

Aan de slag met kleinschalig wonen in de natuur



Inzichten uit het Testlab Nieuwe Natuur & Klein Wonen voor gemeenten

Nieuwe natuur en klein wonen is een veelbelovende combinatie die kan bijdragen aan het oplossen van een aantal grote problemen en opgaven waar Nederland mee te maken heeft, zoals een tekort aan woningen, verlies aan biodiversiteit, en de stikstofcrisis. Tegelijkertijd denkt een groot deel van de huidige boeren binnen 10 jaar te stoppen, vaak zonder opvolger voor het boerenbedrijf. Kleinschalig wonen in de natuur kan ook voor deze opgave een oplossing zijn. Dit vraagt om pro-actief beleid van gemeenten. Het Testlab Nieuwe Natuur & Klein Wonen kan hierbij ondersteunen.

In dit document zijn de verzamelde lessen voor gemeenten samengevat op basis van de eerste vier jaar van het Testlab. Belangrijke thema's die hierbij naar voren komen zijn het voeren van proactief beleid, waaronder het stellen van duidelijke randvoorwaarden, en het kijken vanuit de mogelijkheden die er al zijn binnen bestaande wet- en regelgeving. Daarnaast kan een gemeente voor zichzelf bepalen aan welke belangrijke opgaven dit concept een bijdrage kan leveren, om vervolgens een nog actievere rol te pakken en zo projecten die hieraan bijdragen de groene loper uit te leggen.

OVER HET TESTLAB NIEUWE NATUUR & KLEIN WONEN

Het doel van het Testlab Nieuwe Natuur en Klein Wonen is het versnellen van de realisatie van de combinatie van kleinschalig wonen en nieuwe natuur om zo tegelijkertijd bij te dragen aan de doelstellingen rondom natuur, klimaat en wonen. Het Testlab is een initiatief in het leven geroepen door het Instituut voor Maatschappelijke Innovatie en De Natuurverdubbelers met financiële ondersteuning vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Binnen het Testlab lopen er twee parallelle trajecten: kennisuitwisseling tussen alle deelnemende partijen en verdiepende uitwerking van pilots samen met deelnemende gemeenten en provincies aan de hand van workshops. Binnen deze trajecten ligt de focus in eerste instantie op drie onderdelen: locaties, business case en regelgeving. Naar behoefte is er ook aandacht voor: samenwerking, communicatie, ecologie en landschappelijke inpassing, en het organiseren van draagvlak op politiek en maatschappelijk niveau. Binnen deze trajecten brengt ieder zijn of haar eigen expertise en ervaringen in. Aan de hand van workshops wordt in een aantal bijeenkomsten met interne en externe stakeholders de haalbaarheid van een Nieuwe Natuur & Klein Wonen-project onderzocht. Kennisuitwisseling vindt plaats aan de hand van bijeenkomsten waarbij vertegenwoordigers van gemeenten, provincies en initiatiefnemers samenkomen om gezamenlijk vraagstukken te bespreken en ervaringen uit te wisselen, zoals vragen omtrent regelgeving en de nieuwe Omgevingswet of de business case van dergelijke projecten.

Wat is een Tiny House?

Tiny House Nederland definieert een Tiny House als een kleine, vrijstaande woning met een oppervlak van maximaal 50m². Voor veel bewoners speelt de filosofie van de Tiny House beweging een grote rol: permanent wonen op een klein oppervlak met een zo'n klein mogelijke ecologische impact. Vandaar dat deze woonvorm ook goed samengaat met de aanleg van nieuwe natuur.

Zou het ook kunnen met een ander soort huis?

Voor het combineren van woonruimte met de aanleg van nieuwe natuur zitten er geen vereisten aan de woonvorm. Gemeenten bepalen wat zij toestaan in het landelijk gebied. Op dit moment is ook het neerzetten van Tiny Houses nog niet zo maar geregeld. Op plekken zonder woonbestemming kan dit alleen in bijzonder gevallen, bijvoorbeeld door het realiseren van maatschappelijke waarde. Het is daarom belangrijk om rekening te houden met de verhouding tussen het formaat van de beoogde woning en de tegenprestatie, zoals het realiseren van nieuwe natuur.

AANLEIDING

In het Natuurpact is afgesproken dat de Nederlandse provincies in de periode 2011-2027 minimaal 80.000 hectare nieuwe natuur moeten realiseren. Doordat de meeste Nederlandse grond al een bestemming heeft, is nieuwe natuur ontwikkelen in Nederland echter niet gemakkelijk. Deze doelstelling is daarmee een behoorlijke uitdaging. Een knelpunt hierbij is het waardeverlies van de grond. Een stuk landbouwgrond heeft een gemiddelde waarde van €60.000, terwijl natuurgrond een waarde van ongeveer €15.000 heeft. Om dit gat te dichten moet er gekeken worden naar andere verdienmodellen voor boeren en grondeigenaren, bijvoorbeeld door functies te combineren. Door de aanleg van nieuwe natuur te combineren met kleinschalig wonen ontstaat er een verdienmodel dat hieraan kan bijdragen. Dit sluit aan bij de behoefte van veel beoogde Tiny House bewoners om in een groene omgeving te wonen. Het combineren van kleinschalige bewoning met het aanleggen van nieuwe natuur resulteert in een robuuster landschap met meer ruimte voor natuurinclusieve landbouw. Doordat deze combinatie een alternatief inkomen biedt, kan de intensiteit van de veehouderij en akkerbouw omlaag, waardoor de stikstof uitstoot kan worden teruggebracht. Bovendien kan men door deze combinatie voordelig in de natuur wonen, wat een deel van de woningopgave invult.

Dit klinkt als een bijzonder mooie combinatie die op veel plekken gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld als buffergebied nabij natuurgebieden. Er zijn veel initiatiefnemers die graag dit soort projecten zouden starten en zelf in deze projecten zouden willen wonen. Helaas blijkt in de praktijk dat dit soort projecten stuiten op problemen op het vlak van regelgeving. Er is echter ook binnen bestaande regels meer mogelijk dan de meeste mensen realiseren. Ook de Omgevingswet biedt aanknopingspunten. Dit document bevat verzamelde lessen voor gemeenten met betrekking tot projecten waarin klein wonen gecombineerd wordt met de realisatie van nieuwe natuur. Zo kunnen dergelijke initiatieven versneld worden en kunnen gemeenten invulling geven aan opgaven rondom bos, natuur, stikstof, agrarisch perspectief, biodiversiteit, landschap en wonen.

LESSEN VOOR GEMEENTEN

Gemeenten spelen een bepalende rol in de realisatie van nieuwe initiatieven op het vlak van Nieuwe Natuur & Klein Wonen. De lessen voor gemeenten zijn op te delen in het voeren van pro-actief beleid, het opstellen van duidelijke randvoorwaarden en de mogelijkheden voor het aanjagen van initiatieven die een bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven.

• WEES PROACTIEF

Een veel voorkomend obstakel voor initiatiefnemers bij het aankopen van grond is het verkrijgen van de benodigde ontheffingen, vergunningen, en indien nodig duidelijkheid over de benodigde functieverandering van het beoogde perceel. De gemeente, die hierbij het loket is, kan zulke formele processen juist pas starten wanneer de initiatiefnemer de grond in eigendom heeft en daar een aanvraag of voortoets voor indient. Echter weerhoudt het initiatiefnemers om grond te verwerven zolang het nog onduidelijk is of de gewenste plannen daar ook gerealiseerd kunnen worden. Zo ontstaat er een soort kip-en-ei situatie, waarbij initiatiefnemers gewild of ongewild afhaken, bijvoorbeeld doordat een kavel vaak ook maar kort op de markt is.

Daardoor komen projecten waarbij de realisatie van nieuwe natuur en de creatie van woonegelegenheden worden gecombineerd tot nu toe lastig van de grond. Een proactieve houding van de gemeente kan resulteren in een efficiënter proces. Het combineren van nieuwe natuur met kleinschalig wonen kan bijdragen aan verschillende opgaven van provincies en gemeenten. Gemeenten kunnen proactief beleid voeren door eigen randvoorwaarden te bepalen en te kijken welke mogelijkheden er zijn om een project te realiseren. Nu is het vaak zo dat een initiatiefnemer die bij een gemeente aanklopt

een luisterend oor vindt en de oproep krijgt: dien maar een plan in. Vervolgens blijken er nog heel wat voorwaarden en eisen te bestaan waar een initiatiefnemer vooraf geen zicht op heeft. Om dit proces te versoepelen is het van belang om duidelijk vooraf te communiceren waar een plan aan moet voldoen en hoe het proces er uit ziet.

• STEL DUIDELIJKE RANDVOORWAARDEN

Een belangrijk onderdeel van het voeren van proactief beleid is het verschaffen van duidelijke randvoorwaarden. Hierbij kun je denken aan zaken zoals het aantal wooneenheden per hectare, het oppervlak bebouwd, eisen rondom landschappelijke inpassing en natuurdoelen en toegankelijkheid van het gebied. Daarnaast is de duur van het project van belang. Het is belangrijk om te beseffen dat de combinatie van deze randvoorwaarden ook maakt of er een business case voor de initiatiefnemer is. Het Testlab kan ondersteunen bij het identificeren van een set van randvoorwaarden die de doelen van de gemeente dienen, maar ook tot een haalbaar plan kunnen leiden. Hiervoor is een rekentool ontwikkeld.

Aantal Tiny Houses

Het aantal Tiny Houses beïnvloedt de business case van het project. Een hoger aantal Tiny Houses dat wordt verhuurd, levert een hogere huuropbrengst op of deelt de kosten voor verwerving en inrichting van de natuurpercelen door meer bewoners. Dit laatste kan ook in de vorm van een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Tegelijkertijd is het ook niet de bedoeling dat er een regulier woningbouw project wordt opgestart in het buitengebied. Het is daarom van belang om een aantal tiny houses toe te staan dat volstaat voor de business case, maar dat ook tot voldoende natuurwaarde kan leiden. Immers, het aantal Tiny Houses per hectare heeft ook invloed op het areaal natuur dat aangelegd kan worden en de bijdrage aan de biodiversiteit. Een criterium voor het bijdragen aan de biodiversiteit zou bijvoorbeeld kunnen zijn een maximum van twee Tiny Houses per hectare, maar dit kan ook afhangen van andere randvoorwaarden (tijdelijkheid vraagt bijvoorbeeld om meer Tiny Houses om tot een financieel haalbaar plan te komen) of de gewenste natuurdoelen.

Duur

De duur van het project is een belangrijke randvoorwaarde met bovendien een sterke invloed op de business case. Vanwege de hoge kosten voor bijvoorbeeld het aankopen van land, het realiseren van nieuwe natuur, en het aansluiten op riool of electriciteit, is het voor de business case van belang dat het project niet van (te) korte duur is. Bij een langdurig project kunnen de kosten worden uitgespreid over meerdere jaren, met als gevolg dat er meer geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van de natuur en de woningen. Wanneer dit niet het geval is wordt het verdienmodel vaak niet interessant genoeg, en kan het project niet gerealiseerd worden. Er zijn veel Tiny House projecten met een tijdelijk karakter, bijvoorbeeld 5 of 10 jaar, maar dit zijn vaak projecten waarbij er niet geïnvesteerd wordt in de omgeving, bijvoorbeeld omdat het een braakliggend en nog te ontwikkelen perceel betreft. Voor projecten zoals bedoeld in dit Testlab is een te korte duur als snel een voorwaarde die het project financieel onhaalbaar maakt. Over de duur van het project is echt duidelijkheid vooraf nodig. Indien er bijvoorbeeld wordt gesteld dat het project 10 jaar mag duren en bij wederzijdse tevredenheid met nog eens 10 jaar verlengd kan worden, dan kan er nog steeds binnen de business case maar met 10 jaar worden gerekend.

Natuurdoelen en landschappelijke inpassing

De gestelde natuurdoelen hebben invloed op de inrichting van het perceel. Wanneer een perceel is aangesloten aan een bestaand natuurgebied, kan dit bovendien de bijdrage aan de biodiversiteit vergroten. Niet alleen het aantal Tiny Houses heeft invloed op de bijdrage aan de natuurdoelen, maar ook de indeling van het perceel. De Tiny Houses kunnen bijvoorbeeld geclusterd worden, waardoor er een groter ononderbroken natuurgebied ontstaat. Ook dit kan de bijdrage aan de biodiversiteit bevorderen. Per locatie en gemeente kunnen de eisen aan landschappelijke inpassing anders zijn. Door deze proactief te communiceren kunnen initiatiefnemers hier rekening mee houden in het opstellen van een plan en het zoeken van een locatie.

TIPS

- » Geef projecten een experimentele status. Vaak komen projecten niet van de grond door de strenge eisen die normaliter gesteld worden. Om er voor te zorgen dat dit soort projecten en de bijbehorende maatschappelijke waarden gerealiseerd worden is er in deze fase ruimte voor experimenten nodig. Hierdoor kan er 'geoefend' worden binnen vernieuwende projecten vooruitlopend op passend nieuw beleid. Maak hierbij een duidelijk onderscheid tussen wensen en eisen en wees duidelijk over aan welke maatschappelijke meerwaarde deze experimentele status wordt ontleend.
- » Maak gebruik van de rekentool om randvoorwaarden te toetsen op financiële haalbaarheid: de maatschappelijke meerwaarde kan alleen worden behaald met een kloppende financieel plaatje. Bij te strenge eisen komt een project niet tot stand. De ontwikkelde rekentool kan inzicht verstrekken met betrekking tot de financiële haalbaarheid van plannen en toont welke mix van voorwaarden wel of niet tot een kloppende business case leiden.

Case study: CPO Woonbos

Het doel van het CPO Woonbos is het realiseren van nieuwe natuur met tiny houses als financieringsinstrument waarbij zij uitgaan van een verhouding van 99% bos en 1% wonen. De bewoners van deze tiny houses zijn collectief eigenaar van de grond, en dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de grond, de kwaliteit van de omgeving en de aanwezige voorzieningen. Volgens Joost en Natascha zijn er verschillende voordelen aan deze constructie: zo verhoogt het de binding van de bewoners met het project en zorgt het ervoor dat de kosten voor het project gespreid kunnen worden over de bewoners. Omdat grond wordt aangekocht kan een hypotheek worden aangevraagd en wordt het project zo ook een langdurige investering voor de bewoners. Deze langdurigheid vinden Natascha en Joost erg belangrijk: zo kan optimaal genoten worden van de aanleg van nieuwe, hoogwaardige natuur. De tiny houses die in het bos gerealiseerd worden dienen dan ook permanent en van hoge kwaliteit te zijn.



CPO Woonbos is een initiatief van Joost Van Rooijen en Natascha de Vreede

Joost en Natascha willen hun plan zo concreet mogelijk vormgeven voordat ze naar de gemeente stappen. Daarbij vinden ze het belangrijk om een te passieve houding te vermijden – in plaats van de gemeente om een plek te vragen, willen zij met een ‘hapklaar’ plan hun kansen vergroten. Ze hopen ook vooroordelen over tiny houses weg te nemen door met heldere visuals aan te geven hoe het Woonbos eruit kan komen te zien. Daarnaast wordt het Woonbos publiekelijk toegankelijk, zodat het binnen de gemeente ook een plek wordt voor recreatie en educatie.

Wat betreft gebiedskeuze zijn ze het erover eens dat een locatie moet worden gevonden die ook goed aansluit bij omliggende natuur: wanneer de verbinding kan worden gelegd met andere natuurlijke gebieden levert dit een boost op voor biodiversiteit. Ook kan gedacht worden aan percelen waar stikstofuitstoot grote problemen oplevert voor omliggende natuur. Voor het vinden van een geschikte locatie voor het CPO Woonbos zijn Joost en Natascha bezig met het opstellen van een flyer en informatieboekje voor boeren, met daarin informatie over het project, het traject en de mogelijkheden voor de boer. Ze vinden het belangrijk om vanuit het perspectief van de boer te kijken en geven aan dat er veel mogelijkheden zijn om het project aan te passen aan de wensen van de boer. Het plan is om een informatieavond te organiseren, en daarnaast boeren in een specifiek gebied direct te benaderen



met concrete informatie. Joost en Natascha leggen de nadruk op een gezamenlijk proces, waarbij goed overleg tussen de boer en de CPO voorop staat. Dit is ook van belang voor het project. Voor het realiseren van woningen op landbouw- of natuurgrond is een bestemmingswijziging nodig. Dit is een onzeker proces, en het kan zijn dat de bestemmingswijziging niet kan worden doorgevoerd. Hierdoor kan de grond niet direct worden aangekocht. Dit vergt dus ook geduld van de boer, aangezien dit proces wel anderhalf jaar kan duren. Mede daarom zijn Joost en Natascha ook op zoek naar een boer die samen met hen dit traject aan wil gaan. Dat zou bijvoorbeeld een boer kunnen zijn die erover nadent om te stoppen.

Het grootste obstakel in het realiseren van hun plan zien Joost en Natascha in het wijzigen van het bestemmingsplan. De crux zit hem erin dat voor het Woonbos een permanente wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is: een tijdelijke vergunning voor 10 jaar schiet voor hen weinig op. Dat heeft met name te maken met het realiseren van nieuwe natuur en de permanente staat van de tiny houses, wat een tijdelijke vergunning voor hen niet werkbaar maakt. Om dit obstakel te overwinnen proberen Joost en Natascha het de gemeenten zo makkelijk mogelijk te maken door na te denken over hoe zorgen weggenomen kunnen worden. Zo wordt het bos openbaar en wordt zowel de natuur als de tiny houses van hoge kwaliteit: zelfvoorzienend, van biobased materialen en met een hoogwaardige uitstraling. Ook kunnen in het bestemmingsplan randvoorwaarden worden opgenomen.

Joost en Natascha hebben ook adviezen voor andere initiatiefnemers:

- Ontzorg de gemeente. Ga niet alleen vragen om een plek, maar kom met een concreet plan naar hen toe. Door het aanbieden van een ‘kant-en-klaar’ plan hoeft de gemeente weinig tijd en middelen kwijt te zijn aan het project.
- Los problemen samen met de gemeente op. Indien er zich problemen of bezwaren aandienen, is het goed om te zoeken naar punten waarop verbinding gezocht kan worden, en oplossingen waarvan beide partijen profiteren.
- Vind aansluiting met beleidspunten. Projecten hebben een grotere kans van slagen als deze aansluiten op beleidsdoelen van de gemeente. Zo kan gedacht worden aan het realiseren van nieuwe natuur naast NNN gebieden of voor het opzetten van groene corridors of verbindingen.
- Duik in de leefwereld van de grondeigenaar. Bij het zoeken en benaderen van boeren is het van belang dat duidelijk is wat de voordelen en mogelijkheden van het project zijn voor de boer, en dat deze bij diens wensen en eisen aansluiten.



Meer informatie over dit project is te vinden op: www.cpowoonbos.nl

Case study: Peel Natuurdorpen

Het Peel Natuurdorpen project draait om de realisatie van 'Landschapslandbouw'. Landschapslandbouw is de combinatie van klein wonen in Tiny Houses tussen nieuwe natuur. Het Peel Natuurdorpen project streeft ernaar Tiny Houses te verschuilen in een coulissenlandschap, een halfopen landschap dat wordt gekenmerkt door een lapjesdeken van bossen, heggen, houtwallen, waterpartijen, en kruidenrijk grasland. Hierdoor vormt het landschap het nieuwe verdienmodel voor de boeren.

In een conferentie met betrokken boeren en overheden zijn in december 2021 de volgende kaders van het project Peel Natuurdorpen vastgesteld. Deze bieden een handvat om samen met boeren, laneigenaren, overheden, maatschappelijke organisaties en bewoners een gebiedsplan op te stellen.

- 1. Meervoudige doelen, combineren van belangen.** Het Peel Natuurdorpen project is een combinatie van het individuele belang van de boer en het gebiedsbelang. Het gebiedsplan is leidend en in beginsel is het logisch om elk individueel plan hierop af te stemmen.
- 2. Verhouding agro, natuur en wonen.** Van het deelgebied bestaat de nieuwe natuur uit minimaal 30% en maximaal 70% bossen, houtwallen, heggen en water. Bijgevolg dus ook uit min. 30% en max. 70% kruidenrijk grasland. Per ha nieuwe natuur zijn een aantal tiny houses vergunbaar: Voor bos, houtwallen, heggen en waterpartijen geldt een hogere norm (de exacte norm wordt nog vastgesteld) dan voor kruidenrijk grasland. Dit om een voldoende mooie mix te krijgen van genoemde elementen. Gemiddeld zal dit neerkomen op 3 tiny houses per hectare nieuwe natuur. Op gebiedsniveau kan uitruil plaatsvinden.
- 3. Landschappelijke inpassing.** Een fraai coulissenlandschap (nieuwe natuur) is het hoofddoel en tiny house (wonen) een middel om het nieuwe landschap toekomstbestendig en rendabel te maken. Gezien de uiteenlopende types tiny houses is het wenselijk om afspraken te maken over ontwerp, materiaalkeuze, kleurstelling en de samenhang van het bouwwerk in de omgeving. Door de combinatie van bos en de relatief geringe hoogte van de tiny houses is landschappelijke inpassing vaak goed mogelijk. Enige mate van clustering van de huisjes in het bos, aan de bosrand, of op/aan het boerenerf is wenselijk. Tiny House bewoners hebben



vaak de wens met meerdere huishoudens in een kleine community te wonen, waar spullen en faciliteiten met elkaar gedeeld kunnen worden.

- 4. Minimaliseren ecologische foot print.** Tiny houses in het nieuwe bos moeten in beginsel off-grid zijn. In principe komen er geen nieuwe wegen, leidingen en kabels. Clustering is ook wenselijk om de ecologische voetafdruk te beperken. Wel dient de toegankelijkheid voor hulpdiensten gewaarborgd te worden. Daarnaast liggen er kansen over gebruik van:
 - circulair bouw materiaal
 - in Nederland geproduceerd hout
 - waterzuiveringsinstallatie
 - zonnepanelen en duurzame warmtevoorziening
 - mobiliteit (faciliteiten deelauto's, elektrische auto)
- 5. Governance en sturing.** Peel Natuurdorpen streeft naar het combineren van verschillende doelen. Dit vereist een passende vorm van organisatie en governance. Daarbij zijn de landeigenaren/ boeren de belangrijkste drijvende kracht; de organisatie vormt daarvan een weerspiegeling. Een organisatie van deelnemende boeren aan het PND-project is ook een buitengewoon geschikt middel om t.z.t. de ontwikkelings- en beheersubsidies aan te vragen en te regelen met de deelnemers. De nieuwe organisatie is dan een Terrein Beherende Organisatie (TBO) van-voor-door-en-met boeren: een zogenoemde BTO (Boeren Terreinbeherende Organisatie). Daarnaast kunnen ook overheden, bewoners en natuurorganisatie een rol vervullen in advisering of sturing. Overheden hebben een eigen verantwoordelijkheid in termen van planvorming en vergunningverlening. Nader onderzoek naar de meest passende vorm van organisatie (stichting, coöperatieve vereniging, BV, etc.) is wenselijk. Per bedrijf wordt een Kwalitatieve Verplichting (KV) opgesteld. Dit is een notariële akte waarmee de koppeling van de hectares nieuwe natuur en het aantal tiny houses vast staat.
- 6. Participatie bewoners en omgeving.** Direct omwonenden en belanghebbenden dienen in de initiatieffase op een zorgvuldige wijze betrokken te worden. Belanghebbenden kunnen ook belangenorganisaties of natuurorganisaties zijn. Uit de praktijk blijkt dat participatie in een dergelijk project door omwonenden het draagvlak vergroot. Mogelijke bepalingen in het bewonersprofiel zijn:
 - Ambitie om ecologische voetafdruk zoveel mogelijk te verkleinen.
 - Toetreding en deelname aan een bewonersvereniging.
 - Bereidheid om te investeren (in natura of financieel) in aanleg en onderhoud van de nieuwe natuur.

Meer informatie over dit project is te vinden op: www.testlab-nnk.nl

• VAN FACILITEREN NAAR AANJAGEN

Naast het faciliteren van initiatiefnemers, kan een gemeente ook beslissen om actief dergelijke projecten aan te jagen. Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden.

Wijs ontwikkelzones aan voor functiecombinaties

Door zelf ontwikkelzones voor functiecombinaties aan te wijzen kan een gemeente initiatieven uitnodigen om tot een plan te komen. Hierbij is het van belang om concreet duidelijkheid te verschaffen over de geldende randvoorwaarden. Mogelijk interessante ontwikkelzones zijn gebieden in de nabijheid van bestaande natuurgebieden, gebieden die ook in provinciale bossenstrategie worden genoemd, of gebieden nabij de bebouwde omgeving die als hoogwaardig recreatief uitloophoeveel kunnen dienen.

Geef functiecombinaties een plek in de omgevingsvisie en het omgevingsplan

Doordat functiecombinaties niet passen in veel bestaande bestemmingsplannen, vereist de realisatie van een initiatief een vergunning voor buitenplanse omgevingsplan activiteit. Door functiecombinaties aan de omgevingsvisie en het omgevingsplan toe te voegen, is deze stap niet meer nodig en wordt het proces gestroomlijnd.

Zet eigen grondposities in

Vanwege het formele proces van het aanvragen van vergunningen en de bestemmingswijziging, zijn initiatiefnemers vaak huiverig om een perceel aan te kopen of te pachten. Bovendien zijn percelen meestal niet lang beschikbaar op de markt, waardoor deze vaak niet meer beschikbaar zijn wanneer het formele proces af is. Door een perceel beschikbaar te stellen aan initiatiefnemer kunnen deze obstakels omzeild worden.

Zet een prijsvraag of tender uit

Er is ontzettend veel interesse in de mogelijkheid om kleinschalig te wonen in de natuur. Indien een gemeente een duidelijke maatschappelijke opgave heeft rondom klimaat, landschap of biodiversiteit waar projecten op het vlak van Nieuwe Natuur & Klein Wonen aan kunnen bijdragen, kan het uitzetten van een tender of prijsvraag een effectieve manier zijn om initiatiefnemers naar een gebied te trekken.

IN HET KORT

Dit document bevat de verzamelde lessen voor gemeenten wat betreft projecten waarin de realisatie van nieuwe natuur wordt gecombineerd met kleinschalig wonen. Door deze twee functies te combineren ontstaat er een interessant verdienmodel dat kan bijdragen aan meerdere problemen waar we in Nederland mee kampen. Echter blijkt het tot nu toe lastig om zulke projecten te realiseren. Het doel van dit document is om gemeenten inzichten te bieden, en zo het proces tot realisatie te stroomlijnen.

Voor gemeenten is het van belang proactief beleid te voeren. Dit beslaat twee hoofdthema's: het stellen van duidelijke randvoorwaarden voor initiatiefnemers en het zelf aanjagen van initiatieven met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Een gemeente moet helderheid verschaffen over randvoorwaarden zoals het aantal Tiny Houses, de duur van projecten, natuurdoelen en landschappelijke inpassing. Daarnaast kunnen gemeenten kijken zelf een actieve rol spelen om de realisatie van projecten te versnellen. Hierbij valt te denken aan het aanwijzen van ontwikkelzones of aan het inzetten van eigen grond of middelen.

Processtappen

Het proces voor de realisatie van nieuw bos in combinatie met tiny houses is hetzelfde als de processen voor andere ruimtelijke initiatieven. Wanneer een dergelijk initiatief ontstaat, is de eerste stap vanuit de gemeente dat het college van burgemeester en wethouders een principebesluit neemt over het plan. Het verzoek om een principebesluit te nemen komt vanuit de initiatiefnemer. Met dit principebesluit spreekt het college zich uit of zij bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief en onder welke voorwaarden. Na het nemen van het principebesluit is er een planologische procedure nodig om formeel medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief, door middel van het aanpassen van het bestemmingsplan of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht-procedure (Wabo). In dit proces toetst de gemeente of aan de reguliere vereisten en de in dit afwegingskader genoemde voorwaarden is voldaan. Gemeente en initiatiefnemer leggen vervolgens afspraken vast in een overeenkomst, waar de wettelijk vastgelegde zienswijzeprocedure plaatsvindt. Uiteindelijk neemt de gemeenteraad een besluit over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. In het geval van een uitgebreide WABO-procedure, vergund het college nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Onder het regime van de nieuwe Omgevingswet kunnen gemeenten zelf regels stellen of dit een bevoegdheid is van het college, of dat de gemeenteraad hierop nog invloed kan uitoefenen.

Hieronder staat het proces van initiatiefnemer en gemeente stapsgewijs beschreven. Hierin is er vanuit gegaan dat het initiatief in strijd is met het bestemmingsplan. Dat zal vaak het geval zijn. Indien het wel past in het bestemmingsplan kan een kortere procedure doorlopen worden.

1. Initiatiefnemer heeft een idee voor een initiatief
2. Scan van de relevante gemeentelijke regels
 - Bestemmingsplan
 - Bouwbesluit
 - Eventueel andere regels
3. Oriënterend gesprek met gemeente
4. Oriënterend gesprek met provincie
5. Uitwerking van idee tot een plan op hoofdlijnen en indiening principeverzoek
6. Inspraak of participatie in besluitvorming
7. Principebesluit door het college van B&W
8. Anterieure overeenkomst met gemeente over plan, kosten en voorwaarden
9. Start aanpassen gemeentelijk bestemmingsplan of indiening vergunningaanvraag
10. Verzoek gemeente om afwijking van provinciale verordening
11. Verlening van afwijking van het bestemmingsplan
12. Zienswijzeprocedure
13. Verklaring van geen bedenkingen Gemeenteraad
14. Verlenen Wabo-vergunning door College van B&W
15. Realisatie

Procedure WABO-vergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de basis voor een groot deel van de vergunningen in het domein van de fysieke leefomgeving. De Wabo maakt het mogelijk om, binnen een project, met één omgevingsvergunning verschillende activiteiten (bouw, aanleg, oprichten, gebruik) uit te voeren.

Handelingen met betrekking tot het aanvragen van de WABO-vergunning

Inhoud aanvraag	De aanvrager ondertekent de aanvraag. Hij moet bovendien alle belangrijke gegevens overleggen.
Indiening aanvraag	De aanvraag dient men schriftelijk of elektronisch in. Dit moet gebeuren bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de aanvrager het project grotendeels uitvoert.
Bevestiging aanvraag	Het bevoegd gezag bevestigt de ontvangst van de aanvraag en geeft de procedure weer.
Aanvraag buiten behandeling laten	Het bevoegd gezag kan besluiten de aanvraag niet te behandelen als daarin iets niet klopt.

Handelingen met betrekking tot het ontwerp van de aanvraag van de WABO-vergunning

Kennisgeving	Het bevoegd gezag geeft op geschikte wijze kennis van de beslissing op de aanvraag.
Terinzagelegging	Het bevoegd gezag legt alle belangrijke stukken ter inzage.
Zienswijzen	Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren brengen.

Handelingen met betrekking tot de beslissing op de aanvraag van een WABO-vergunning

Reactie op zienswijzen	Het bevoegd gezag betreft bij de beantwoording van de zienswijzen alle belangrijke informatie. Deze beantwoording is een motivering van het besluit.
Beslistermijn en beslissing op aanvraag	Het bevoegd gezag besluit normaal binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag. Het vergaart kennis over de belangrijke feiten en belangen en weegt de belangen af.
Kennisgeving	Het bevoegd gezag geeft op geschikte wijze kennis van de beslissing op de aanvraag.
Terinzagelegging	Het bevoegd gezag legt de beslissing op de aanvraag en de bijbehorende stukken ter inzage.

COLOFON

Dit document is samengesteld op basis van de ervaringen van het Testlab Nieuwe Natuur en Klein Wonen, een initiatief van het Instituut Maatschappelijke Innovatie en De Natuurverdubbelers, mede mogelijk gemaakt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor meer informatie, neem contact op met Daan Groot of Guido Enthoven.

Instituut Maatschappelijke Innovatie

Tiboel Siegenbeekstraat 25
2313 HA, Leiden

Contactpersoon: Guido Enthoven
info@imi.nu
06 54 298 149

IMI
INSTITUUT
MAATSCHAP-
PELIJKE
INNOVATIE

De Natuurverdubbelers

Nieuwezijds Armsteeg 8
1012 NB, Amsterdam

Contactpersoon: Daan Groot
daan@natuurverdubbelers.nl
06 38 24 88 97

 **De Natuurverdubbelers**
OMDAT DE NATUUR
BETER VERDIENT

Mede mogelijk gemaakt door een bijdrage het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties