag de eigenaar 900 m³ bouwvolume en 2 wooneenheden realiseren. Het nieuwe grondgebied wonen beslaat 5% van de ingebrachte grond en de nieuwe natuur 10%. De overige 85% blijft agrarisch grondgebied.



Voorbeeld - Ruimtelijk inpassing:

Drie boeren hebben in totaal 16 hectare grondgebied. Boer 1 bezit 8 hectare en boer 2 bezit 7,2 hectare grond. Beide boeren grenzen aan het lokale Natura 2000 gebied. Boer 3 bezit grond grenzend aan het lokale dorp, een stuk grond van 0,8 hectare. De drie boeren werken samen om tot een ontwikkeling te komen. De nieuwe bebouwing grenzend aan het dorp bestaat uit 30 woningen. Een mix van woningen passend bij het dorp. 6 vrijstaande woningen van ieder 750 m³, 10 rijwoningen van 450 m³ en 14 appartementen van 375 m³. De nieuwe natuur van 1,6 ha sluit aan bij de bestaande natuur en is toegankelijk voor de omgeving.



Bijlage 4 Voorbeeldregels bij de concepten



Concept 1. Wonen bij de boer

Voorbeeldregels – VNG Staalkaart

Opzet van de regels

Bij het schrijven van de voorbeeldregels is aangesloten bij de geïntegreerde staalkaarten voor het omgevingsplan van de VNG. In Afdeling 4.1 Thema's is een verwijzing naar de bouwregels voor het bouwen van woningen in het buitengebied opgenomen bij het thema (Bouw)werken. Deze bouwregels zijn in paragraaf 5.2.1 en 5.2.2 verder uitgewerkt. In Afdeling 4.2 Gebiedstypen is het gebiedstype 'Landelijk gebied' opgenomen waarin regels worden gesteld voor activiteiten met gebruiksruimte, zoals het "veroorzaken van geur door een agrarische activiteit" en het "toevoegen van een geurgevoelig gebouw". Ook hier functioneert hoofdstuk 4 als een richtingaanwijzer, de inhoudelijke regels voor de activiteit zijn uitgewerkt in de paragrafen van hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Afdeling 4.1 Thema's

Paragraaf 4.1.1 (Bouw)werken

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken.

Artikel 4.2 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen;

- a. het beschermen van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- b. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
- e. het bereiken van een klimaatbestendig woongebied;
- f. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling; en
- g. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

Artikel 4.3 Woningen bouwen in het buitengebied

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van woningen in het buitengebied voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.1 Woningen bouwen op een boerenerf; en
- b. paragraaf 5.2.2 Klimaatadaptief bouwen.

Afdeling 4.2 Gebiedstypen

Paragraaf 4.2.1 Landelijk gebied

Artikel 4.4 Aanwijzing

Er is een gebiedstype [Landelijk gebied].

Artikel 4.5 Doelen

In het [Landelijk gebied] gelden de volgende doelen:

- a. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling;
- b. het versterken van de biodiversiteit;
- c. de verduurzaming van het landschap;
- d. het bieden van voldoende woonruimte;
- e. het beschermen van de gezondheid;
- f. het beschermen van het milieu;
- g. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- h. het behouden van cultureel erfgoed;
- i. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- j. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- k. het beheren van infrastructuur;
- l. het beheren van watersystemen;
- m. het beheren van natuurgebieden;
- n. het gebruiken van bouwwerken;
- o. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
- p. het bieden van voldoende woonruimte; en
- q. het doelmatig beheren van afvalstoffen.

Artikel 4.6 Insluiten activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het Landelijk gebied, voor zover het gaat om activiteiten met gebruikruimte als bedoeld in artikel 4.x, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. agrarische activiteiten; en
- b. wonen.

Artikel 4.7 Agrarische activiteiten

Bij agrarische activiteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 Geur veroorzaken door agrarische activiteiten – categorie I; en
- b. paragraaf 5.3.2 Agrarische nevenactiviteit verrichten.

Artikel 4.8 Wonen

Bij wonen wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.3 Wonen – categorie I; en
- b. paragraaf 5.3.4 Geurgevoelig gebouw toevoegen – categorie I.

Hoofdstuk 5 Activiteiten

Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

Paragraaf 5.2.1 Woningen bouwen op een boerenerf

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van woningen op een boerenerf.

Artikel 5.2 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het duurzaam transformeren van agrarische bedrijven;
- b. het voorzien in een gevarieerd woningaanbod;
- c. het beschermen van het landelijk aanzicht;
- d. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- e. het beschermen van de openheid van het landschap;
- f. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
- g. het behouden en herstellen van waardevolle bouwwerken en landschappelijke elementen.

Artikel 5.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning woningen te bouwen op een boerenerf.

Artikel 5.4 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. PM.

Artikel 5.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. voldaan wordt aan de algemene regels transformatie agrarische activiteiten, bedoeld in artikel 5.6; en
- b. sprake is van een goede landschappelijke inrichting.

Artikel 5.6 Algemene regels transformatie agrarische activiteiten

1. Het agrarische bedrijf wordt binnen [x] jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning op een duurzame wijze geëxploiteerd.
2. Binnen [x] jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt nieuwe natuur toegevoegd op minimaal 7,5% van het boerenerf.
3. Het boerenerf wordt voor maximaal 7,5 % ingericht voor wonen.
4. Per hectare grond wordt niet meer dan 1 wooneenheid gebouwd, met een maximaal bouwvolume van 450 m³.

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.6

In artikel 5.4 is een vergunningplicht opgenomen voor het bouwen van woningen op een boerenerf. Op grond van artikel 5.5, onder a, wordt deze vergunning alleen verleend als er wordt voldaan aan de algemene regels opgenomen in artikel 5.6. De regels in artikel 5.6 gaan over de transformatie op het boerenerf. In het eerste lid is de verplichting opgenomen dat binnen [x] jaar het agrarische bedrijf op een duurzame wijze wordt geëxploiteerd. Hiermee wordt voorkomen dat woningen worden gebouwd zonder dat het agrarisch bedrijf transformeert. In het tweede, derde en vierde lid zijn de verhoudingen tussen het wonen, het agrarisch bedrijf en het nieuw aan te leggen natuur opgenomen. De opgenomen verhoudingen zijn gebaseerd op concept 1 'wonen bij de boer', maar deze verhoudingen kunnen ook op andere manieren worden ingevuld.

Paragraaf 5.2.2 Klimaatadaptief bouwen

Artikel 5.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over klimaatadaptief bouwen van woningen.

Artikel 5.8 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het bereiken van een klimaatbestendig woongebied.

Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

Paragraaf 5.3.1 Geur veroorzaken door het verrichten van een agrarische activiteit

Artikel 5.9 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over de volgende activiteiten:

- a. een akkerbouwbedrijf exploiteren;
- b. een glastuinbouwbedrijf exploiteren;
- c. een veehouderij exploiteren;
- d. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie;
- e. het opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong;
- f. het opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen; en
- g. het composteren of opslaan van groenafval.

Artikel 5.10 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het bereiken van een aanvaardbaar leefklimaat; en
- b. het bieden van voldoende ruimte voor agrarische activiteiten.

Artikel 5.11 Waar afstanden gelden

1. De waarden en de afstanden, bedoeld in deze paragraaf, voor de geur door een activiteit op een geurgevoelig object gelden:
 - a. als het gaat om een geurgevoelig gebouw: tot de gevel;
 - b. als het gaat om een nieuw te bouwen geurgevoelig gebouw: tot de locatie waar een gevel mag komen; en
 - c. in afwijking van de onderdelen a en b, als het gaat om een woonschip of woonwagen: tot de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van het woonschip of de woonwagen.
2. Een afstand als bedoeld in artikel 5.13, derde lid, geldt vanaf het emissiepunt, bedoeld in artikel 4.806, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving.
3. Een afstand als bedoeld in artikel 5.13, vierde lid, geldt vanaf de gevel van een dierenverblijf.

Artikel 5.12 Functionele binding

1. De waarden en afstanden voor geur door een activiteit zijn niet van toepassing op de geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw:
 - a. dat een functionele binding heeft met die activiteit; of
 - b. dat eerder functioneel verbonden was met die activiteit.
2. Een woning van bewoners die natuurlijke waarden in stand houden als bedoeld in artikel 5.19 is een geurgevoelig gebouw met functionele binding met de agrarische activiteit.

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.12

In artikel 5.12, eerste lid, is opgenomen dat de afstanden voor geur door een activiteit niet van toepassing zijn op een geurgevoelig gebouw dat een functionele binding heeft – of heeft gehad – met het agrarische bedrijf dat de geur veroorzaakt. Op grond van artikel 5.95 Besluit kwaliteit leefomgeving moet deze bepaling worden opgenomen in het omgevingsplan.

In het tweede lid is opgenomen dat de woningen die worden toegevoegd op het boerenerf functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf. Dit kan worden onderbouwd op basis van artikel 5.23. Daarin is opgenomen dat de bewoners van de woningen op het boerenerf zorgdragen voor het behoud van de natuurlijke waarden op het boerenerf. Vanwege de inzet van bewoners voor het behoud van de natuurlijke waarden bij het agrarisch bedrijf kan worden beargumenteerd dat de woningen functioneel verbonden zijn met het agrarische bedrijf. Dit betekent dat de afstanden opgenomen in artikel 5.13 tot en met artikel 5.15 alleen van toepassing zijn op geur veroorzakende activiteiten van omliggende agrarische bedrijven. De afstanden zijn niet van toepassing op de geur veroorzakende activiteiten van het agrarisch bedrijf waarbij de woningen zijn toegevoegd op het erf. Zo wordt er binnen de instructieregels van het Bkl meer ruimte gecreëerd voor het toevoegen van woningen op een boerenerf.

Artikel 5.13 Algemene regels geur afkomstig van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor

1. Landbouwhuisdieren met emissiefactor zijn landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:
 - a. varkens, kippen, schapen of geiten; of
 - b. als deze worden gehouden voor vleesproductie:
 - i. rundvee tot 24 maanden;
 - ii. kalkoenen;
 - iii. eenden; of
 - iv. parelhoenders.
2. Dit artikel is niet van toepassing op het houden van minder dan:
 - a. 10 schapen;
 - b. 10 geiten;
 - c. 25 stuks pluimvee; of
 - d. 10 overige landbouwhuisdieren met geuremissiefactor.
3. De afstand op een locatie tot een geurgevoelig gebouw is gelijk of groter dan de afstand, bedoeld in tabel 5.13a.

<i>Tabel 5.13a</i>	
Geurgevoelig gebouw	Afstand
Binnen bebouwingscontour geur	100 m
Buiten bebouwingscontour geur	50 m

4. In afwijking van het derde lid kan de minimale afstand, bedoeld in tabel 5.13b, worden toegepast vanaf een gevel van een dierenverblijf tot een geurgevoelig gebouw als afdoende maatregelen tegen geurhinder worden getroffen.

<i>Tabel 5.13b</i>	
Geurgevoelig gebouw	Afstand
Binnen bebouwingscontour geur	50 m
Buiten bebouwingscontour geur	25 m

Artikel 5.14 Algemene regels geur afkomstig van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

1. Landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor zijn landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
2. Dit artikel is niet van toepassing op het houden van minder dan:
 - a. 10 schapen;
 - b. 5 paarden en pony's;
 - c. 10 geiten;
 - d. 25 stuks pluimvee;
 - e. 25 konijnen; of
 - f. 10 overige landbouwhuisdieren.
3. Bij het houden van landbouwhuisdieren zonder emissiefactor in een dierenverblijf is de afstand tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in tabel 5.14a.

<i>Tabel 5.14a</i>	
Geurgevoelig gebouw	Normwaarde
Binnen bebouwingscontour geur	100 m
Buiten bebouwingscontour geur	50 m

4. De afstand, bedoeld in het derde lid, geldt vanaf het emissiepunt, bedoeld in artikel 4.806, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving.
5. In afwijking van het derde en vierde lid kan de minimale afstand, bedoeld in tabel 5.14b, worden toegepast vanaf een gevel van een dierenverblijf tot een geurgevoelig gebouw als afdoende maatregelen tegen geurhinder worden getroffen.

<i>Tabel 5.14b</i>	
Geurgevoelig gebouw	Afstand
Binnen bebouwingscontour geur	50 m
Buiten bebouwingscontour geur	25 m

Artikel 5.15 Algemene regels opslag en composteren

1. De afstand tot een geurgevoelig gebouw is niet kleiner dan de afstand, bedoeld in tabel 5.15, bij de volgende activiteiten:
 - a. het opslaan van vaste mest met een totaal volume van maximaal 600 m³ voor langer dan twee weken op één plek;
 - b. het opslaan van champost of dikke fractie met een totaal volume van meer dan 3 m³ voor langer dan twee weken op één plek;
 - c. het opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong met een totaal volume van meer dan 3 m³; en
 - d. composteren of opslaan van groenafval met een volume van 3 m³ tot en met 600 m³.

<i>Tabel 5.15a</i>	
Geurvoelig gebouw	Afstand
Binnen bebouwingscontour geur	100 m
Buiten bebouwingscontour geur	50 m

2. Het eerste lid, onder d, is niet van toepassing op groenafval dat een gevaarlijke afvalstof of gebruikt substraatmateriaal is.
3. De afstand tot een geurvoelig gebouw is niet kleiner dan de afstand, bedoeld in tabel 5.15b, bij het opslaan van kuilvoer met een volume van meer dan 3 m³ of vaste bijvoedermiddelen met een volume van meer dan 3 m³.

<i>Tabel 5.15b</i>	
Geurvoelig gebouw	Afstand
Binnen bebouwingscontour geur	50 m
Buiten bebouwingscontour geur	25 m

4. Het derde lid is niet van toepassing op in plasticfolie verpakte veevoederballen.

Paragraaf 5.3.2 Agrarische nevenactiviteit verrichten

Artikel 5.16 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van agrarische nevenactiviteiten.

Artikel 5.17 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het buitengebied;
- b. het beschermen van bedrijfsmatige activiteiten;
- c. het bereiken van een aanvaardbaar leefklimaat; en
- d. PM.

Artikel 5.18 Aanwijzing toegestane agrarische nevenactiviteiten

Alleen de volgende agrarische nevenactiviteiten worden verricht:

- a. het exploiteren van een boerderijwinkel;
- b. het houden van een wekelijkse markt;
- c. het exploiteren van een vergaderlocatie; en
- d. maatschappelijke activiteiten.

Op het boerenerf is ruimte voor extra functies verbonden aan de boerderij. Denk bijvoorbeeld aan een boerderijwinkel, wekelijkse markt, educatie en workshops, zorg of vergaderlocatie. Bewoners kunnen ieder op zijn of haar eigen manier bijdragen aan de activiteiten, het is geen verplichting.

Artikel 5.19 Algemene regels

1. Agrarische nevenactiviteiten worden alleen verricht bij een activiteit waarvan agrarische activiteiten de kern vormen.
2. De bruto-vloeroppervlakte waarop een agrarische nevenactiviteit wordt verricht, is ten hoogste:
 - a. [x] m²; of
 - b. bij meerdere agrarische nevenactiviteiten: [x] m².
3. De openingstijden zijn van [x] tot en met [x] uur.
4. De representatieve verkeersaantrekkende werking van een agrarische nevenactiviteit is ten hoogste:
 - a. [x] motorvoertuigen per etmaal; of
 - b. bij meerdere agrarische nevenactiviteiten: [x] motorvoertuigen per etmaal.

Artikel 5.20 Informatieplicht

Ten minste vier weken voor het starten, wijzigen of uitbreiden van een agrarische nevenactiviteit worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:

- a. de aard en omvang van de activiteit;
- b. de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
 - c. de grenzen van het terrein;
 - d. de ligging en de indeling van de gebouwen;
 - e. het gebruik van de te onderscheiden ruimten; en
 - f. de verwachte datum van het begin van de activiteit.

Paragraaf 5.3.3 Wonen – categorie I

Artikel 5.21 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op wonen op een boerenerf.

Artikel 5.22 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- e. het versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het buitengebied;
- f. het versterken van de natuurwaarden;
- g. het bieden van voldoende woonruimte;
- h. het beschermen van bedrijfsmatige activiteiten; en
- i. het voorkomen en beschermen tegen overlast als gevolg van geur, geluid en trillingen van agrarische en andere activiteiten, anders dan wonen.

Artikel 5.23 Algemene regel wonen op een boerenerf

De bewoners dragen zorg voor het behoud van de natuurlijke waarden op het boerenerf.

Paragraaf 5.3.4 Geurvoelig gebouw toevoegen – categorie I

Artikel 5.24 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het toevoegen van een geurvoelig gebouw binnen het [Geuraandachtsgebied – agrarisch].

Artikel 5.25 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een aanvaardbaar leefklimaat;
- b. een gezonde woon- en leefomgeving; en
- c. het voorzien in voldoende woonruimte en daarmee samenhangende maatschappelijke activiteiten.

Artikel 5.26 Waar waarden gelden

De waarden, bedoeld in deze paragraaf, voor de geur door een activiteit op een geurvoelig object gelden:

- a. op de gevel, als het gaat om een geurvoelig gebouw;
- b. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geurvoelig gebouw; en
- c. in afwijking van de onderdelen a en b, als het gaat om een woonschip of woonwagen, op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.

Artikel 5.27 Waarden

Bij het toevoegen van een geurvoelig gebouw is de cumulatieve geur niet meer dan de waarde, bedoeld in tabel 5.27a.

Geurvoelig gebouw	Normwaarde
Binnen bebouwingscontour geur	[x] ou _E /m ³ als 98-percentiel
Buiten bebouwingscontour geur	[x] ou _E /m ³ als 98-percentiel

Bijlage I Begrippen

Term	Definitie
Boerenerf	de grond en bebouwing dat wordt gebruikt voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfswoning.



Concept 2. Wonen in voedselbossen

Voorbeeldregels – bestemmingsplanstijl

Opzet van de regels

De voorbeeldregels bij concept 2 zijn geschreven in een vorm die lijkt op een bestemmingsplan. Binnen een gebied worden functies toebedeeld aan locaties. In afdeling 4.1 'Agrarisch gebied – Voedselbos' zijn de regels opgenomen voor het gebied "Agrarisch gebied – Voedselbos". Binnen dit gebied zijn regels gesteld voor functies, gebundeld in paragrafen. Zo zijn in paragraaf 4.2 'Agrarisch voedselbos' alle bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de functie "Agrarisch voedselbos". In paragraaf 4.2 'Wonen in een voedselbos' zijn alle bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de functie "Wonen – Voedselbos". De formulering van de regels en het gebruik maken van een plankaart zorgen voor omgevingsplanregels die lijken op regels uit bestemmingsplannen. Wanneer een boer grond wil transformeren naar een voedselbos kan deze een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan indienen. In dat geval kan de gemeente de regels van afdeling 4.1 'Agrarisch gebied – Voedselbos van toepassing' laten zijn op de grond van de boer. Dit door de grond van de boer onderdeel te maken van de locatie "Agrarisch gebied – Voedselbos".

Afdeling 4.1 Agrarisch gebied – Voedselbos

Paragraaf 4.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken en gronden binnen het [Agrarisch gebied – Voedselbos].

Artikel 4.2 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het bevorderen van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het buitengebied;
- b. het versterken van de kwaliteit van het landschap;
- c. het bevorderen van de natuurbeleving;
- d. het bevorderen van de biodiversiteit;
- e. klimaatbestendigheid;
- f. het stimuleren van een gezonde fysieke leefomgeving; en
- g. PM.

Paragraaf 4.2 Agrarisch – voedselbos

Artikel 4.3 Functiebeschrijving

Binnen de functie [Agrarisch – voedselbos] zijn de gronden alleen bedoeld voor:

- a. het exploiteren van een voedselbos; en
- b. het aanleggen van bij de functie horende:
 - i. wegen en paden;
 - ii. bedrijfsbebouwing;
 - iii. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
 - iv. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

Artikel 4.5 Bijzondere aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. PM
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 4.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 4.7 Bouwregels – gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde voedselbos worden gebouwd;
- b. de gebouwen worden binnen [het bouwvlak] gebouwd; en
- c. de gebouwen worden landschappelijk ingepast.

Artikel 4.8 Gebruiksregels – bedrijfsbebouwing

1. Gebouwen en overkappingen, anders dan woningen, worden alleen gebruikt ten behoeve van het exploiteren van het voedselbos.
2. Bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor het exploiteren van een voedselbos wordt gesloopt.

Artikel 4.9 Gebruiksregels – exploiteren van een voedselbos

Voor het exploiteren van een voedselbos gelden de volgende regels:

- a. voor het exploiteren van een voedselbos wordt minimaal 1 hectare grond gebruikt;
- b. het agrarisch perceel wordt voor 95% gebruikt voor het exploiteren van een voedselbos;
- c. bij het aanleggen van het voedselbos wordt aangesloten bij de lokale ecologische verbindingzones of wordt bijgedragen aan de omliggende natuurgebieden; en
- d. het voedselbos is voor 95% toegankelijk voor bezoekers.

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 4.9

In artikel 4.9 zijn de gebruiksregels voor het exploiteren van een voedselbos opgenomen. De verhoudingen, opgenomen onder a, b en d, zijn overgenomen uit het concept 'Wonen in Voedselbossen'. Deze verhoudingen kunnen ook anders worden ingevuld. Onder d is opgenomen dat het voedselbos voor 95% toegankelijk is voor bezoekers. Bezoekers hebben niet een volledige toegang tot het voedselbos omdat het voedselbos ook wordt gebruikt voor wonen. Het woongedeelte hoeft niet toegankelijk te zijn voor bezoekers.

Paragraaf 4.2 Wonen in een voedselbos

Artikel 4.10 Functiebeschrijving

Binnen de functie [Wonen – voedselbos] zijn de gronden alleen bedoeld voor:

- a. woningen; en
- b. het aanleggen van bij de functie horende:
 - i. wegen en paden;
 - ii. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
 - iii. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.11 Bouwregels –woningen

Voor het bouwen en in stand houden van woningen gelden de volgende regels:

- a. per hectare voedselbos worden per hectare maximaal 1,5 wooneenheden van maximaal 200 m³ per wooneenheid gebouwd;
- b. per hectare voedselbos wordt maximaal 300 m³ bouwvolume toegevoegd;
- c. de woningen worden binnen [het bouwvlak] gebouwd;
- d. het agrarisch perceel wordt voor maximaal 5% gebruikt voor wonen;
- e. de woning wordt klimaatadaptief gebouwd; en
- f. PM.

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 4.11

In artikel 4.11 zijn de bouwregels opgenomen voor gebouwen en overkappingen. Onder a, b, en d zijn de ruimtelijke verhoudingen verwerkt, zoals opgenomen in concept 2. Verder is onder c opgenomen dat de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met deze regels is beoogd om de clustering van woningen te borgen. De bouwvlakken worden als locatie opgenomen in het omgevingsplan. Door deze bouwvlakken geclusterd toe te voegen kan de clustering van woningen worden gewaarborgd.⁵⁸

Artikel 4.12 Algemene regels aanleggen infrastructuur

Bij het aanleggen van de benodigde infrastructuur voor het wonen wordt rekening gehouden met de productiviteit van het voedselbos.

Artikel 4.13 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te bouwen.

Artikel 4.14 Bijzondere aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. PM
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

⁵⁸ Dezelfde werkwijze is toegepast in andere voorbeeldregels waarin is opgenomen dat woningen worden gebouwd in het bouwvlak.

Artikel 4.15 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

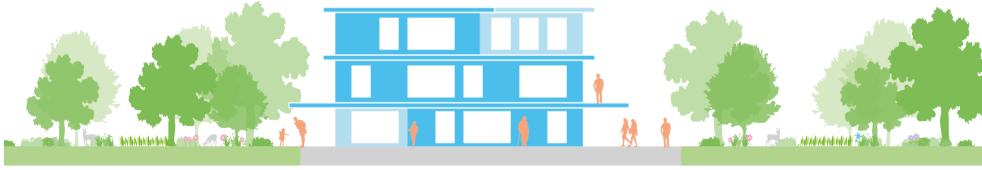
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 4.16 Gebruiksregels wonen

1. De bewoners van het voedselbos zijn samen met de exploitant van het voedselbos verantwoordelijk voor het onderhoud van het voedselbos.
2. Wonen is verboden wanneer het voedselbos niet langer wordt geëxploiteerd.
3. Bij de woningen wordt geen tuin aangelegd.

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 4.16

In artikel 4.16 zijn de gebruiksregel voor het wonen in een voedselbos opgenomen. In het eerste lid is gesteld dat bewoners medeverantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het voedselbos, dit met oog op de sociale binding tussen bewoners en de exploitant. In het tweede lid is de tijdelijkheid van de woningen geregeld. De woningen mogen alleen blijven staan zolang de boer het voedselbos exploiteert. Dit omdat de woningen, en met name de bewoners, in nauw verband staan met het voedselbos. In het derde lid is opgenomen dat bij de woningen geen tuin wordt aangelegd. Een tuin is in dit geval niet wenselijk aangezien er minder grond over blijft voor het voedselbos. De bewoners hebben vrij toegang tot het voedselbos en zijn ook medeverantwoordelijk voor het onderhoud van het voedselbos. Er is dan ook genoeg buitenruimte voor de bewoners om te verblijven en zo wordt ook voldaan aan artikelen 4.174 en 4.175 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.



Concept 3. Wonen en nieuwe natuur

Voorbeeldregels

Opzet van de regels

In de voorbeeldregels bij concept 3 wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse omgevingsvergunning voor de overkoepelende activiteit ‘transformeren’. In artikel 4.2 wordt de activiteit ‘transformeren’ geïntroduceerd en gedefinieerd. Deze activiteit omvat een aantal andere activiteiten die op andere plaatsen in het omgevingsplan voor andere locaties afzonderlijk geregeld worden. Hiermee wordt dus afgeweken van het uitgangspunt dat activiteiten een zo klein mogelijke ‘korrelgrootte’ hebben. De activiteiten die onderdeel uitmaken van de activiteit ‘transformeren’ maken het mogelijk om de hele gebiedsontwikkeling in een enkele regelset van kaders te voorzien. Zo kan met een enkele vergunning, bedoeld in artikel 7.3, de activiteiten opgenomen in artikel 4.2 worden vergund.

Een boer die grond wilt transformeren zoals beschreven in concept 3 kan een aanvraag voor een vergunning voor het transformeren indienen. De aanvraag voor de vergunning wordt getoetst aan de hand van de beoordelingsregels opgenomen in artikel 7.5 en uitgewerkt in artikelen 7.6 t/m 7.10. Zo is voor de start van de transformatie van het gebied duidelijk voor de boer – en andere belanghebbenden in de omgeving – binnen welke kaders getransformeerd mag worden.

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Afdeling 4.3 Transformatiegebieden

Paragraaf 4.3.x Agrarisch gebied transformeren naar natuurgebied

Artikel 4.1 Aanwijzing

Er is een Transformatiegebied Natuur.

Artikel 4.2 Transformeren

In deze paragraaf wordt onder transformeren verstaan:

- a. het aanleggen van natuurlijk landschap;
- b. het toevoegen van recreatieve mogelijkheden;
- c. het aan bepaalde locaties toedelen van:
 - i. woonactiviteiten als bedoeld in artikel [x];
 - ii. bouwvolumes voor hoofgebouwen; en
 - iii. openbaar groen, water, wegen en parkeerplaatsen;
- d. het slopen van agrarische bebouwing; en
- e. het bouwen van woningen.

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 4.2

In dit artikel wordt de activiteit ‘transformeren’ geïntroduceerd en gedefinieerd. Deze activiteit omvat een aantal andere activiteiten die op andere plaatsen in het omgevingsplan voor andere locaties afzonderlijk geregeld worden. Hiermee wordt dus afgeweken van het uitgangspunt van de Geïntegreerde Staalkaart van de VNG dat activiteiten een zo klein mogelijke ‘korrelgrootte’ hebben.

De activiteiten die onderdeel uitmaken van de activiteit ‘transformeren’ maken het mogelijk om de hele gebiedsontwikkeling in een enkele regelset van kaders te voorzien. Zo kan met een enkele vergunning (zie artikel 7.3) de activiteiten opgenomen in artikel 4.2 worden toegestaan.

Artikel 4.3 Doelen

Binnen het Transformatiegebied Natuur gelden de volgende doelen:

- a. bijdragen aan de nationale doelen voor natuurherstel;
- b. het bevorderen van de natuurbeleving; en
- c. PM.

Artikel 4.4 Transformeren naar natuurgebied

Bij het transformeren naar natuurgebied wordt voldaan paragraaf 7.x Transformeren van agrarisch gebied naar natuurgebied.

Hoofdstuk 7 Transformatie van gebieden

Afdeling 7.1 Transformeren van agrarisch gebied naar natuurgebied

Artikel 7.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het transformeren van een agrarisch gebied naar een natuurgebied.

Artikel 7.2 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het toevoegen van natuur;
- b. het vergoten van de natuurbeleving en recreatieve waarde, zonder afbreuk te doen aan natuurwaarden;

- c. het bereiken van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- d. een gezonde en veilige woon- en leefomgeving;
- e. het bereiken van een hoge architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- f. het bereiken van een klimaatbestendig woongebied;
- g. het beschermen van natuurgebied;
- h. het realiseren van een natuurnetwerk;
- i. het bevorderen van de biodiversiteit; en
- j. PM.

Artikel 7.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een agrarisch gebied naar natuurgebied te transformeren.

Artikel 7.4 Bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het transformeren van een agrarisch gebied naar een natuurgebied worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. situatie- en inrichtingstekeningen van de bestaande toestand en de nieuwe toestand;
- b. een beschrijving van het huidige en het beoogde gebruik van gronden en bouwwerken;
- c. een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan;
- d. een beschrijving van de aantallen en de verdeling van de woningtypen over de bouwvlakken, de gebruiksoppervlakte en het aantal kamers gerelateerd aan de verwachte huur- of koopprijs en de doelgroepen, bedoeld in de doelgroepenverordening;
- e. een geotechnisch en milieukundig onderzoek en advies over de situatie van de bodem, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit redelijkerwijs is uit te sluiten;
- f. gegevens en bescheiden over de verkeerskundige ontsluiting, de parkeerbehoefte en de parkeermogelijkheden;
- g. gegevens en bescheiden over de verharding en fundering van de wegen, uitwegen, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen;
- h. een beschrijving van de wijze waarop de natuur wordt beheerd;
- i. als uit ecologisch onderzoek is gebleken dat maatregelen getroffen moeten worden: een beschrijving van die maatregelen;
- j. een beschrijving van de wijze waarop voldaan wordt aan de beoordelingsregels over geluidgevoelige gebouwen, geurgevoelige gebouwen en trillinggevoelige gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties, onderbouwd met de benodigde onderzoeken, waaronder in ieder geval een akoestisch onderzoek; en
- k. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met de toetsing aan artikel 7.5.

Artikel 7.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het transformeren van een agrarisch gebied naar een natuurgebied wordt alleen verleend, als sprake is van:

- a. een goede omgevingskwaliteit;
- b. een voldoende bijdrage aan het toevoegen van natuur in de vorm van bos;
- c. een goede landschappelijke inpassing;
- d. een gevarieerd aanbod van woonruimte;
- e. een voldoende bijdrage aan het toevoegen van recreatieve waarde, zonder afbreuk te doen aan natuurwaarden;
- f. een afdoende garantie dat de natuur wordt beheerd;
- g. een aanvaardbaar geluidniveau op geluidgevoelige gebouwen; en
- h. een aanvaardbaar geurniveau op geurgevoelige gebouwen.⁵⁹

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 7.5

In dit artikel zijn alle aspecten opgesomd waaraan wordt getoetst bij een vergunningaanvraag. De beoordelingsregels zijn bewust algemeen geformuleerd door middel van open normen. Om voldoende rechtszekerheid te bieden aan zowel omwonenden als initiatiefnemers wordt ieder van de onderdelen uit dit lid verder uitgewerkt in de artikelen 7.6 tot en met 7.10. Die artikelen kaderen de mogelijke uitleg van de beoordelingsregels in dit artikel zodanig in dat belanghebbenden zich een voldoende concreet beeld kunnen vormen van de inrichting van het gebied.

Artikel 7.6 Goede omgevingskwaliteit

Een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 7.5, onder a, houdt in ieder geval in dat:

- a. het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan ter plaatse van de locatie 'maximum dichtheid'⁶⁰ aangegeven waarde;
- b. de inrichting van het gebied leidt tot een duurzame, klimaatadaptieve omgeving;
- c. ten minste 90% van het gebied bestaat uit nieuw aangelegde natuur.

⁵⁹ Regels over milieu kunnen worden overgenomen vanuit de voorbeeldregels bij concept 1.

⁶⁰ In deze omgevingsnorm kan de norm 300 m² bebouwing per 0,2 tot 0,8 wooneenheden worden opgenomen, zoals benoemd in concept 3.

Artikel 7.7 Voldoende bijdrage aan het toevoegen van natuur

Een voldoende bijdrage aan het toevoegen van natuur als bedoeld in artikel 7.5, onder b, houdt in ieder geval in dat:

- a. minimaal 5 hectare grond wordt getransformeerd naar hoogwaardige natuur;
- b. het gebied voor 90% uit nieuw aangelegde natuur bestaat;
- c. het gebied in stand wordt gehouden door de voormalige exploitant van het agrarisch bedrijf of een natuurbeheerder; en
- d. maatregelen worden genomen voor het versterken van de biodiversiteit in het gebied.

Artikel 7.8 Goede landschappelijke inpassing

Een goede landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 7.5, onder c, houdt in ieder geval in dat:

- a. alle agrarische bebouwing voor de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf wordt gesloopt;
- b. de nieuwe bebouwing passend in het landschap is en allure heeft; en
- c. PM.

Artikel 7.9 Gevarieerd aanbod van woonruimte

Een gevarieerd aanbod van woonruimte als bedoeld in artikel 7.5, onder d, houdt in ieder geval in dat de transformatie erin voorziet dat ten minste:

- a. het bij de aanduiding 'percentage sociale huur' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen;
- b. het bij de aanduiding 'percentage middeldure huur' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit middeldure huurwoningen; en
- c. het bij de aanduiding 'percentage sociale koop' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit sociale koopwoningen.

Artikel 7.10 Voldoende bijdrage aan het toevoegen van recreatieve waarde

Een voldoende bijdrage aan het toevoegen van recreatieve waarde, zonder afbreuk te doen aan de natuurwaarden, als bedoeld in artikel 7.5, onder e, houdt in ieder in dat een wandelnetwerk wordt aangelegd en in stand gehouden in de vorm van paden voor voetgangers die onderling met elkaar verbonden zijn en aansluiten op al gerealiseerde wandelroutes en de wandelpaden.

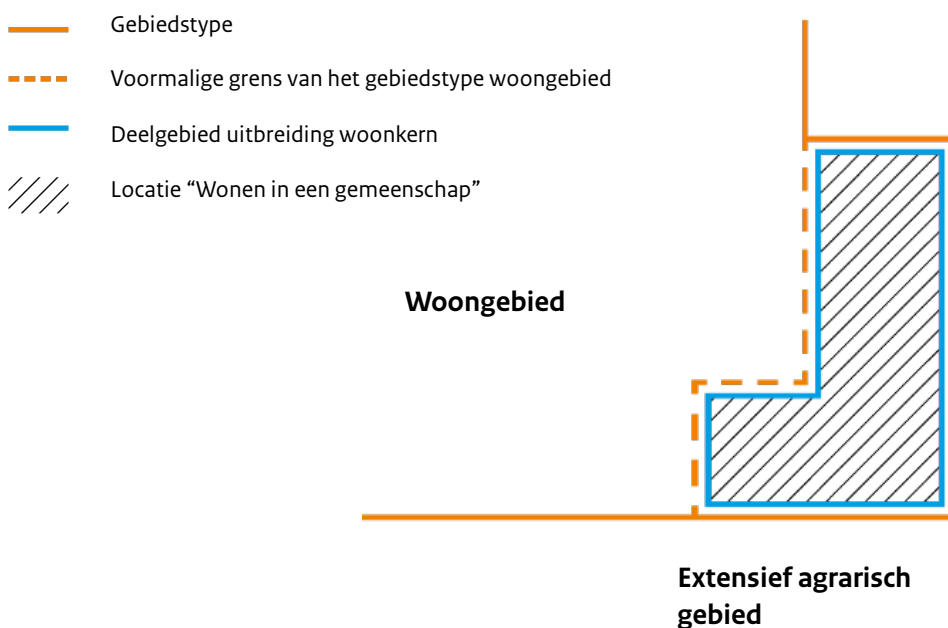


Concept 4. Bouwen voor de gemeenschap

Voorbeeldregels – VNG Staalkaart

Opzet van de regels

De voorbeeldregels bij concept 4 sluiten aan bij de geïntegreerde staalkaarten voor het omgevingsplan van de VNG. Hoofdstuk 4 functioneert als een richtingsaanwijzer; het verdeelt de activiteiten over thema's en gebiedstypen en bevat een verwijzing naar de regels over activiteiten in hoofdstuk 5. In afdeling 4.1 zijn de thema's "(bouw)werken" en "woonruimte" opgenomen. Thematische activiteiten zijn activiteiten waarbij geen gebruiksruimte wordt verdeeld. Vaak gelden de regels voor thematische activiteiten voor het hele ambtsgebied, in sommige gevallen gelden er voor een gebied andere regels. In dat geval wordt gebruik gemaakt van een 'deelgebied'. In afdeling 4.2 zijn de gebiedstypen "Woongebied" en "Extensief agrarisch gebied" opgenomen. De achterliggende gedachte is dat de locatie waarop de woningen gaan worden toegevoegd en de nieuwe natuur wordt aangelegd onder het gebiedstype "Woongebied" valt. De locatie waarop het agrarisch bedrijf geëxtensiveerd wordt voortgezet valt onder het gebiedstype "Extensief agrarisch gebied". De toegepaste locaties bij concept 4 zijn hieronder uitgebeeld.



Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Afdeling 4.1 Thema's

Paragraaf 4.1.1 (Bouw)werken

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken.

Artikel 4.2 Doelen

1. Voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen:
 - a. het beschermen van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
 - b. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
 - c. het beschermen van de gezondheid;
 - d. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
 - e. het bereiken van een klimaatbestendig woongebied;
 - f. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling; en
 - g. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

Artikel 4.3 Gebouwen bouwen

1. Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van gebouwen binnen het [ambtsgebied, met uitzondering van Deelgebied uitbreiding woonkernen] voldaan aan:
 - a. PM.
2. Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van gebouwen binnen [Deelgebied uitbreiding woonkern] voldaan aan:
 - a. paragraaf 5.2.1 Woningen bouwen voor de gemeenschap;
 - b. paragraaf 5.2.2 Gebouwen bouwen; en
 - c. PM.

Paragraaf 4.1.2 Woonruimte

Artikel 4.4 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte.

Artikel 4.5 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot woonruimte gelden de volgende doelen:

- a. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
- b. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad; en
- c. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4.6 Woonruimte toevoegen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.5, wordt bij het toevoegen van woonruimte binnen het [Deelgebied uitbreiding woonkern] voldaan aan de regels in paragraaf 5.2.3 Woonruimte toevoegen.

Artikel 4.7 Wonen binnen een gemeenschap

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.5, wordt bij het wonen in een gemeenschap binnen het [Deelgebied uitbreiding woonkern] voldaan aan de regels in paragraaf 5.2.4 Wonen binnen een gemeenschap.

Afdeling 4.2 Gebiedstypen

Paragraaf 4.2.1 Woongebied

Artikel 4.8 Aanwijzing

Er is een gebiedstype [Woongebied].

Artikel 4.9 Doelen

In het [Woongebied] gelden de volgende doelen:

- a. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling;
- b. het versterken van de biodiversiteit;
- c. de verduurzaming van het landschap;
- d. het bieden van voldoende woonruimte;
- e. het beschermen van de gezondheid;
- f. het beschermen van het milieu;
- g. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- h. het behouden van cultureel erfgoed;
- i. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- j. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- k. het beheren van infrastructuur;
- l. het beheren van watersystemen;
- m. het beheren van natuurgebieden;
- n. het gebruiken van bouwwerken;
- o. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
- p. het bieden van voldoende woonruimte; en
- q. het doelmatig beheren van afvalstoffen.

Artikel 4.10 Insluiten activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het Woongebied, voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruiimte als bedoeld in artikel 4.x, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. wonen;
- b. PM.

Artikel 4.11 Wonen

Bij wonen wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.x Geurgevoelig gebouw toevoegen – categorie I;⁶¹
- b. paragraaf 5.3.x Geluidgevoelig gebouw toevoegen – Categorie I;⁶² en
- c. PM.

Paragraaf 4.2.2 Extensief agrarisch gebied

Artikel 4.11 Aanwijzing

Er is een gebiedstype [Extensief agrarisch gebied].

Artikel 4.12 Doelen

In het [Landelijk gebied] gelden de volgende doelen:

- a. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling;
- b. het versterken van de biodiversiteit;
- c. de verduurzaming van het landschap;
- d. het bieden van voldoende woonruimte;
- e. het beschermen van de gezondheid;
- f. het beschermen van het milieu;
- g. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- h. het behouden van cultureel erfgoed;
- i. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- j. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- k. het beheren van infrastructuur;
- l. het beheren van watersystemen;
- m. het beheren van natuurgebieden;
- n. het gebruiken van bouwwerken;
- o. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
- p. het bieden van voldoende woonruimte; en
- q. het doelmatig beheren van afvalstoffen.

⁶¹ De geurregels zijn uitgewerkt bij concept 1.

⁶² Voor een uitwerking van geluidregels zie: paragraaf 5.3.7 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaanbachtgebied - categorie I en paragraaf 5.3.8 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaanbachtgebied - categorie II van de Geïntegreerde staalkaarten van de VNG.

Artikel 4.13 Insluiten activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het Landelijk gebied, voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 4.x, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. agrarische activiteiten; en
- b. PM.

Artikel 4.14 Agrarische activiteiten

1. Bij agrarische activiteiten wordt voldaan aan:
 - a. paragraaf 5.3.1 Exploiteren van een agrarisch bedrijf - geëxtensiveerd – categorie I;
 - b. paragraaf 5.3.x Geur veroorzaken door agrarische activiteiten – categorie I;⁶³
 - c. paragraaf 5.3.x Geluid veroorzaken door agrarische activiteiten;⁶⁴ en
 - d. PM.

Hoofdstuk 5

Paragraaf 5.2.1 Woningen bouwen voor de gemeenschap

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van woningen voor de gemeenschap.

Artikel 5.2 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van het landelijk aangezicht;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de openheid van het landschap;
- d. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
- e. het behouden en herstellen van waardevolle bouwwerken en landschappelijke elementen.

Artikel 5.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning woningen te bouwen.

⁶³ Deze geurregels zijn uitgewerkt bij concept 1.

⁶⁴ Voor een uitwerking van geluidregels zie: paragraaf 5.3.24 Geluid veroorzaken door agrarische activiteiten van de geïntegreerde staalkaarten door de VNG.

Artikel 5.4 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. situatie- en inrichtingstekeningen van de bestaande toestand en de nieuwe toestand;
 - b. een beschrijving van het huidige en het beoogde gebruik van gronden en bouwwerken;
 - c. een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan;
 - d. een geotechnisch en milieukundig onderzoek en advies over de situatie van de bodem, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit redelijkerwijs is uit te sluiten;
 - e. als uit ecologisch onderzoek is gebleken dat maatregelen getroffen moeten worden: een beschrijving van die maatregelen; en
 - f. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met de toetsing aan artikel 5.5.
3. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 5.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. voldaan wordt aan de algemene regels, bedoeld in artikel 5.6;
- b. op 50% van de te transformeren gronden natuur is aangelegd;
- c. het agrarisch bedrijf is geëxtensieerd;
- d. de agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt;
- e. sprake is van een goede landschappelijke inrichting; en
- f. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.5

In artikel 5.5 zijn alle aspecten opgesomd waaraan wordt getoetst bij een vergunningaanvraag. In onder a is opgenomen dat voldaan moet worden aan de algemene regels gesteld in artikel 5.6. Zo kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning vooraf worden getoetst of voldaan wordt aan artikel 5.6.

Onder b is opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen alleen kan worden verleend wanneer er minimaal 0,5 hectare natuur is aangelegd. Zo wordt voorkomen dat de nieuwe woningen worden gebouwd terwijl geen nieuwe natuur is aangelegd. Op grond van onderdeel cm moet het agrarische bedrijf eerst extensiveren voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen van woningen op het erf van de boer. Zo kunnen er geen woningen worden gebouwd zonder dat het agrarisch bedrijf haar bedrijfsvoering aanpast.

De regels opgenomen onder e t/m g zien op de landschappelijke inrichting en de uiterlijke verschijning van de woningen. Zo moeten alle agrarische bedrijfsbebouwing in het “Deelgebied uitbreiding woonkern” zijn gesloopt voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Verder moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en moet ook voldaan worden aan de beleidsregel over de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 5.6 Algemene regels

1. De woningen worden gebouwd in [het bouwvlak];
2. Per hectare mag 4500 m³ bouwvolume worden toegevoegd;
3. Per hectare mogen 10 wooneenheden worden toegevoegd;
4. De bebouwing sluit aan op bestaande infrastructuur en voorzieningen;
5. De bebouwing is gelijkwaardig georiënteerd naar de woonkern en naar het landelijk gebied; en
6. Er wordt bebouwing toegevoegd voor minimaal 1 gemeenschappelijke voorziening.

Paragraaf 5.2.2 Gebouwen bouwen

Artikel 5.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van gebouwen binnen het [Deelgebied uitbreiding woonkernen].

Artikel 5.8 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van het landelijk aangezicht;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de openheid van het landschap;
- d. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
- e. het behouden en herstellen van waardevolle bouwwerken en landschappelijke elementen.

Artikel 5.9 Verbod

Het is verboden gebouwen voor de agrarische bedrijfsvoering te bouwen.

Artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.9

Dit artikel bevat een verbod voor het bouwen van gebouwen voor de agrarische bedrijfsvoering in het “Deelgebied uitbreiding woonkern”. Dit artikel voorkomt dat gebouwen voor de agrarische bedrijfsvoering kunnen worden toegevoegd in het deelgebied.

Artikel 5.10 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gebouwen te bouwen.

Artikel 5.11 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. situatie- en inrichtingstekeningen van de bestaande toestand en de nieuwe toestand;
- b. een beschrijving van het huidige en het beoogde gebruik van gronden en bouwwerken;
- c. een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan;
- d. een geotechnisch en milieukundig onderzoek en advies over de situatie van de bodem, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit redelijkerwijs is uit te sluiten;
- e. als uit ecologisch onderzoek is gebleken dat maatregelen getroffen moeten worden: een beschrijving van die maatregelen; en
- f. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met de toetsing aan artikel 5.5.

2. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 5.12 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. voldaan wordt aan de algemene regels, bedoeld in artikel 5.13;
- b. de gebouwen voorzien in een gemeenschappelijke voorziening;
- c. sprake is van een goede landschappelijke inrichting; en
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 5.13 Algemene regels

1. De gebouwen worden gebouwd in [het bouwvlak].
2. Per hectare mag maximaal 4500 m³ bouwvolume worden toegevoegd;
3. De bebouwing sluit aan op bestaande infrastructuur en voorzieningen;

Paragraaf 5.2.3 Woonruimte toevoegen

Artikel 5.14 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van woonruimte binnen het [Deelgebied uitbreiding woonkern].

Artikel 5.15 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het voorzien in een gevarieerd woningaanbod; en
- b. het stimuleren van gemeenschapsvorming.

Artikel 5.16 Algemene regels

1. Het bij de aanduiding 'percentage sociale huur' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen.
2. Het bij de aanduiding 'percentage middeldure huur' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit middeldure huurwoningen.
3. Het bij de aanduiding 'percentage sociale koop' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit sociale koopwoningen.

Artikel 5.16

Om een goede bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave en om een gevarieerd aanbod van verschillende soorten woonruimten mogelijk te maken, is het van belang dat de verschillende soorten woningen die passend zijn binnen dit type woonwijk op een evenwichtige manier verdeeld zijn. Daarom worden deze drie soorten woningen gekoppeld aan een percentage dat bepaalt hoeveel woningen er van de betreffende soort gebouwd moeten worden.

Paragraaf 5.2.4 Wonen binnen een gemeenschap

Artikel 5.17 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het wonen binnen een gemeenschap binnen de [Locatie wonen in een gemeenschap].

Artikel 5.17

In artikel 5.17 is opgenomen dat deze paragraaf alleen van toepassing is binnen de [Locatie wonen in een gemeenschap]. Deze locatie komt in deze casus overeen met het [Deelgebied uitbreiding woonkern]. Er is gekozen om een andere benaming aan de locatie te koppelen aangezien het mogelijk is dat deze regels ook van toepassing worden op andere locaties. In dat geval heeft de uitbreiding van de [Locatie wonen in een gemeenschap] geen invloed op het [Deelgebied uitbreiding woonkern]. Dit is ook andersom het geval.

Artikel 5.18 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het buitengebied;
- b. het versterken van de natuurwaarden;
- c. het bieden van voldoende woonruimte;
- d. het beschermen van bedrijfsmatige activiteiten; en
- e. het voorkomen en beschermen tegen overlast als gevolg van geur, geluid en trillingen van agrarische en andere activiteiten, anders dan wonen.

Artikel 5.19 Algemene regels

1. De bewoners hebben een gezamenlijke tuin.
2. Maximaal 50% van de [Locatie wonen in een gemeenschap] wordt gebruikt voor wonen.
3. Er is een gemeenschappelijke voorziening aanwezig voor de bewoners.

Paragraaf 5.3.1 Exploiteren van een agrarisch bedrijf - geëxtensiveerd;

Artikel 5.20 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het exploiteren van een geëxtensiveerd agrarisch bedrijf.

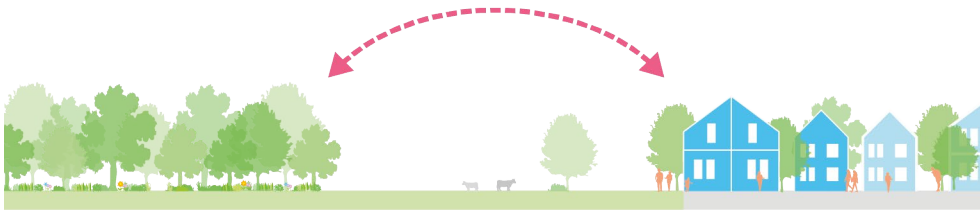
Artikel 5.21 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het buitengebied;
- b. het versterken van de natuurwaarden;

Artikel 5.22 Algemene regels

1. Het agrarisch bedrijf heeft niet meer landbouwhuisdieren dan bij de aanduiding aangegeven [percentage maximaal aantal landbouwhuisdieren].
2. De eigenaar van het agrarisch bedrijf draagt zorg voor het in standhouden van de natuurlijke waarden.



Concept 5. Netwerk van erven

Voorbeeldregels – bestemmingsplanstijl

Opzet van de regels

De voorbeeldregels bij dit concept zijn, net als in concept 2, geschreven in bestemmingsplanstijl. In de regels worden binnen een gebied functies aan locaties toebedeeld. In afdeling 4.1 zijn de regels opgenomen voor het gebied “Buitengebied – transformatie van erven”. Binnen dit gebied zijn regels gesteld voor functies, gebundeld in paragrafen. Zo zijn in paragraaf 4.2 alle bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de functie “Wonen – transformatie van erven”. In paragraaf 4.2 zijn alle bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de functie “Natuur – transformatie van erven”. Wanneer een groep boeren – na overleg met de gemeente – besluiten om hun erven te transformeren zoals beschreven in concept 5, kan het omgevingsplan gewijzigd worden door het toevoegen van afdeling 4.1. De grond van de boeren worden dan onderdeel van de locatie [Buitengebied – transformatie van erven].

Afdeling 4.1 Buitengebied – transformatie van erven

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken en gronden binnen het [Buitengebied – transformatie van erven].

Artikel 4.2 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het bevorderen van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het buitengebied;
- b. het versterken van de kwaliteit van het landschap;
- c. het bijdragen aan natuurherstel;
- d. het bevorderen van de natuurbeleving;
- e. het bevorderen van de biodiversiteit;
- f. het stimuleren van een gezonde fysieke leefomgeving;
- g. een optimale herinrichting van het landschap; en
- h. PM.

Paragraaf 4.1 Wonen – transformatie van erven

Artikel 4.3 Functiebeschrijving

Binnen de functie ‘Wonen – transformatie van erven’ zijn de gronden alleen bedoeld voor:

- a. woningen; en
- b. het aanleggen van bij de functie horende:
 1. wegen en paden;
 2. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
 3. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.4 Bouwregels – woningen

Voor het bouwen en in stand houden van woningen gelden de volgende regels:

- a. per hectare nieuwe natuur wordt maximaal 900 m³ bebouwing voor wonen toegevoegd;
- b. per hectare nieuwe natuur wordt maximaal 2 wooneenheden toegevoegd;
- c. de woningen worden binnen [het bouwvlak] gebouwd;
- d. de voormalige agrarische percelen worden voor maximaal 5% gebruikt voor wonen.

Artikel 4.5 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te bouwen.

Artikel 4.6 Bijzondere aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. PM
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 4.7 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
 - a. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;
 - b. de woningen op een strategische locatie worden aangelegd;

- c. er sprake is van een gevarieerd aanbod van woonruimte; en
 - d. er nieuwe natuur is aangelegd als bedoeld in artikel 4.10.
2. Een strategische locatie van woningen als bedoeld in het eerste lid, onder b, houdt in ieder geval in dat:
- a. de woningen goed aansluiten op bestaande infrastructuur;
 - b. de woningen buiten het agrarisch intensiveringsgebied vallen; of
 - c. de woningen aansluitend bij een woonkern worden toegevoegd.
3. Een gevarieerd aanbod van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, houdt in ieder geval in dat de transformatie erin voorziet dat ten minste:
- a. het bij de aanduiding 'percentage sociale huur' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen;
 - b. het bij de aanduiding 'percentage middeldure huur' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit middeldure huurwoningen; en
 - c. het bij de aanduiding 'percentage sociale koop' aangegeven percentage van de woningen bestaat uit sociale koopwoningen.

Artikel 4.7

Het eerste lid bevat alle aspecten waaraan wordt getoetst bij een vergunningaanvraag. In het tweede en derde lid is een nadere uitwerking opgenomen van de beoordelingsregels uit het eerste lid, onder b en c. Deze beoordelingsregels zijn algemeen geformuleerd door middel van open normen. Om voldoende rechtszekerheid te bieden aan zowel omwonenden als initiatiefnemers worden deze onderdelen verder uitgewerkt in het tweede en derde lid.

In het eerste lid, onder a, is geregeld dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer voldaan wordt aan de criteria voor het uiterlijk van gebouw die zijn opgenomen in een beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet (de vroegere welstandsnota).

Op grond van het eerste lid, onder b, kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend wanneer de woningen worden gebouwd op een strategische locatie. Wanneer sprake is van een strategische locatie is uitgewerkt in het tweede lid.

In het eerste lid, onder c, is opgenomen dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als er een gevarieerd woonaanbod wordt gecreëerd zodat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave. Dit is het geval wanneer voldaan wordt aan het derde lid. Daarin worden drie soorten woningen gekoppeld aan een percentage dat bepaalt hoeveel woningen er van de betreffende soort gebouwd moeten worden.

Tot slot is in het eerste lid, onder d, als voorwaarde gesteld dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als nieuwe natuur is aangelegd. Deze regel voorkomt dat woningen gebouwd kunnen worden zonder dat wordt voldaan aan de doelstellingen van natuur, zoals uitgewerkt in artikel 4.10.

Artikel 4.8 Gebruiksregels wonen

Het [Buitengebied – transformatie van erven] wordt voor maximaal 5% gebruikt voor wonen.

Paragraaf 4.2 Natuur – transformatie van erven

Artikel 4.8 Functiebeschrijving

Binnen de functie ‘Natuur – transformatie van erven’ zijn de gronden alleen bedoeld voor:

- a. het aanleggen en in stand houden van hoogwaardige natuur;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik; en
- c. het aanleggen van bij de functie horende:
 1. wegen en paden;
 2. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 3. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
 4. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.9 Bouwregels

1. Het is verboden om een gebouw of overkappingen te bouwen.
2. De bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn ten behoeve van het ter plaatse gevestigde natuur.
3. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde is ten hoogste [x] meter.

Artikel 4.10 Algemene regels – Aanleg natuur

1. Het [Buitengebied – transformatie van erven] bestaat voor 95% uit hoogwaardige natuur.
2. Bij het aanleggen van natuur wordt aangesloten bij:
 - a. een bestaand natuurgebied; of
 - b. een ecologische verbindingszone.
3. De hoogwaardige natuur wordt in stand gehouden door een aangestelde beheerder.