

An aerial architectural rendering of a small-scale housing development in a rural landscape. The development features several buildings with brown and grey roofs, interspersed with trees and green spaces. A road runs along the left side, and a winding path or stream is visible on the right. The background shows a vast, flat landscape under a blue sky with scattered clouds.

**Kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied voor de
financiering van de kwaliteitsverbetering van
landschap, water, natuur en biodiversiteit**

Brabants Landschap i.s.m. Field Design & Development

2025

Kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied voor de financiering van de kwaliteitsverbetering van landschap, water, natuur en biodiversiteit

Uitgevoerd door :

Carlo Braat en Koen Staals, Brabants Landschap

i.s.m. Bart Dankers en Marianne Mentink van Field Design & Development

Beeld voorpagina: Field Design & Development

Dit rapport vormt één van de bouwstenen voor de instrumentenkoffer die een impuls moet gaan geven aan de realisatie van nieuwe groenblauwe dooradering op landbouwgronden in Nederland. Het Ministerie van LNV en het Van Gogh Nationaal Park hebben de ontwikkeling van de instrumentenkoffer financieel ondersteund.

Inhoud

Inleiding.....	5
Samenvatting.....	6
1. Problematiek en doelen voor het landelijk gebied	8
1.1 Leegstand agrarische bedrijfsgebouwen	8
1.1.1 Algemeen	8
1.1.2 Leegstand in Brabant als voorbeeld	9
1.2 Doelen landelijk gebied	10
1.2.1 Landelijke doelen.....	10
1.2.2 Vertaling landelijke doelen door provincies: Brabant als voorbeeld	12
1.3 Woningtekort en woningbouwprogramma	13
1.3.1 Woningtekort	13
1.3.1 Woningbouwprogramma.....	14
2. Kleinschalige woningbouw in landelijk gebied als instrument voor realisatie meervoudige doelstelling	15
2.1 Bestaand en nieuw concept.....	15
2.2 Handreikingen en beleidskaders woningbouw in landelijk gebied	16
2.2.1 Handreikingen op rijksniveau.....	16
2.2.2 Analyse provinciale kaders.....	19
3. Initiatieven vanuit het veld	20
3.1 Groot wonen en nieuwe natuur.....	20
3.2 Klein wonen en nieuwe natuur	22
3.2.1 Particuliere initiatieven	22
3.2.1 Handreiking Nieuwe Natuur en Klein Wonen	24

3.3 Combinatie van groot en klein, duur en betaalbaar, individueel en collectief	28
4. Aanbevelingen voor provincies en waardering maatregelen	30
4.1 Aanbevelingen	30
4.2 Waardering woningbouw, beëindiging en sloop en maatregelen voor landschap, water en natuur	31
4.2.1 Inleiding	31
4.2.2 Voorstel voor waardering woningbouw, beëindiging en sloop en maatregelen t.b.v. landschap, natuur en water	32
5. Casussen: individueel en collectief	38
5.1 Casus 1: Individueel.....	38
5.2 Casus 2: Collectieve gebiedsgerichte aanpak	41
5.3 Ontwikkeling, borging beeldkwaliteit en instandhouding	45
5.3.1 Eén overheid	45
5.3.2 Beeldkwaliteit.....	45
5.3.2 Instandhouding	46
Geraadpleegde bronnen	47
Bijlage 1: Analyse provinciale beleidskaders voor bouwen in het buitengebied	48
Bijlage 2: Berekening kosten realisatie groenblauwe dooradering casus 1	51
Bijlage 3: Berekening kosten realisatie groenblauwe dooradering casus 2	53

Inleiding

Er zijn veel agrariërs die de komende jaren stoppen met hun bedrijf met een grote leegstand als gevolg, er zijn heel veel maatschappelijke doelen voor het landelijk gebied en er is een grote behoefte aan nieuwe betaalbare woningen. Kijkend vanuit dit perspectief is er een grote noodzaak om te onderzoeken of er een concept/instrument is dat aan alle drie de problemen/doelen invulling kan geven waardoor een grote maatschappelijke winst geboekt kan worden. Kleinschalige woningbouw op boerenerven van stoppende agrariërs en/of de bouw van woningen aan de rand van stedelijk/bebouwd gebied als uitkomst van een (collectieve) aanpak op gebiedsniveau in samenhang met de sloop van landschap ontsierende bebouwing en een kwaliteitsverbetering van natuur, water en landschap zou een deel van de oplossing kunnen zijn.

Het is een gevoelig onderwerp, maar we zien op rijksniveau beweging in de vorm van 2 handreikingen die dit onderwerp belichten. Dat is een mooie ontwikkeling maar het beleid op dit gebied wordt voornamelijk gemaakt door provincies en gemeenten. Er zal een nieuw beleidskader en rekenregels ontwikkeld moet worden om woningbouw in het landelijk gebied voor de financiering van maatregelen op gebied van natuur, water en landschap vorm en inhoud te geven.

Deze notitie begint met een uitgebreide analyse van bestaande doelen en problemen in het landelijk gebied, de huidige provinciale beleidskaders en de particuliere initiatieven die worden ontplooid. Na de analyse worden concrete aanbevelingen gedaan voor provinciaal beleid. Het laatste hoofdstuk belicht 2 casussen om te laten zien wat nieuw beleid om kan gaan leveren.

Samenvatting

Er zijn grote opgaves in het landelijk gebied. Er staan veel bedrijfsgebouwen bij agrarische bedrijven leeg en dat zal de komende jaren alleen maar toenemen, er zijn ambitieuze doelen op gebied van natuur, water en klimaat en er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. De doelen voor natuur, water en klimaat waren onderdeel van het Nationaal Programma Landelijk gebied (NPLG). Het huidige kabinet heeft het NPLG geschrapt en tevens het Transitiefonds met 20 miljard euro. Het geld is er niet meer maar de doelen wel. Diverse provincies hebben aangegeven de doelen van het NPLG wel te willen realiseren.

Een optie om invulling te geven aan de leegstand, de financiering van de doelen op gebied van natuur, water en klimaat en de woningbouwopgave is om meer mogelijkheden te scheppen voor bijvoorbeeld een nieuwe invulling van vrijkomende agrarische locaties. Dit onderwerp leeft ook sterk op rijksniveau, met als resultaat 2 handreikingen. De Handreiking planologische concepten erftransformaties van het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur en de Handreiking Nieuwe natuur en klein wonen van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Op provinciaal niveau zijn er enkele provincies die werken met een zogenaamde maatwerkregeling om invulling te kunnen geven aan projecten waar niet alleen sprake is van sloop (ruimte-voor-ruimte) maar ook invulling wordt gegeven aan doelen voor het landelijk gebied. De provincie Noord-Brabant heeft naar verwachting de meest uitgewerkte regeling: de Maatwerkregeling als onderdeel van de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant. Deze provincie heeft ook een rekenmodel ontwikkeld.

Er waren in het verleden diverse initiatieven om wonen en natuur te verbinden met het concept Nieuwe landgoederen. Dit concept heeft mooie en minder mooie resultaten opgeleverd en de woningen behoren tot het topsegment van de woningbouwmarkt. Dit concept kunnen we scharen onder de noemer Groot bouwen en nieuwe natuur.

De laatste jaren neemt het aantal particuliere initiatieven toe die onder de noemer Klein bouwen en Nieuwe Natuur aan de slag willen. De meest bekende is het initiatief Peel Natuurdorpen, winnaar van de publieksprijs van VPRO Woonpioniers en een van de negen partijen voor de Erfgoeddeal. De particuliere initiatieven hebben een sterke focus op de koppeling tussen de bouw van Tiny Houses en de aanleg van nieuwe natuur. De ervaring leert echter dat deze initiatieven niet passen binnen de huidige beleidskaders zoals de Omgevingsverordeningen van provincies en dus niet of nauwelijks voortgang boeken.

Het lijkt of er op dit moment maar 2 smaken zijn: groot wonen en nieuwe natuur en klein wonen in de natuur terwijl er juist grote behoefte is aan betaalbare woningen, zoals verwoord in het Programma Woningbouw van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op hoofdlijnen hebben het ministerie van VRO, gemeenten, provincies, woningcorporaties, marktpartijen en consumentenorganisaties afspraken gemaakt over een norm bij nieuwbouw: 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen en 1/3 overig. Voor 2025 komt de bovengrens voor betaalbare woningen op €405.000.

Een beperkt deel van de woningbouwopgave zou kunnen landen in het landelijk gebied, en dan bij voorkeur middels projecten waar een impuls wordt gegeven aan woningbouw en tegelijkertijd ook aan de kwaliteitsverbetering van landschap, water en natuur. De inschatting is dat de verhouding zoals opgenomen in het Programma Woningbouw financieel niet uit kan bij de combinatie van woningbouw en kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Projecten met een functiecombinatie in het landelijk gebied zouden als streven moeten hebben om 50% in te vullen met betaalbare woningen en maximaal 50% met vrije sector woningen.

Gelet op de grote urgentie van het onderwerp is het gewenst om nieuwe kaders met elkaar vorm te gaan geven. Kaders die rekening houden met de gevoeligheid m.b.t. het bouwen van woningen in het landelijk gebied maar tevens ruimte gaan geven aan goede initiatieven met een goede balans tussen wonen en de kwaliteitsverbetering van landschap, water en natuur. De volgende aanbevelingen kunnen daarbij benoemd worden:

- Ontwikkel een rekenmodule en ken aan alle activiteiten een waarde in euro's toe, naar voorbeeld van de rekenmodule van de provincie Noord-Brabant voor de zogenaamde [Maatwerkregeling](#).
- Zorg voor een goede regie vanuit welstand. Formeer per regio of provincie een beeldkwaliteitsteam;
- Werk bij dit soort integrale initiatieven vanuit de gedachte van één overheid. Provincie, gemeente en waterschap beoordelen projecten gezamenlijk en niet los van elkaar;
- Zorg dat het woningbouw goed aansluit op de woningbehoefte, dus niet alleen vrije sector maar ook voldoende betaalbare woningen en ruimte voor nieuwe (collectieve) woonvormen.

1. Problematiek en doelen voor het landelijk gebied

1.1 Leegstand agrarische bedrijfsgebouwen

1.1.1 Algemeen

Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen wordt een steeds groter probleem in Nederland. In een onderzoek, uitgevoerd door TwynstraGudde in opdracht van het Landelijk Aanjaagteam Ondernijning (ATO) en (Zuidelijke) Land en Tuinbouw Organisatie (Z)LTO, worden de volgende conclusies getrokken:

- De dynamische landbouwsector voltrekt zich een metamorfose naar steeds minder, maar steeds grotere bedrijven. Veel oudere agrariërs hebben geen opvolger, stoppen om andere redenen, of worden in het kader van natuurherstel uitgekocht.
- Nu zijn dat er circa 55.000 duizend agrarische bedrijven. Daarvan zullen er na verwachting in 2030 nog maar 24.000 over zijn.
- De ontwikkelingen kunnen tot 2030 naar schatting leiden tot 40 miljoen m2 vrijkomende bebouwing, bovenop de 11 miljoen m2 die er al is. In de provincies Gelderland en Noord-Brabant zijn de getallen het grootst, maar ook elders in Nederland is de leegstand fors.

Het gebruik van agrarisch vastgoed voor de productie en opslag van drugs is een groot probleem en dat probleem zal alleen maar groter worden naarmate er in het buitengebied meer vastgoed haar agrarische bedrijfsfunctie verliest. Uit het onderzoek van TwynstraGudde blijkt dat het aan de boeren niet zal liggen. Boeren weten dat drugscriminelen op de loer liggen en hebben ook weleens te maken met pogingen om hun leegstaande gebouwen te laten gebruiken voor criminele activiteiten. Hier gaan zij in heel veel gevallen niet in mee. Er is dus weerbaarheid.

Om agrarisch ondernemers weerbaar te houden, ligt er ook nadrukkelijk een verantwoordelijkheid van (lokale) overheden. Door versnelde procedures voor agrarische herbestemming te bevorderen, helpen ze niet alleen de boer maar dragen ze ook bij aan een vitaal en weerbaar platteland dat de aantrekkingskracht voor drugsgerelateerde criminaliteit vermindert.



▲ Agrarisch Brabant is kwetsbaar voor drugscriminaliteit

Het Brabantse platteland wordt overgenomen door drugscriminelen, maar wat is de oplossing?

Het Brabantse platteland was ooit een toonbeeld van agrarische bedrijvigheid en dorpen vol leven. Maar veiligheid en leefbaarheid staan onder druk door een giftige combinatie: toenemende leegstand én drugscriminelen die de lege boerenschuren huren of kopen. De afgelegen stallen zijn ideaal voor hun illegale activiteiten, zoals de productie en opslag van drugs.

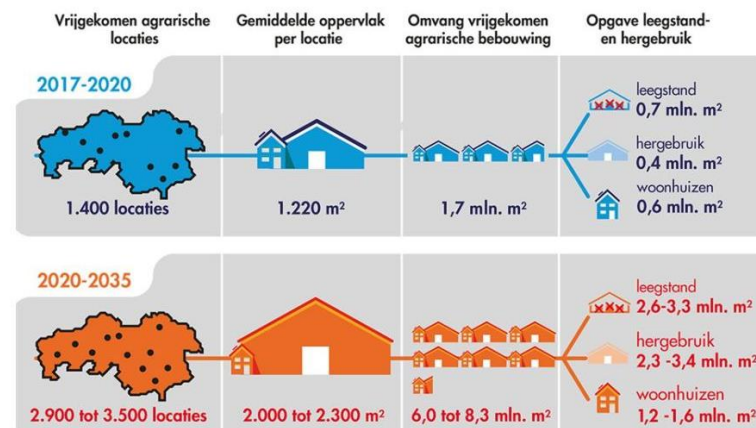
Meerdere oplossingen

TwynstraGudde geeft in haar rapport aan dat er binnen de kaders van het beleid meerdere oplossingen zijn die het areaal leegstaande gebouwen terug kunnen dringen. In hun rapport worden de volgende oplossingen genoemd:

- Een agrarische bedrijfswoning gebruiken als burgerwoning. Onder de Omgevingswet is dat toegestaan, net als onder de Wet plattelandswoningen. Zo'n boerderijwoning wordt bewoond door mensen zonder binding met het landbouwbedrijf ter plaatse. Voor de rest blijft de agrarische bestemming in stand.
- Sloop van gebouwen en de ruimte teruggeven aan de omgeving. De waarde van de locatie stijgt, er is meer kans een koper te vinden en de landschappelijke kwaliteit en vitaliteit worden verbeterd. Boeren zijn niet altijd in de gelegenheid om de kosten hiervan te dragen. Sloopsubsidies kunnen een deel van de problematiek oplossen.
- Transformatie naar bijvoorbeeld een zorgboerderij, recreatie- en werkunits, kinderopvang of cultuurgrond (na sloop). De agrarische bestemming gaat ervan af en vaak samen met andere initiatiefnemers worden de gebouwen en de grond opnieuw ingericht voor een andere functie.
- Herbestemmen is in veel gevallen een sympathieke oplossing. Veel gemeenten en creatieve ondernemers werken proefondervindelijk aan nieuwe perspectieven. Het is belangrijk om de opgedane ervaringen te delen en het gesprek hierover met elkaar te voeren. Welke herbestemming biedt kansen, zonder ergens anders nieuwe leegstand te veroorzaken?
- **Ruimte voor Ruimte (Rood voor Rood): in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen mogen op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie nieuwe woningen worden gebouwd.**

1.1.2 Leegstand in Brabant als voorbeeld

In 2022 is in opdracht van de provincie Noord-Brabant een analyse uitgevoerd door Wageningen Environmental Research over leegstand in Noord-Brabant. Het betreft een actualisatie op basis van gegevens van 2020. van vrijgekomen agrarische bebouwing, de verwachte leegstand en de prognose daarvan naar het jaar 2035. De verwachting is dat in de periode 2020-2035 6,0-8,3 miljoen m² agrarische bebouwing leeg komt te staan. Een deel daarvan zal hergebruikt worden maar een deel- 2,6-3,3 mln. m² zal leeg blijven staan (zie afbeelding). Het onderzoek geeft aan dat de leegstand het grootst zal zijn op de Brabantse zandgronden.



Info vrijkomende agrarische bedrijven (Bron: Provincie Noord-Brabant)

1.2 Doelen landelijk gebied

1.2.1 Landelijke doelen

De doelen voor het toekomstig landelijk gebied zijn beschreven in het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Het doel van het NPLG was het halen van de (Europese) doelen voor natuur, stikstof, waterkwaliteit en klimaat (zie afbeelding 1). Om deze doelen te bereiken is ingezet op het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied voor met name inwoners, ondernemers, landbouw en natuur. Het huidige kabinet heeft besloten te stoppen met het Nationaal Programma Landelijk en met het daaraan gekoppelde transitiefonds.

Om de noodzakelijke doelen voor natuur, landbouw, water en klimaat te behalen hebben de provincies gebiedsprogramma's uitgewerkt. Door veel provincies is aangegeven dat met het verdwijnen van het NPLG de doelen niet uit beeld zijn. Zo moeten de doelen voor de KRW al in 2027 zijn gerealiseerd.

Omdat er geen middelen meer beschikbaar zijn uit het Transitiefonds zullen provincies op zoek moeten naar andere financieringsbronnen.



Afbeelding 1: Doelen voor toekomstbestendig landelijk gebied (Bron: NPLG)

In het NPLG waren voor 4 thema's de doelen toegelicht. Kort samengevat kwam het hierop neer:

Natuur

Het NPLG richt zich voor natuur op het realiseren van de bestaande Europese afspraken over het behoud en herstel van de biodiversiteit. De doelen van de Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) staan hierbij centraal. De kernopgave is om op de langere termijn aangewezen vogelsoorten en dier- en plantensoorten in een gunstige staat te brengen. Voor 2030 is de opgave om het gat tussen die gunstige staat en de huidige staat met 30% te verkleinen

Water en bodem

We willen het beleid, de inrichting en het beheer van het watersysteem aanpassen aan het veranderende klimaat en zo schade en ontwrichting door weersextremen zoveel mogelijk beperken. Specifiek voor de waterkwaliteit en de beschikbaarheid van grondwater gelden de verplichtingen van de Kaderrichtlijn Water (KRW), een Europese richtlijn. Uiterlijk in 2027 moeten in Nederland alle maatregelen genomen zijn, om te komen tot een goede ecologische en chemische kwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Broeikasgassen landbouw en landgebruik

In Nederland is afgesproken dat alle maatschappelijke sectoren moeten bijdragen aan het nationale klimaatdoel voor 2030: 55% emissiereductie van broeikasgassen (ten opzichte van 1990). Het NPLG werkt de emissiereductiedoelen uit voor landbouw en landgebruik. Dit doel voor 2030 betekent dat er na 2030 nog een grote opgave voor Nederland en het landelijk gebied overblijft. Ook na 2030 blijven maatregelen gericht op minder uitstoot van broeikasgassen noodzakelijk.

Groenblauwe dooradering

Het NPLG stelt ook doelen om de groenblauwe dooradering van het landschap te versterken. Groenblauwe dooradering ondersteunt de andere NPLG doelen voor natuur, water en klimaat. Het is de ambitie om in 2050 10% van het landelijk gebied (exclusief NNN, inclusief gronden die geen agrarische functie hebben) ingevuld te hebben met groenblauwe-dooradering.

1.2.2 Vertaling landelijke doelen door provincies: Brabant als voorbeeld

Alle provincies in Nederland hebben de doelen die opgenomen waren in het NPLG vertaald naar een provinciaal gebiedsprogramma. Voor de specifieke doelen per provincie wordt verwezen naar deze gebiedsprogramma's.

Als voorbeeld wordt de Houtskoolschets Brabants Programma Landelijk Gebied kort toegelicht. De provincie Noord-Brabant heeft de nationale doelen/opgaven uitgewerkt in Brabantse doelen/opgaven. De Brabants doelen zijn:

- een richtinggevende reductieopgave voor ammoniak van 6.957 ton voor landbouw in Noord-Brabant;
- Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB): van totale omvang 129.000 ha, nog 4000 ha te verwerven of van functie te veranderen en nog 8.300 ha in te richten t/m 2027;
- Opgaven bos: a) ontwikkeling 13.000 ha bos binnen én buiten NNB, en b) 60.000 ha bestaand bos te revitaliseren;
- Hydrologische condities op peil;
- Groenblauwe dooradering: gemiddeld minimaal 10% groenblauwe dooradering van landelijk gebied in 2030, met hogere / lagere % afhankelijk van gebied;
- Nadere afspraken over maximale hoeveelheden te onttrekken grondwater per jaar en bescherming van grondwaterkwaliteit in grondwaterbeschermingsgebieden;
- Verhoging grondwaterpeilen met mogelijk 10 – 35 cm;
- Waterberging: benutten bestaande zoekgebieden en 5 tot 10% ruimte in diepste delen watersysteem reserveren voor waterberging, met beperkingen voor nieuwbouw;
- Opgave voor veehouderij en akkerbouw in Noord-Brabant: 0,8 Mton CO₂ eq.;
- Streven naar koolstofvastlegging in 'bomen, bos en natuur', niet nader gespecificeerd voor Noord-Brabant;
- Perspectief voor hoogproductieve kringlooplandbouw passend binnen het bodemen watersysteem;
- Perspectief voor extensieve, natuur- en landschapsinclusieve landbouw met o.a.: 500 natuurinclusieve boeren in 2030, 15% areaal biologische landbouw en nieuwe teelten (o.a. biobased materialen);
- Ruimte voor eigen keuzes en ondernemerschap en ondersteuning van de transitie van agrarische bedrijven.

1.3 Woningtekort en woningbouwprogramma

1.3.1 Woningtekort

Woningnood is een groot en complex probleem in Nederland met diepgewortelde oorzaken waaronder demografische veranderingen, economische factoren en beleidsuitdagingen. De impact ervan is voelbaar in alle lagen van de samenleving, van jongeren en starters tot kwetsbare groepen.

De vraag naar woningen is in de afgelopen jaren sterk gestegen, terwijl het aanbod niet snel genoeg kan groeien om aan die vraag te voldoen. Dit heeft geleid tot een tekort aan betaalbare woningen, vooral in de grote steden en rondom de Randstad. Een van de belangrijkste oorzaken van woningnood in Nederland is de aanhoudende bevolkingsgroei. De bevolking van Nederland is in de afgelopen decennia gestaag toegenomen, en deze trend zal naar verwachting doorgaan. Dit komt door zowel natuurlijke aanwas (meer geboorten dan sterfgevallen) als immigratie.

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft berekend dat er in 2024 een tekort is van 401 duizend woningen (zie afbeelding).



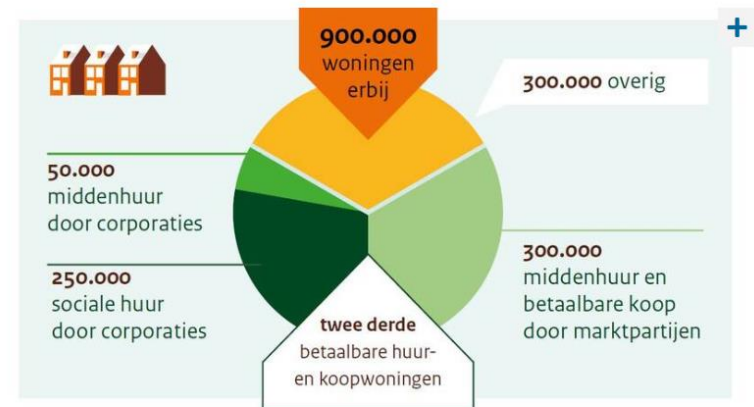
1.3.1 Woningbouwprogramma

Om het woningtekort te verkleinen zet het programma Woningbouw van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Op hoofdlijnen hebben het ministerie van VRO, gemeenten, provincies, woningcorporaties, marktpartijen en consumentenorganisaties afspraken gemaakt over een norm bij nieuwbouw: 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen en 1/3 overig. Voor 2025 komt de bovengrens voor betaalbare woningen op €405.000.

Grootschalige woningbouw en het stimuleren van snelle woningbouw zijn 2 belangrijke actielijnen in het programma.

Het huidige kabinet streeft naar 70% binnenstedelijke woningbouw en 30% buitenstedelijke woningbouw.

Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil de regels voor het bouwen van een extra woning op het erf, voor familie of mantelzorg, versoepelen. Tegelijkertijd wil ze het ook makkelijker maken om buiten de bebouwde kom woningen te bouwen. Dat staat in de tweede [Nota van Wijziging Wet versterking regie volkshuisvesting](#) die minister Mona Keijzer op 13 februari naar de Tweede Kamer heeft verstuurd. Het ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting bevat instructieregels voor het volkshuisvestingsprogramma van provincie en Rijk ten behoeve van de programmering van ten minste twee derde betaalbare woningen (middenhuur én betaalbare koop) en 30% sociale huurwoningen op nationaal niveau, provinciaal niveau en regionaal niveau. Voor 2025 komt de bovengrens voor betaalbare woningen op €405.000. De nationale woningbouwopgave wordt doorvertaald naar provincies en regio's, en wordt gemeenten een kader geboden voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering.



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

2. Kleinschalige woningbouw in landelijk gebied als instrument voor realisatie meervoudige doelstelling

2.1 Bestaand en nieuw concept

In hoofdstuk 1 is beschreven dat we in Nederland met een grote leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen te maken hebben die de komende jaren alleen maar groter zal worden omdat veel agrariërs hun bedrijf gaan beëindigen. TwynstraGudde geeft in haar rapport aan dat er meerdere oplossingen zijn zoals herbestemming of een Rood-voor-Rood regeling (bouw van woningen in ruil voor sloop agrarische bedrijfsgebouwen). Veel provincies in Nederland hebben daarvoor beleid ontwikkeld (zie tabel 1).

Met alleen een Rood-voor-Rood regeling is het maar zeer beperkt mogelijk om invulling te geven aan maatschappelijke doelen zoals benoemd in het NPLG en in provinciale gebiedsprogramma's.

Om aan beide doelstellingen invulling te geven is het voorstel om in aanvulling op de rood-voor-roodregeling ook een nieuwe regeling te introduceren:

NIEUW ROOD VOOR OUD ROOD EN NIEUW GROEN

In dit hoofdstuk wordt het voorstel voor een nieuwe regeling/nieuw concept verder uitgewerkt.

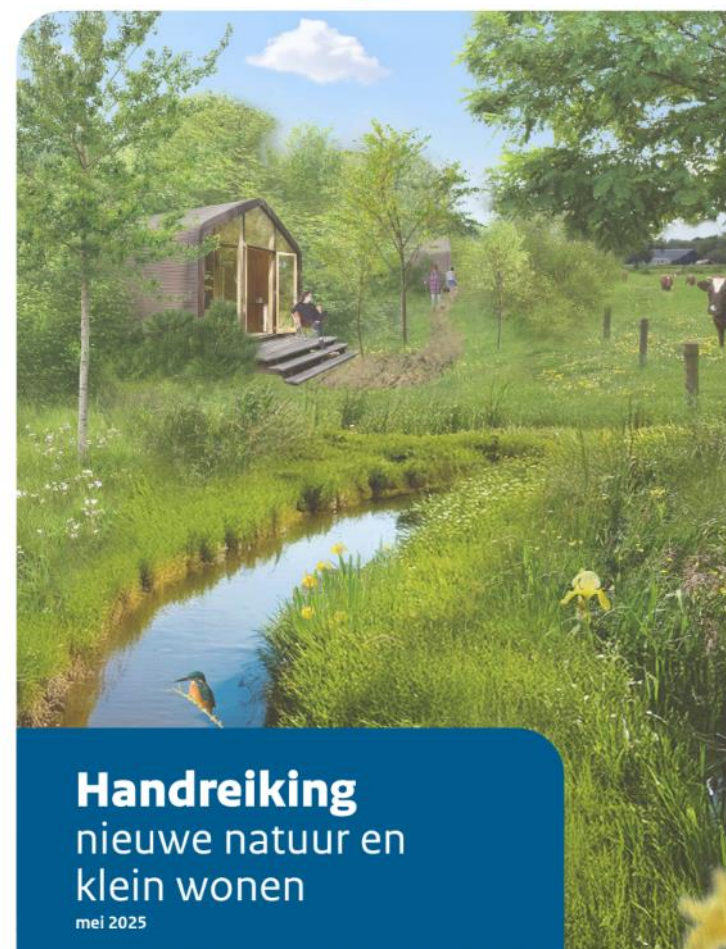
2.2 Handreikingen en beleidskaders woningbouw in landelijk gebied

2.2.1 Handreikingen op rijksniveau

2.2.1.1 Ministerie voor volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Met de inzet van ontwerp- en onderzoek-allianties ontwikkeld MOOINL, onder aanvoering van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, een set aan handreikingen. 9 handreikingen zijn nu klaar. De laatste handreiking vanuit MooiNL is de **Handreiking Nieuwe natuur en klein wonen**. Deze handreiking is opgesteld door Natuurverdobblers. Een andere handreiking voor het buitengebied is de **Handreiking Groenblauwe dooradering: naar verweven landbouw en natuur**. De handreikingen zijn bedoeld om concrete handelingsperspectieven aan te reiken voor het werken aan ruimtelijke opgaven op concrete plekken, van binnenstad tot buitengebied. Het programma MOOINL heeft de ambitie om het belang van ruimtelijke kwaliteit bij de toekomstige inrichting van ons land te borgen. Inzet van het programma is het werken aan aangename leefomgevingen: concrete plekken waar het prettig verblijven is (belevingswaarde), plekken die onze natuur en aarde niet uitput maar voedt en beschermt (toekomstwaarde) en waar we fysieke leefomgevingen doelmatig hebben ingericht, zodat verschillende functies elkaar versterken. (functionele waarde). Kortom: plekken die bij elkaar opgeteld leiden tot een mooier Nederland, nu en in de toekomst.

In hoofdstuk 4 zal op het onderwerp Nieuwe natuur en Klein Wonen verder worden ingegaan.



2.2.1.2 Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur

In opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Strategie, Kennis en Innovatie is in 2024 de Handreiking Planologische concepten erftransformaties opgesteld.

Veel agrariërs zullen de komende 10 jaar met hun bedrijf stoppen. 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. De 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:

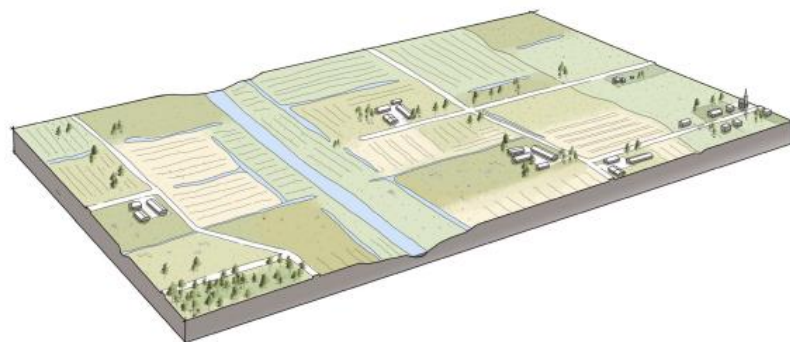
- vijf verschillende concepten van duurzame erftransformaties;
- een voorbeeldberekening die aansluit bij de gedefinieerde concepten;
- het proces voor 2 ideale scenario's om initiatieven voor erftransformaties te realiseren;
- de inhoud van een (gezamenlijk) programma erftransformaties of landelijk 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.

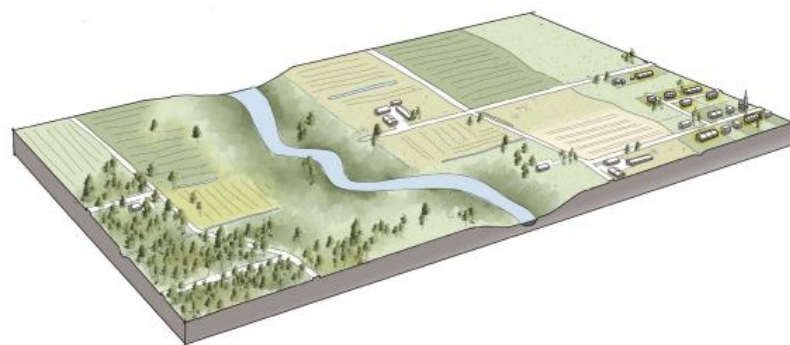


Handreiking Planologische concepten erftransformaties





Netwerk van erven | Huidige situatie



Netwerk van erven | Nieuwe situatie

Nieuwe situatie



Bebouwing

De bebouwing wordt op een strategische locatie ontwikkeld. 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 ontwikkeld. 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

2.2.2 Analyse provinciale kaders

Om een inzicht te krijgen van bestaande mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied van Nederland zijn de Omgevingsverordeningen Ruimte van alle provincies geanalyseerd. Per provincie zijn de volgende onderdelen verkend:

- Welke eisen stellen de provincies aan locaties waar nieuwe woningen toegevoegd kunnen worden;
- Heeft een provincie een ruimte-voor- ruimte regeling of regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB);
- Heeft een provincie een maatwerkregeling met een kwaliteitsarrangement;
- Heeft de provincie specifiek beleid voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

In bijlage 1 zijn de belangrijkste zaken per provincie per onderdeel opgenomen.

Op basis van deze analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Bij nieuwbouw van woningen die geen relatie hebben met sloop van bestaande agrarische bebouwing hebben een aantal provincie geen beleid en bij een aantal provincie kan nieuwbouw alleen gerealiseerd worden binnen een bebouwingsconcentratie, in een bebouwingslint of aansluitend aan stedelijk of bebouwd gebied.
- Indien er sprake is van woningbouw i.v.m. sloop mag in zes provincies de bouw van de woningen plaatsvinden op het voormalig agrarisch bouwvlak. In Brabant alleen mogelijk als VAB-locatie ligt in bebouwingsluster of bebouwingsconcentratie.
- In provincies waar op een VAB-locatie gebouwd mag worden geldt een maximaal aantal woningen van 2- 6 woningen. In Drenthe geldt dat maximaal 6 woningen gebouwd mogen worden in ruil voor sloop.
- De te slopen oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen voor de bouw van 1 woning varieert tussen de 500 en 2500 m². 1000 m² slopen voor 1 woning is de meest voorkomende variant.
- De provincies Drenthe, Noord-Brabant en Zeeland hebben kaders voor ontwikkeling nieuwe landgoederen. In Noord-Brabant en Drenthe moet het landgoed een oppervlakte hebben van minimaal 10 hectare en op 50% van de oppervlakte moet bos/natuur gerealiseerd worden.
- De provincie Noord-Brabant werkt met een rekenmodule die gekoppeld is aan hoofdstuk 7 van de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant. In de provincie Overijssel hebben diverse gemeenten op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zelf rekenregels vastgesteld.
- Er zijn 4 provincies met een zogenaamde maatwerkregeling waarin ook de kwaliteitsverbetering van natuur, water en landschap een onderdeel is van de opgave.

3. Initiatieven vanuit het veld

3.1 Groot wonen en nieuwe natuur

In de periode 1995 tot 2015 was er in Nederland veel belangstelling voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen waarbij de aanleg van groen/natuur gefinancierd wordt door de bouw van woningen met allure. Zowel op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau was er veel aandacht voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Bijna iedere provincie had een landgoedregeling en ook diverse gemeenten. Na 2015 is de belangstelling voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen sterk verminderd. Mogelijk heeft het te maken met de sterke stijging van de grondprijzen.

Iedere provincie had haar eigen regels maar in de praktijk kwam het ongeveer uit op de bouw van 1 woongebouw van allure (1500 m³ of meer) in ruil voor de aanleg van 2,5 hectare nieuwe natuur. In Nederland zijn vermoedelijk een honderdtal nieuwe landgoederen gesticht. De woningen op de nieuwe landgoederen behoren qua prijs (> € 1.500.000) tot het topsegment van de woningmarkt.

Op dit moment wordt alleen in de omgevingsverordeningen van de provincies Drenthe, Noord-Brabant en Zeeland gesproken over nieuwe landgoederen en zijn eisen geformuleerd qua minimale oppervlakte en te realiseren nieuwe natuur (zie bijlage 1). In Drenthe en Noord-Brabant moet het landgoed een oppervlakte hebben van minimaal 10 hectare en 50% van de oppervlakte moet bestaan uit nieuwe natuur. In Drenthe specifiek uit bos. Zeeland kent een ondergrens van 1,5 hectare.

De ervaringen uit Noord-Brabant zijn dat met de landgoedregeling hele mooie nieuwe landgoederen gerealiseerd zijn die wat betreft natuurkwaliteit en beeldkwaliteit (ontwerp landschap en woningen) heel hoog scoren maar er zijn ook voorbeelden bekend die op één of beide onderdelen niet goed scoren. Dit heeft grotendeels te maken met het feit dat in diverse gemeenten er geen regie was terwijl in andere gemeente een Welstandscommissie vanaf het begin bij het project betrokken was.



Landgoed 's-Heerenvrunden in de gemeente Etten-Leur, met een oppervlakte van 30 hectare en 15 hectare nieuwe natuur, is een voorbeeld van een nieuw landgoed met een hoge score op natuurkwaliteit/biodiversiteit en beeldkwaliteit. (Beeld: Parklaan Landschapsarchitecten)



3.2 Klein wonen en nieuwe natuur

3.2.1 Particuliere initiatieven

Er is een groeiend aantal particuliere initiatieven in ons land die de koppeling willen maken tussen klein wonen (Tiny houses) en de aanleg van natuur/bos/landschap. Denk aan Peel Natuurdorpen, Landdrift, Creabitat, De Woonbos Coöperatie en Liber Terra.



Het concept Peel Natuurdorpen is waarschijnlijk het project met de grootste ambities en het bekendst. Dit project is de winnaar van de publieksprijs VPRO Woonpioniers en een van de negen projecten die onderdeel zijn van een Erfgoed Deal. De Erfgoed Deal is een samenwerkingsverband tussen de rijksoverheid, gemeenten, provincies, waterschappen en maatschappelijke organisaties actief in de ruimtelijke ordening en erfgoedzorg. Peel Natuurdorpen wil landschap ontwikkelen op landbouwgrond en dit financieren middels Tiny Houses (zie missie).

De wens van Peel Natuurdorpen is om in 2030 in de Peel 3.500 ha nieuwe natuur met daarin 10.000 Tiny Houses te realiseren. Betaalbare woningen voor jong en oud op een prachtige heilzame locatie! Ondanks de publieksprijs en de erfgoeddeal is er nog geen concreet project gerealiseerd.

Missie Peel Natuurdorpen

De stichting richt zich op inwoners van de Peel.

Zij stimuleert boeren om rendabel landschap te realiseren: Landschapslandbouw.

Dit is het ontwikkelen van landschap op landbouwgrond.

Ons ideaal is een natuurrijk cultuurlandschap;

bossen afgewisseld met houtwallen, heggen, kruidenrijk grasland en waterpartijen,

met koeien die een belangrijke rol vervullen als de stoffeersters ervan.

Dit landschap biedt ruimte voor wonen in Tiny Houses in de beboste delen en of op het erf van de boerderij.

Deze combinatie van natuur, landbouw en wonen in Tiny Houses

is de bron waarmee we het levend erfgoed;

boeren, zowel als hun koeien en landschap

duurzaam in stand kunnen houden,

in volledige harmonie met de natuur.



Voorbeeld uitwerking projectgebied Landhorst i.o.v. Peel
Natuurdorpen

Peel Natuurdorpen heeft als vertrekpunt dat de realisatie van
1 hectare nieuwe natuur/landschap gefinancierd kan worden
door de bouw van 3 Tiny Houses.



3.2.1 Handreiking Nieuwe Natuur en Klein Wonen

Deze paragraaf is geheel ontleend aan de Handreiking Nieuwe Natuur en Klein Wonen, een uitgave van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening i.s.m. De Natuurverdubbelers

Handreiking

In opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening heeft een ontwerpteam bestaande uit medewerkers van De Natuurverdubbelers en Instituut Maatschappelijke Innovatie een handreiking geschreven over Nieuwe Natuur en Klein Wonen. Nieuwe Natuur & Klein Wonen is een ruimtelijk concept dat natuurontwikkeling met kleinschalige woningen combineert. Kern van het idee is om (permanente) nieuwe natuur te realiseren, voornamelijk op (landbouw)grond zonder huidige natuur- of woonbestemming, waarbij kleinschalige bewoning een economische drager biedt voor natuurontwikkeling. Binnen het concept wordt de economische waarde van de woonfunctie ingezet voor de aanleg en het beheer van natuur, met als uitgangspunt dat initiatieven financieel haalbaar zijn zonder afhankelijk te zijn van overheidssubsidies. Binnen NNKW-initiatieven ligt de nadruk op maximale natuurontwikkeling met een sluitende business case, waarbij

winstmaximalisatie niet het doel is.

De handreiking is primair bedoeld om beleidsmakers van rijk, provincies en gemeenten te informeren over de kansen voor Nieuwe natuur en klein wonen en daarmee enthousiasme te creëren bij beleidsmakers.



Beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers

Wat verstaan wij onder kleine woningen?

In Nederland wordt meestal een maximale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter aangehouden voor kleine woningen. Ook in deze handreiking hanteren we deze norm.

Belangrijke kenmerken van een kleine woning zijn compactheid en efficiëntie in ruimtegebruik. Kleine woningen kunnen op een vaste locatie worden geplaatst maar kunnen ook verplaatsbaar zijn. De woningen kunnen afzonderlijk van elkaar worden gecreëerd, maar kunnen ook grenzend aan elkaar in nieuwe of bestaande gebouwen worden gebouwd.

Functiecombinaties

Nederland kent een traditie van strikte functiescheiding in de ruimtelijke ordening: een gebied is vaak bestemd voor óf landbouw, wonen, óf groen. De nieuwe Omgevingswet is meer gericht op het faciliteren van vormen van functiecombinatie. Dit leidende principe stimuleert het gebruik van ruimte voor meerdere functies tegelijk. In plaats van enkelvoudige projecten worden projecten geprefereerd die meerdere doelen combineren. Het doel is om efficiënter om te gaan met de beperkte beschikbare ruimte in Nederland. Het combineren van natuurontwikkeling, extensivering van de landbouw en kleine woningen is een heel concrete vorm van functiecombinatie.

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is te allen tijde een uitgangspunt van Nieuwe Natuur en Klein Wonen. De ontwikkeling van nieuwe natuur is de kern van een initiatief. In combinatie met zorgvuldige inpassing van kleine woningen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden verhoogd. Een kwalitatieve verplichting waarbij de exploitatie van woningen wordt gekoppeld aan de aanleg en het beheer van nieuwe natuur kan zorgen voor borging van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld door vast te leggen hoe de natuur dient te worden aangelegd en beheerd door initiatiefnemers en/of bewoners.

In de handreiking worden veertien ruimtelijke inrichtingsvariabelen behandeld, zoals bebouwingsdichtheid, clusterpatroon, landschappelijke inpassing en nutsvoorzieningen. Eén van de inrichtingsconcepten is opgenomen op pagina's 24 en 25.

Rekenmodel

Uitgangspunt binnen de handreiking NNKW is dat subsidies niet nodig zijn om een project te realiseren. Hier kan, zeker bij een stapeling van opgaven, van worden afgeweken, waarbij de insteek is dat de business case haalbaar wordt door subsidie, niet dat er een extra verdienmodel ontstaat. Door middel van een rekenmodel kan inzicht geboden worden op de mogelijkheden die Nieuwe Natuur & Klein Wonen kan bieden onder bepaalde randvoorwaarden. Met het rekenmodel kan inzicht worden verkregen in de financieel haalbaarheid van een project.



Beeld: K. Hartholt, De Natuurverdobelaars

óf

Groen-blauwe dooradering in overgangsgebied

Dit inrichtingsconcept betreft het stimuleren van groen-blauwe dooradering in overgangsgebieden door middel van de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs waterwegen, bomen langs wegen en bos. Dit inrichtingsconcept verschilt van de andere inrichtingsconcepten, omdat hier verspreid over een groot gebied, gefragmenteerd nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Van de 250ha landbouwgrond wordt 25ha omgezet in natuur. De overige 225ha blijft in (gangbaar)

agrarisch gebruik. Dit concept kan bijvoorbeeld worden toegepast door een samenwerkende groep agrariërs, waarbij de gronden van de stoppende agrariër(s) worden ingezet voor nieuwe natuur. Er worden 35 tiny houses en een woongebouw voor een collectieve woonvorm (met daarin 40 kleine woningen) ontwikkeld op de grond van de stoppende agrariër(s).

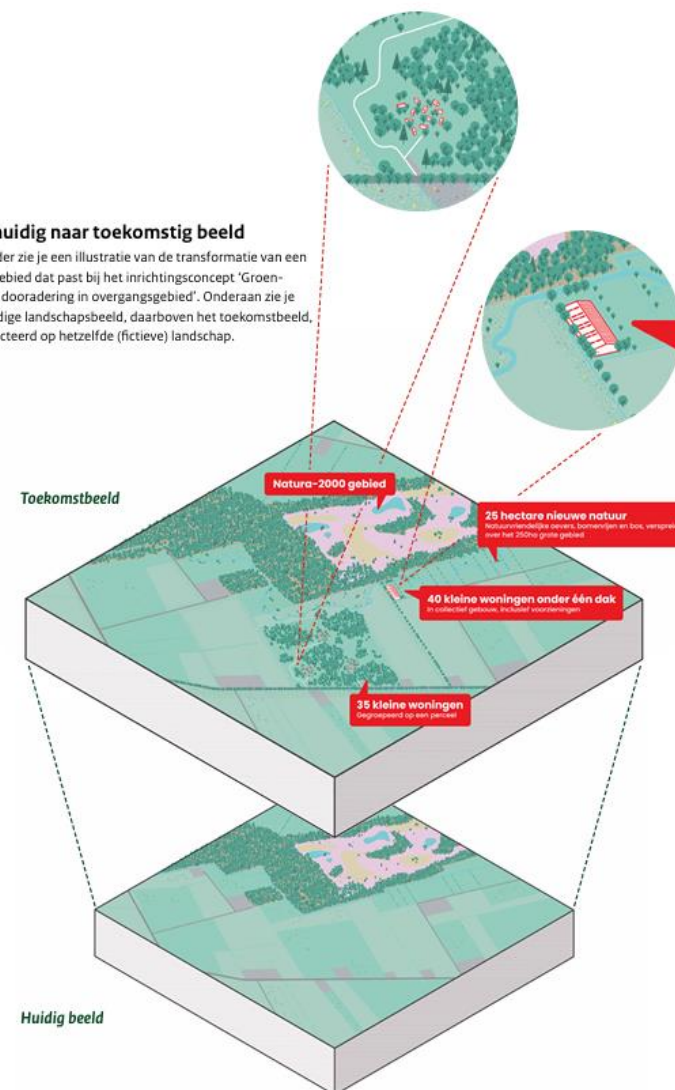
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Gekoppeld aan betrokken melkveebedrijven.
Bebouwingsdichtheid	3 woningen per hectare (laag-gemiddeld).
Clusteringpatroon	Enkele groepjes kleine woningen en een collectieve woonvorm, zo veel mogelijk bij elkaar, langs (water)wegen.
Bebouwingstypologie	Solitaire kleine woningen en één collectief gebouw.
Natuurtype	Veel lijn- en puntvormige natuur: natuurvriendelijke oevers, bomenrijen en bos. Meandering in KRW-lichamen wordt deels teruggebracht.
Agrarisch landgebruik	Omliggend agrarisch land blijft Engels raaigras.
Landschappelijke inpassing	Open karakter blijft behouden.
Schaal van project	250 hectare landbouwgrond, waarvan 25 hectare (10%) wordt ingezet voor groen-blauwe dooradering (grote schaal).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Hoge mate van gemeenschappelijke voorzieningen: met moestuinen, schuren en speelplaatsen.
Mobiliteit en ontsluiting	Collectieve parkeerplaatsen, zodat vervoersbewegingen in het natuur- en leefgebied worden beperkt.
Toegankelijkheid	Leefgebied is alleen toegankelijk voor bewoners. Natuur is deels toegankelijk via wandelroutes langs watergangen.
Afstand tot bebouwde kom	Nabij bebouwde kom.

Tabel 19 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept 'Groen-blauwe dooradering in overgangsgebied'. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschiede landschapstypen

Dit inrichtingsconcept is toepasbaar op alle landschapstypen, wanneer er watergangen aanwezig zijn in het gebied. Hiernaast zijn voorbeeldlocaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Bij het organiseren van een gebiedsgerichte aanpak is het verstandig om als grondeigenaren een 'gebiedsofferte' op te stellen, in samenspraak met gebiedspartijen. Hiermee kan door grondeigenaren worden voorgesteld hoe zij invulling willen geven aan de maatschappelijke opgaven die spelen in het gebied. Er zijn handleidingen beschikbaar online die hulp bieden bij het opstellen van een gebiedsofferte.
- Naast het concentreren van bebouwing kan ook spreiding van de woningen over de deelnemende grondeigenaren een mogelijkheid zijn. Dit hangt af van veel factoren, waaronder de behoeften van de deelnemende grondeigenaren.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Doordat minder mest op het land wordt uitgereden, worden lokale ammoniakemissies voorkomen en wordt stikstofuitstoot verminderd; luchtkwaliteit wordt verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	● ● ● ● ●
Biodiversiteit	Door toevoeging van een groot areaal diverse nieuwe natuur tussen het Engels raagras, wordt de biodiversiteit fors verhoogd.	● ● ● ● ●
Landschap	Sterke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur over groot gebied; nieuwe natuur is toegankelijk voor recreanten.	● ● ● ● ●
Sociaal	Woonbehoefte wordt vervuld op regionaal niveau en bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven; sociale cohesie wordt versterkt; nieuwe gemeenschappen worden gecreëerd.	● ● ● ● ●
Water	Forse verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling.	● ● ● ● ●
Bodem	Tegengang bodemverdichting en -verzuring door omzetting landbouwgrond naar natuur.	● ● ● ● ●
Klimaat	Substantieel meer groen zorgt voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	● ● ● ● ●

Tabel 20 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van 'Groen-blauwe dooradering in overgangsgebied' gaan we uit van het archetype 'Coöperatief collectief', met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 25 hectare (grote schaal)
- 3 woningen per hectare (lage/gemiddelde bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Directe inrichtingskosten nieuwe natuur	€15.000 per hectare	€110.000 per hectare	Natuur-vriendelijke oevers zijn een relatief dure vorm van natuur
Gemeenschappelijke voorzieningen	€3.000 per woning	€5.000 per woning	Schuren, speelplaatsen en moestuinen

Tabel 21 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept



Voor dit inrichtingsconcept zetten we 'Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)' en 'Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)' centraal, omdat dit type project veelal door een coöperatie van particuliere grondeigenaren zal worden getrokken en daarna door individuele bewoners zal worden gefinancierd. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie bijlage 2.

€790	gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) per woning per maand bij volledige financiering	benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)	€30.265.385	voor gehele project*
			€201.769	per kavel

* Indien de grond al in bezit is zijn de voorinvesteringen fors lager.

Bebouwingsdichtheid			Tijdelijkheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) per woning	Tijdsduur van project	Financieringskosten per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen
2 per hectare	€914 (€+58)	€250.722 (€+24.476)	Permanent	€856	€16.968.422
3 per hectare	€856	€226.246	30 jaar	€856	€1.317.375 (€-15.651.047)
4 per hectare	€828 (€-28)	€214.007 (€-12.239)	20 jaar	€1.129 (€+273)	€3.267.375 (€-13.701.047)
6 per hectare	€799 (€-57)	€201.769 (€-24.477)	10 jaar	€1.946 (€+1.090)	€5.217.375 (€-11.751.047)

Tabel 22 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tabel 23 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen deze bedragen (zie tabel 22). Bij tijdelijkheid stijgen de gemiddelde financieringskosten en wordt er ingeboet op het vermogen in plaats van vermogen opgebouwd omdat de restwaarde van de grond en woningen daalt (deze blijft bij permanent € 16.968.422), zie tabel 23. Bovendien is het de vraag of er bij een tijdelijk project een hypothecaire lening mogelijk is, omdat het onderpand niet waardeverast is.

Conclusie business case

De business case is voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid van 3 woningen per hectare. Ook een lagere dichtheid is mogelijk indien bewoners bereid zijn meer te betalen voor een extensievere invulling. Een korte tijdelijke invulling lijkt niet haalbaar, zeker niet in combinatie met een lage dichtheid. Een langdurige tijdelijke invulling is mogelijk, maar vraagt wel een financieel offer van bewoners omdat zij geen vermogen opbouwen in de woning. Daarmee lijkt die variant op dit aspect meer op huren, waarbij ook geen vermogen wordt opgebouwd. Dit is maar voor een heel beperkte doelgroep aantrekkelijk.

3.3 Combinatie van groot en klein, duur en betaalbaar, individueel en collectief

Het lijkt of er op dit moment maar 2 smaken zijn: groot wonen en nieuwe natuur en klein wonen in de natuur terwijl er ook een grote behoefte is aan betaalbare woningen.

Programma Woningbouw

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zet in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Op hoofdlijnen hebben het ministerie van VRO, gemeenten, provincies, woningcorporaties, marktpartijen en consumentenorganisaties afspraken gemaakt over een norm bij nieuwbouw: 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen en 1/3 overig. Voor 2025 komt de bovengrens voor betaalbare woningen op €405.000.

Woningbouw in landelijk gebied

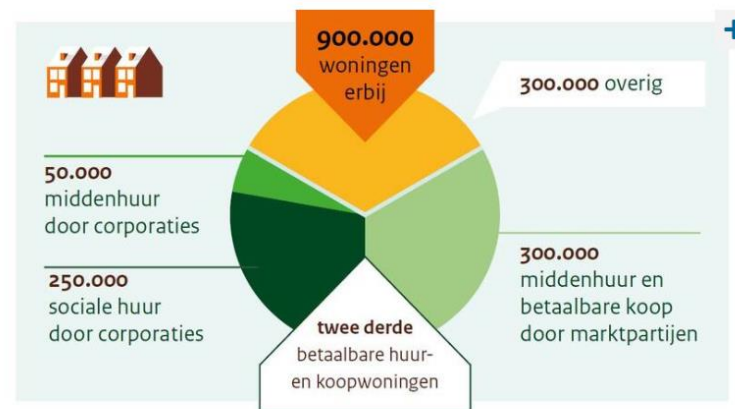
Een beperkt deel van de woningbouwopgave zou kunnen landen in het landelijk gebied, en dan bij voorkeur middels projecten waar een impuls wordt gegeven aan woningbouw maar tegelijkertijd ook aan de kwaliteitsverbetering van landschap, water en natuur.

De inschatting is dat de verhouding zoals opgenomen in het Programma Woningbouw financieel niet uit kan bij de combinatie van woningbouw en kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Projecten met een functiecombinatie in het landelijk gebied zouden als streven moeten hebben om **50% in te vullen met betaalbare woningen en maximaal 50% met vrije sector woningen**.

Nieuwe woonvormen en nieuwe aanpak

Tiny Houses genieten veel belangstelling maar ook naar collectieve woongebouwen, erfdelen is een toenemende belangstelling. Dit wijst op een verandering naar de vraag naar woonvormen. Collectieve woongebouwen zijn een interessante oplossing voor de uitdagingen van moderne woningnood en kunnen een positieve impact hebben op zowel de bewoners als de bredere gemeenschap. In deze vorm heeft iedereen een eigen woning en privacy en tegelijkertijd de voordelen van samen wonen. Er zijn provincies die deze woonvorm ondersteunen door bv. een subsidie voor een haalbaarheidsstudie (provincie Gelderland) of extra beleidsruimte (provincie Noord-Brabant).

Bij particuliere initiatieven in het landelijk gebied, zoals de initiatieven benoemd in paragraaf 4.2.1, nemen mensen gezamenlijk het initiatief om woningen te bouwen en zelf te zorgen voor een prettige woonomgeving.



Maatwerk per locatie

Bij de invulling van locaties met kleinschalige woningbouw moet gezocht worden naar een invulling die past bij de locatie (bv dicht bij of ver af een bewoningskern) en van de woningbouwopgave in een regio. De verwachting is dat een invulling met meerde woningtypes (vrijstaand, meer-onder-een kap, collectief woongebouw en Tiny Houses) beter aansluit op de behoeften dan alleen een focus op groot of klein. Ook de karakteristieken en de schaal van het landschap moeten worden meegewogen bij de invulling van een locatie. Specifieke ontwerprichtlijnen vallen echter buiten de scope van dit rapport. Hiervoor verwijzen wij naar de Handreiking “Planologische concepten erftransformaties”.



4. Aanbevelingen voor provincies en waardering maatregelen

4.1 Aanbevelingen

Op basis van de analyse en conclusies in paragraaf 2.2.2. en handreikingen kunnen de volgende aanbevelingen voor beleidskaders van overheden worden geformuleerd voor de inzet van de kleinschalige woningbouw voor de financiering van de kwaliteitsverbetering van natuur, landschap, water, klimaat en biodiversiteit:

- Indien er sprake is van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen mag nieuwbouw van woningen plaats vinden op de VAB-locatie, tenzij dit belemmeringen oplevert voor blijvende agrarische bedrijven of niet mogelijk is vanuit milieuwetgeving.
- In beginsel wordt altijd gebouwd op VAB-locatie of aansluitend aan bestaand stedelijk/bebouwd gebied. Indien projecten een omvang hebben van minimaal 10 hectare en er meer dan 5 hectare natuur/landschap gerealiseerd wordt kan buiten deze locaties gebouwd worden, tenzij dit belemmeringen oplevert voor blijvende agrarische bedrijven
- Zorg dat meer differentiatie in woonconcepten mogelijk wordt gemaakt. Op dit moment is vooral sprake van grote vrijstaande woningen/villa's. Zorg dat ook betaalbare woningbouw en Tiny Houses gebouwd kunnen worden en hanteer daar andere te slopen volumes of bedragen voor.
- Verbreed de ruimte-voor-ruimte regeling naar een maatwerkregeling waardoor het niet alleen gaat over sloop maar ook over het realiseren van de kwaliteitsverbetering van natuur, landschap, water, klimaat en biodiversiteit.
- Ontwikkel een rekenmodule op basis van forfaitaire bedragen en taxaties voor het bepalen van de waarde van de woningen en de tegenprestatie in de vorm van maatregelen voor natuur, landschap, water, klimaat en biodiversiteit. Gebruik landelijk zoveel mogelijk dezelfde systematiek maar houdt rekening met provinciale verschillen. Zo kan de waarde van landbouwgrond en bouwkavels sterk verschillen per regio.
- Cluster nieuwe bebouwing zoveel mogelijk vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en om de kwaliteit van het landschap te behouden/versterken. Door te clusteren kunnen voorzieningen zoals inritten en kabels en leidingen ook zo efficiënt mogelijk worden aangelegd.

4.2 Waardering woningbouw, beëindiging en sloop en maatregelen voor landschap, water en natuur

4.2.1 Inleiding

In provincies waar een rood-voor-rood regeling toepasbaar is wordt de bouw van een nieuwe woning gekoppeld aan de oppervlakte die wordt gesloopt (zie bijlage 1). In provincies met een maatwerkregeling zoals de provincies Overijssel en Noord-Brabant werken gemeenten en/of provincie met een rekenmodule waarbij zowel aan de bouw van een woning als aan de waarde van maatregelen gericht op de kwaliteitsverbetering van landschap, water en natuur een waarde is toegekend. Hierdoor zijn voor alle partijen- overheid en initiatiefnemer- de rekenregels helder. De **Maatwerkregeling** in de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant is op dit moment binnen Nederland waarschijnlijk de verst uitgewerkte regeling. In het kader van de Maatwerkregeling heeft de provincie Noord-Brabant een rekenmodule ontwikkeld en maatregelen benoemd waaraan een waarde is toegekend.

Deze waarden zijn gekoppeld aan de volgende maatregelen/activiteiten:

- beëindiging van een agrarisch bedrijf;
- beëindiging van een glastuinbouwbedrijf;
- beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf;
- saneren milieubelastende activiteit;
- toevoegen woning (waarde voor diverse woningtypen)
- waardering aanleg nieuwe natuur.

De zogenaamde Maatwerkregeling met de bijbehorende rekenmodule kan als basis gebruikt worden voor een format voor een landelijke maatwerkregeling voor provincies en gemeenten.

Gelet op de doelen voor het landelijk gebied (zie hoofdstuk 1) is het wenselijk om nieuwe maatregelen/activiteiten toe te voegen, zoals:

- waardering realisatie groenblauwe dooradering (inclusief afwaardering van grond)
- herwaardering van landbouwgrond met gebruiksbeperkingen;
- afwaardering van landbouwgrond t.b.v. de realisatie van groenblauwe dooradering.

Tevens is een update van de bedragen gewenst. In paragraaf 4.2.2. is dit uitgewerkt

4.2.2 Voorstel voor waardering woningbouw, beëindiging en sloop en maatregelen t.b.v. landschap, natuur en water

Op basis van de Maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant is in tabel 1 een voorstel uitgewerkt voor waardering van activiteiten. In de tweede kolom zijn de huidige bedragen in de Brabantse maatwerkregeling te zien en in de derde kolom is een voorstel opgenomen voor landelijk te hanteren bedragen waar in een maatwerkregeling gerekend kan worden. Niet alle maatregelen/activiteiten hoeven ingezet te worden. Dit is aan iedere provincie.

Tabel 1: Overzicht te verwaarden activiteiten

Activiteit	Bedrag in Maatwerkregeling provincie Noord-Brabant	Voorstel bedrag voor rekenmodule nieuwe landelijke maatwerkregeling	Eenheid	Toelichting/Opmmerkingen
<i>Beëindiging van een agrarisch bedrijf</i>				
afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw	€42,00	€42,00	M2	Van toepassing als agrarisch bouwvlak wordt omgezet in landbouwgrond (bestemming agrarisch, agrarisch met waarde). Een agrarisch bouwvlak heeft een hogere waarde per m2 en landbouwgrond.
afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening	€8,50	€8,50	M2	
intrekken van de N-emissie op de te beëindigen locatie	€15,00	Nader te bepalen op basis van laatste stand van zaken	per kg/N/Jaar	
Sloop van gebouwen	€25,00	€45,00	M2	Sloopkosten van €45,00 worden gehanteerd in LBV-regeling
verwijderen van verhardingen en voorzieningen	€5,00	€6,25	M2	Normbedrag provincie niet geïndexeerd de afgelopen jaren

Vervolg tabel 1

Activiteit	Bedrag per eenheid in Maatwerkregeling provincie Noord-Brabant	Voorstel bedrag voor rekenmodule landelijke maatwerkregeling	Eenheid	Toelichting/Opmerkingen
<i>Beëindiging van een glastuinbouwbedrijf</i>				
de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezig bedrijfsgebouw	€17,75	€17,75	M2	
de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening	€8,50	€8,50	M2	
sloop van kassen	€5,00	€6,25	M2	Normbedrag provincie niet geïndexeerd de afgelopen jaren
<i>Aanleg en beheer natuur</i>				
afwaardering van de landbouwgronden naar natuur	€7,00	Het waardeverschil tussen de marktwaarde van de grond bij gebruik als landbouwgrond en marktwaarde van de grond na de inrichting als natuur op basis van een taxatie	M2	Voor een indicatie kan gebruik gemaakt worden van de kwartaalberichten van het Kadaster met de grondprijzen per provincie. De waarde van de natuur varieert tussen de 10-25% van de agrarische waarde

Vervolg tabel 1

Activiteit	Bedrag in Maatwerkregeling provincie Noord-Brabant	Voorstel bedrag voor rekenmodule nieuwe landelijke maatwerkregeling	Eenheid	Toelichting/Opmerkingen
<i>Aanleg en beheer natuur</i>				
aanleg van nieuwe natuur	Begroting	Berekening op basis van normkosten voor inrichting natuurtype		Groenontwikkelfonds Brabant hanteert normkosten voor de inrichting van verschillende natuurtypen. Deze normkosten zijn landelijk toepasbaar.
beheer natuur		Berekening op basis van normkosten voor beheer natuurtypen		BIJ12 heeft standaardkostprijzen voor beheer natuurtypen. Deze prijzen zijn landelijk toepasbaar.
afstand doen van pacht voor gronden in het Nationaal Natuurnetwerk	n.v.t.	Op basis van taxatie		Grondgebruiker met reguliere pacht bij natuurorganisatie wil afstand doen van pacht zodat landbouwgrond ingericht kan worden met natuurbeheertype

Vervolg tabel 1

Activiteit	Bedrag in Maatwerkregeling provincie Noord-Brabant	Voorstel bedrag voor rekenmodule nieuwe landelijke maatwerkregeling	Eenheid	Toelichting/Opmmerkingen
<i>Aanleg en beheer groenblauwe dooradering</i>				
afwaardering van de landbouwgronden naar landschapselement	n.v.t.	Het waardeverschil tussen de marktwaarde van de grond bij gebruik als landbouwgrond en marktwaarde van de grond na de inrichting als landschapselement op basis van een taxatie		Voor kleine projecten zou gebruik gemaakt kunnen worden van regiobedragen van het Kadaster i.v.m. de taxatiekosten
aanleg groenblauwe dooradering	Normkosten Stimuleringsregeling Landschap	Berekening op basis van normkosten voor inrichting groenblauwe dooradering		Voor normkosten kan gebruik gemaakt worden van subsidieregelingen die door landelijke Adviescommissie Catalogus Groenblauwe Diensten zijn goedgekeurd. Een belangrijk aandachtspunt in nieuwe instrumenten is een langjarige beheervergoeding. Voorstel is om uit te gaan van een periode van 18 jaar.
beheer groenblauwe dooradering	6 jaar beheer op basis van normkosten Stimuleringsregeling Landschap	Berekening beheerkosten voor 18 jaar op basis van normkosten		

Vervolg tabel 1

Activiteit	Bedrag per eenheid in Maatwerkregeling provincie Noord-Brabant	Voorstel voor bedrag per eenheid voor nieuwe landelijke maatwerkregeling	Eenheid	Toelichting/Opmmerkingen
<i>Herwaardering van landbouwgronden met gebruiksbeperkingen</i>				
Behoud blijvend grasland 1: maximaal een keer per 6 jaar scheuren en geen beperkingen m.b.t. mest en chemie. Biologische bedrijven: één teeltseizoen per vijf jaar is de teelt van een ander gewas dan grasland toegestaan	n.v.t.	Op basis van taxatie		Alleen toepassen in gebieden met doelstelling om landbouwgronden met gebruiksbeperkingen te stimuleren zoals in bepaalde delen van overgangszones rond Natura 2000-gebieden of beekdalen. Iedere provincie kan deze gebieden definiëren.
Behoud blijvend grasland 2: Aanvullend aan 1: geen gebruik van kunstmest en alleen pleksgewijze bestrijding van probleemonkruiden. Biologische bedrijven: één teeltseizoen per vijf jaar is de teelt van een ander gewas dan grasland toegestaan	n.v.t.	Op basis van taxatie		

Vervolg tabel 1

Activiteit	Bedrag per eenheid in Maatwerkregeling provincie Noord-Brabant	Voorstel voor bedrag per eenheid voor nieuwe landelijke maatwerkregeling	Eenheid	Toelichting/Opmerkingen
<i>Bouw van nieuwe woningen</i>				
vrijstaande woningen en meer-onder-één kapwoningen	€125.000,00	€125.000,00 voor eerste 750 m3 en daarna €25.000,00 voor iedere extra 200 m3 (max. 1500 m3)		
meerdere woningen in één bouwmassa (collectieve woonvorm)	€ 125.000,00 voor eerste 1000 m3 en daarna €25.000,00 voor iedere extra 200 m3	€ 100.000 voor eerste 1000 m3 en daarna €20.000 voor iedere extra 200 m3		Instap voor collectieve woonvorm naar beneden bijgesteld omdat deze variant financieel minder aantrekkelijk is dan bouw vrijstaande woning
de standplaats van een woonwagen	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
Tiny House	€ 20.000,00	€20.000,00		
realisatie van een of meerdere wooneenheden in een beeldbepalend gebouw	€65.000,00	€65.000,00		

5. Casussen: individueel en collectief

5.1 Casus 1: Individueel

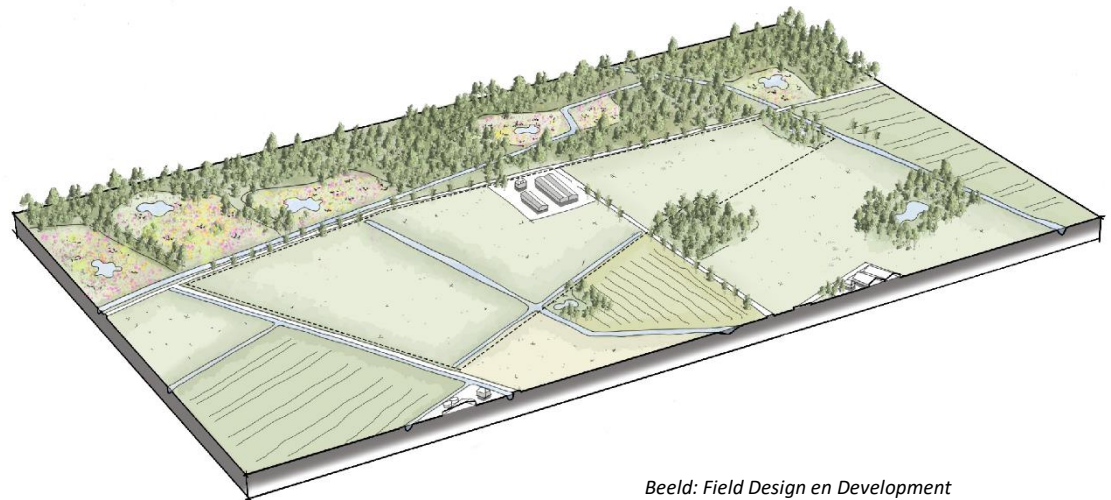
Deze casus heeft betrekking op een melkveebedrijf met een huiskavel van 24 hectare. Het bedrijf wordt beëindigd i.v.m. ontbreken opvolging. De eigenaar wil de stallen (1600 m²) slopen en wil meewerken aan de aanleg van 10% (2,4 ha) groenblauwe dooradering in ruil voor de bouw van woningen op het voormalige agrarische bouwvlak (VAB-locatie).

De kosten voor de sloop van de stallen en verharding zijn begroot op € 80.0000 en de kosten voor de realisatie van groenblauwe dooradering (aanlegkosten, kosten voor afwaardering landbouwgrond en 18 jaar beheer) zijn begroot op € 413.000. De totale kosten zijn €493.000 . Zie bijlage 1.

Op basis van de rekenregels in de Maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant is berekend waar de tegenprestatie m.b.t. kleinschalige woningbouw uit zou kunnen bestaan. De volgende opties zijn rekenkundig mogelijk: bouw 4 vrijstaande woningen of 8 twee-onder-een kapwoningen of bouw 24 Tiny Houses of bouw van collectief woongebouw van 3944 m³ met meerdere wooneenheden.

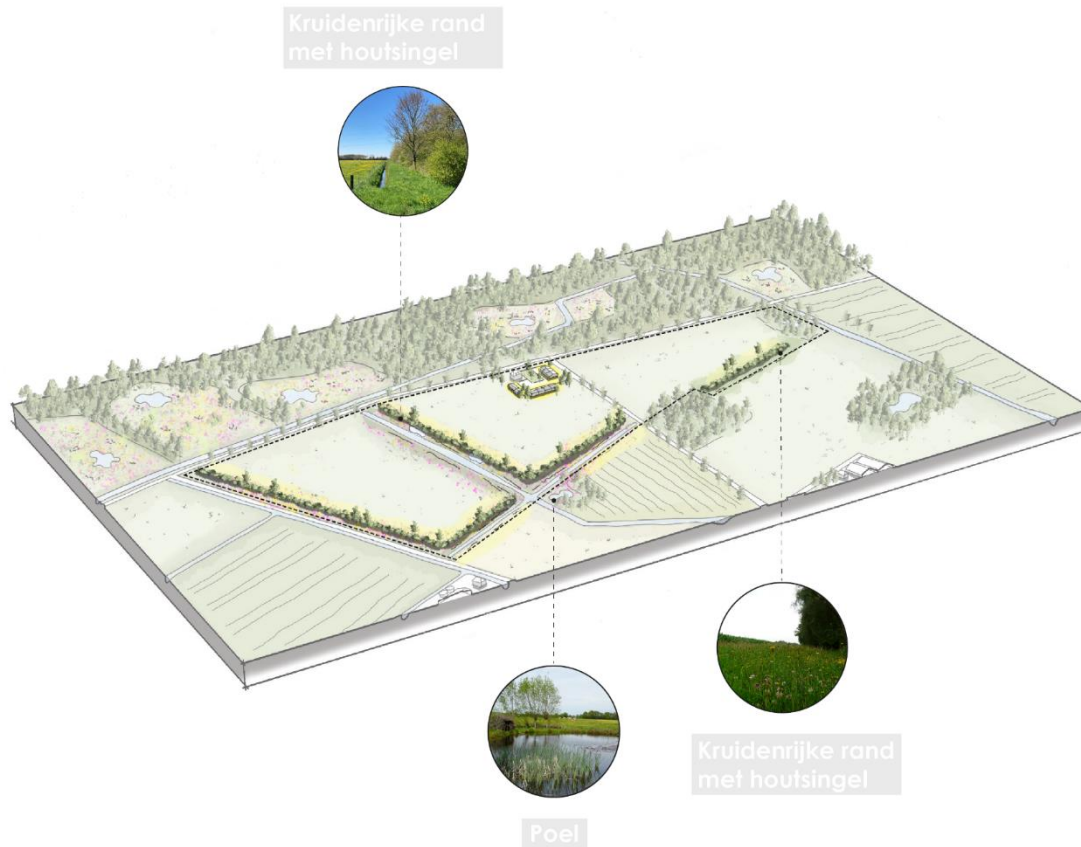
Ook een mix van verschillende woonconcepten is mogelijk.

Huidige situatie



Beeld: Field Design en Development

Nieuwe situatie



Beeld: Field Design en Development

Groenblauwe dooradering

In totaal wordt 2000 meter aan groenblauwe dooradering gerealiseerd in de vorm van een combinatie van een houtsingel met een kruidenrijke rand. Deze combinatie van 2 elementen naast elkaar zorgt voor extra biodiversiteit. De nieuwe landschapselementen hebben een gemiddelde breedte van 10 meter.

De nieuwe landschapselementen maken een verbinding met bestaande natuur- en landschapselementen zodat een aaneengesloten netwerk wordt gevormd.

Om een verbinding te maken tussen geschikte biotopen voor amfibieën worden 2 poelen aangelegd.

Woningbouw

In de nieuwe situatie zijn alle stallen gesloopt. De huidige woning heeft een woonbestemming gekregen. Het voormalige erf wordt getransformeerd naar een woonerf met 8 betaalbare woningen in een passende configuratie.

Landbouw

De landbouwgronden worden verpacht en/of verkocht aan 'blijvende' melkveehouders in de nabije omgeving.

Een mooi voorbeeld voor de invulling van 8 betaalbare woningen is het project BuitenDelen in de gemeente Lettele in de provincie Overijssel. In dit project hebben 8 gezinnen/partners een voormalige boerderij aangekocht met stallen. Alle stallen zijn gesloopt. Via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een groep mensen een vereniging gestart en ze hebben zelf woningen ontwikkeld. De woonboerderij is gerenoveerd en biedt plaats aan 2 woningen. Rond de oude woonboerderij is een nieuwe passende configuratie ontwikkeld met 6 nieuwbouw woningen die ecologisch en duurzaam zijn gebouwd. Het project heeft in 2024 de Deventer Architectuurprijs ontvangen.



Uit rapport Architectuurprijs:

Het project is een prototype van een duurzaam ontwikkelmodel het buitengebied, waarbij de versterking van het landschap, duurzaam bouwen en sociaal wonen bij elkaar komen. Van “fancy architectuur” is hier bewust geen sprake, maar het project brengt deze grote maatschappelijke thema’s overtuigend bij elkaar. En op het goede moment, gezien de grote plattelandsvraagstukken van deze tijd.

Beelden: [Woonpioniers](#)

5.2 Casus 2: Collectieve gebiedsgerichte aanpak

Deze casus heeft betrekking op een open en grootschalig landbouwgebied van 300 hectare. Er liggen geen grote maatschappelijke opgaves behoudens de realisatie van een KRW-doelstelling en 10% groenblauwe dooradering. Een van de agrariërs in het gebied gaat stoppen met zijn bedrijf. De agrariërs in het gebied gaan aan de slag met een collectieve en gebiedsgerichte aanpak. De grond van de stoppende boer (60 hectare) wordt ingezet voor een kavelruil ten behoeve van de realisatie van groenblauwe dooradering en structuurverbetering van de landbouw.

De kosten voor de sloop van de stallen en verharding zijn begroot op € 80.0000 en de kosten voor de realisatie van groenblauwe dooradering (aanlegkosten, kosten voor afwaardering landbouwgrond en 18 jaar beheer) zijn begroot op € 2.760.000. De totale kosten bedragen € 2.840.000 (zie bijlage 2).

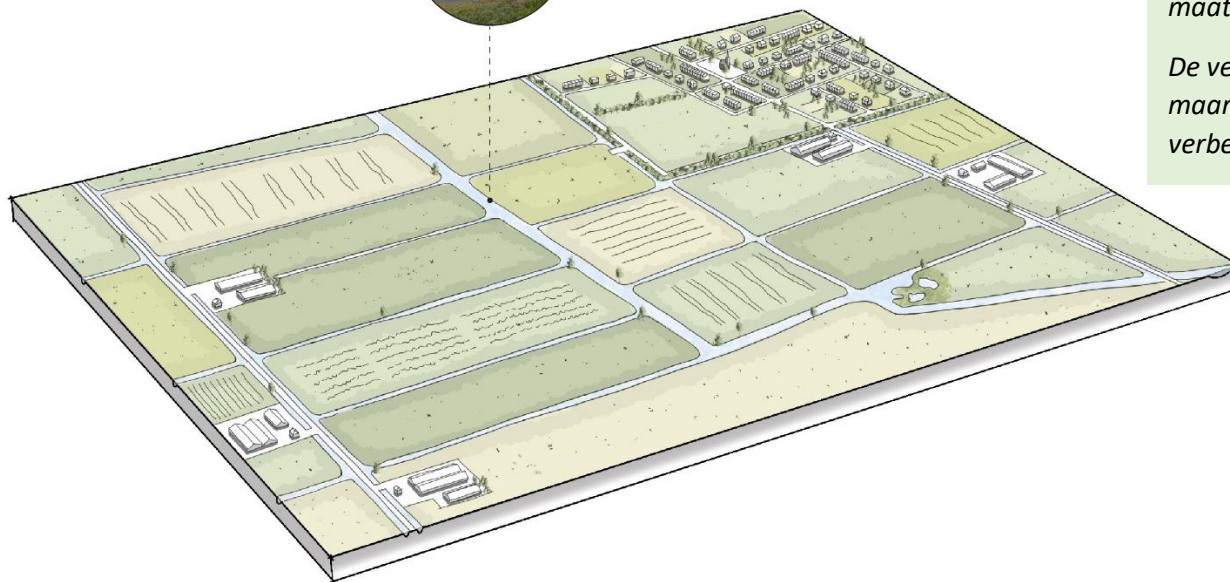
Op basis van de rekenregels in de Maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant is berekend wat de tegenprestatie m.b.t. kleinschalige woningbouw uit zou kunnen bestaan. De volgende opties zijn rekenkundig mogelijk:

- *bouw 23 vrijstaande woningen of 46 twee-onder-een kapwoningen of*
- *bouw 142 Tiny Houses of*
- *bouw van meerdere collectieve woongebouwen van met meerdere wooneenheden (gezamenlijk volume van 22.000 m³)*

Ook een mix van verschillende woonconcepten is mogelijk.

Huidige situatie

Sloot zonder
natuuroevers



Het betreft een redelijk open en grootschalig landbouwgebied. In het gebied is een grofmazig stelsel van waterlopen en sloten aanwezig. De hoofdwaterloop die midden door het gebied loopt heeft een KRW-doelstelling.

De sloten zijn niet voorzien van natuurvriendelijke oevers en worden regulier beheert. Langs de waterloop met een KRW-doelstelling liggen verplichte bufferstroken met een breedte van 5 meter en langs alle andere sloten liggen bufferstroken van 3 meter. De bufferstroken worden niet bemest maar er worden geen extra biodiversiteitsmaatregelen uitgevoerd.

De verkavelingsstructuur voor de bedrijven is redelijk goed maar door een beperkte kavelruil kan deze worden verbeterd.

Beeld: Field Design en Development



Beeld: Field Design en Development

Groenblauwe dooradering

Langs alle smalle sloten (9000 meter) worden op de bufferstroken natuurvriendelijke oevers met een breedte van 3 meter aangelegd en aansluitend op de natuurvriendelijke oevers liggen kruidenrijke randen met een ecologisch beheer en een breedte 3 meter. Voor alle sloten is gekozen voor ecologisch slootbeheer. De smalle sloten met natuurvriendelijke oever en kruidenrijke rand hebben een totale breedte van 15 meter.

Langs de waterloop met een KRW-doelstelling is hetzelfde inrichtingsprincipe toegepast met dien verstand dat de natuurvriendelijke oevers en kruidenrijke randen een breedte hebben van 4 meter. Inclusief waterloop ontstaat een natuurzone met een breedte van 25 meter.

Op een hele natte locatie is een moeras/klimaatbuffer van 5 hectare aangelegd.

Woningbouw

Aan de rand van bestaand stedelijk gebied wordt een nieuwe woonwijk gebouwd met een mix van diverse woningtypen: vrije sector, betaalbaar en sociaal.

Landbouw

De landbouwgronden worden verpacht en/of verkocht aan 'blijvende' melkveehouders in de nabije omgeving.



44 Inspiratie voor vormgeving woningbouw aan rand van bestaand stedelijk gebied (Beeld: Field Design en Development)

5.3 Ontwikkeling, borging beeldkwaliteit en instandhouding

5.3.1 Eén overheid

Bij dit type integrale projecten is het essentieel dat overheden optrekken als één overheid en dat initiatiefnemers niet van het kastje naar de muur worden gestuurd omdat overheden niet eenduidig reageren. Hier zijn goede ervaringen mee opgedaan in het project Zundert Floreert. Met dit project ontving de gemeente Zundert in 2022 de Aandeslag-Trofee van toenmalig minister de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

5.3.2 Beeldkwaliteit

Borging van beeldkwaliteit bij woningbouw in het landelijk gebied is essentieel om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen harmonieus aansluiten bij de bestaande omgeving en het landschap. Hier zijn enkele belangrijke aspecten en strategieën om de beeldkwaliteit te waarborgen:

1. Ontwerprichtlijnen: Het opstellen van duidelijke ontwerprichtlijnen en -criteria kan helpen bij het waarborgen van de esthetische kwaliteit van nieuwe woningen. Deze richtlijnen kunnen betrekking hebben op architectonische stijlen, kleuren, materialen en schaal van de gebouwen.
2. Landschapsintegratie: Nieuwe woningbouwprojecten moeten rekening houden met de natuurlijke omgeving. Dit kan inhouden dat gebouwen zo worden gepositioneerd dat ze de zichtlijnen en het landschap respecteren, en dat er gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen die passen bij de omgeving.
3. Participatie van de Gemeenschap: Het betrekken van de lokale gemeenschap bij het ontwerpproces kan waardevolle inzichten opleveren en zorgen voor een breed draagvlak. Bewoners kunnen hun wensen en zorgen delen, wat kan bijdragen aan een betere integratie van nieuwe woningen in het landschap.
4. Beeldkwaliteitsplannen: Het opstellen van specifieke beeldkwaliteitsplannen voor een gebied kan helpen om de gewenste uitstraling en identiteit van het landelijk gebied vast te leggen. Dit kan ook richtlijnen bevatten voor de inrichting van openbare ruimtes en groenvoorzieningen.
5. Toezicht en Handhaving: Het is belangrijk om toezicht te houden op de uitvoering van bouwprojecten om ervoor te zorgen dat ze voldoen aan de vastgestelde richtlijnen en plannen. Dit kan door middel van vergunningverlening en inspecties.
6. Duurzaamheid en Innovatie: Het integreren van duurzame bouwpraktijken en innovatieve ontwerpen kan bijdragen aan de beeldkwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld door het gebruik van groene daken, zonnepanelen en andere milieuvriendelijke technologieën.
7. Verbinding met de Omgeving: Het creëren van verbindingen met bestaande infrastructuur, zoals wegen, paden en openbaar vervoer, kan helpen om nieuwe woningen beter te integreren in het landelijke gebied.

Het advies is om provinciale of regionale kwaliteitsteams te formeren die van begin af bij projecten betrokken zijn om samen met de initiatiefnemer(s) het project vorm te geven.

5.3.2 Instandhouding

Vanuit maatschappelijk oogpunt is het wenselijk om de geïnvesteerde kwaliteitsverbetering van natuur, water en landschap ook in stand te houden. Het meest geëigende instrument hiervoor is het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). In het omgevingsplan kan de gemeente als bevoegd gezag de functie en het gebruik van gronden vastleggen en afdwingen, bijvoorbeeld met de functieaanduiding “landschapselement”. Als onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling voor kleinschalige woningbouw zal ook het omgevingsplan gewijzigd moeten worden. I

Bovenop de publieksrechtelijke weg kunnen ook via de privaatrechtelijke weg afspraken gemaakt worden over het in stand houden van de geïnvesteerde kwaliteitsverbetering. De gemeente als bevoegd gezag maakt hierbij gebruik van de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst maakt echter altijd onderdeel uit van een ruimtelijke procedure zoals het wijzigen van het omgevingsplan. Het is dus niet mogelijk om als bevoegd gezag via de privaatrechtelijke weg (overeenkomst) afspraken te maken als hier publieksrechtelijke instrumenten (omgevingsplan) voor zijn.

Naast het in stand houden van de kwaliteitsverbetering kan het ook wenselijk zijn hier beheerafspraken over te maken. Dit soort afspraken kunnen landen in een beheerplan dat gekoppeld wordt aan het omgevingsplan. Ook kan het beheerplan onderdeel worden gemaakt van een anterieure overeenkomst.

N.B. Instandhoudingsplichten worden vertaald in de planregels van het omgevingsplan. Deze planregels kunnen op verschillende manieren worden opgesteld, bijvoorbeeld als gebod of verbod. Hoe dit juridisch dient te worden vormgegeven gaat buiten de scope van dit adviesrapport.

Geraadpleegde bronnen

Rapporten

- Meijer, T., Groot, D., Kelly Hartholt, de Moel, B., Belder M., (Natuurverdubbelers) & Enthoven. G., (2025). **Nieuwe Natuur en Klein Wonen**. De Natuurverdubbelers en Instituut Maatschappelijke Innovatie
- Hasselman, S., Brouwer, J., van de Leemkolk, W., Handgraaf, S., & Mentink, M., Meijer, R., Dankers, B.. (2024). [Planologische concepten erftransformaties](#). FLO Legal en Field Design & Development
- Boelens, M., Groothuis, S. (2020). [Weerbare boeren in een kwetsbaar gebied, Over drugscriminaliteit en ondermijnende effecten daarvan op boeren en tuinders](#). TwynstraGudde
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023), **Ontwerp Nationaal Programma Landelijk Gebied**

Regelingen

- [Paragraaf 7.1 Maatwerk Omgevingskwaliteit van de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant](#)

Websites

- [BuitenDelen](#)

Bijlage 1: Analyse provinciale beleidskaders voor bouwen in het buitengebied

Provincie	Eisen toevoegen nieuwe woningen in landelijk gebied	Ruimte-voor-ruimte regeling/VAB-regeling	Kwaliteitsarrangement/Maat-werkregeling	Landgoedregeling	
				Minimale oppervlakte landgoed	Minimale oppervlakte nieuwe natuur
Drenthe	Bebouwing is gelegen in bebouwingslint of een cluster van bebouwing	Mag op VAB-locatie: max. 6 woningen (1000 m2 slopen voor 1 woning). Ook optie voor bouwen aansluitend op het bestaande bouwperceel.	geen specifieke info	10 hectare	5 hectare bos
Gelderland	geen specifieke info	geen specifieke info	geen specifieke info	geen specifieke info	
Groningen	geen specifieke info	Mag op VAB-locatie: max. 3 woningen (3750 m2 slopen voor 3 woningen). Ook optie voor bouwen aansluitend op het bestaande bouwperceel.	geen specifieke info	geen specifieke info	
Flevoland	geen specifieke info	geen specifieke info	geen specifieke info	geen specifieke info	
Friesland	Bebouwing is gelegen in bebouwingslint of een cluster van bebouwing	Mag op VAB-locatie: max. 2 woningen (1000m2 voor 1 woningen en 3000 m2 voor 2 woningen)	artikel opgenomen over kwaliteitsarrangement op bestaand bouwperceel	geen specifieke info	
Limburg	geen specifieke info	geen specifieke info	geen specifieke info	geen specifieke info	
Noord-Brabant	Binnen een bebouwingsconcentratie, in bebouwingslint of aansluiten op stedelijk of bebouwd gebied.	Maatwerkregeling met als doel omgevingskwaliteit. In het verleden bestonden er diverse regelingen die vanuit een rood-voor-groen benadering ontwikkelingen mogelijk maakte: - de individuele ruimte-voor-ruimte regeling voor varkens- en kippenhouderijen; - de landgoederenregeling; - de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties; - nieuwe functies en activiteiten bij complexen van cultuurhistorisch belang; - splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of beeldbepalende woonboerderijen. Gedeputeerde Staten hebben de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant vastgesteld. In de beleidsregel staan de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit als men een woning wil toevoegen in het buitengebied. De beleidsregel geeft daarmee duidelijkheid aan initiatiefnemers welke tegenprestatie zij moeten verrichten. Ook bevat de beleidsregel een differentiatie in woningbouwtypen met de daarvoor geldende voorwaarden. In de beleidsregel wordt voor dit onderdeel gebruik gemaakt van een rekenmodule met forfaitaire bedragen voor diverse activiteiten. . De beleidsregel bevordert een gelijke toepassing binnen de provincie. Locaties woningen: Binnen een bebouwingsconcentratie, in bebouwingslint of aansluiten op stedelijk of bebouwd gebied. Uitzondering voor nieuwe landgoederen waar deze eis niet geldt.		10 hectare	50% van oppervlakte landgoed

Provincie	Eisen toevoegen nieuwe woningen in landelijk gebied	Ruimte-voor-ruimte regeling/VAB-regeling	Kwaliteitsarrangement/Maat-werkregeling	Landgoedregeling	
				Minimale oppervlakte landgoed	Minimale oppervlakte nieuwe natuur
Noord-Holland	In of aan een kern dan wel in of aan een dorpslint.	Op VAB-locatie. (1000m2 slopen=1 woning). Maximaal 2 nieuwe woningen.	geen specifieke info	geen specifieke info	
Overijssel	De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een provinciale regeling die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt in het landelijk gebied als er een extra bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. Voor zover gronden niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland, geldt hier een "ja, mits benadering". Dit houdt in dat ontwikkelingsruimte wordt geboden onder de voorwaarde dat er bijgedragen wordt aan ruimtelijke kwaliteit. Nieuwvestiging moet bijdrage leveren aan de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. Bij voorkeur in de zone Ondernemen met Natuur en Water. In de KGO worden geen normbedragen of iets dergelijks gehanteerd. De te slopen oppervlakte heeft ook een relatie met het bouwvolume van de nieuwe woning: voor 1 woning van maximaal 750 m3 moet minimaal 1.000 m2 landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden en voor de bouw van 2 woningen van samen maximaal 800 m3 in een aaneengesloten bouwblok moet minimaal 1.000 m2 bebouwing gesloopt worden. Gemeente Olst-Wijhe: Gemeenten kunnen de KGO vertalen naar een handreiking of beleidsregel voor hun eigen gemeente. Zo heeft de gemeente Olst-Wijhe in 2024 een handreiking KGO vastgesteld met ondermeer uitgangspunten voor de bouw van woningen in ruil voor landschapsontsierende bebouwing. De woning(en) mogen gebouwd worden op het eigen erf óf op een daarvoor geschikte locatie in of aan een kern óf in een bestaand bebouwingslint. Er is een maximum van 2 bouwblokken (2 vrijstaande woningen of 2 blokken met woningen) voor wonen toegestaan per erf. Punten- waardeberekening: Een aantal gemeenten werken met een berekening van opbrengsten en kosten om de meerwaarde van een activiteit in beeld te brengen. Sommige gemeenten gebruiken hiervoor normbedragen. Dit is de basis voor de gewenste investering in de kwaliteitsverbetering van natuur, water en landschap.				
Utrecht	Bebouwing is gelegen in bebouwingsenclaves, bebouwingslinten of kernrandzone	Mag op VAB-locatie. Optie alleen mogelijk als bouwperceel niet optimaal is gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw; 750 m2 tot 2.500 m2 slopen= 1 woning, 2.500 m2 tot 4.000 m2 slopen = twee woningen , > 4.000 m2 slopen = drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m2 aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning.	Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk: de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie;	geen specifieke info	

Provincie	Eisen toevoegen nieuwe woningen in landelijk gebied	Ruimte-voor-ruimte regeling/VAB-regeling	Kwaliteitsarrangement/Maat-werkregeling	Landgoedregeling	
				Minimale oppervlakte landgoed	Minimale oppervlakte nieuwe natuur
Zeeland	Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of aansluitend aan het stedelijk gebied	Mag op VAB-locatie: max. 3 woningen (500 m2 bebouwing of 5000 m2 glas slopen voor 1 woning).	Alleen info m.b.t. recreatieve voorzieningen	1,5 hectare	geen specifieke info
Zuid-Holland	Provincie heeft beleidsregel "Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013". Het is mogelijk om het beleid en de regels over ruimtelijke kwaliteit op gebiedsniveau toe te passen. Dit houdt in dat zowel de bebouwingsmogelijkheden als de maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren, niet op perceelniveau worden gezien maar op een hogere schaal. Dit biedt mogelijkheden om robuuste maatregelen te treffen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, door dit voor meerdere ingrepen in het gebied tegelijk te doen. Bestaande initiatieven voor gebiedsgerichte toepassing van 'ruimte-voor-ruimte', waarbij soms gebruik wordt gemaakt van een 'beurstelsel', kunnen dus worden voortgezet onder het beleid en de regels over ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent ook dat de impact van een ontwikkeling op het gebied niet op perceelniveau wordt gezien, maar op gebiedsniveau. Er wordt dus niet per woning gezien of sprake is van 'inpassen' dan wel 'aanpassen', maar voor het totale programma.				

Bijlage 2: Berekening kosten realisatie groenblauwe dooradering casus 1

Uitgangspunten	Gegevens		Opmerkingen
Oppervlakte gebied	24	hectare	
Oppervlakte nieuw te realiseren landschapselementen	2,4	hectare	10% van de oppervlakte
Prijs landbouwgrond	€ 95.000,00	hectare	De gemiddelde agrarische grondprijs in Noord-Brabant (Bron: Groenontwikkelfonds Brabant)
Percentage afwaardering bij omzetting landbouwgrond in landschapselement	90%		
2,4 hectare nieuwe dooradering bestaat uit de volgende componenten	60%	groene dooradering	Bij alle elementen wordt landbouwgrond definitief omgezet in landschapselement
	35%	kruidenrijke randen	
	5%	baluwe dooradering	

Berekening kosten voor aanleg (incl. afwaardering grond en 18 jaar beheer)			
Kosten aanleg landschapselementen (incl. afwaardering landbouwgrond)			
Groene dooadering (houtsingels, bomenrijen, struweelhagen)	€ 112.204	per hectare	Berekening Brabants Landschap op basis van normen Stimuleringsregeling Landschap
Kruidenrijke randen	€ 87.100	per hectare	
Blauwe dooradering (poelen, natuurvriendelijke oevers, klimaatbuffer)	€ 114.716	per hectare	
Beheerkosten landschapselementen voor 6 jaar			
Groene dooadering (houtsingels, bomenrijen, struweelhagen)	€ 42.128	per hectare/18 jaar	Berekening Brabants Landschap op basis van normen Stimuleringsregeling Landschap
Kruidenrijke randen	€ 11.572	per hectare/18 jaar	
Blauwe dooradering (poelen, natuurvriendelijke oevers, klimaatbuffer)	€ 45.186	per hectare/18 jaar	
Totale kosten realisatie 2,4 hectare dooradering	€ 412.905		

Kosten voor sloop e.d.			
Sloop diverse stallen, mestputten dempen, verhardingen verwijderen e.d.	€	80.000	Gegevens op basis van concrete casus in provincie Noord-Brabant. Berekening conform rekenmodule provincie.

Totale investering in kwaliteitsverbetering landschap en biodiversiteit en sloop	€	492.905
---	---	----------------

Waarde diverse woningtypen			
Vrijstaande woning	€	125.000,00	per stuk/1000 m3
Tiny House	€	20.000,00	per stuk/150 m3
Collectief woongebouw	€	125.000,00	€125.0000 voor de eerste 1000 m3, daarna een bijdrage van €25.000 voo elke extra 200 m3
Waarde in Maatwerkregeling provincie Noord-Brabant			

Opties voor bouw woningen		
24,6 stuks		tiny houses
3,9 stuks		vrijstaande woningen
3944 m3		collectief woongebouw

Bijlage 3: Berekening kosten realisatie groenblauwe dooradering casus 2

Uitgangspunten	Gegevens		Opmerkingen
Oppervlakte gebied	300	hectare	
Oppervlakte nieuw te realiseren landschapselementen	20,2	hectare	Deel van groenblauwe dooradering wordt ook gerealiseerd door aanpassing beheer van bestaande waterlopen/sloten waardoor deze ook mee kunnen tellen voor percentage groenblauwe dooradering.
Prijs landbouwgrond	€ 95.000,00	hectare	De gemiddelde agrarische grondprijs in Noord-Brabant (Bron: Groenontwikkelfonds Brabant)
Percentage afwaardering bij omzetting landbouwgrond in landschapselement	90%		
Nieuwe dooradering bestaat uit de volgende componenten			Bij alle elementen wordt landbouwgrond definitief omgezet in landschapselement
	38%	kruidenrijke randen	
	62%	blauwe dooradering	

Berekening kosten voor aanleg (incl. afwaardering grond en 18 jaar beheer)			
Kosten aanleg landschapselementen (incl. afwaardering landbouwgrond)			
Kruidenrijke randen	€ 87.100	per hectare	
Blauwe dooradering (poelen, natuurvriendelijke oevers, klimaatbuffer)	€ 114.716	per hectare	
Beheerkosten landschapselementen voor 6 jaar			
Kruidenrijke randen	€ 11.572	per hectare/18 jaar	
Blauwe dooradering (poelen, natuurvriendelijke oevers, klimaatbuffer)	€ 45.186	per hectare/18 jaar	
Totale kosten realisatie 20,2hectare dooradering	€ 2.760.017		

Kosten voor sloop e.d.			
Sloop diverse stallen, mestputten dempen, verhardingen verwijderen e.d.	€	80.000	Gegevens op basis van concrete casus in provincie Noord-Brabant. Berekening conform rekenmodule provincie.

Totale investering in kwaliteitsverbetering landschap en biodiversiteit en sloop	€	2.840.017
---	---	------------------

Waarde diverse woningtypen			
Vrijstaande woning	€	125.000,00	per stuk/1000 m3
Tiny House	€	20.000,00	per stuk/150 m3
Collectief woongebouw	€	125.000,00	€125.0000 voor de eerste 1000 m3, daarna een bijdrage van €25.000 voo elke extra 200 m3
Waarde in Maatwerkregeling provincie Noord-Brabant			

Opties voor bouw woningen		
142,0	stuks	tiny houses
22,7	stuks	vrijstaande woningen
22720	m3	collectief woongebouw