



# Wonen op erven voor een vitaal buitengebied.

## Inspiratiegids



Spreker: Arjan Westerneng  
Webinar 21 mei 2026

# Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied

## Inspiratiegids

20 mei 2026



# Inhoudsopgave

## → Voorstellen & Programma WIB

Doel van de Gids

Aanleiding voor de Gids

Opgaven buitengebied en trends in het landschap

Wonen op agrarische erven

Afwegingssystematiek

Succesfactoren

Aanbevelingen

# **Doel van de Gids**

**Inspireren met tools en voorbeelden**

**Laten zien dat wonen in het buitengebied mogelijk is**

**Initiatiefnemer en beleidsmensen dichterbij elkaar brengen**

**Laten zien hoe belangrijk een constructieve samenwerking is**

**Een werkwijze aanbieden waarmee een balans kan worden**

**gevonden tussen landbouw, wonen en andere functies**

# Aanleiding voor de Gids

**Buitengebied veranderd in hoog tempo**

**Veel agrarische bedrijven verliezen hun agrarische functie**

**Dit biedt ruimte voor andere functies**

**Hoe kunnen we daarin sturen**

# Nota Ruimte

## Opgaven voor het Buitengebied

- Productie van voldoende en gezond voedsel
- Natuur
- Recreatie en ontspanning

## Gevoelige trends

- Waterkwaliteit
- Vermesting van de bodem
- Biodiversiteit daalt
- Stikstofuitstoot te hoog
- Te weinig mensen met een actieve rol in beheer landschap

# Wonen is geen hoofddoel

## Wonen is een middel

- Inzet als instrument om te komen tot een duurzame toekomst van het buitengebied
- Compensatie voor waardevermindering
- Bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven

## Maatschappelijke opgaven

- Verbeteren waterkwaliteit
- Natuurontwikkeling en biodiversiteit versterken
- Stikstofuitstoot terugdringen
- Betaalbare woningen en/of woonconcepten met collectieve kenmerken
- Meer mensen met een actieve rol in beheer landschap

Agrarisch erf



Aan dorp

In buitengebied

Los van erf

# De scenario's

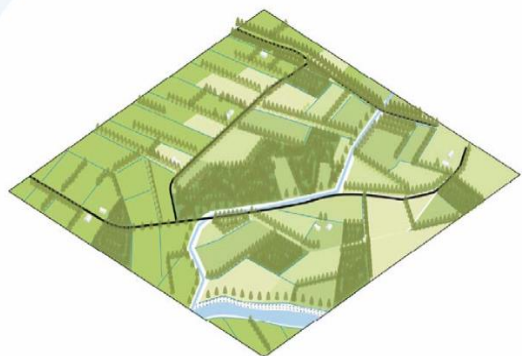


Fig. 4 Indicative situatie 1900, met veel bomen tussen de velden.

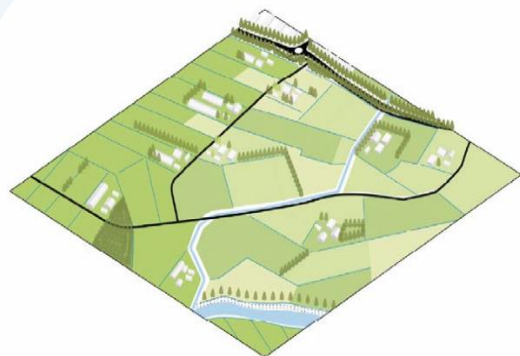


Fig. 5 Indicative huidige situatie, met minder beplanting en meer gebouwen.

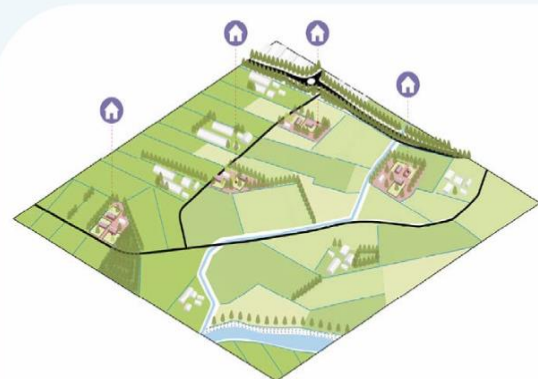


Fig. 6 Indicative toekomstige ontwikkeling van bestaand VAB-beleid, met diversiteit op erven maar geen landschapsontwikkeling.



Fig. 7 Indicative toekomstige ontwikkeling volgens wonen op erven met om de erven investeringen in de kwaliteit van het landschap.

## SYSTEMATIEK ERFTRANSFORMATIES VOOR EEN VITAAL BUITENGEBIED.

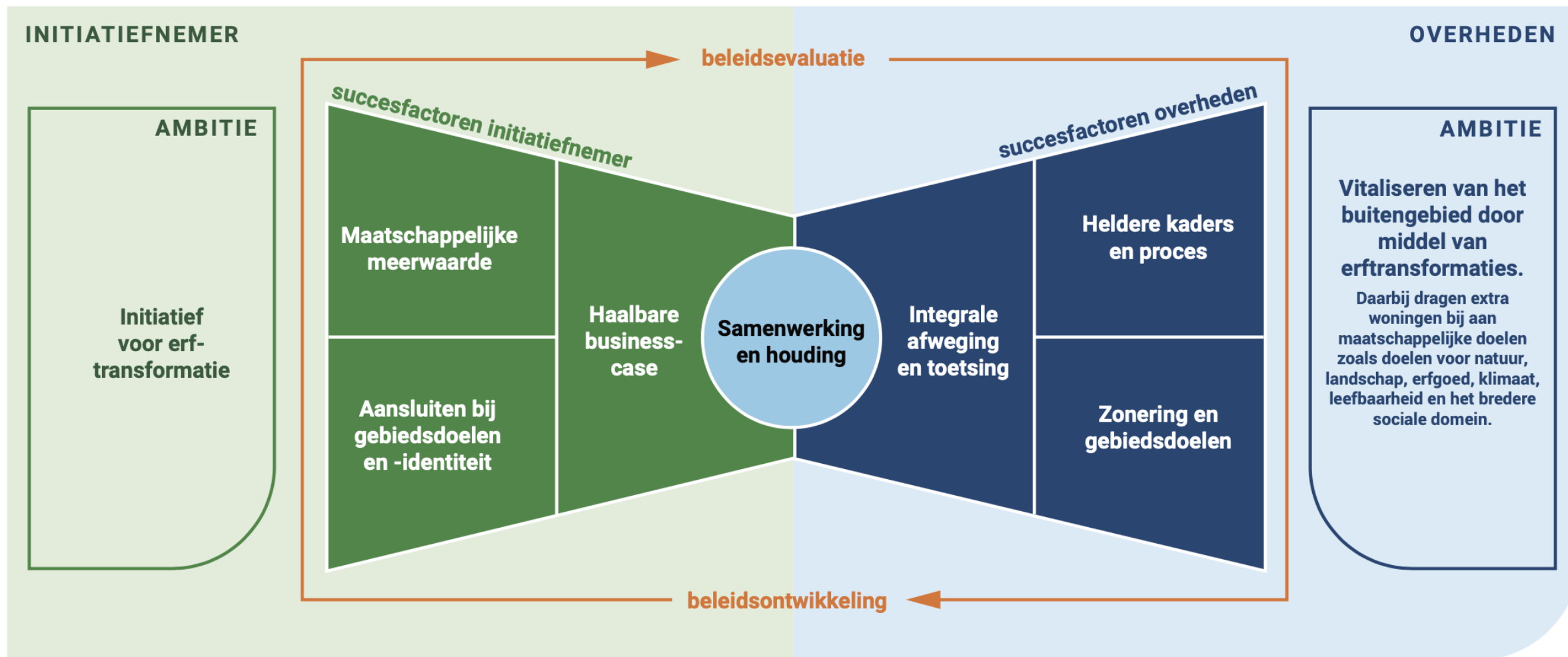


Fig. 10 Succesfactoren en bouwstenen voor initiatiefontwikkeling, afweging en beleidsontwikkeling voor 'Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied'. Dit schema toont de afwegingssystematiek met links ambities en succesfactoren voor initiatiefnemers en rechts hetzelfde voor overheden.

# Afwegings-systhematiek

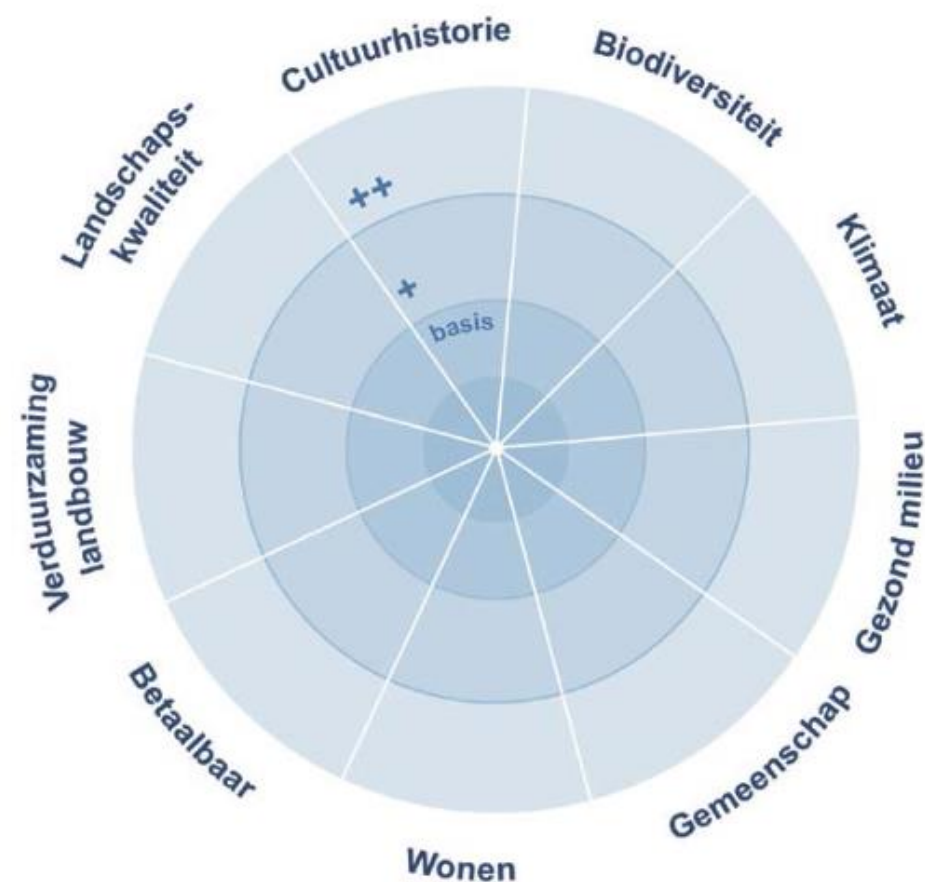
- **Vormt een basis voor beleidsontwikkeling.**
- **Is een denkraam dat door gemeenten verder en specifiek kan worden uitgewerkt tot een afwegingskader.**
- **Onder welke voorwaarden is wonen op het erf toegestaan**
- **Het is geen afvinkkader maar basis voor een integrale toetsing**
- **Het geeft richting en maakt inzichtelijk welke succesfactoren op orde moeten zijn om te komen tot een zorgvuldige en integrale afweging.**

## Integrale afweging en toetsing

- Het maken van een integrale afweging betekent een toetsing op alle facetten om vervolgens een eindconclusie te trekken

De verschillende facetten kunnen per gebied een andere weging hebben.

Het totaalplaatje moet positief zijn.



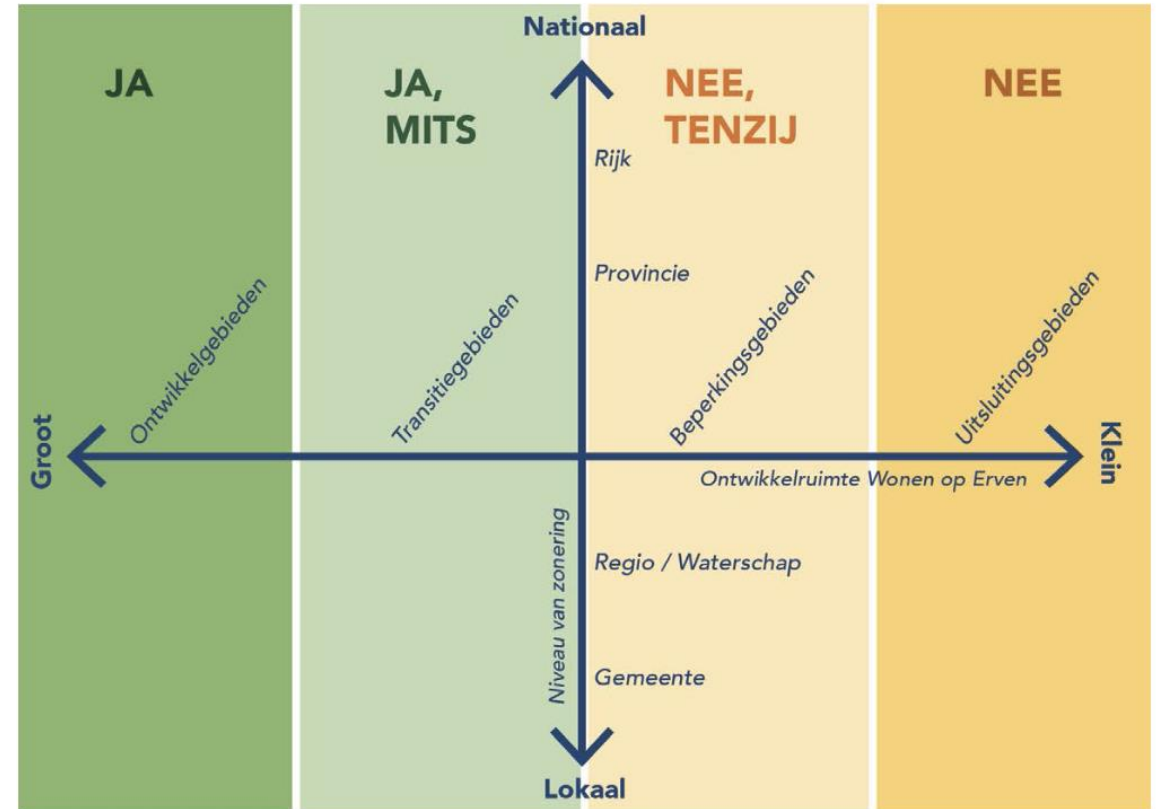
**Fig. 15 Spindigram met relevante doelen die in gebiedsgericht beleid kunnen worden genoemd. De ringen met daarop basis, + en ++ wijzen op de scoreniveaus die kunnen worden behaald voor de verschillende doelen.**

# Succesfactoren overheid

- **Helder beleid**
- **Inzicht geven in proces en actoren**
- **Zonering: waar wel en waar niet + randvoorwaarden**
- **Integrale toetsing**
- **Formuleren gebiedsdoelen**

# Zonering

- Bij het maken van beleid is het van belang om via een gebiedszonering aan te geven waar erftransformatie naar wonen wel en niet mogelijk is.
- Een dergelijk zonering kan ook invloed hebben op de ontwikkelruimte voor wonen op erven.
- Een zonering kan op diverse niveaus plaatsvinden: Rijk, Provincie en Gemeente, maar ook het Waterschap hanteert zoneringen.



**Fig. 14** Zonering is een middel om sturing te geven aan de ontwikkelruimte voor wonen op erven en kan op verschillende schaalniveaus worden ingericht.

# Succesfactoren initiatiefnemer

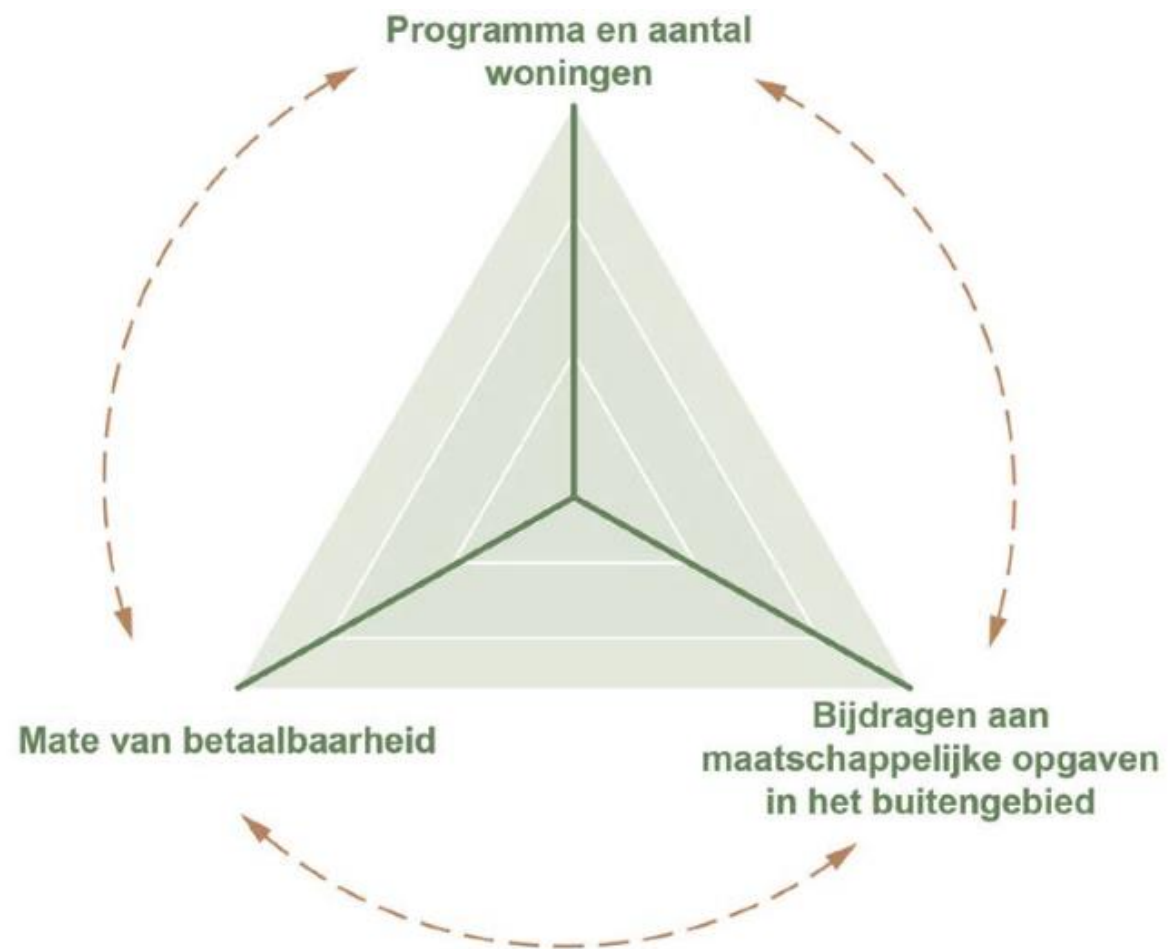
- **Aansluiten bij beleid**
- **Goede beschrijving en onderbouwing**
- **Waar zit de maatschappelijke meerwaarde**
- **Aansluiten bij gebiedsdoelen**
- **Is het financieel haalbaar**

## Knoppen van de businesscase

Een sluitende businesscase is belangrijk.

Er is balans nodig tussen:

- het aantal woningen,
- het aandeel betaalbaar en
- de bijdrage aan maatschappelijke opgaven in het buitengebied



**Fig. 13** Dit schema toont de wisselwerking tussen aantallen woningen, betaalbaarheid en de bijdrage aan maatschappelijke opgaven binnen de business case.

# Samenwerking en houding

- **Wederzijds vertrouwen**
- **Constructieve houding**
- **1 aanspreekpunt**
- **Inzicht in het proces**
- **Intentieovereenkomst**

“Succesverhalen mogen zich als een olievlek verspreiden.”

## Heldere kaders en proces

“Initiatiefnemers hebben vaak no clue.”

## Samenwerking en houding

# Intermezzo

## Tips & tricks voor Wonen op erven

De intermezzo's in deze gids zijn tot stand gekomen door interviews met casussen uit de praktijk. Een overzicht van de geïnterviewde casussen is te vinden in [Deel 4 Beleidsvoorbeelden en onderliggend onderzoek](#). De intermezzo's bevatten voorbeelden van situaties en ervaringen van initiatiefnemers en betrokken overheden. Per intermezzo worden lessen getrokken als input voor de gids en ter inspiratie voor de lezers.

Dit intermezzo toont een algemeen overzicht van elementen die in de gesprekken met de casussen naar voren kwamen. Ze zijn samengevat als (succes) factoren die bijdragen aan het realiseren van erftransformaties met maatschappelijke meerwaarde.

## INITIATIEFNEMERS

### ✓ Ga samen op locatiebezoek

Organiseer vroeg in het proces een locatiebezoek met ten minste initiatiefnemer, gemeente en provincie: “Een locatiebezoek in beginfase met gemeente én provincie kan een doorbraak zijn om iets voor elkaar te krijgen; het is het begin van enthousiasme en potentie.”

### ✓ Zet de juiste mensen aan tafel

Neem professionals in de arm die je ondersteunen op het gebied van landschap, stedenbouw en architectuur, die bijvoorbeeld (ontwerpend) onderzoek doen, presenteren en participatiebijeenkomsten begeleiden: “Neem als initiatiefnemer ten minste een kostendeskundige en een ruimtelijk ontwerper in de arm.”

“Je zet sneller stappen - en overtuigt de gemeente van de potentiële meerwaarde - als je vanaf het begin contact legt met relevante partijen voor uitvoering, zoals een zorgleverancier, landschapsbeheerder, nieuwe bewoners, lokale partijen of andere omliggende functies.”

### ✓ Omarm een sterke intrinsieke motivatie

Zoek naar mogelijkheden om het verdienmodel niet leidend te laten zijn: “Dan worden intrinsieke motivatie, vernieuwing en bijzondere woonvormen gestimuleerd.”

## OVERHEDEN

“Vaak lukken de projecten doordat er iemand bij gemeente is die zich er hard voor maakt.”

### ✓ Manage de verwachtingen

Wees transparant over waar je als overheid zekerheid op kan geven en waar niet: “Soms wordt je van het kastje naar de muur gestuurd en lijkt het of gemeente niet weet wat zij wil.”

“Initiatiefnemers moeten niet in het oerwoud van de gemeente terecht komen.”

### ✓ Wees een schakel voor de initiatiefnemer

Wees een goede schakel tussen de initiatiefnemer, de ambtelijke organisatie en andere gebiedspartijen, zoals bij vergunningverlening, ruimtelijke ordening, cultuurhistorie, ecologie en - waar van toepassing - het waterschap en/of de provincie: “Bied vanuit gemeente ten minste een medewerker Ruimtelijke Ordening en een vergunningverlener.”

Zorg voor een vast aanpreekpunt: “Zet een bevlogen ambtenaar in die voor het plan wil gaan staan: een case-trekker die zich ambtelijk ‘eigenaar’ voelt van het initiatief.”; “Het is fijn als de Provincie ook een vast aanspreekpunt heeft voor de gemeente.”

### ✓ Werk vanuit een positieve grondhouding

Beoordeel vanuit de “Ja, mits”-grondhouding: “Een gemeente die met je onderzoekt hoe het wel kan, is een verademing.”

“Provincies mogen gemeenten meer vertrouwen geven, en natuurlijk kan het wel eens misgaan.”

	INITIATIEFNEMERS	OVERHEDEN
<p>Maatschappelijke meerwaarde</p> <p><i>“Waar willen we met ons buitengebied naartoe?”</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Denk out-of-the-box</b></p> <p>Er is behoefte aan meer ruimte voor maatwerk in plaats van (beperkende) landelijke regels: <i>“Als het past in het bestaande beleid, creëer je niks nieuws. Als je bijvoorbeeld wilt bijdragen aan de landbouwtransitie, moet je out-of-the-box denken.”</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Het is altijd maatwerk</b></p> <p>Behandel een initiatief in een transitiegebied als maatwerk en zorg vanuit gemeente zeker dan voor extra ondersteuning en duidelijke randvoorwaarden: <i>“Maatwerk en experiment mogen niet tot rechtsongelijkheid en onzekerheid voor initiatiefnemers leiden.”</i></p>
<p>Aansluiten bij gebiedsdoelen, Integrale afweging en toetsing</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Draag bij aan een grotere opgave</b></p> <p>Leg de relatie met andere doelen en opgaven binnen de regio: <i>“Als je iets bijzonders wilt doen - een ander verhaal hebt dan anderen of iets doet wat weliswaar niet in een bepaald hokje past, maar wel heel goed aansluit bij de doelen en opgaven binnen het gebied - dan is er altijd wel enthousiasme te vinden bij de gemeente.”</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Weeg in samenhang af</b></p> <p>Weeg kwaliteit in samenhang af in plaats van een oordeel per discipline te geven: <i>“Je moet van alle disciplines een go krijgen, terwijl er zoveel samenhang in de projecten zit. De gemeente trekt ze weer uit elkaar om er iets van te vinden, maar de kwaliteit zit hem juist in de samenhang.”</i></p>
<p>Haalbare businesscase</p> <p><i>“Je kunt niet een regeling voor heel Nederland maken, elke regio heeft eigen problematiek en mogelijkheden.”</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>De businesscase is belangrijk</b></p> <p>Een belangrijke knop in de businesscase is de opbrengst van de woningen. Prijzen op de woningmarkt verschillen per regio. Daarmee wordt ook de hoeveelheid kwaliteit bepaald die haalbaar is voor een initiatiefnemer om te realiseren <i>“en dus de hoeveelheid maatschappelijke tegenprestatie die je kunt eisen van een initiatiefnemer”</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Denk mee in subsidies</b></p> <p>Biedt als overheid inzicht in beschikbare relevante subsidies voor initiatiefnemers: <i>“Subsidievoorwaarden en betaalbaarheid zetten de businesscase vaak op spanning.”</i></p> <p><i>“Stuur ze niet naar een reguliere tafel, maar doe iets extra's: biedt expertise en een helpende hand.”</i></p>
<p>Beleidsevaluatie</p> <p><i>“Eigenlijk heb je het over de verstedelijking van het landelijk gebied, zonder dat het stedelijk gebied wordt.”</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Denk in mogelijkheden</b></p> <p>Huidig beleid is gericht op de ontwikkeling van erven van stoppende agrariërs, maar er is behoefte aan de mogelijkheid om (zorg)wonen toe te voegen aan het verdienmodel van transformerende agrariërs: <i>“Overheid, wees je bewust van de (ruimtelijke) consequenties van beleid.”</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Experimenteer met pilots en beleidsregels</b></p> <p>Ga flexibel om met het huidige beleid en zoek mee naar nieuwe concepten voor bijvoorbeeld bijzondere woonvormen, bereikbaarheid of parkeren: <i>“Experimenteer met het afwijken van bestaand beleid, bijvoorbeeld door pilots. Beleidsregels zijn sneller vast te stellen en flexibeler in de uitwerking. Evalueer het continu en pas aan waar nodig.”</i></p>



# Nog vragen?



Arjan Westerneng  
WesternengWoonbeleid  
[info@westernengwoonbeleid.nl](mailto:info@westernengwoonbeleid.nl)