



Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied

Inspiratiegids

20 mei 2026



Voorwoord ministeries LVVN en BZK

Voor u ligt de inspiratiegids Wonen op erven; voor een vitaal buitengebied. Deze gids is tot stand gekomen samen met koplopers en initiatiefnemers voor kleinschalige woningbouw in het buitengebied. De inspiratiegids is bedoeld voor professionals bij gemeenten en provincies die te maken hebben met grote, meervoudige opgaven in het buitengebied, zoals het creëren van een duurzaam perspectief voor agrariërs, klimaatadaptatie, herstel en verbetering van de kwaliteit van de natuur of het verbeteren van de recreatieve waarde.

Er ontstaat de komende jaren veel beweging in het buitengebied. Veel boeren zijn op zoek naar toekomstperspectief en transformeren hun bedrijf, of stoppen. Dit heeft grote impact op de bewoners en de vitaliteit van het landelijk gebied. Tegelijkertijd bieden deze ontwikkelingen kansen om meerdere uitdagingen in het buitengebied op een integrale wijze aan te pakken. Door slimme functiecombinaties te maken is minder ruimte nodig in een gebied. Erftransformatie naar kleinschalige woningbouw, veelal in combinatie met andere functies, is één van de instrumenten om de vitaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken. Ook kan hiermee een betere verbinding met de natuur en het omliggende gebied worden gemaakt.

Kleinschalige woningbouw op boerenerven kan onder de juiste randvoorwaarden en op de juiste plek bijdragen aan een nieuw perspectief voor de boer, en biedt grote kansen om een bijdrage te leveren aan de grote gebiedsvraagstukken. In de praktijk zien we dat goede initiatieven voor erftransformatie lastig te realiseren zijn, maar op een paar plekken in Nederland lukt het wel.

In deze gids vindt u daarom de lessen uit de beste voorbeelden van kleinschalige woningbouw in het buitengebied, zowel in voorbereiding als gerealiseerd, met oog voor de lokale context. Wij hopen dat deze voorbeelden inspireren en de weg vrijmaken voor nieuwe initiatieven.

**Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN) en
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) /
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**

Fig. 1 Voorpagina: afbeelding van CPO Buitendelen. (Bron: Henny van Belkom)

Inhoud

Voorwoord	2	Deel 3: Verdieping	32
Leeswijzer	4	1. Inleiding	33
Inleiding	5	2. Verken kansen en risico's voor het buitengebied	33
1. Inleiding	6	3. Formuleer heldere en wenselijke kaders	33
2. Aanleiding voor wonen op erven	6	4. Ontwerp een helder proces en organiseer samenwerking	35
3. Aanleiding voor deze gids	7	5. Bepaal zonering en zet in op gebiedsgerichte sturing	37
4. Doelstelling van de gids 'Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied'	7	6. Zorg voor landschappelijke inpassing en maatschappelijke meerwaarde	39
<i>Een schets van het buitengebied</i>	8	7. Definieer de draagkracht van het gebied	42
5. Voor wie is deze gids?	10	<i>Oefening 'Woon aantallen op het erf'</i>	44
6. Relatie met rijksbeleid	10	8. Verken en benut vereveningsmogelijkheden	45
Deel 1: Afwegingssystematiek	11	9. Benader de businesscase en de maatschappelijke waarde in samenhang	46
1. Inleiding	12	10. Maak een integrale afweging en toetsing	49
2. Afwegingssystematiek op hoofdlijnen	12	<i>Intermezzo 'Uit de praktijk'</i>	52
3. Succesfactoren initiatiefnemer	12	Deel 4: Beleidsvoorbeelden en onderliggend onderzoek	54
4. Succesfactoren overheden	16	1. Inleiding	55
5. Samenwerking en houding	17	2. Voorbeelden en hulpmiddelen voor de praktijk	55
6. Beleidsevaluatie en beleidsontwikkeling	19	3. Welk onderzoek is uitgevoerd voor de gids? Onderliggend onderzoek	58
<i>Intermezzo 'Tips & tricks voor Wonen op erven'</i>	20	<i>Oefening 'Draagkracht en gebiedssturing'</i>	61
<i>Intermezzo 'Uit de praktijk'</i>	22	4. Hoe is deze gids tot stand gekomen?	65
Deel 2: Beleidsadvies en instrumentarium	24	Bronnen	66
1. Inleiding	25	Leesverdieping	67
2. Beleidsaanbevelingen voor provincies	25	Colofon	69
3. Beleidsaanbevelingen voor gemeentes	26		
4. Samenspel tussen bestuurslagen	26		
<i>Intermezzo 'Uit de praktijk'</i>	28		

Leeswijzer

Deze gids is bestemd voor provincie- en gemeenteambtenaren die actief zijn op het vlak van ruimtelijke ordening, landelijk gebied of wonen. Deze leeswijzer geeft inzicht in wat in elk deel aan bod komt. Zodat je snel kunt vinden, waar jij naar op zoek bent. Elk deel is los van elkaar te lezen.

Deel 1: Afwegingssystematiek

Centraal in deze gids staat de afwegingssystematiek voor wonen op erven. Het eerste deel gaat in op de belangrijkste succesfactoren om wonen op erven te realiseren. De succesfactoren, voor overheden en voor initiatiefnemers, zijn in een overzichtelijk schema samengebracht. De toelichting gaat in op wat nodig is om heldere kaders te bieden voor wonen op erven. Dit gaat over het belang van goede samenwerking, over beleidsontwikkeling bij gemeentes en provincies en over ruimtelijke keuzen.

Deel 2: Beleidsadvies en instrumentarium

In dit deel worden concrete beleidsadviezen gepresenteerd voor provincies en gemeenten. De beleidsadviezen zijn gegroepeerd per overheidslaag. Je vindt adviezen en concrete tips die jou handelingsperspectief willen geven om stappen te maken rond wonen op erven, voor een vitaal buitengebied.

Oefeningen

Om de opgedane kennis en informatie te toetsen aan de praktijk is er een aantal oefeningen gedaan. Deze oefeningen staan verspreid door de gids en zijn te herkennen aan de blauwe kaders op pagina 44 en 61.

Deel 3: Verdieping

Hier vind je nadere inhoudelijke verdieping van onderwerpen uit deel 1 en 2. Er wordt ingegaan op kansen en risico's. Ook lees je hoe te komen tot heldere kaders en vind je een routekaart voor een ontwikkelproces. Specifieke aandacht is er voor zonering en voor te realiseren waarden waaronder landschappelijke inpassing. Ook businesscases en verevening tussen initiatief op verschillende schaalniveaus komen uitgebreid aan bod.

Deel 4: Beleidsvoorbeelden en onderliggend onderzoek

Het laatste deel bevat voorbeelden van uitwerkingen van gemeentes en provincies en achtergrondinformatie. Handig voor wie aan de slag wil. Daarnaast wordt toegelicht hoe de gids tot stand is gekomen. Ook vind je in dit deel een overzicht van de gebruikte bronnen en een lijst met nuttige achtergronddocumenten.

Intermezzo's

Tussen de delen vind je concrete lessen uit cases uit de praktijk in zogenaamde Intermezzo's. Een overzicht van de lessen uit de praktijk is te vinden op pagina 20.

Inleiding



Fig. 2 Afbeelding van bewoners die samenwerken in de moestuin van een coöperatief erf. (Bron: AdobeStock)

1. Inleiding

Nederland is een dichtbevolkt en intensief gebruikt land. Ons buitengebied voedt miljoenen mensen binnen en buiten Nederland. Tegelijk heeft Nederland een bijzondere variatie aan cultuurlandschappen. In al deze landschappen vinden veranderingen plaats. Er is concurrentie tussen ruimteclaims en er zijn kwetsbare waarden waarvoor overheden ruimtelijk beleid voeren. Wonen op erven kan hierin nieuwe impulsen bieden wanneer het samen gaat met de centrale principes uit de Nationale Omgevingsvisie: meervoudig gebruik van de ruimte, gebiedskenmerken staan centraal in ontwikkeling en de afwenteling van negatieve effecten wordt zo veel mogelijk voorkomen.

Deze gids biedt inspiratie en wil beleidsverandering aanmoedigen om wonen op erven mogelijk te maken.

2. Aanleidingen voor wonen op erven

1. De belangrijkste aanleiding: het buitengebied verandert in hoog tempo

Jaarlijks stoppen ongeveer tweeduizend landbouwbedrijven, zoals blijkt uit CBS-cijfers. Daardoor verliezen veel erven hun agrarische functie. Ook op erven waar het agrarisch gebruik blijft, kunnen nieuwe functies ontstaan. Deze functies zijn divers. Soms dragen ze bij aan verbetering van de leefbaarheid en kwaliteit van het landelijk gebied, maar er vindt ook ondermijning plaats. Deze ontwikkeling gaat samen met **gevoelige trends in het landschap**. De ontwerp Nota Ruimte beschrijft trends met betrekking tot slechte waterkwaliteit, vermesting van de bodem, daling biodiversiteit, te veel stikstof en ook sociale trends: minder mensen die nog een actieve rol hebben in het beheer van het landschap. Er zijn dus meerdere zorgen. Tegelijk voorziet het buitengebied talloze, cruciale functies. Er wordt

voldoende en gezond voedsel geproduceerd en het buitengebied biedt ruimte voor recreatie, ontspanning en natuur. Talrijke gezinnen verdienen er hun inkomen.

2. De overheid heeft doelen voor de kwaliteit van het buitengebied

Doelen van de overheid **lopen uiteen** per gebied. Het gaat om water (bergen, vasthouden, kwaliteit), stikstofreductie, CO₂ vastlegging, biodiversiteit, stikstof, landschap, erfgoed en recreatie. Maar er zijn ook productiedoelen voor voedsel, bouwstoffen, energie, drinkwater. Deze opgaven spelen overal in verschillende mate: per gebied, per grondsoort, zelfs per locatie. Er zijn ook sociale doelen gericht op de **leefbaarheid van het buitengebied**, het tegengaan van ondermijning en voor betaalbaar wonen. Denk ook aan huisvesting voor doelgroepen die het lastig hebben, zorgfuncties en voorzieningen. Deze doelen zijn traditioneel vooral aan **woonkernen** gekoppeld maar spelen ook in het buitengebied. Al deze doelen helpen in veel gevallen om richting te geven aan wonen op erven. Soms is er sprake van botsende belangen binnen de schaarse ruimte. En niet altijd zijn de doelen vertaald in heldere ruimtelijke keuzes.

3. Wonen op erven voorziet in een maatschappelijke behoefte

Er is een **woning crisis**. Er zijn meer woningen nodig. Het Nederlandse ruimtelijk ordeningsbeleid richt zich er al sinds de jaren tachtig op om verstedelijking zoveel mogelijk binnen bestaande stads- en dorpsgrenzen op te vangen. Dit gaat over verdichting en om het combineren van wonen, werken en voorzieningen. Deze benadering is ook bedoeld om het omliggende landschap te ontzien, mobiliteit te beperken en het verder opdrijven van de agrarische grondprijs te beperken. Dit beleid heeft tot op heden veel gebracht, maar maakt dat ook kansen worden gemist. Veel **burgers willen wonen** in het buitengebied. Diverse doelgroepen willen dit. Er zijn burgers die vooral ruimte

willen en er zijn groepen burgers die - door idealen gedreven - samen met andere burgers en agrariërs in een buurtschap aan de slag willen met landschap, natuur en landbouw. Daarnaast zijn veel maakbedrijven op erven gevestigd.

4. Potentiële erfbewoners kunnen boeren bijstaan of opvolgen

Op plekken waar boeren stoppen, kan multifunctioneel wonen op een erf een **vervanging** zijn van een agrarisch verdienmodel. Daarnaast kan multifunctioneel gebruik, door bewoning van het erf, ook een **aanvulling** zijn op een agrarisch verdienmodel. Dat kan waar agrariërs willen extensiveren en een hechtere relatie zoeken met burgers. Dit leidt dan tot gemengde woon-werkgemeenschappen. Hierdoor verandert het buitengebied wel. Met veel woningen wordt het buitengebied minder een agrarisch gebied. Boeren kunnen ook **last hebben** van bewoning op nabije erven en kunnen bijvoorbeeld te maken krijgen met hogere grondprijzen.

5. Vitalisering door wonen op erven biedt een oplossingsrichting tussen vraag (woningmarkt, idealen) en aanbod (vrijkomende erven)

Er is in het buitengebied sprake van een **meervoudige opgave** (vershraling landschap, sociale verarming) die met wonen kan worden opgelost als dit ook een **meervoudige oplossing** wordt. Het is kansrijk om opgaven en oplossingen samen en per gebied op te pakken.

6. De potentie is groot

Voor een ambitieuze erfontwikkeling, waarbij wordt bijgedragen aan meervoudige, maatschappelijke opgaven, blijken 2 tot 3 woningen vaak niet toereikend. Eerder gaat het daarbij om 10 tot 20 woningen of meer. Wanneer veel erven transformeren betekent dit een relevante bijdrage aan woningbouw en ook een grote bijdrage aan maatschappelijke opgaven.

Dit betekent ook dat **de impact op het buitengebied** groot kan zijn. Immers de helft van Nederland is landbouwgebied en er zijn vele honderdduizenden erven met een agrarische oorsprong waarvan er nog ongeveer vijftigduizend agrarisch zijn. Dit vereist ook keuzes waar dit kan en wenselijk is. **Zonder goede sturing kan de toenemende ontwikkeling van erven met woningen sterk verstorend zijn.** In de praktijk leidt dit ook nu tot aarzeling om wonen in het buitengebied toe te staan.

3. Aanleiding voor deze gids

Ruimtelijk orderingsprocessen zijn nu niet goed toegerust op deze problematiek. De opgave voor erftransformaties wijkt sterk af van bouwplannen binnen de bebouwde kom. Concrete **afwegingsystematieken** hiervoor **ontbreken vaak**. Daarnaast is er weinig **capaciteit** bij gemeenten, met name bij kleine gemeenten. Begeleiding en maatwerk vereisen veel tijd en kennis. Hierdoor duren processen vaak langer dan nodig en is er veel onzekerheid en aarzeling bij initiatiefnemers. Ook ontbreekt het vaak aan een eenduidige bestuurlijke visie, mede door strijdige belangen. Een tegengestelde aanpak tussen rijk, provincie en gemeentes komt veel voor. Het onderwerp wordt nog te weinig als één gezamenlijke overheid opgepakt. Er is bij de gemeenten en provincies doorgaans weinig ruimte en **durf om te experimenteren**, en te leren van wat wel en niet lukt. Bij initiatiefnemers zit meer creativiteit en daadkracht maar daarbinnen zijn de onderlinge verschillen ook wel groot.

Rondom wonen in het buitengebied is veel in beweging. Er zijn grote verschillen tussen de werkwijzen van betrokken overheden. Deze gids heeft als doel te ondersteunen bij het maken van **zorgvuldige keuzes** en bij het opbouwen van goed beleid.

Daarmee willen we een gezamenlijk afgestemde **aanpak per regio** mogelijk maken en versnellen. We hopen daarmee recht te doen aan ambities, behoefte en verschillende belangen in de samenleving. En we willen de landschappelijke, sociale en culturele kwaliteiten van het buitengebied beschermen en versterken.

4. Doelstelling van de gids 'Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied'

De bedoeling van deze gids om te inspireren en om **beleidsontwikkeling voor wonen op erven aan te moedigen op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Wonen is daarbij een middel en is onderdeel van erftransformaties: omvorming van erven in het buitengebied met als resultaat dat de kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied worden verbeterd. In één zin luidt de doelstelling van het overkoepelende actieprogramma Wonen in het buitengebied:**

"Het vitaliseren van het buitengebied door middel van erftransformaties waarbinnen woningen worden ontwikkeld."

Het is afhankelijk per gebied of erftransformatie met wonen daadwerkelijk meerwaarde geeft aan de vitaliteit van het buitengebied op de lange termijn. Deze gids laat zien waar en hoe deze meerwaarde kan worden bereikt. We hopen gemeenten en provincies ertoe te bewegen dit verder vorm te geven binnen hun grondgebied.

De doelstelling is ambitieus en raakt aan verschillende thema's en domeinen. We willen:

- De werelden van initiatiefnemers en beleidsmensen dichterbij elkaar brengen om zo kwalitatief goede initiatieven op erven mogelijk te maken.
- Beleidsmakers op provinciaal en gemeentelijk niveau beter laten samenwerken zodat de overheid een duidelijker speelveld creëert voor initiatiefnemers.
- Een werkwijze bieden waarmee een balans kan worden gevonden tussen landbouw, wonen en andere functies in het buitengebied en tussen uiteenlopende waarden.
- Bijdragen aan toekomstbestendige ontwikkeling van het buitengebied met aandacht voor kwaliteit op lange termijn.
- Ondernijming en achteruitgang van omgevingskwaliteit voorkomen.

Dit onderwerp is niet gebaat bij een blauwdruk. Het vraagt om een **lerende aanpak** waarin inzichten kunnen worden bijgesteld en lessen worden geleerd.



Fig. 3 Luchtfoto van landschap met diverse erven nabij een woonkern. (Bron: Rijksoverheid)

Een schets van het buitengebied

Leidt het beleid tot verandering of is vanwege verandering beleid nodig?



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

In grote delen van het Nederlandse landschap is landbouw zichtbaar. Deze agrarische functie heeft een eeuwenlange geschiedenis waarvan we nog de oude boerderijen of molens kunnen zien. In agrarische landschappen zijn er wel veel verschillen. Veenweidegebieden bevatten vaak nog authentieke landschapspatronen. Ze hebben **eeuwenoude woonlinten en sloten** die er al negenhonderd jaar liggen. Zandlandschappen, droogmakerijen en het rivierengebied zijn veranderlijker. Ze zijn vaak door **ingrijpende herinrichting** van het landschap gevormd. Dat kan driehonderd jaar geleden gebeurd zijn met de drooglegging van een meer (bijvoorbeeld Beemster) maar ook vijftig jaar geleden in ruilverkavelingen of twintig jaar geleden bij aanleg van natuurgebieden (bijvoorbeeld uiterwaarden). Daar doorheen is overal en altijd geleidelijke verandering van het landschap geweest, bijvoorbeeld omdat erven van functie veranderden. Ook in grondgebruik op de velden veranderde veel (zie figuur 4). In veel Nederlandse landschappen stonden vroeger bomen langs velden, waren graslanden kruidenrijk en hadden slootoevers vele kleuren. Dit is nu in veel agrarische landschappen minder het geval.

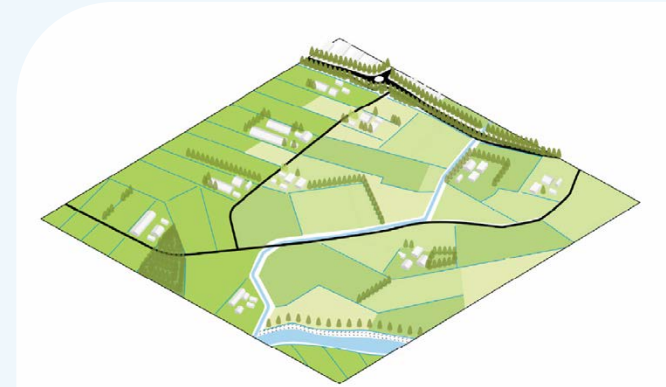


Fig. 5 Indicatieve huidige situatie, met minder beplanting en meer gebouwen.

Graslanden bestaan voornamelijk uit Engels raaigras, bomen staan nu vooral langs wegen en veel sloten zijn gedempt.

Ook op dit moment vinden er veranderingen plaats. Een dominante trend is dat er, door concurrentie op de wereldmarkt, **meer boeren stoppen dan er beginnen**. Al gedurende enkele decennia stopt jaarlijks ongeveer 2 à 3% van de boeren in Nederland (CBS). Deze trend toont dat in de komende vijftientig jaar mogelijk de helft van de Nederlandse boeren zal stoppen (Berkhout e.a. 2025, Reflecties op de landbouw- en natuurverkenning. WUR.) In dit proces wordt de landbouwgrond vaak gekocht door naburige boeren die op steeds grotere bedrijven veelal machinaal en grootschalig te werk gaan (zie figuur 5). Dit gaat samen met stijgende grondprijzen en soms tot een overstap op beter renderende teelten zoals lilies, kerstbomen of op andere verdienmodellen zoals zonnepanelen. In deze dynamiek en met deze **zware druk op grondopbrengsten**, staat het landschap met diverse bodems, waterkwaliteiten en biodiversiteit onder grote druk.

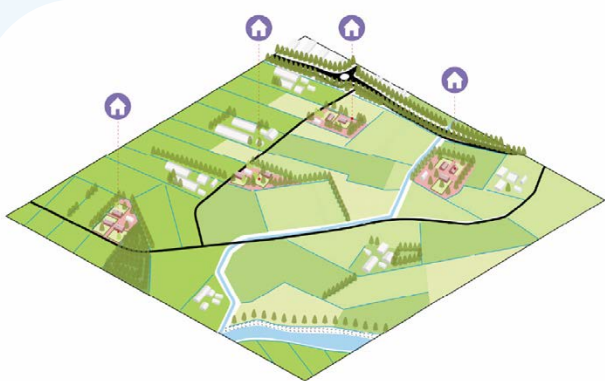


Fig. 6 *Indicatieve toekomstige ontwikkeling van bestaand VAB-beleid, met diversiteit op erven maar geen landschapsontwikkeling.*



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

De trend van stoppende boeren leidt tot **veel erven die veranderen van functie**. Het omvormen van erven, met vaak een woonhuis en grote stallen en schuren vergt flinke inspanningen. Omvorming naar andere vormen van kleinschalige bedrijvigheid, zoals productie, logistiek of opslag, bijvoorbeeld in de vorm van maakbedrijven (MKB), komt het meest voor. Omvorming naar wonen is een andere mogelijkheid. Stoppersregelingen maken het mogelijk om stallen te slopen en om daarvoor in de plaats bijvoorbeeld twee vrijstaande woningen te bouwen. Dit gebeurt dan ook op grote schaal. Het leidt tot eilandjes met grote woningen in het duurdere segment die **geen relatie hebben met het agrarische landschap** eromheen noch met de lokale gemeenschap (zie figuur 6).

Dat kan ook anders. Er zijn voorbeelden waarin multifunctionele erven bewoners trekken die weer de handen uit de mouwen steken en landschapselementen onderhouden of kleinschalige landbouwbedrijven (zie figuur 7). Ook ontstaan kleine gemeenschappen met zorg voor elkaar en voor de omgeving. Dit zijn de **veranderingen die om steun vragen**. Deze gids draagt de ambitie dat de komst van nieuwe bewoners in het buitengebied ook iets kan toevoegen aan het landschap. Kwaliteit kan zitten in grondgebruik dat leidt tot een flinke verbetering van milieucondities zoals voor water, bodem en lucht. Het kan ook zitten in nieuwe natuur of landschapselementen zoals, bos, boomsingels, hagen en in recreatieve routes door het land. Daarnaast kan er een bijdrage worden geleverd aan sociale opgaven of het behouden en versterken van cultuurhistorie en agrarisch erfgoed.

Om als overheid richting en snelheid te geven aan ontwikkelingen in het buitengebied, is beleid nodig.

5. Voor wie is deze gids?

Deze gids richt zich op beleidsmakers en beslissers die te maken hebben met de ontwikkeling van het landelijk gebied en in het bijzonder met de ontwikkeling van vrijkomende erven. Dit zijn ambtenaren van provincies en van gemeenten met soms een groot oppervlakte buitengebied. We onderscheiden daarbij betrokkenen vanuit de ruimtelijke ordening, landbouw, landschap, erfgoed en natuur. In deze gids is wonen op erven verkend. De gids gaat niet in op andere erftransformaties zoals naar recreatie of bedrijvigheid, maar ook daarvoor zijn de werkwijzen en principes uit deze gids te gebruiken.

Deze gids richt zich in tweede instantie op initiatiefnemers. De gids is gemaakt vanuit het besef dat het succes van het beleid uiteindelijk ook door initiatiefnemers moet worden ervaren. Het is ook voor hen een inspiratiegids met inzicht in beleidsmatige intenties. Ook laat het zien wat bijdraagt aan een succesvol initiatief. Uiteindelijk gaan initiatiefnemers met hun eigen gemeente in gesprek. Daar wordt verduidelijkt wat er mogelijk en belangrijk is in het buitengebied.

Sommige provincies en gemeenten zijn al ver met hun beleid. Voor hen zullen onderdelen van deze gids vooral herkenning oproepen. Zij voelen zich hopelijk gesteund door de duidelijke beleidsfilosofie die in de gids wordt gepresenteerd. Bij verschillende (vooral kleinere) gemeentes is de werkdruk erg groot en is de ambtelijke capaciteit voor wonen op erven beperkt. Deze gids biedt handvatten en structuur voor gemeenten en provincies om beleid op dit onderwerp te maken. De rijksoverheid kijkt nadrukkelijk ook naar haar eigen rol om dit beleidsonderwerp te stimuleren. De rijksoverheid heeft een kaderstellende rol, waarin ze randvoorwaarden stelt voor wonen op erven en samenhang borgt met nationale opgaven. Daarnaast zijn aanbevelingen

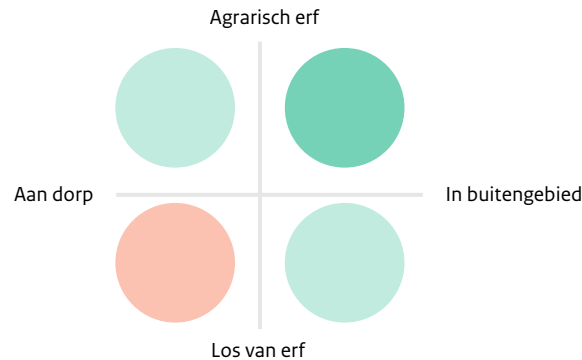


Fig. 8 Inhoudelijke positionering. Wonen in het buitengebied gaat over erven in het buitengebied. Dit betekent dat het niet gaat over erven direct aan de dorpsrand, tenzij het daar gaat over een agrarisch erf. Hiermee is bijvoorbeeld 'een straatje erbij' geen onderdeel van deze verkenning.

gedaan over de wijze waarop de rijksoverheid provincies en gemeentes kan ondersteunen bij het realiseren en uitvoeren van beleid voor wonen op erven.

6. Relatie met rijksbeleid

In het landelijk gebied komen allerlei opgaven samen. Samenwerking tussen bestuurslagen is noodzakelijk. Er zijn dan ook verschillende overlegorganen, bestuurlijke overleggen en omgevingstafels waar afstemming plaatsvindt over de woningbouwopgave, aanpak stikstof, landbouwtransitie, natuur, klimaat en landschap.

Veel beleidsafstemming en sturing vindt plaats op provinciaal en gemeentelijk niveau. De rijksoverheid zorgt voor wetgeving en zet stimuleringsregelingen op. Het is wenselijk de ambities op het gebied van erftransformatie zoveel mogelijk te **vervlochten met bestaande aanpakken**. Daarmee bouwen we voort op de afspraken in het Regeerakkoord van het kabinet Jetten I: meer bouwen,

betaalbaar wonen, minder belemmeringen. Andere aanknopingspunten zijn: het streven naar een grotere regierol van de rijksoverheid bij volkshuisvesting en de Taskforce Landbouw, Natuur en Stikstof.

Ook de (ontwerp) Nota Ruimte en de Uitvoeringsstrategie Ruimte bieden kansen om deze vorm van functiecombinatie te agenderen. Dit geldt ook voor de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de programma's die gemeenten moeten ontwikkelen op het gebied van 'Beter benutten'. In de Nota Ruimte is de ambitie uitgesproken om erftransformatie met wonen als mogelijkheid te zien. De afwegingssystematiek uit deze gids kan **gekoppeld worden aan de bestaande gebiedsopgaven** en omgevingstafels in provincies, gemeenten en regio's. Daarnaast is aansluiting mogelijk bij de recente aanpak voor vrijwillige bedrijfsbeëindiging en bijvoorbeeld bij de aanpak voor vijf prioritaire gebieden ten aanzien van stikstof.

Aanverwante regelingen

Verschillende regelingen vanuit de overheid hebben invloed op wonen in het buitengebied. Denk daarbij aan het Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)-Beleid, de Rood-voor-Rood regelingen en de Nieuwe Landgoederenregeling. Deze regelingen staan soms op gespannen voet met de ambities voor bijvoorbeeld de leefomgeving en biodiversiteit in het landelijk gebied. Het is voor een boer aantrekkelijker om twee grote vrijstaande woningen op zijn land te realiseren via een Rood-voor-Roodregeling, dan om te extensiveren en te verduurzamen en daarbij meerdere kleine woningen te realiseren. Voor de nieuwe landgoederenregeling lijken economische veranderingen (hoge grondprijzen) van invloed op de effectiviteit van de regeling. Omdat deze regelingen niet goed passen bij de huidige opgaven op het gebied van verduurzamen van landbouw, wonen, natuur en landschapskwaliteit, is het wenselijk om deze regelingen te herzien.

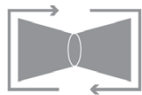
Deel 1: Afwegingssystematiek



Fig. 9 Indicatief toekomstbeeld van wonen op een boerenerf. (Bron: Rabobank en Field Design & Development)

1. Inleiding

De afwegingssystematiek maakt inzichtelijk wat succesfactoren zijn voor initiatiefnemers om tot goede initiatieven te komen en welke succesfactoren overheden op orde moeten hebben om zorgvuldig en in samenhang afwegingen te maken over wonen op erven. Daarbij staat de doelstelling voor vitaliseren van het buitengebied door middel van wonen op erven voorop. De systematiek brengt de kwaliteit van het initiatief, de doelen van verschillende overheden en de manier van samenwerken bij elkaar. Toepassing van de systematiek kan initiatiefnemers helpen om plannen te ontwikkelen die aansluiten bij wat in een gebied wenselijk en kansrijk is. Het lerende karakter van de systematiek helpt voorkomen dat kansrijke initiatieven worden afgewezen waar passend beleid nog ontbreekt. Ook kan hiermee ongewenste precedentwerking worden vermeden.



2. Afwegingssystematiek op hoofdlijnen

De afwegingssystematiek is bedoeld voor situaties waarin overheden moeten bepalen **óf, in welke mate en onder welke voorwaarden** zij ruimte willen bieden aan wonen op erven. Dat kan naar aanleiding van een concreet initiatief dat zich aandient. Maar kan ook voortkomen uit de wens beleid te ontwikkelen dat gewenste initiatieven uitnodigt en richting geeft. In beide situaties helpt de systematiek om publieke doelen, gebiedskenmerken en initiatiefkwaliteit in samenhang te beschouwen.

Meer ruimte voor wonen op erven is **geen doel op zich**. Het kan wel een middel zijn om bij te dragen aan bredere publieke en gebiedsgerichte opgaven. Welke opgaven relevant zijn, kan per gebied verschillen.

Het kan bijvoorbeeld gaan om stikstofreductie, of het versterken van biodiversiteit of leefbaarheid. Over deze meerwaarde verderop meer.

Doel van de afwegingssystematiek

De afwegingssystematiek biedt houvast bij het ontwikkelen van beleid, het integraal beoordelen van initiatieven en het komen tot uitlegbare en integrale afwegingen en besluiten. De afwegingssystematiek is geen kant-en-klaar afwegingskader. Het is een denkraam dat gemeenten en provincies kan helpen bij het ontwikkelen van een eigen en passend afwegingskader. Voor initiatiefnemers maakt de systematiek duidelijk wat een initiatief kansrijk maakt en welke kwaliteit en onderbouwing nodig zijn om daadwerkelijk bij te dragen aan maatschappelijke opgaven. De systematiek biedt nadrukkelijk ook houvast voor situaties waarin nog niet alle beleidskaders volledig zijn uitgewerkt. Het biedt handvatten voor beleidsontwikkeling. En het biedt richting om, vooruitlopend op nieuw beleid en in lijn met de beoogde richting, zorgvuldig met lopende initiatieven om te gaan.

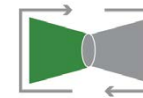
Waaruit bestaat de afwegingssystematiek?

De afwegingssystematiek is verbeeld in een scherma (figuur 10) met een aantal samenhangende bouwstenen:

- Aan de linkerzijde gaat het om de ambitie en **kwaliteit van het initiatief**: welke maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd, past het initiatief bij het gebied en is het financieel uitvoerbaar?
- Aan de rechterzijde gaat het om ambitie en de **rol van de overheid**: welke publieke doelen zijn leidend, welke kaders gelden en hoe wordt gekomen tot een integrale afweging en toetsing?
- Centraal in het schema staat **samenwerking**. Juist bij wonen op erven is de uitkomst niet alleen afhankelijk van de inhoud van een plan of de letter van het beleid. De

manier waarop initiatiefnemers, gemeenten, provincies en andere betrokkenen elkaar in een vroeg stadium weten te vinden is zeer belangrijk.

De afwegingssystematiek is geen eenmalig beslismodel. Het is onderdeel van een **lerende praktijk** waarin een voortdurende uitwisseling tussen beleidsontwikkeling en beleidsevaluatie plaatsvindt. Ervaringen met concrete initiatieven kunnen aanleiding geven om beleid, criteria en werkwijzen aan te scherpen. In de volgende paragrafen worden deze bouwstenen één voor één uitgewerkt.



3. Succesfactoren initiatiefnemer

Het vertrekpunt aan de zijde van de initiatiefnemer is het **concrete initiatief en de ambitie die daarin besloten ligt**. Een initiatiefnemer kan een **individuele agrariër of erfeigenaar zijn, maar ook een groep boeren, een projectontwikkelaar, een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of een andere samenwerkingsvorm**. Een initiatief kan daardoor **sterk verschillen in schaal, type, organisatievorm en aanleiding**. Altijd moet het initiatief **helder maken wat wordt voorgesteld, aan welke gebiedsdoelen wordt bijgedragen en waarom dit op deze plek wenselijk en passend wordt geacht**.

De kwaliteit van de afweging begint bij een duidelijke en goed onderbouwde **initiatiefbeschrijving**. Vervolgens gaat het om de vraag of een initiatief ook **maatschappelijk meerwaarde** biedt, en of het **ruimtelijk passend** en **financieel haalbaar** is. Daarbij is ook de positie van de initiatiefnemer relevant. Wie grondposities heeft of langdurige zeggenschap over een erf, bepaalt in grote mate of op die plek een plan voor wonen in het buitengebied wordt uitgewerkt en daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Bij onvoldoende perspectief kan een grondeigenaar ook beslissen om te kiezen voor een andere invulling, of voorlopig af te zien van ontwikkeling.

SYSTEMATIEK ERFTRANSFORMATIES VOOR EEN VITAAL BUITENGEBIED.

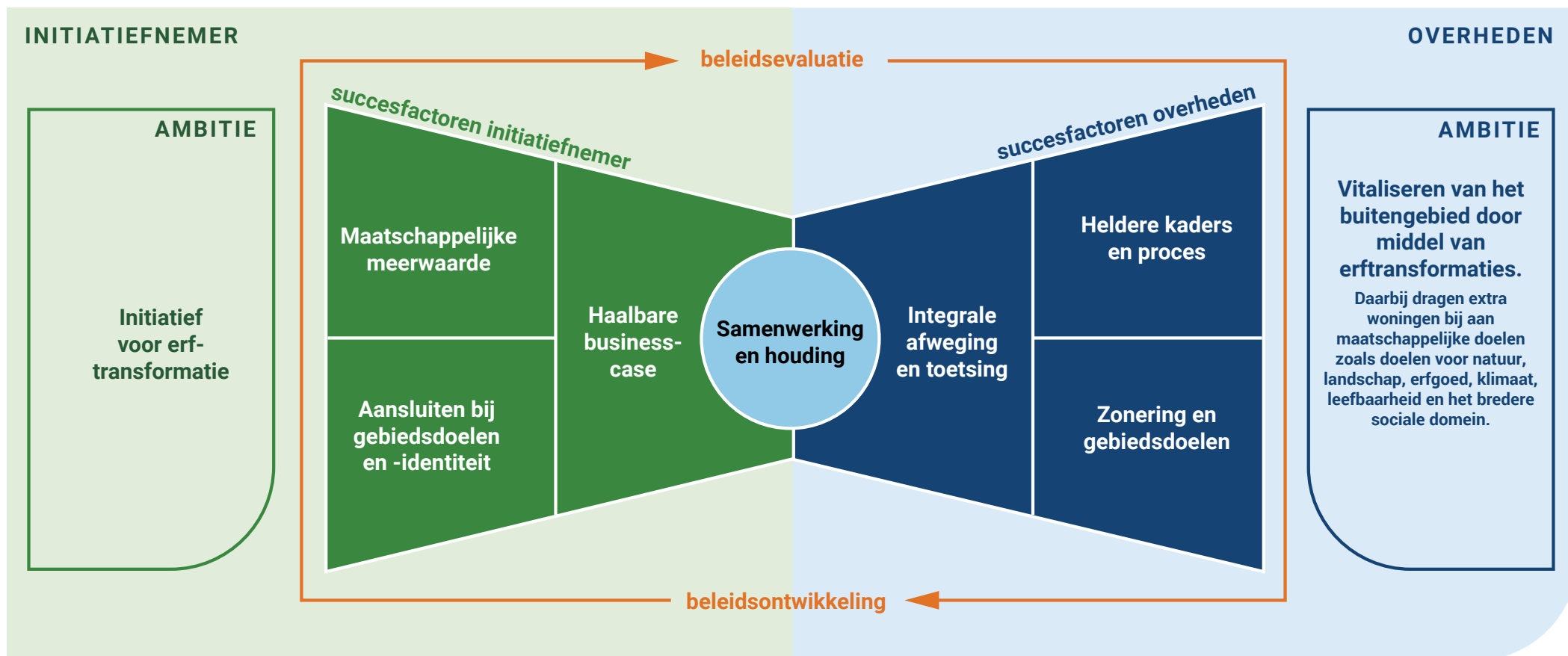


Fig. 10 Succesfactoren en bouwstenen voor initiatiefontwikkeling, afweging en beleidsontwikkeling voor 'Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied'. Dit schema toont de afwegingssystematiek met links ambities en succesfactoren voor initiatiefnemers en rechts hetzelfde voor overheden.

Maatschappelijke meerwaarde

Een initiatief voor wonen op erven moet inzichtelijk maken welke **maatschappelijke meerwaarde** het toevoegt. En ook waarom het initiatief, ondanks de ruimtelijke impact die wonen op erven met zich meebrengt, **per saldo bijdraagt** aan de kwaliteit en doelen van een gebied. Daarbij voorziet het realiseren van betaalbare woningen in een belangrijke maatschappelijke behoefte. Echter enkel het toevoegen van betaalbare woningen is niet zonder meer reden om ruimte te bieden aan wonen op erven. Het toevoegen van woningen heeft immers ook ruimtelijke en landschappelijke gevolgen. De kernvraag voor overheden is daarom of, en zo ja, welke bredere publieke waarde een initiatief toevoegt. Dit gaat verder dan zorgvuldig ontwerp en goede landschappelijke inpassing die tot **erf** kwaliteit leidt. Deze erf kwaliteit, die van elk zorgvuldig initiatief mag worden verwacht, levert op zichzelf immers nog geen maatschappelijke meerwaarde voor de samenleving.

De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief kan bieden, kan **breed** zijn en **per initiatief verschillen**. Denk aan meerwaarde op het gebied van natuur, landschap, biodiversiteit, klimaatadaptatie en wateropgaven, of een bijdrage aan recreatie en recreatieve ontsluiting. Het kan ook gaan over nieuwe perspectieven voor erven van agrariërs die hun bedrijf willen aanpassen, extensiveren of op een toekomstbestendige manier willen voortzetten. Maatschappelijke meerwaarde kan ook tot uiting komen bij het voorkomen van verloedering, bijvoorbeeld door de sloop van leegstaande of ontsierende bebouwing, of het opruimen van verrommeling op het erf. Ook sociale meerwaarde kan onderdeel zijn van een initiatief. Denk daarbij aan ruimte voor ontmoeting, community-vorming of kleinschalig medegebruik, een bijdrage aan lokale voorzieningen of leefbaarheid, of (betaalbare) woonvormen die beter aansluiten bij lokale behoeften of doelgroepen.

Niet elk initiatief hoeft op **alle dimensies** even sterk te scoren, maar het moet wel duidelijk zijn waarin de toegevoegde waarde zit en waarom die relevant is. Belangrijk is ook dat de initiatiefnemer deze meerwaarde benoemt en aannemelijk maakt dat deze daadwerkelijk gerealiseerd en **duurzaam geborgd** kan worden. Denk daarbij aan afspraken over inrichting, beheer, gebruik, toegankelijkheid en langjarige instandhouding.

Gebiedsdoelen en identiteit

De kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde van een initiatief hangen niet alleen af van het plan zelf. Ook **de plek** waar het initiatief landt is belangrijk net als de **landschappelijke context** en de **doelen** die voor dat gebied relevant zijn. Het initiatief moet kwaliteit en meerwaarde toevoegen en **passen op de betreffende plek**. De kwaliteit van een initiatief kan daarbij worden gezien vanuit drie invalshoeken: het erf, het landschap en het plan zelf.

- Bij het **erf** gaat het om vragen als: wat is de herkomst van deze plek, welke waarden zijn aanwezig en wat bepaalt de identiteit van het erf?
- Bij het **landschap** gaat het om de ruimere context: wat is de schaal, structuur en karakteristiek van het landschap, wat is de gewenste ontwikkelrichting van het gebied, en hoe verhoudt het erf zich daartoe?
- Bij het **plan** gaat het om de vraag hoe de voorgestelde ontwikkeling deze waarden beïnvloedt, versterkt of juist onder druk zet.

Voor een goede **afweging** is kennis van de uitgangssituatie nodig. Hoe diep die analyse moet gaan, hangt af van de situatie en van de eisen van de betrokken overheden. Vaak kan worden voortgebouwd op bestaande gemeentelijke of regionale bouwstenen, zoals een omgevingsvisie, landschapsonwikkelingsplan of gebiedsbiografie.

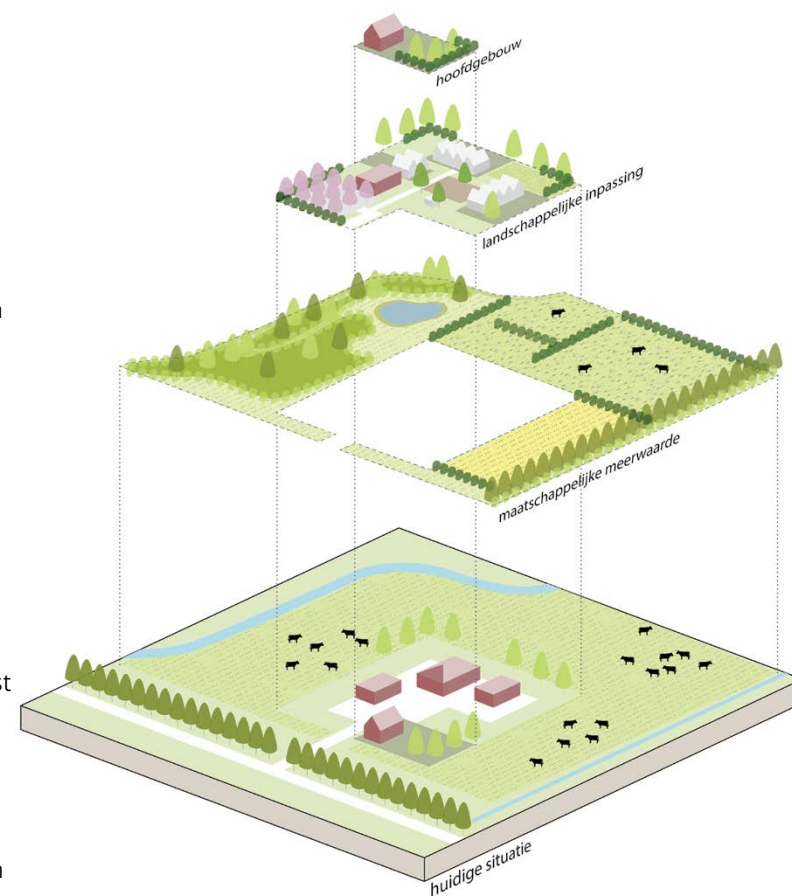


Fig. 11 Lagenmodel erfontwikkeling met landschappelijke inpassing op het erf (boven) en met maatschappelijke meerwaarde rond het erf (midden).

Waar zulke informatie ontbreekt, is vanuit gemeenten en provincies een inhaalslag nodig. In dat soort gevallen is het aan de initiatiefnemer om op erfniveau te onderbouwen welke maatschappelijke meerwaarde een initiatief toevoegt en hoe dit aansluit bij gebiedsdoelen.

Om het **gesprek** over **kwaliteit** goed te kunnen voeren, helpt het om met gedeelde begrippen te werken.

Waardebegrippen als herkomstwaarde, gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde kunnen daarbij helpen. Zij maken het mogelijk om naar bebouwing of aantallen woningen te kijken. En ook naar de betekenis van een plek, de gebruiksmogelijkheden, de lange termijn en de manier waarop het gebied wordt beleefd.

Welke aspecten in de afweging centraal staan, verschilt per gebied en per initiatief. Dat kan gaan om natuur, biodiversiteit, klimaatadaptatie en water, maar ook om gezondheid, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, leefbaarheid of het functioneren van de landbouw. Juist in het buitengebied is expliciete aandacht voor de zichtbare en voelbare ruimtelijke kwaliteit nodig

want nieuwe bebouwing en nieuwe bewoners veranderen altijd iets aan een landschap. Rust, openheid en samenhang kunnen daardoor onder druk komen te staan.

Initiatieven moeten zulke effecten voorkomen, beperken of compenseren, en per saldo bijdragen aan versterking van de landschappelijke kwaliteit.

Haalbare businesscase

Een initiatief kan alleen tot realisatie komen als het ook **financieel haalbaar** is. De businesscase is daarom geen sluitstuk, maar een wezenlijk **vertrekpunt** voor de initiatiefnemer. Dat geldt ongeacht of het initiatief wordt ontwikkeld door een individuele erfeigenaar, een agrariër, een groep boeren, een collectief of een professionele ontwikkelaar. Verschillende typen initiatiefnemers hebben andere uitgangspunten, kostenstructuren, rendementseisen en alternatieven. In alle gevallen geldt dat een initiatief alleen kansrijk is wanneer de financiële basis voldoende robuust is.

Tegelijkertijd leidt de financiële logica van private ontwikkelingen niet vanzelfsprekend tot maximale

maatschappelijke meerwaarde. Zonder heldere publieke kaders kan de nadruk in de praktijk meer komen te liggen op het maximaliseren van woningwaarde dan op **publieke doelen** zoals natuurherstel, landschappelijke kwaliteit of betaalbaarheid.

De basiselementen van de businesscase bepalen in belangrijke mate de financiële haalbaarheid van een initiatief. Deze moeten daarom vanaf het begin in **samenhang** worden bekeken met de **maatschappelijke meerwaarde** en **ruimtelijke kwaliteit** die worden nagestreefd. Het gaat daarbij in elk geval om ontwikkel- en bouwkosten, grondprijzen, kosten en opbrengsten uit het programma, eisen aan betaalbaarheid en de ruimte voor een marktconforme en uitvoerbare exploitatie. Voor agrarische erven kunnen daar ook andere afwegingen bij horen. Denk daarbij aan de waarde van voortgezet agrarisch gebruik, alternatieve ontwikkelrichtingen, fiscale gevolgen van functiewijziging en de vraag of een andere invulling uiteindelijk aantrekkelijker of logischer is.

Bij de ontwikkeling van een initiatief moet vanaf het begin duidelijk worden hoeveel **ruimte** er is voor **investeringen** in ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde, en waar in de businesscase de belangrijkste **spanning** zit. Niet alle vormen van maatschappelijke meerwaarde vragen daarbij om extra investeringen. Soms versterken doelen elkaar en sommige kwaliteiten kunnen juist ontstaan door slimme keuzes. Andere ambities, zoals investeringen in landschap, natuur, water of langdurig beheer, vragen nadrukkelijk wél om financiële ruimte.

In de praktijk helpt het om de spanning binnen de business case expliciet te maken aan de hand van drie elementen: de omvang van het **programma** en het aantal woningen, de eisen op het vlak van **betaalbaarheid** en de **investeringen** in ruimtelijke kwaliteit en **maatschappelijke meerwaarde**.



Fig. 12 Afbeelding van gezamenlijk woonproject Buitendelen, waarin het erf en het landschap er omheen samen worden beheerd. (Bron: Henny van Belkom)

Die driehoek is een hulpmiddel om het gesprek te voeren (figuur 13). Meer woningen kunnen ruimte creëren in de exploitatie, maar verhogen ook de ruimtelijke druk. Aan deze knop kan dus niet onbeperkt worden gedraaid. Hogere eisen aan betaalbaarheid kunnen maatschappelijke doelen dienen, maar verkleinen de ruimte voor extra investeringen in kwaliteit of andere vormen van maatschappelijke meerwaarde. Wel of geen eisen op het vlak van betaalbaarheid en de precieze invulling van deze eisen, zijn daarmee belangrijke **beleidskeuzes**. Die eisen hoeven niet op elk afzonderlijk initiatief in dezelfde mate te landen. Zij kunnen ook op regionaal niveau in samenhang worden ingevuld. Via woningtypologie, maatvoering of het beperken van het aandeel vrijstaande

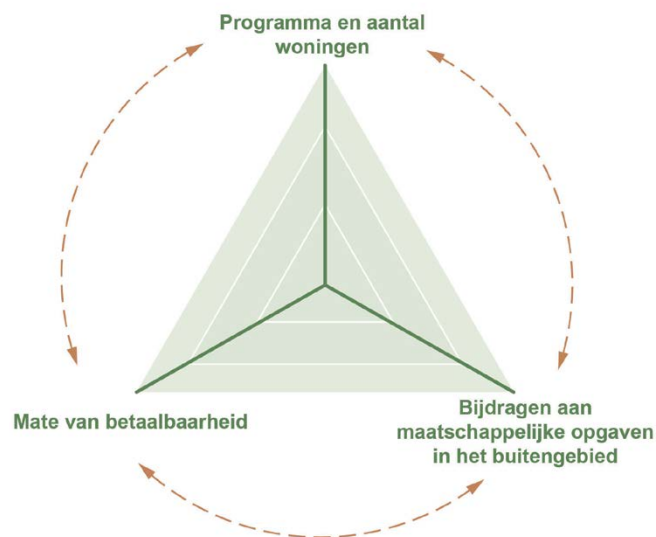


Fig. 13 Dit schema toont de wisselwerking tussen aantallen woningen, betaalbaarheid en de bijdrage aan maatschappelijke opgaven binnen de business case.

woningen kan worden gestuurd op een evenwichtiger woonprogramma. Dit zorgt ervoor dat ontwikkelingen in het buitengebied niet doorschieten naar vooral grote en dure woningen.

Overheden kunnen er ook voor kiezen om financieel bij te dragen aan initiatieven, bijvoorbeeld via subsidies, fondsen, vereveningsinstrumenten of gebiedsgerichte programma's. Zo helpen overheden om extra maatschappelijke meerwaarde mogelijk te maken. Bijvoorbeeld wanneer een initiatief aantoonbaar bijdraagt aan publieke doelen op het gebied van waterkwaliteit en klimaatadaptatie, maar er vanuit de eigen business case niet in slaagt om een gebiedsdoel volledig te behalen. Hiermee voorkomt de

overheid dat kansen, die in hoge mate kunnen bijdragen aan gebiedsdoelen maar niet passen binnen de financiële logica van een particulier initiatief, gemist worden. Publieke inzet vraagt daarbij wel om duidelijke onderbouwing, heldere voorwaarden en aansluiting op vooraf kenbare beleidsdoelen en instrumenten. Daarbij is het belangrijk om niet uitsluitend te kijken naar de businesscase van de woningbouw, maar juist naar de erftransformatie als geheel. Dat helpt om maatschappelijke tegenprestaties en eventuele publieke bijdragen in verhouding te houden tot de ontwikkeling. In [deel 3](#) wordt verder ingegaan op mogelijkheden voor verevening ([paragraaf 3.8](#)) en de werking van de business case in relatie tot maatschappelijke meerwaarde ([paragraaf 3.9](#)).

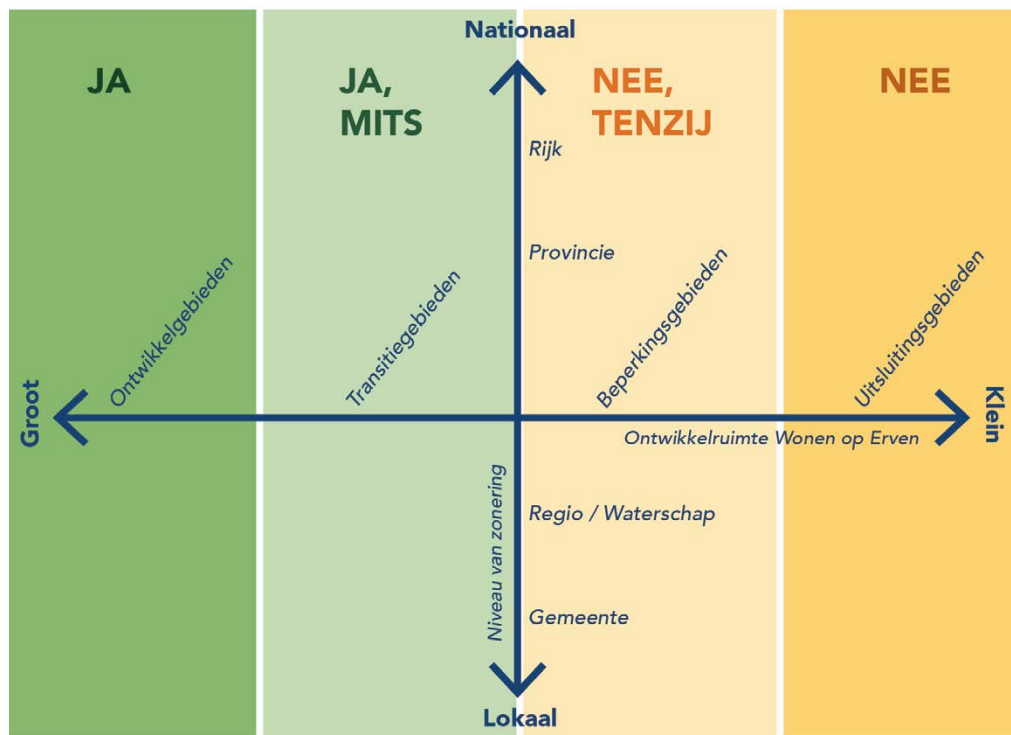
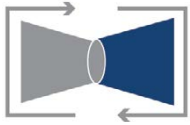


Fig. 14 Zonering is een middel om sturing te geven aan de ontwikkelruimte voor wonen op erven en kan op verschillende schaalniveaus worden ingericht.



4. Succesfactoren overheden

Aan de zijde van de overheid draait het om richting geven: welke kaders en doelen gelden? Hoe wordt zorgvuldig besloten of een initiatief mogelijk is? Dat vraagt om heldere kaders en een helder proces, gebiedsgerichte sturing en een manier om initiatieven integraal en uitlegbaar af te wegen. Deze werkwijze sluit goed aan bij het werken onder de omgevingswet, waarin een integrale gebiedsgerichte aanpak, gecombineerd met vroegtijdige participatie, aangemoedigd worden.

Heldere kaders en duidelijk proces

Overheden sturen op twee manieren; met afzonderlijke besluiten over concrete initiatieven en met beleid. Initiatiefnemers zijn geholpen met heldere kaders en een duidelijk proces. Daarbij gaat het zowel om beleidsmatige kaders, zoals de visie op het landelijk gebied en de gewenste ontwikkelrichting voor erftransformaties, als om ruimtelijke en juridische kaders, zoals omgevingsvisies, omgevingsplannen, milieuwetgeving en andere relevante sectorale regels. Juridische kaders vormen de harde randvoorwaarden voor de beoordeling van initiatieven. Regelgeving en beleidskaders veranderen echter in de tijd. Als de regels gewenste ontwikkelingen onnodig belemmeren, kunnen deze worden aangepast. Ook wanneer nog niet op alle aspecten beleid is uitgewerkt, hoeven overheden initiatieven niet aan te houden tot nieuw beleid gereed is. Ook binnen bestaande kaders kunnen zij al richting geven en ruimte bieden aan wenselijke ontwikkelingen. Een helder ontwikkelproces maakt duidelijk welke stappen, rollen en beoordelingsmomenten er zijn. Dit sluit aan bij de omgevingswet. Het maakt duidelijk wat de relatie is met de omgevingsvisie en omgevingsprogramma's en hoe zaken als participatie en initiatieftafels worden

georganiseerd. Daarnaast maakt het duidelijk welke onderbouwing nodig is voor een zorgvuldige integrale afweging. Als meerdere overheden een rol hebben in de beoordeling of besluitvorming rond een initiatief, is goede afstemming tussen hen nodig. Dat vraagt om duidelijkheid over rolverdeling, proces en kaders, zodat initiatiefnemers tijdig weten waar zij aan toe zijn en niet met tegenstrijdige signalen worden geconfronteerd.

[Zie ook deel 2 - Beleidsadvies en instrumentarium](#)

Zonering en gebiedsdoelen

Beleidsdoelen kunnen ruimtelijk worden vertaald naar gebieden met verschillende ontwikkelmogelijkheden, draagkracht, gebiedsopgaven en grenzen aan wat daar ruimtelijk en maatschappelijk wenselijk is. Duidelijke **zonering** is een belangrijke randvoorwaarde voor uitvoerbaar en voorspelbaar beleid. Het helpt om gebiedsdoelen en omgevingsprogramma's ruimtelijk te vertalen en maakt duidelijk wat waar mogelijk is en onder welke condities initiatieven kansrijk zijn (figuur 14).

Een gebiedsgerichte benadering maakt zichtbaar **waar ontwikkelingen in principe passend zijn**, waar zij alleen onder voorwaarden mogelijk zijn en waar terughoudendheid op zijn plaats is. In sommige gebieden kan een 'Nee, tenzij'-benadering passend zijn: ontwikkelingen zijn daar in beginsel niet gewenst. Alleen als het initiatief aantoonbaar uitzonderlijk bijdraagt aan gebiedsdoelen, kan een positief besluit toch worden overwogen. Of als het bijvoorbeeld de hoofdfunctie en kwaliteit van het gebied niet schaadt, of wanneer binnen heldere kaders sprake is van verevening of compensatie.

Voor wonen op erven hoeft **niet altijd nieuwe zonering** te worden ontwikkeld. Vaak kan worden voortgebouwd op bestaande gebiedsindelingen of andere ruimtelijke kaders.

Kijk eerst of de bestaande zonering bruikbaar is of met beperkte aanpassingen bruikbaar kan worden gemaakt. De afweging gaat steeds niet alleen over de kwaliteit van een individueel initiatief. Het gaat ook over de vraag wat een **gebied als geheel** kan dragen. Oftewel hoeveel projecten, hoeveel woningen en welk type ontwikkeling zijn in samenhang wenselijk. Zie hiervoor ook [paragraaf 3.7](#) over draagkracht en de bijbehorende oefening.

Overheden kunnen specifiek **randvoorwaarden** opnemen voor grotere wooninitiatieven in het buitengebied. Denk aan een ondergrens waarboven aanvullende eisen gelden aan openheid, openbare of recreatieve toegankelijkheid en de relatie met de omgeving. Daarmee kan worden voorkomen dat grotere ontwikkelingen uitgroeien tot afgesloten woonenclaves of private woondomeinen in het buitengebied. Ook kan daarmee worden gestuurd op behoud of versterking van routes, recreatieve kwaliteit en of groene of blauwe verbindingen.

Om **gebiedsdoelen concreter en beter uitlegbaar** te maken, kunnen overheden werken met een gebiedsprofiel of vergelijkbaar **overzicht van doelen**, bijvoorbeeld in de vorm van een spinnenwebdiagram (figuur 15). Dit maakt zichtbaar welke dimensies van maatschappelijke meerwaarde in een gebied relatief zwaarder wegen en waar de accenten liggen. Dat helpt om gebiedsdoelen concreter te maken en initiatiefnemers eerder richting te geven over wat in een gebied wenselijk is. Gebiedsdoelen zijn hierbij leidend. Deze maken het mogelijk om maatschappelijke meerwaarde van initiatieven te richten op de opgaven die in een gebied echt nodig zijn. Vanzelfsprekend kan één initiatief niet alle maatschappelijke opgaven of gebiedsdoelen realiseren. Ook kan de bijdrage aan bepaalde maatschappelijke opgaven soms het beste op een andere plek landen.

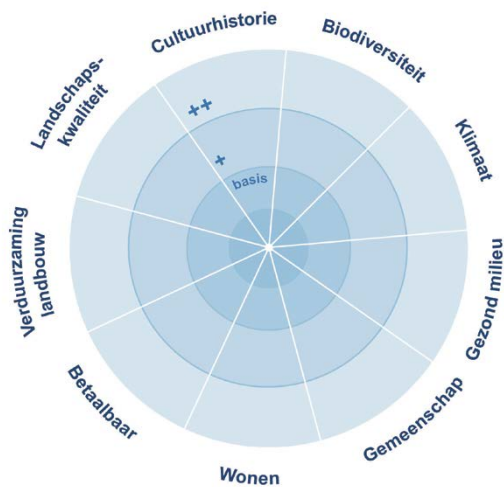


Fig. 15 Spindigram met relevante doelen die in gebiedsgericht beleid kunnen worden genoemd. De ringen met daarop basis, + en ++ wijzen op de scoreniveaus die kunnen worden behaald voor de verschillende doelen.

Dat kan betekenen dat het nodig is om tussen initiatieven of tussen schaalniveaus te schakelen. **Verevening** tussen projecten of gebieden kan dan een rol spelen. Bijvoorbeeld wanneer een bijdrage elders effectiever is, wanneer een bijdrage op gebiedsniveau logischer is dan binnen het individuele initiatief, of wanneer bepaalde maatregelen binnen een project om praktische redenen niet of slechts beperkt realiseerbaar zijn. Er zijn verschillende manieren van verevening. Zie hiervoor [deel 3](#). Toepassing vraagt (meestal) om duidelijke beleidskeuzes vooraf en passende instrumenten.

Integrale afweging en toetsing

Wonen op erven vraagt om **één brede bestuurlijke afweging**. En dus niet om een optelsom van losse deelbeoordelingen. Dit is uitdagend, want initiatieven voor meer ruimte voor wonen op erven raken meestal meerdere beleidsvelden tegelijk, zoals wonen, natuur, landschap, leefomgeving en gebiedsontwikkeling. Met een **integrale beoordeling** kunnen verschillende belangen, effecten en

publieke doelen in samenhang worden beoordeeld. Dat vraagt ook om organisatie die ervoor zorgt dat ambtenaren, evenals bestuurders, samen tot besluitvorming komen. Daarmee wordt voorkomen dat deelbelangen of sectorale toetsen in de praktijk als afzonderlijke veto's gaan functioneren.

In de praktijk worden initiatieven nog vaak langs meerdere **afzonderlijke beleidsvelden**, disciplines en bestuurslagen gelegd, waarbij op verschillende onderdelen apart een positief oordeel of 'vinkje' moet worden gehaald. Juist dat maakt een zorgvuldige afweging vaak lastig. Het risico is dat een initiatief strandt op één afzonderlijk deelbelang of juist versnipperd wordt beoordeeld. Het wordt dan niet zichtbaar hoe het zich als geheel verhoudt tot de bredere publieke en gebiedsgerichte doelen.

Niet elk initiatief scoort op alle onderdelen even sterk. In de praktijk zijn **verschillen in bijdrage en spanningen** tussen doelen vaak **onvermijdelijk**. Juist daarom is het van belang dat overheden beschikken over een afwegingssysteem die zichtbaar maakt hoe een initiatief zich verhoudt tot relevante publieke doelen, gebiedsspecifieke prioriteiten en randvoorwaarden voor uitvoerbaarheid. In de afweging kunnen extra prestaties worden beloond, maar kunnen ook bestaande kwaliteit en eerder geleverde inspanningen worden meegewogen. Het doel is belangen en effecten in beeld te brengen, en vooral om tot één integrale bestuurlijke afweging te komen. Die moet leiden tot een besluit: kan het initiatief doorgaan, en zo ja, onder welke voorwaarden?

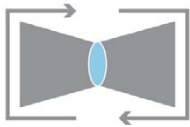
Van afwegingssysteem naar afwegingskader

De afwegingssysteem is geen kant-en-klaar **afwegingskader**, maar een **denkraam** dat op verschillende manieren kan worden uitgewerkt in een passend afwegingskader. Binnen zo'n afwegingskader kan de gevraagde meerwaarde **kwalitatief** of **kwantitatief** worden

uitgewerkt, met of zonder streefwaarden. Ook de wijze van besluitvorming kan op verschillende manieren worden ingericht. Zo kan er worden gekozen voor een meer centraal georganiseerde afweging of juist voor een afweging waarin meerdere betrokken disciplines gezamenlijk tot een oordeel komen. Ook kan worden gekozen voor één integraal oordeel of voor een beoordeling die is opgebouwd uit meerdere onderdelen. **De keuzes zijn niet neutraal**. Zij bepalen welke waarden zichtbaar en zwaarwegend worden, hoeveel ruimte er is voor maatwerk of juist voor voorspelbaarheid, en welke initiatieven in de praktijk eerder kansrijk zijn.

Er is dus **niet één manier** om een afwegingskader in te richten dat altijd en overal passend is. Belangrijk is dat de gekozen aanpak helpt om **transparant, uitlegbaar en in samenhang** tot een besluit te komen. Een spinnenwebdiagram of vergelijkbaar afwegingsprofiel kan daarbij helpen. Daarmee wordt zichtbaar op welke dimensies een initiatief bijdraagt en waar in een gebied de accenten zwaarder liggen. De mogelijke keuzes en consequenties worden in [deel 3, paragraaf 9](#) verder verdiept.

De keuzes in het afwegingskader werken door in de praktijk. In [deel 3, paragraaf 8](#) wordt ingegaan op de effecten van enkele bestaande regelingen. Een korte verkenning laat bijvoorbeeld zien dat sommige regelingen, zoals Rood-voor-Rood geen tegenprestatie op natuur en landschap verwachten. Ook zijn er provincies en gemeenten die ruimte bieden aan wonen in het buitengebied via regelingen die expliciet natuurontwikkeling benoemen als mogelijke tegenprestatie. De gevraagde bijdrage aan natuurontwikkeling loopt binnen die regelingen uiteen van zeventien tot vijftig vierkante meter tot 2,5 hectare natuur per woning, vaak ook afhankelijk van het type woning. Deze regelingen bieden mogelijkheden voor andere tegenprestaties, zoals sloopmeters, behoud of versterken van cultuurhistorische elementen of een bijdrage aan sociale doelen.



5. Samenwerking en houding

Een goede afweging vraagt niet alleen om inhoudelijke kaders. Ook samenwerking tussen initiatiefnemers, overheden en andere betrokken partijen is belangrijk.

Samenwerking tussen initiatiefnemers, overheden en andere betrokken partijen is essentieel. Een heldere rolverdeling tussen gemeenten en provincies is daarvoor van groot belang. Zij hebben ieder een eigen verantwoordelijkheid in beleid, toetsing en besluitvorming. Dit mag voor initiatiefnemers niet onoverzichtelijk worden. Initiatiefnemers zijn gebaat bij herkenbare kaders zonder tegenstrijdigheden en bij een herkenbaar proces. Ook de relatie met de omgeving is van belang, met een goede aansluiting op eventuele gebiedsprocessen. Initiatieven staan zelden op zichzelf en raken vaak aan bredere gebiedsopgaven en belangen van omwonenden, grondeigenaren en andere betrokkenen. Dat vraagt om een zorgvuldige inrichting van het proces waarbij de betrokkenen op tijd en betekenisvol een rol krijgen. Dit kan door bijeenkomsten op toegankelijke momenten te plannen en helder te zijn over het doel van de betrokkenheid en hoe de inbreng wordt meegewogen. In dat soort processen kunnen **zaakbegeleiders**, ontwerpers en andere adviseurs een belangrijke rol spelen.

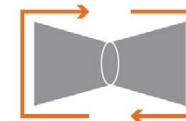
Naast formele kaders is ook de houding van betrokken partijen van invloed op het verloop van het proces. Een **constructieve grondhouding** helpt om initiatieven niet onnodig te blokkeren, zonder afbreuk te doen aan publieke belangen. Dit vraagt een proactieve instelling van overheden, zodat zij binnen bestaande kaders en met maatwerk vooruit kunnen lopen op de beoogde beleidsrichting.

Ook is het belangrijk dat zij zorgen voor een **herkenbaar aanspreekpunt** of één loket voor initiatiefnemers. Het vraagt om bestuurlijke en ambtelijke ruimte om in concrete gevallen te verkennen wat **wél mogelijk** is. In sommige gevallen kan het ook helpen om bewust **experimenteeruimte te organiseren**, pilots op te zetten of te kiezen voor een stapsgewijze aanpak. Juist bij nieuwe typen initiatieven of in gebieden waar beleid nog in ontwikkeling is, kan zo'n aanpak helpen om ervaring op te doen en beter te begrijpen wat werkt. De ruimte mag niet vrijblijvend zijn en worden gecombineerd met heldere randvoorwaarden, monitoring en duidelijke afspraken over evaluatie en vervolg. Goede samenwerking vraagt om een constructieve houding, heldere kaders, duidelijke rolverdeling en voorspelbare werkwijzen. Juist die combinatie helpt om vertraging, onzekerheid en willekeur te voorkomen.

In de samenwerking tussen initiatiefnemers en overheden kan het belangrijk zijn om in een vroeg stadium ruimte te creëren voor een **open gesprek** waarin partijen gezamenlijk verkennen welke mogelijkheden, kansen en risico's er zijn. Zo'n gesprek ontstaat vaak niet vanzelf wanneer de overheid vooral vanuit een formeel toetsende rol tegenover de initiatiefnemer staat. Het helpt om het gesprek tijdig en met en aandacht te organiseren. Goede samenwerking tussen provincie en gemeenten en het opstellen van een gemeenschappelijke visie en werkwijze blijkt cruciaal.

Een ander aandachtspunt is dat de beschikbare capaciteit, specialistische kennis en ervaring tussen bij gemeenten kunnen verschillen. Provincies kunnen daarin een ondersteunende, verbindende en stimulerende rol spelen, bijvoorbeeld via kennisdeling, gezamenlijke programma's of regionale samenwerking rond gebiedsdoelen en verevening.

Ook een **ontwerpde benadering** kan helpen. Door samen te kijken, te tekenen, varianten te verkennen en aannames te bevragen, ontstaat vaak meer inzicht in wat wel en niet mogelijk is. Dat vergroot niet alleen de kwaliteit van het plan, maar ook de kwaliteit van de uiteindelijke afweging en besluitvorming.



6. Beleidsevaluatie en beleidsontwikkeling

Tot slot is deze afwegingssystematiek nadrukkelijk bedoeld als onderdeel van een lerende praktijk. Het is een hulpmiddel voor individuele initiatieven. En ook een hulpmiddel in de bredere cyclus van beleidsevaluatie en beleidsontwikkeling. **Praktijkervaring en beleid beïnvloeden elkaar over en weer.**

Concrete initiatieven leveren informatie op over wat werkt, waar knelpunten zitten en welke onderdelen van beleid of uitvoering aanscherping vragen. **Praktijkervaringen** zijn een belangrijke basis voor **beleidsevaluatie**: zij maken zichtbaar of beleidsdoelen, randvoorwaarden en werkwijzen in de praktijk goed uitpakken.

De lessen uit concrete initiatieven en uit **beleidsevaluatie** kunnen worden gebruikt in de verdere beleidsontwikkeling. Zij kunnen ook leiden tot **aanscherping** van randvoorwaarden, instrumenten en werkwijzen. Zo ondersteunt de afwegingssystematiek niet alleen een zorgvuldige afweging in het hier en nu, maar ook een meer consistente en doelgerichte ontwikkeling van beleid en besluitvorming op langere termijn. In [deel 3](#) wordt verder ingegaan op mogelijke werkwijzen en voorbeelden uit de praktijk, waaronder beleidsregels en de doorontwikkeling daarvan in programma's en gebiedsgerichte kaders.

“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.”



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 aanspreekpunt: “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"/> Denk out-of-the-box</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"/> Het is altijd maatwerk</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"/> Draag bij aan een grotere opgave</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"/> Weeg in samenhang af</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"/> De businesscase is belangrijk</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"/> Denk mee in subsidies</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"/> Denk in mogelijkheden</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"/> Experimenteer met pilots en beleidsregels</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>

Intermezzo 'Uit de praktijk'

Het belang van aansluiten op gebiedsdoelen

Op het eerste gezicht lijken deze twee casussen vergelijkbaar. Beiden hebben een plan voor veel woningen (>20), zijn gelegen tegen een dorpsrand en tegen Natuurnetwerk Nederland-gebied en hebben een uitgebreid landschapsplan dat ingaat op het toevoegen van meerwaarde aan het landschap. De ene casus is goedgekeurd en de ander (vooralsnog) afgewezen door de gemeente. Welke verschillen zijn te ontdekken die doorslaggevend waren voor het wel of niet verlenen van een vergunning?

Casus Malthezer hoeve, Noord-Brabant

37 woningen op een leegstaand erf

Deze casus speelt zich af in Noord-Brabant. Het betreft de Malthezer Hoeve, een voormalig agrarisch erf, gelegen tegen de dorpsrand van Aarle-Rixtel. Na het beëindigen van de agrarische activiteiten staat het erf leeg. De hoeve heeft een cultuurhistorisch waardevol verleden waar met de nieuwe plannen op wordt voortgebouwd. De wens is om 37 nieuwe woningen te clusteren op het erf. Hierbij blijft het oorspronkelijke hoofdgebouw behouden en worden de bouwlijnen van de voormalige schuren grotendeels gehanteerd. De nieuwe woningen worden in de betaalbare huursector aangeboden, gericht op 1- of 2-persoonshuishoudens van medioren en senioren.

Landschappelijke inpassing en maatschappelijke meerwaarde

De ontwikkeling van het erf is gericht op een nieuwe collectieve woonvorm die het 'langer thuiswonen' van ouderen stimuleert. In het historische hoofdgebouw wil men functies voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten realiseren. Het voormalig agrarisch erf krijgt hiermee een nieuwe functie (wonen) en wordt heringericht als landgoed. Hiermee wordt een samenhangende landschapsontwikkeling voorgesteld

van 4 hectare om een impuls te geven aan de omgevingskwaliteit van het gebied. Op en rondom het erf zijn wandelpaden langs de beek voorgesteld en worden landschapselementen zoals struweelheggen en hoogstam fruitbomen toegevoegd. Cultuurhistorische elementen worden behouden en het cultuurhistorische verhaal van de plek wordt uitgedragen.

Van terughoudendheid bij de provincie naar doorbraak in het proces

Provincie stond in eerste instantie terughoudend tegenover het plan. Echter na een gesprek met gemeente en provincie (dat op de locatie plaatsvond) is er enthousiasme gekomen voor de potentie van een bijzondere woonvorm op deze plek. Dit zorgde er uiteindelijk voor dat er alsnog medewerking kwam. Zo konden de stedelijke contour en het bestemmingsplan worden gewijzigd.

"Juist door op locatie te zijn, merk je het enthousiasme en ziet men de potentie, in plaats van wanneer je met een schets of een boekje werkt."



Fig. 16 Uitsnede van het landschapsplan van de Malthezer Hoeve. Meer informatie is te vinden op www.malthezerhoeve.nl. (Bron: Malthezer Hoeve bv, Cedrus Vastgoed, Ambitiedocument 2023)

Casus Limburg

20-50 woningen bij een biologische zorgboerderij

Dit agrarisch erf is gelegen in 'verwevingsgebied', tegen een dorpsrand. Een deel van het gebied is in de omgevingsvisie aangemerkt als deelgebied behorend bij de kern. Het erf ligt binnen een straal van één kilometer van een NNN-gebied. De casus betreft een bestaand biologisch melkveebedrijf met zorgnevenfuncties in de vorm van dagbesteding voor ouderen en kinderdagopvang. Het is een groot en flink bebouwd erf. Men is voornemens om het erf en de omliggende percelen te transformeren naar meerdere functies waaronder wonen in een landschap waarin agrarische en natuurfuncties samenkomen. Denk aan waterberging in het beekdal, een nieuwe potstal, uitbreiding van zorg en een landwinkel. Bij wonen gaat het om 20-50 nieuwbouwwoningen waarvan een substantieel deel in het betaalbare segment. Boeren, Wonen & Natuur is ontwikkelaar van dit initiatief.

Landschappelijke inpassing en maatschappelijke meerwaarde

In deze casus staat de landschappelijke inpassing centraal. In verschillende scenario's is gezocht naar een logische verbinding tussen de historische structuur van het erf, natuurversterking en de verschillende functies. De percelen aan de rand van het beekdal worden, in lijn met de historische inrichting, ontwikkeld tot bruikbare gronden voor een afgeschaald agrarisch bedrijf. Tegelijkertijd wordt bijgedragen aan de water- en bodemopgave. Het erf en het land eromheen wordt beleefbaar en toegankelijk gemaakt. Door bijvoorbeeld het aanleggen van houtwallen en singels, vernatting, waterberging en het ontwikkelen van agroforestry in combinatie met het houden van dieren. In deze verbinding van erf en landschap wordt ingezet op

"We willen echt iets achterlaten voor de volgende generatie, niet alleen onze eigen kinderen."



Fig. 17 Illustratieve verbeelding van een divers erf. (Bron: Field Design and Development, 2026)

positieve gezondheid, geluk en algemeen welbevinden, zelf- en samenredzaamheid, waarbij woningbouw deels als financiële drager kan functioneren.

Interactie gemeente

Het initiatief is binnen de gemeente opgepakt via een intake en vervolgens verder gebracht als principeverzoek. Daarbij is verkend welke mogelijkheden er zijn binnen het bestaande VAB-beleid. In de gemeente was er nog geen integrale visie op wonen op erven ontwikkeld. Er was alleen 'klassiek' VAB-beleid waarin een beperkt aantal kavels voor bebouwing mogelijk waren bij een stoppende boer. Hierdoor vond het initiatief in eerste instantie geen draagvlak bij de gemeente. Later is het initiatief in een open gesprek met de initiatiefnemer en de gemeente besproken vanuit een integraal perspectief waardoor de houding van de gemeente over het plan nu positief is.

Geleerde lessen voor de gids

Verschillen tussen de casussen die mogelijk bijdroegen aan de al dan niet direct positieve reactie van de gemeente:

- **Agrarische functie** • Bij casus Malthazer Hoeve zijn de agrarische activiteiten beëindigd, in de Limburgse casus is het de bedoeling om die (deels) voort te zetten. De voortzetting van het agrarisch bedrijf in combinatie met het huidige VAB-beleid leidde in de eerste gesprekken tot een bottleneck.
- **Doelgroep en gebiedsdoelen** • Opvallend aan casus Malthazer Hoeve is dat zij een collectief woonconcept aanbiedt voor een specifieke doelgroep. Iets unieks dat antwoord geeft op verschillende opgaves die spelen in het gebied. Casus Limburg presenteert zich als een integrale gebiedsontwikkeling met een combinatie van diverse functies.
- **Aansluiting op het landschap** • Beide bouwen voort op cultuurhistorische structuren, gekoppeld aan het omliggende landschap. Casus Limburg besteedt ook aandacht aan het verbinden van het erf met het landschap via wandel- en fietsroutes.
- **Interactie met overheid en omgeving** • De Malthazer Hoeve ging met participatiesessies en locatiebezoeken aan de slag. Casus Limburg werd beoordeeld via een intakegesprek aan het 'klassieke' VAB-beleid. De integrale opzet van het initiatief vraagt echter om een integrale beoordeling. In de praktijk worden de verschillende thema's vaak los beoordeeld, waardoor de integrale meerwaarde niet altijd in één samenhangende afweging terugkomt. In de fase daarna ontstond meer ruimte voor een open gesprek over kansen en mogelijkheden.

Deel 2: Beleidsadvies en instrumentarium



Fig. 18 Renderbeeld van een agrarisch erf omgevormd naar een erf met verschillende functies, waaronder wonen. (Bron: Rabobank en Field Design & Development)

1. Inleiding

Dit deel bevat een aantal beleidsadviezen en suggesties voor decentrale overheden. Het geeft richting aan vragen zoals: Hoe richt je een proces in de organisatie in om initiatieven rond wonen in het buitengebied verder te helpen? Moeten we eerst een beleidskader vaststellen of kunnen we beter wachten tot een concreet initiatief zich aandient? Welke vorm van afweging en beoordeling past bij onze organisatie en hoe leg je dat proces vast? Hoe kunnen we hierin samenwerken met andere overheden en beleidslagen? Wie is waarvoor verantwoordelijk en wat zijn de verschillende rollen?

Dit deel bevat:

- Beleidsaanbevelingen voor provincies
- Beleidsaanbevelingen voor gemeenten
- Inzicht in het samenspel tussen bestuurslagen

Aan bod komt hoe decentrale overheden kunnen sturen op kwaliteit. Ook vind je meer informatie over specifieke aspecten zoals de Rood-voor-Roodregelingen en het belang van regionale aanjagers.

2. Beleidsaanbevelingen voor provincies

De provincie vervult in Nederland een belangrijke rol op het gebied van de ruimtelijke ordening. Dat geldt in het bijzonder voor de vormgeving van het buitengebied. In de provinciale omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van de gewenste ordening van het buitengebied en de toedeling van functies. De provinciale omgevingsverordening bevat o.a. instructieregels waar gemeenten zich aan moeten houden in hun omgevingsplannen en bij het nemen van besluiten over initiatieven uit de samenleving. De provincie heeft een schakelfunctie tussen de verschillende overheden en kan rondom erftransformaties de gemeenten ondersteunen.

Er bestaan grote verschillen tussen provincies. Sommige provincies zijn al heel ver met beleid voor wonen in het buitengebied, voor anderen is het nog een relatief nieuw thema. De provincie kan op verschillende manieren borgen dat er een goede afweging wordt gemaakt bij initiatieven waarbij de functies van landbouw, wonen en/of natuur gecombineerd worden.



Ontwikkel samen met gemeenten een provinciale visie over functiecombinatie en wonen in het buitengebied

Neem hierin heldere kaders en gebiedsdoelen op zoals besproken in

[deel 1](#). Wonen op erven is alleen passend binnen duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden, anders leidt het tot ongewenste verstedelijking van het buitengebied. Ontwikkel een zoneringsplan voor de korte en lange termijn. Voor de korte termijn is het advies om initiatieven te stimuleren (en niet te krap te zoneren). Op basis hiervan kan na tien jaar een eerste balans worden opgemaakt en eventueel bijstelling plaatsvinden. Doe dit in samenwerking met gemeenten. Provincies kunnen hierin een verbindende rol vervullen. Provincie Overijssel en Gelderland hebben hier al goede ervaring mee. Neem in de provinciale visie op welke gebieden of zones zich lenen voor functiecombinatie, en in welke gebieden monofunctionaliteit het uitgangspunt vormt. De provincies Overijssel en Gelderland hebben hier al goede ervaring mee. Vertaal deze visie naar regels in de provinciale omgevingsverordening. Wees terughoudend met het opstellen van maximale woningaantallen. Kijk naar het gebied, de gebiedsdoelen, de erven en de gevraagde tegenprestaties voor een goede indicatie van de hoeveelheid woningen. Zie ook de [driehoek woningaantallen - betaalbaarheid - maatschappelijke meerwaarde](#) (figuur 13) en de onderbouwing van draagkracht in het landschap ([paragraaf 3.7](#)).



Biedt ruimte voor experimenten

Zorg voor ruimte in het provinciaal beleid en/of in de provinciale omgevingsverordening voor experimenten met erftransformatie en wonen in het buitengebied. Dat betekent ook dat provincies initiatieven voor functiecombinatie vanuit een positieve grondhouding benaderen.



Sturen bij bedrijfsovernames

In de huidige praktijk zijn er grote agrarische bedrijven die de grond van stoppende boeren - waar ze zich ook bevinden - opkopen en gebruiken voor mest uitrijden of voor lucratieve gewasteelt. Maak daar als provincie duidelijke keuzes in. Laat dit toe in de landbouwfocusgebieden, maar beperk dit in de gemengde gebieden of in de zones rondom natuur. Zet in gemengde gebieden in op het toevoegen van andere functies (recreatie, wonen etc.). Dit is ook wenselijk vanuit het perspectief van de Kaderrichtlijn Water omdat hiermee de waterkwaliteit in deze gebieden toeneemt.



Stimuleer regionale programma's

Stimuleer en faciliteer regio's en/of gemeenten om een omgevingsprogramma rond erftransformatie of functiecombinatie in het buitengebied op te stellen. Zorg voor een goede verbinding met de volkshuisvestingsprogramma's en woondeals. Gebiedsprocessen zijn hierbij belangrijk omdat zij ruimte bieden voor bovenplanse verevening. Door het organiseren van gebiedsprocessen is betrokkenheid van grotere investeerders (beleggers) bij bovenplanse combinaties mogelijk.

3. Beleidsaanbevelingen voor gemeenten

Gemeenten zijn voor inwoners en initiatiefnemers ‘de eerste overheid’. Als een boer of landeigenaar een plan heeft voor functiecombinatie op het perceel, dan is het aan de gemeente om daarvoor het omgevingsplan te wijzigen of een vergunning te verlenen. Daarbij moet de gemeente opereren binnen de provinciale kaders en is de gemeente mede afhankelijk van de wijze waarop de provincie een initiatief beoordeelt.



Stel een beleidskader op over wonen in het buitengebied

Doe dit bij voorkeur samen met andere gemeenten in de regio door een omgevingsprogramma Landelijk

Gebied te ontwikkelen en betrek de provincie erbij. Zet hierin heldere kaders en gebiedsdoelen aan de hand van een zonering, zie ook [deel 1](#) van de gids. Betrek ook de Rood-voor-Roodregelingen en het VAB-beleid. Dit beleidskader geeft richting aan de afwegingen die een gemeente maakt bij de beoordeling van initiatieven. Het bespaart gemeenten tijd bij de behandeling van ieder afzonderlijk initiatief. Gemeenten vinden initiatieven voor erftransformatie vaak spannend omdat ze bang zijn voor precedentwerking. Door gericht voorwaarden op te stellen, neemt een gemeente de regie op het buitengebied en wordt het risico van precedentwerking beperkt. Het is ook mogelijk om te starten met een pilotfase met een beleidsregel als richtinggevend kader. Een beleidsregel wordt vastgesteld door het college en kan snel geëvalueerd en aangepast worden. Een dergelijke **beleidsregel** kan een voorloper zijn van een programma.



Biedt ruimte voor experimenten

Ieder initiatief is anders en iedere casus is maatwerk. Zorg voor ruimte in het gemeentelijk Omgevingsplan voor experimenten met erftransformatie en wonen in het buitengebied. Dit kan bijvoorbeeld via het stapelen van functies in bepaalde gebieden of via een experimenteerbepaling. Handel daarbij in de geest van de omgevingswet (**van Nee, tenzij naar Ja, mits**).



Koppel de voorwaarden voor toestemming aan de maatschappelijke meerwaarde en de bijdrage aan de gebiedsdoelen

Beoordeel het hergebruik van bestaande bebouwing en de landschappelijke inpassing. Maatschappelijke meerwaarde toevoegen gaat verder dan dat, bijvoorbeeld door invulling te geven aan gebiedsdoelen over groenblauwe dooradering. Benut daarbij de afwegingssystematiek uit [deel 1](#) van de gids. Combineer de bijdragen aan maatschappelijke doelen met andere regelingen die dit ondersteunen, zoals beheersvergoedingen, stikstofwinst of subsidies uit het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid van de Europese Unie (GLB-vergoedingen).



Zorg voor vroegtijdige participatie

Maak afspraken met initiatiefnemers over de rol van omwonenden en belanghebbenden, met als inzet om alle perspectieven tijdig boven tafel te krijgen en mee te kunnen wegen. Initiatieven zijn vaak succesvol als vanaf het begin contact wordt gelegd en wordt samengewerkt met omwonenden, landschapsbeheerders, nieuwe bewoners of andere

betrokken partijen. Bij vroegtijdige participatie zijn aanpassingen vaker ruimtelijk in te passen, waardoor het draagvlak toeneemt. Organiseer ook participatie over het op te stellen beleidskader voor wonen in het buitengebied. Dit draagt bij aan de kwaliteit en legitimiteit van dit beleid.

4. Samenspel tussen bestuurslagen

Een goed samenspel tussen gemeente en provincie is noodzakelijk om waardevolle initiatieven ook daadwerkelijk te realiseren. Op dit moment stranden veel processen vanwege het feit dat gemeente en provincie niet op een lijn zitten, omdat bestuurslagen op elkaar wachten of naar elkaar verwijzen, waardoor de initiatiefnemer uiteindelijk kiest voor gemakkelijkere opties die sneller rendement opleveren (zoals lelieteelt, verkoop van grond aan een andere boer).

Daarom is het zinvol als provincies en gemeenten meer samenwerken, zowel voor het opstellen van beleid en het invulling geven aan de afwegingssystematiek (zie [deel 1](#)) per regio als voor het beoordelen van initiatieven. Dit leidt tot een vlotte en kwalitatief hoogwaardige afweging van initiatieven in het buitengebied. Meer hierover is te lezen in [deel 3](#).



Organiseer een (regionale) omgevingstafel om initiatieven goed te kunnen toetsen en begeleiden

Aan een omgevingstafel bespreken en beoordelen gemeenten, provincie en initiatiefnemers initiatieven in een proces van co-creatie. Zorg dat daar de juiste mensen aan tafel zitten, op het gebied van ruimtelijk ontwerp, landschap,

wonen, natuur en vergunningverlening. Het is nuttig als hierin ook een betrokken expert zit, met goede verbindingen in de gemeentelijke en provinciale organisaties. Sluit waar mogelijk aan op bestaande omgevingstafels of intaketafels. Zorg er ook voor dat vroeg in het proces een **locatiebezoek** plaats vindt met tenminste de initiatiefnemer, gemeente en provincie. Zie hiervoor ook [paragraaf 3.2](#) van deze gids.



Organiseer een brede maatschappelijke afweging in plaats van 'negen vinkjes'

Richt een proces in dat resulteert in één brede maatschappelijke afweging en een daarbij passend besluit. Doe dit in plaats van per afdeling een veto uit te spreken. Gebruik daarvoor de methodieken op het gebied van integrale afweging en toetsing uit [deel 1](#). Sta ook stil bij de gevolgen van een afwijzing van een initiatief. Soms willen gemeenten dat een nieuw initiatief bij vergunningverlening op alle aspecten 'een negen scoort', terwijl de huidige en/of toekomstige invulling bij simpele verkoop – waar geen vergunning voor is vereist - misschien maar 'een mager vijfje' zou scoren.



Actualiseer de Rood-voor-Rood en VAB-regelingen

Zodat zij niet langer primair sturen op de bouw van 1 of 2 dure woningen, maar op betaalbare woonvormen die bijdragen aan gebiedsdoelen. Maak het mogelijk om op erven meerdere starterswoningen, kleinschalige hofjes voor vitale ouderen of meergeneratiewonen te realiseren.



Maak vaker gebruik van het instrument van herverkaveling of ruilverkaveling

Om te zorgen dat de woningen en de nieuwe natuur op passende plaatsen komen. Zie het recente advies '[Grond voor verbetering](#)' van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. Denk ook aan vormen van afkoop zoals in Noord-Brabant, een Vereveningsfonds als in Uithoorn, of overname via de [Nationale Grondbank](#). Interessant voorbeeld is de Gelderse Vallei die regionaal herplaatsing van woonvolumes in dorpsrandzones hebben geregeld. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in locaties en wordt het mogelijk om natuurwaarden in clusters te realiseren. Daarbij geldt wel dat aankoop van grond in de dorpsrandzones vaak duurder is, waardoor de businesscase onder druk kan komen te staan.



Zorg dat iedere regio een 'aanjager' heeft

Een aanjager die goed kan schakelen met de betrokken gemeenten, provincie en initiatiefnemer. Deze persoon is vergelijkbaar met de 'zaakbegeleider' bij de LBV-regeling, is toegewijd en gekwalificeerd en opereert als accounthouder en versneller. De aanjager kan in dienst zijn van de provincie, maar ook lid zijn van een expertteam dat vanuit de rijksoverheid beschikbaar wordt gesteld. Het helpt ook als de gemeente een proactief en enthousiast, vast aanspreekpunt heeft voor initiatiefnemers en de provincie een vast aanspreekpunt voor gemeenten én initiatiefnemers.

Verlichten werkdruk bij gemeenten

Provincies en vooral gemeenten hebben te maken met schaarse RO-capaciteit. Daarom zijn, als onderdeel van het actieerprogramma, aan de rijksoverheid beleidsaanbevelingen gedaan om de werkdruk rond wonen op erven bij gemeenten te verlichten. Instrumenten die hierbij kunnen worden ingezet zijn bijvoorbeeld expertpools, kennisdeling via lerende netwerken en het mobiliseren van innovatiekracht.

Intermezzo 'Uit de praktijk'

Een goed initiatief op de verkeerde plek

Dit intermezzo toont twee keer twee casussen. Het zijn voorbeelden ter inspiratie voor het gesprek en de discussie over zonering en over de verhouding van wonen tot agrarische functies.

Twee casussen uit de praktijk over zonering

Deze twee casussen hebben in principe een wenselijk initiatief, echter lijken zij op de verkeerde plek voorgesteld. Wat maakt het een goed initiatief en waarom past het niet of niet direct op de voorgestelde plek?

Casus zorgboerderij in landbouwgebied

Erftransformatie naar zorgboerderij met zorgappartementen

Deze casus betreft een voormalige melkveehouder die het bedrijf wil omvormen naar een zorgboerderij. Op het erf wil men plek geven aan 77 appartementen voor zorgbehoevende mensen, zoals ouderen met dementie en jongeren met een beperking. Men wil dat het een levendig erf wordt met allerlei functies. Denk aan dagbesteding, een kleinschalige winkel, kinderdagverblijf, een (overdekte) paardenbak, hobbydieren, een zwembad, (voedsel)bos, dierenweide en een natuurlijke tuin.

Landschappelijke inpassing en maatschappelijke meerwaarde

Er is nagedacht over de landschappelijke inpassing van het geheel door de appartementsgebouwen achter de bestaande bedrijfsgebouwen te positioneren aan een hoofdas. Deze plannen vragen om een verandering van het bestemmingsplan en het uitbreiden (verdubbeling) van het bouwblok. Om maatschappelijke meerwaarde te

"Al het goede in de wereld startte ooit met een droom."

"Groot in volume, veel mixen van verschillende functies, veel invloed op het landelijk gebied."

creëren, stelt men voor een (voedsel)bos te planten en nieuwe natuur en wandelpaden aan te leggen. Men heeft de wens om de zorgboerderij tevens als ontmoetingsplek te laten fungeren voor dorpsgenoten en recreanten.

Ligging van de casus en gebiedsdoelen

Deze Ruimte, openheid en doorzichten zijn hier kernkwaliteiten. Met het initiatief wordt een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing toegevoegd en flink wat bosmassa aangeplant, wat ingaat tegen deze kernkwaliteiten. Daarnaast ligt het erf in een landbouwconcentratiegebied waar de grond beschikbaar moet blijven voor zaadveredelingsbedrijven. Vanuit de gemeente is er behoefte om meer zorgwoningen te realiseren, dit sluit aan bij het initiatief. Deze ambitie ligt alleen in de kernrandzone en niet in het gebied waarin het erf gelegen is.

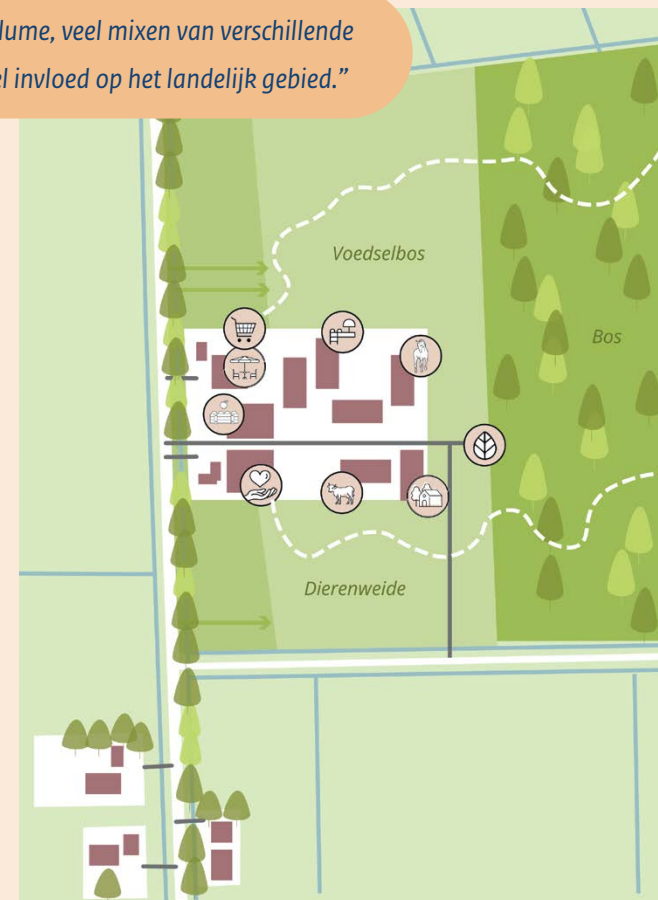


Fig. 19 Fictieve plattegrond van de casus 'zorgboerderij in landbouwgebied' ter illustratie van het gewenste programma op de locatie.

“Sinds de boer ondernemer geworden is,
is het met de natuur slechter gegaan.”

Casus Peel Natuurdorpen, Noord-Brabant

Nieuw woonconcept in het buitengebied

Deze casus is geïnitieerd in de Peel in Noord-Brabant. Stichting Peel Natuurdorpen wil met het concept ‘landschapslandbouw’ kleinschalig wonen (tiny houses) realiseren te midden van nieuwe natuur op landbouwgrond. Samen met boeren wordt verkend of dit een nevenfunctie kan zijn in hun agrarische bedrijfsvoering. Men is vergevorderd in het zoeken van een geschikte plek voor een inspiratielocatie: een pilot plek om dit concept verder te verkennen.

Landschappelijke inpassing en maatschappelijke meerwaarde

In de planschets worden de kleine woningen verscholen in een bosrand geplaatst. In het woonconcept wordt nieuwe natuur ontwikkeld, denk aan het toevoegen van bossen, heggen, houtwallen, waterpartijen en kruidenrijk grasland met daarin koeien als ‘stoffersters’ ervan. Het concept draagt daarmee bij aan extensivering van de landbouw, door bijvoorbeeld vee van naburige boeren op het terrein te laten grazen en daarmee de veedichtheid in het landschap te verlagen.

Ligging van de casus

Dit woonconcept is niet perse gekoppeld aan bestaande erven. Stichting Peel Natuurdorpen is van mening dat ontwikkelingen enkel op het erf niet voldoende zijn om de landbouwtransitie op gang helpen. Voor wonen op landbouwgrond is echter het lastig om een vergunning te krijgen, vandaar dat het na de pilot nog onzeker is of de bewoning permanent kan worden toegestaan.



Fig. 20 Illustraties van het woonconcept van Peel Natuurdorpen. Zie meer informatie over deze casus op www.peelnatuurdorpen.nl.
(Bron: Peel Natuurdorpen).

Geleerde lessen voor de gids

Aspecten die mogelijk van invloed zijn op de geschiktheid van initiatieven op een locatie:

- **Ligging ten opzichte van een dorpskern** • Vanwege de grote hoeveelheid bebouwing en de zorgfuncties ziet de betreffende gemeente het initiatief van de zorgboerderij-casus het liefst in de kernrandzone. Maar omdat het een erftransformatie betreft, is het ruimtelijk logischer dit vorm te geven nabij en vanuit een bestaand of voormalig erf.
- **Clustering van woningen en ligging ten opzichte van een agrarisch erf** • Bij het concept van Peel Natuurdorpen is er niet perse sprake van koppeling aan bestaande erven. Dat maakt het voor provincie lastig om een geschikte locatie te duiden. Een ander aspect is dat de gemeente de voorkeur geeft aan een compact cluster van bebouwing, terwijl het woonconcept vraagt om verspreide woningen op afstand van elkaar.

Aspecten die mogelijk het verschil maken in het proces:

- **Beschikbaarheid van (ruil)gronden** • Als bij de zorgboerderij-casus de agrarische ondernemer de gronden van het bedrijf nog in bezit had gehad, was er mogelijk meer speelruimte geweest om het initiatief dichterbij de kern te kunnen realiseren.
- **Helder zijn over kaders en mogelijkheden** • De functiezonering van het zorgboerderij-initiatief lijkt doorslaggevend dan de maatschappelijke meerwaarde in de afweging van dit initiatief. Het past volgens huidig beleid niet op deze plek, maar het programma van het initiatief is wel gewenst. Bij Peel Natuurdorpen wordt het concept van ‘landschapslandbouw’ door gemeente omarmt, echter hier lijken huidige planologische kaders zwaarder te wegen dan de bijdrage aan de landelijk wenselijke landbouwtransitie en verhoging van de biodiversiteit.

Twee casussen uit de praktijk over de interactie tussen wonen en agrarische functies

Hieronder twee casussen die samenhangen met behoud van agrarische functie. Zij zitten vast in bestaande wet- en regelgeving. Welke lessen kunnen we hieruit leren?

Casus veenweidegebied

Deze casus bevindt zich in het veenweidegebied op circa drie kilometer afstand van een dorpskern en vijf kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het betreft een agrarische ondernemer met een extensief jongvee opfok bedrijf. Het erf wordt gebruikt voor dagbesteding aan zorgbehoevenden.



Fig. 21 Illustratieve foto van het gewenste programma: een timmerwerkplaats zoals hier bij Zorgboerderij De Elsburg. (Bron: <https://elsburg.nl/fotos/>)

“Met de zorgboerderij wil ik absoluut doorgaan, want dat geeft veel energie.”

“Als gemeente merken we dat er veel initiatieven zijn die iets willen bij bouwen als ze het bedrijf (verkleind) doorzetten. We lopen er continu tegenaan dat het maatwerk vraagt.”

Het is de wens om de bestaande bedrijfswoning om te vormen naar enkele zorgappartementen. Daarnaast is het wenselijk om los van het erf, aan het bebouwingslint, een nieuw woonerf te ontwikkelen voor de initiatiefnemer. Dit voor een betere scheiding tussen de zorgfuncties en het privé woonhuis. In het voorgestelde plan wordt een deel van de huidige agrarische schuren omgevormd tot timmerwerkplaats voor de dagbesteding. Verder worden een moestuin, een fruitboomgaard en een verhard terras geschetst. Ook zijn er ideeën voor een recreatief struinpad. Initiatiefnemer past op 20% van zijn areaal agrarisch natuurbeheer toe.

Dilemma

In het algemeen staat gemeente positief tegenover het initiatief. De maatschappelijke meerwaarde die het initiatief biedt is welkom in de gemeente en draagt bij aan de transitie van het landelijk gebied. Het voorgestelde plan lijkt qua inpassing en functiewijzigingen haalbaar. Echter de regelgeving voor zorgwoningen gaat niet samen met de milieuwetgeving voor het voortzetten van het agrarisch bedrijf. De gezondheidszorg is in het geval van een zorgboerderij gebaat bij agrarische buitenactiviteiten, maar weegt dat af tegen de guernormen die gehanteerd moeten worden?



Fig. 22 Fictieve plattegrond van de casus 'veenweidegebied' ter illustratie van de gewenste diverse functies op het erf.

Casus Wonen op de boerderij, Gelderland

In de pilot 'Wonen op de boerderij' van Provincie Gelderland wordt een casus begeleid waar men 17 nieuwe woningen wil realiseren in het buitengebied, aan een dorpsrand. De wens is om een eengezinswoning, 6 levensloopbestendige woningen, 4 luxewoningen (in de huidige monumentale boerderij) en 7 starterswoningen te realiseren. Het betreft een voormalig melkveebedrijf dat gebruik maakte van de LBV-plus regeling. Het bedrijf is gestopt met de veehouderij en sloopte de agrarische schuren. De initiatiefnemer mag via de Rood-voor-Roodregeling 15 woningen bouwen. Naast de wens voor meer woningen wil de initiatiefnemer kleinschalig akkerbouw bedrijven. Hij wil daarvoor een loods bouwen.

“Omgevingsvisies zijn wollig. Als het puntje bij het paaltje komt, heeft de gemeente geen concrete handvatten. Er is gewoon heel weinig helderheid en je bent afhankelijk van de mensen die aan tafel zitten.”

“Een erftransitie-regeling had misschien beter geweest dan een uitkoopregeling zoals LBV.”

Dilemma

Het principeverzoek van initiatiefnemer is afgewezen door de gemeente. Met de Rood-voor-Roodregeling was het mogelijk om de starterswoningen op de plek van de ligboxenstal te plaatsen en de luxewoningen in het monument.

De overige eengezinswoning en levensloopbestendige woningen plus de extra loods ten behoeve van de agrarische activiteiten vragen om meer bouwoppervlak dan dat er met de Rood-voor-Roodregeling is toegestaan. Aan de Rood-voor-Roodregeling zit tijdsdruk gebonden: binnen drie jaar na de sloop van de agrarische gebouwen moet het nieuw gewenste 'rood' gerealiseerd zijn. De gemeente wil precedentwerking voorkomen en vindt het daarnaast ingewikkeld om de agrarische functie deels te behouden, naast de nieuwe woonfuncties. Woonfuncties mogen niet dicht bij agrarische activiteiten plaatsvinden, bijvoorbeeld vanwege blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, terwijl de agrarische bedrijfsvoering op en rondom het erf van natuurinclusieve aard zal zijn.

Geleerde lessen voor de gids

Mogelijke kansen om dergelijke gewenste initiatieven mogelijk te maken:

- **Zwaarder laten wegen van de maatschappelijke meerwaarde** • In beide casussen wordt iets toegevoegd aan de lokale gemeenschap: zorg aan hulpbehoevenden en woningen voor diverse doelgroepen. Er is lokaal behoefte aan die functies en de plek van deze initiatieven - op goed bereikbare plekken in het buitengebied - wordt hiervoor kansrijk geacht. Kan dit doorslaggevend zijn in een besluit?
- **Specifieker definiëren van de maximaal toegestane milieubelasting ten opzichte van de andere gebruiksfuncties** • Milieucontouren zijn gedefinieerd per bedrijfstak en gerelateerd aan een bepaalde bewoning, echter soms komt zo'n definitie niet overeen met de werkelijkheid. Bijvoorbeeld in het geval van de zorgboerderij zou rekening gehouden kunnen worden met het niet-permanente verblijf van de patiënten in de zorgwoningen (enkel tijdens een bepaalde herstelperiode). In het geval van kleinschalige akkerbouw op een woenerf, zou rekening kunnen worden gehouden met de natuurinclusieve aard van de bedrijfsvoering. Ook zou men hier in de afweging kunnen meenemen dat de grond direct rondom het woenerf enkel natuurinclusief mag worden beheerd, en/of dat de spuitvrije aard van de bedrijfsvoering vastgelegd wordt in het omgevingsplan. Daardoor wordt vermeden dat grote bedrijven van buiten het gebied intensievere vormen van landgebruik gaan toepassen die niet goed samengaan met de gevoelige functie van wonen op dit erf. Mogelijk kunnen woningen de tegenprestatie zijn voor de natuurinclusieve inzet van het bedrijf.

Deel 3: Verdieping



Fig. 23 Afbeelding van biodynamische stadsboerderij genaamd de Vliervelden, Almere. (Bron: buro Kettinghuls, Sebastian van Damme)

1. Inleiding

In deel 1 en 2 zijn een systematiek, beleidsadvies en instrumentarium voor wonen op erven geïntroduceerd als hulpmiddelen voor provincies en gemeenten. Dit deel geeft verdieping op negen onderwerpen. Deze verdieping is nadrukkelijk gericht op de uitvoering. Hiermee worden gemeentes en provincies geholpen om te komen tot een beter onderbouwde beoordeling en tot snellere besluitvorming. Er is onderscheid én samenhang tussen het individuele projectniveau en het publieke gebiedsniveau. Waar nodig is dit in de tekst benadrukt.

2. Verken kansen en risico's voor het buitengebied

De afgelopen decennia is het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied met gemiddeld tweeduizend bedrijven afgenomen. De verwachting is dat deze trend in de toekomst doorzet. Een groot deel van deze erven transformeert. Het aanzien van het buitengebied wordt hierdoor meer en meer bepaald door de uitstraling van de niet-agrarische erven. Wat wordt die uitstraling? Goed om dat als lokale overheid in kaart te brengen en positieve en negatieve bijdragen af te wegen.

Wonen op erven kan een **positieve bijdrage** aan het buitengebied leveren.

- Erven met woningen in het buitengebied kunnen levendigheid behouden op het platteland en daarmee sociale controle vergroten en ondermijning tegengaan.
- Erven in het buitengebied vergroten de diversiteit op de woningmarkt. Als erven mooi en groen ingepast worden, knapt het landschap op.

- Woningen op agrarische erven kunnen zorgen voor een breder verdienmodel van een actieve boer. Zij zijn daardoor minder afhankelijk van schaalvergroting.
- Op erven kunnen bewoners komen wonen die hun eigen groene woonomgeving willen verduurzamen en beheren. Dit draagt bij aan biodiversiteit.
- Wonen met meerdere huishoudens op een erf geeft ruimte aan woonvormen met een gemeenschappelijk karakter. Dit biedt ruimte voor gezamenlijk omzien naar elkaar.

De bijdrage kan ook **negatief** zijn of tot spanningen leiden. Daarbij hebben initiatiefnemers, bouwers, investeerders, diverse experts, ontwerpers, ambtenaren en hun bestuurders een uitdagende taak om de kansen in het buitengebied te pakken en de risico's te minimaliseren.

- Er kunnen spanningen ontstaan door verschillende behoeften. Wonen verandert het karakter van delen van het buitengebied. Het buitengebied biedt **functies die ondersteunend zijn** aan dorpen en steden: primair gaat het daarbij om voedselproductie maar ook (drink)water, natuur, recreatie, energie en transport.
- Een generatie geleden was onbekend dat energie een claim zou leggen op de ruimte in het buitengebied. Ook in de toekomst zullen **nieuwe ruimteclaims** komen waar we nu nog geen zicht op hebben. Het is onbekend hoe die zich verhouden tot wonen.
- Er bestaat **spanning tussen landbouw en bewoners**. Er zijn bewoners die agrarische activiteiten tegenhouden en omgekeerd zijn er agrarische activiteiten die hinder voor omwonenden opleveren.
- In veel kleine kernen staan **voorzieningen onder druk**. Kernen willen woningbouw in of aan de kern en dus juist niet in het buitengebied.

- Verspreide woningbouw in het buitengebied leidt tot **extra druk op publieke zaken** zoals nutsvoorzieningen en verkeersoverlast.
- Woningbouw is een **middel om andere transities, bijvoorbeeld rond natuur, te betalen**. Het kan op termijn andere transities ook beïnvloeden.

3. Formuleer heldere en wenselijke kaders

De huidige regelgeving biedt niet altijd en overal voldoende houvast om wonen op erven te stimuleren en een goede afweging te maken. Deze gids adviseert heldere kaders op te stellen, zie [deel 1](#) en [deel 2](#). Hieronder worden een aantal van deze kaders verdiept.

Omgevingswet, Omgevingsverordening en omgevingsplannen

De mogelijkheden voor wonen op erven worden vooral bepaald door de omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Op provinciaal niveau stellen provincies in de omgevingsverordening regels ter bescherming van landschappelijke, ecologische en agrarische waarden. Vaak beperken verordeningen de toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied, tenzij sprake is van functieverandering, kwaliteitsverbetering of specifieke uitzonderingen zoals Rood-voor-Roodregelingen. Een verordening kan ook ontwikkeling stimuleren. Een voorbeeld hiervan zijn de Utrechtse kernrandzones waarbinnen **ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk** zijn gemaakt.

Gemeenten bepalen in het omgevingsplan waar en onder welke voorwaarden wonen is toegestaan.

Dit plan bevat regels over functies, bouwmogelijkheden en gebruik van gronden en gebouwen. Voor het buitengebied geldt doorgaans een terughoudend beleid om verstening en versnippering tegen te gaan. Door hierin te **differentiëren** kunnen gemeentes plaatselijk ruimte bieden voor erftransformaties en wonen op ervan mogelijk maken.

Algemene maatregelen van bestuur onder de omgevingswet stellen **wettelijke randvoorwaarden voor wooninitiatieven**. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Dit stuk bevat instructieregels voor decentrale overheden, bijvoorbeeld over geur en over het beschermen van natuur, water en cultureel erfgoed. Deze regels werken door in zowel de provinciale verordening als het gemeentelijk omgevingsplan.

Milieuzones

Vrijwel altijd zijn er in het buitengebied milieuzones waarbinnen niet gewoond mag en kan worden. Milieuzones kunnen betrekking hebben op geur of geluid. Bij de bedrijfsmatige teelt van gewassen zijn er spuitzones waarbinnen niet mag worden gewoond. Deze gebieden vallen onder het “Nee, tenzij” beleid, binnen de beleidszoning.

Uitsluitingsgebieden

Uitsluitingsgebieden zijn gebieden die van rijkswege zijn beschermd. Voor sommige gebieden is de provincie het bevoegd gezag. Denk aan Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN), UNESCO-gebieden, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO-reservering) en overstromingsgebieden en drinkwaterbeschermingsgebieden. Woningbouw is meestal niet mogelijk in deze gebieden. Uitzonderingen zijn in bestaande regels opgenomen.

Rood-regelingen

Er zijn diverse regelingen die voorwaarden bepalen voor wonen in het buitengebied. Denk daarbij aan het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), de Rood-voor-Roodregelingen, de nieuwe landgoederenregeling en de natuurschoonwet.

Het Rood-voor-Roodbeleid en het VAB-beleid zijn de meest gebruikte regelingen. Het positieve effect van deze regelingen is dat **overtollige bedrijfsbebouwing verdwijnt** uit het landschap. Daartegenover staat dat er - in ruil - vaak een of twee grote en dure woningen worden gerealiseerd. Dit sluit minder of niet aan bij de (lokale) vraag naar meer betaalbare woningen en seniorenwoningen. Ook beperkt de maatschappelijke tegenprestatie van dit beleid zich tot het verwijderen van overtollige bebouwing.

In de praktijk ontstaat **concurrentie tussen de verschillende regelingen**. Er is geen gelijk speelveld. De initiatiefnemer kiest meestal voor de meest lucratieve regeling. Vaak is dat Rood-voor-Rood of VAB. Een grote woning levert meer opbrengst op en er staat geen verdere maatschappelijke tegenprestatie tegenover.

“Binnen de huidige Rood- voor-Roodregeling zien wij vooral mogelijkheden voor het realiseren van grotere en duurdere woningen. Als gemeente hebben wij echter een grote behoefte aan betaalbare woningen, zowel voor starters als doorstromers. Het zou helpen als de rijksoverheid onderzoekt hoe het Rood-voor-Roodinstrumentarium flexibeler en toegankelijker kan worden gemaakt voor betaalbare woningbouw, zonder afbreuk te doen aan landschappelijke kwaliteit.”

(Gemeente Ooststellingwerf).

In [deel 2](#) (beleidsadvies en instrumentarium) wordt aanbevolen om bestaande en nieuwe regelingen in samenhang te bekijken en te beoordelen. Dit kan door een vorm van maatschappelijke tegenprestatie en de component betaalbaarheid onderdeel van alle regelingen te maken. **Koppel de regelingen daarbij aan doelen op het gebied** van verduurzamen landbouw, wonen, natuur en landschapskwaliteit. Nuance hierbij is dat er grote verschillen zijn tussen gebieden. Daar waar de woningopgave goed past binnen de bebouwde kom, is er minder noodzaak voor aangepaste regelingen. In [paragraaf 3.9](#) wordt hier verder op ingegaan.



Fig. 24 Afbeelding erfdelen gemeente Berg en Dal.
(Bron: Frank Stroeken)

4. Ontwerp een helder proces en organiseer samenwerking

Een goede afweging vraagt om een zorgvuldig ingericht proces voor samenwerking tussen partijen. Goede samenwerking geeft **vroegtijdige duidelijkheid over doelen, randvoorwaarden, rollen en benodigde onderbouwing**. Dat is nuttig bij initiatieven die meerdere beleidsvelden en bestuurslagen raken.

Wanneer een initiatief zich meldt bij de gemeente, zijn er twee opties:

1. Initiatiefnemer heeft een idee en meldt zich individueel of in een groep (via de initiatieventafel) bij een gemeente. De gemeente is in dit geval **reactief** en bekijkt of het initiatief goed kan worden afgewogen.
2. Gemeente kijkt samen met provincie en mogelijk ook anderen (bijvoorbeeld waterschap) wat de doelen per gebied zijn (zoning) en op welke wijze initiatieven daaraan kunnen bijdragen. De gemeente is dan **proactief**. Ze gaan met initiatiefnemers in gesprek over de gewenste bijdrage aan het buitengebied.

Advies is om het proces te starten met belangrijke partijen en personen aan tafel. Dit zijn de gemeente (verschillende domeinen), de provincie (verschillende domeinen) en de initiatiefnemer. Dit kan een grondeigenaar zijn en/of een agrarisch ondernemer, ondersteund door adviseurs of een projectontwikkelaar. Buurtbewoners en anderen in de omgeving hebben ook een belang. **Maak de rollen en taken van alle deelnemers helder.**

Succesfactoren voor een goed proces

Het globale proces van initiatiefontwikkeling, heeft een aantal **kritische succesfactoren**. Dit zijn:

- Vroege afstemmingen en een gedeeld begrip van doelen, randvoorwaarden en mogelijkheden. Dit voorkomt onnodige vertraging of misverstanden en geeft helderheid over rollen, verwachtingen en benodigde onderbouwing;
- Een integrale en interactieve werkwijze vanuit de gemeente en provincie, waarin relevante partijen en belangen vroegtijdig samenkomen;
- Aansluiting op bestaande werkwijzen en overlegstructuren, zoals de omgevingswet en - waar passend - omgevingstafels.



Fig. 25 Afbeelding erfdelen Doesburg. (Bron: Pim Kupers)

Vormgeving van het proces: de routekaart

In onderstaande routekaart wordt het proces beschreven voor het aanvragen en realiseren van een erftransformatieplan. Hierbij wordt op een voormalig agrarisch erf een cluster met woningen ontwikkeld.

1. Oriëntatiefase

Erftransformatie start met een uitgebreide oriëntatiefase. Hierin werken initiatiefnemer en betrokken partijen (zoals provincie, gemeente en overige stakeholders) intensief samen en bouwen ze vertrouwen op. Dit omvat de volgende stappen:

- Organiseer een kennismaking tussen overheden en initiatiefnemer en met de plek;
- Wissel beleidsuitgangspunten en beleidskaders uit;
- Verken mogelijkheden voor ruimtelijk meerwaarde aansluitend bij gebiedsdoelen;
- Bespreek verwachtingen over het te doorlopen proces;
- Maak afspraken over ambities, doelstellingen en het vervolgproces zoals processtappen, doorlooptijd en verantwoordelijkheden.

2. Uitwerking en procesafspraken

Het initiatief wordt verder geconcretiseerd. Daarbij geeft de omgevingstafel input.

De stap leidt tot een formele vastlegging. Deze fase omvat de volgende stappen:

- Voer een analyse/quickscan uit naar benodigde onderzoeken;
- Werk het plan uit in een ontwerpschets;
- Maak de maatschappelijke tegenprestatie inzichtelijk;
- Stel een haalbare businesscase op;
- Werk de participatieaanpak (betrokkenheid van de omgeving) uit;
- Bespreek het initiatief aan de omgevingstafel/initiatieftafel;
- Pas de ontwerpschets aan zodat sprake is van een cyclisch ontwerpproces;
- Stel een escalatiemodel voor, voor knelpunten in het proces;
- Geef inzicht in het planologische vervolg, de ambities, de toetsing en de vergunningen;
- De afspraken worden vastgelegd in een formeel document, zoals een intentieovereenkomst of principebrief. Hierin liggen ook de samenwerkingsafspraken tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie vast, inclusief vaste aanspreekpunten en ambtelijke en bestuurlijke besluitmomenten.

3. Onderzoeksfase

Na vastlegging van de procesafspraken start de formele onderzoeksfase.

- Voer alle benodigde (milieu- en ruimtelijke) onderzoeken uit;
- Stel een ETFAL (Evenwichtige toedeling van functies aan locaties) op, doorgaans door of namens de initiatiefnemer;
- Start de formele omgevingsplanprocedure, inclusief participatie.

4. Vergunningsfase

Start na afronding van de onderzoeks- en planologische fase de planologische procedure in de vorm van een Buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA), een Omgevingsplanwijziging (OPA) of een aanpassing van het Omgevingsplan (inclusief participatie).

Route	Eerst planprocedure?	Wanneer vergunning?
OPA	Nee	Direct
BOPA	Nee (zit in vergunning)	Direct
Wijziging omgevingsplan	Ja	Na vaststelling plan

Fig. 26 Routekaart.

5. Bepaal zonering en zet in op gebiedsgerichte sturing

Gebiedsgerichte sturing als publieke verantwoordelijkheid

Initiatiefnemers zijn primair verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun plan. Overheden hebben de publieke verantwoordelijkheid om richting te geven aan de gewenste ontwikkelrichting van gebieden. Dat vraagt om helderheid vooraf en een **visie op gebiedsniveau** in plaats van alleen op projectniveau. In deze paragraaf aandacht voor 2 belangrijke zaken: **1) Zonering of gebiedsindeling** met een expliciete afweging over waar meer of minder ruimte voor wonen op erven is. Oftewel waar “Nee, tenzij” en “Ja, mits” geldt. Onderdeel is ook de draagkracht van het gebied voor de omvang aan woningbouw. In [paragraaf 3.7](#) worden hier handvatten voor geboden. **2) Gebiedsdoelen als richtinggevend kader.**



Fig. 27 Intensief bebouwde plattelandswegen in het zandlandschap.

Bepaal de ontwikkelruimte op basis van zonering
Elk gebied in Nederland heeft andere karakteristieken. Er is variatie in bodems, in natuur en in watersysteem, verschil in landschapskarakteristiek, andere mate van verstedelijking, andere sociale samenhang en variatie in functies, landgebruik en eigenaarschap. Bovendien zijn er verschillen in landschappelijke opgaven en gebiedsdoelen (zie figuur 30 ‘elk erf is anders’).

Op basis van al deze karakteristieken wordt het buitengebied vaak al ingedeeld in geografische zoneringen. Voor een goede uitvoerbaarheid van wonen op erven is het nodig om bestaande zonering aan te vullen of aan te passen met uitspraken over **de ontwikkelruimte**. Dit geeft aan of en in welke mate wonen op erven passend is. Dit kan op provinciaal niveau zijn of op lokaal niveau. Sommige overheden hebben al een perspectief op de

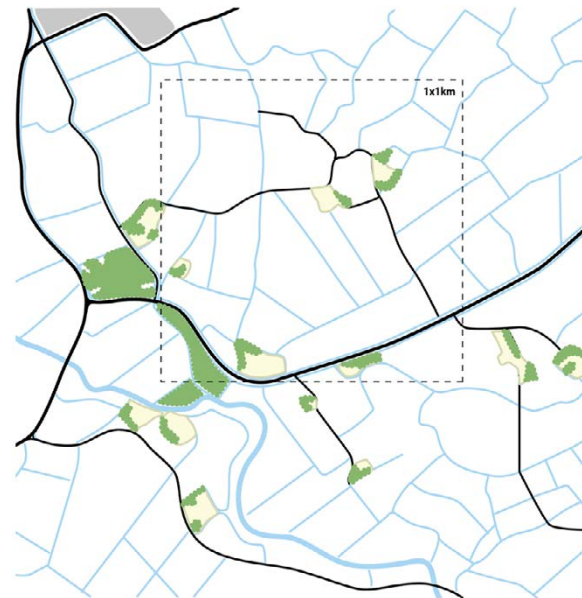


Fig. 28 Vrijliggende erven in het kleilandschap.

ontwikkelruimte voor wonen in het buitengebied in hun beleid opgenomen. Dit beleid kan waar nodig worden aangescherpt.

Gebiedsdoelen helpen bij de onderbouwing hiervan en geven ook houvast die juridisch nodig kan zijn. Dit kan aanleiding zijn tot herbevestiging van bestaande zoneringen of kan leiden tot nieuwe zoneringen. Met zoneringen, ontwikkelruimte en gebiedsdoelen wordt een afweging niet volledig dichtgetimmerd, maar wel beter **voorspelbaar en uitlegbaar** gemaakt.

Denkbaar zijn drie niveaus van ontwikkelruimte: ‘Ja’, ‘Ja, mits’ en ‘Nee, tenzij’. Een vierde niveau van ‘Nee’ is beschreven onder de uitsluitingsgebieden. Zie [paragraaf 2.4](#). Een analyse van bestaande gebiedsindelingen is toegevoegd in [deel 4](#).

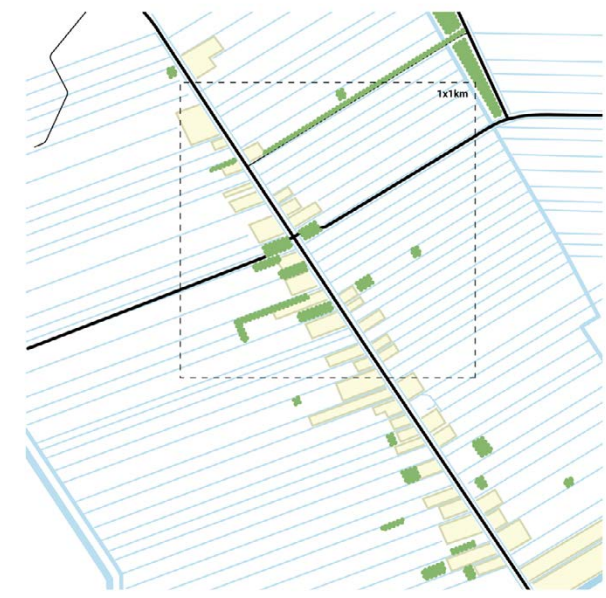


Fig. 29 Lintbebouwing in het veenweidelandschap.

JA ONTWIKKELGEBIEDEN

- Ontwikkelingen passen in beginsel binnen de gewenste richting.
- Ze voldoen aan de kaders Wonen op Erven.
- De nadruk ligt op kwaliteit, uitwerking en aangetoonde maatschappelijke meerwaarde.

Ja, de ontwikkeling van Wonen op Erven is in beginsel passend



Denkbare toepassingsgebieden:

In gebieden waar een grotere verstedelijkingsdruk is. Denk aan kernrandzones, agrarische dorpslinten of intensieve recreatiegebieden.



Ontwikkelruimte

Groot, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten voor wonen op erven, meerwaarde voor het gebied wordt gecreëerd en deze voor het gebied specifiek zijn uitgewerkt. De meerwaarde bij deze erftransformaties krijgt vorm in natuur-, landschap- of milieuverbetering, afgestemd op de gebiedsdoelen. Aanvullend op deze meerwaarde kunnen ook publieke sociale voorzieningen worden gerealiseerd zoals dagbesteding, zorgwoningen of een kinderdagverblijf.

JA, MITS TRANSITIEGEBIEDEN

- Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk, als zij aantoonbaar voldoen aan aanvullende voorwaarden.
- In veel gevallen gaat het om doelen die aansluiten bij het specifieke gebied en bijdragen aan ruimtelijke opgaven.

Ja, de ontwikkeling van wonen op erven is in principe passend, mits het initiatief van wonen op erven bijdraagt aan gebiedstransities en landschappelijke opgaven



Denkbare toepassingsgebieden

Dit kan in gebieden waar een grote transitie plaatsvindt en transformatie van erven bijdraagt aan het behalen van die

doelstellingen. Voorbeeldgebieden zijn veenweidetransitiegebieden, kassensaneringsgebieden of overgangsggebieden rondom kwetsbare Natura 2000 en andere natuurgebieden. Er zijn grote verschillen: randzones van de Veluwe zijn al sterker bebouwd dan randzones van veenmoerassen. De huidige mate van verstedelijking bepaalt mede de wenselijkheid van nieuwe woningen.



Ontwikkelruimte

Redelijk groot, mits de woningbouw op het erf een grote bijdrage levert aan de betreffende gebiedstransitie. En mits de woonfunctie de doelstelling van de transitie niet schaadt. Bijvoorbeeld wanneer natuurontwikkeling het gebiedsdoel is, kan een erftransitie daaraan bijdragen mits de woningen op het erf de natuurontwikkeling niet schaden. Uiteraard dient de erftransitie te voldoen aan de heldere kaders en voor het gebied specifiek zijn uitgewerkt. De afstand tot een kern bepaalt vaak de beschikbare ruimte voor wonen.

NEE, TENZI BEPERKINGSGEBIEDEN

- Ontwikkelingen zijn in beginsel niet gewenst;
- Maar kunnen in uitzonderlijke gevallen toch worden overwogen als zwaarwegende argumenten aanwezig zijn. Bijvoorbeeld wanneer het bijdraagt aan verduurzaming van de agrarische bedrijfsvoering of stevig bijdraagt aan gebiedsdoelen.

Nee, de ontwikkeling van wonen op erven is in principe niet passend, tenzij het initiatief de agrarische bedrijfsvoering of waardevolle kwaliteiten niet schaadt



Denkbare toepassingsgebieden

Er zijn veel gebieden met een agrarische hoofdfunctie zoals landbouw ontwikkelgebieden, agrarisch focusgebied of -intensiveringsgebied. Ook zijn er veel gebieden met een grote waarde zoals nationale landschappen, weidevogelgebieden of stiltegebieden. De verstedelijking is in deze gebieden vaak laag.



Ontwikkelruimte

Bepert. Erftransformaties naar woningen hebben een negatieve impact op de agrarische hoofdfunctie of de andere waarden in het betreffende gebied. Het heeft in deze gebieden de voorkeur om in geval van erftransformaties, de wooneenheden elders, nabij de kernrand te realiseren. De uitzondering (Nee, tenzij) gaat op voor erven waarbij kleinschalig wonen een verduurzaming van de agrarische bedrijfsvoering mogelijk maakt. Denk aan het extensiveren van gronden met stikstofreductie als gebiedsdoel.

Gebruik gebiedsdoelen als richtinggevend kader

Gebiedsdoelen helpen om concreet te maken welke ontwikkelingen in een gebied wenselijk en passend zijn. Of om aan te geven welke juist terughoudend benaderd moeten worden. Dat kan gaan om doelen als:

- Natuur, groenblauwe dooradering en biodiversiteit;
- Bodem, CO₂ vastlegging, veenoxidatie;
- Waterkwaliteit, waterkwantiteit en klimaatadaptatie;
- Landbouwstructuur, emissies van methaan en fijnstof, milieu;
- Erfgoed en cultuurhistorie;
- Landschapskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit;
- Leefbaarheid, zorg en voorzieningen;
- En - waar passend - woningbouw of specifieke woonvormen.

Gebiedsdoelen maken het mogelijk om initiatieven te beoordelen op hun bijdrage aan de gewenste ontwikkeling van het gebied als geheel. Daardoor ontstaat een meer strategische en uitlegbare afweging. Ook helpt dit om in te zien of stapeling van initiatieven leidt tot ongewenste gebiedsverandering.

Gebiedsdoelen hoeven niet altijd volledig uitgewerkt te zijn om al richting te kunnen geven. Waar beleid nog in ontwikkeling is, kan het helpen om tijdelijk te werken met een voorlopige werkwijze. Bijvoorbeeld in de vorm van een uitgangspuntennotitie, pilotkader of bestuurlijk vastgestelde beoordelingslijn. Zo ontstaat ruimte om initiatieven al zorgvuldig te beoordelen, zonder vooruit te lopen op volledig uitgewerkt beleid. Dit voorkomt dat initiatiefnemers worden afgescheept met de boodschap dat eerst nieuw beleid moet worden gemaakt. Beleidsvorming kan namelijk jaren in beslag nemen.

6. Zorg voor landschappelijke inpassing en maatschappelijke meerwaarde

In het buitengebied is de ruimtelijke impact van nieuwe woningen of erftransformaties vaak direct zichtbaar. Basisvoorwaarde voor de ontwikkeling van wonen op erven is dat nieuwe erfontwikkelingen passen in - en voortborduren op - bestaande kwaliteiten en op de identiteit van het omliggende landschap.

Aanvullend is van belang dat het initiatief bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied en aansluit bij relevante gebiedsdoelen. We noemen dit maatschappelijke meerwaarde. Die gaat verder dan wat in redelijkheid al mag worden verwacht van een zorgvuldig ingepast en ruimtelijk aanvaardbaar initiatief.

Als de basisvoorwaarden van inpassing ook als 'maatschappelijke meerwaarde' worden gepresenteerd, ontstaat het risico dat de lat feitelijk te laag komt te liggen. Andersom kan ook het risico ontstaan dat overheden extra bijdragen in de omgeving van het erf verwachten terwijl de basis op het erf nog niet op orde is.

Bepaal de landschappelijke inpassing en de omgang met agrarisch erfgoed

Een basisvoorwaarde voor initiatieven in het buitengebied is de landschappelijke inpassing. Een landschappelijk passend erf zorgt ervoor dat een initiatief ruimtelijk en beleidsmatig aanvaardbaar is. Vaak zijn er in de provinciale verordening en gemeentelijk beleid al regels voor opgesteld. Het uitgangspunt is meestal niet alleen 'iets toevoegen', maar vooral 'zorgvuldig inpassen in wat er al is'. Dat vraagt om terughoudendheid in waardevolle landschappen (lees meer over erfgoedwaarde in [deel 4](#)) en om maatwerk waar de kenmerken van het gebied daar aanleiding toe geven.

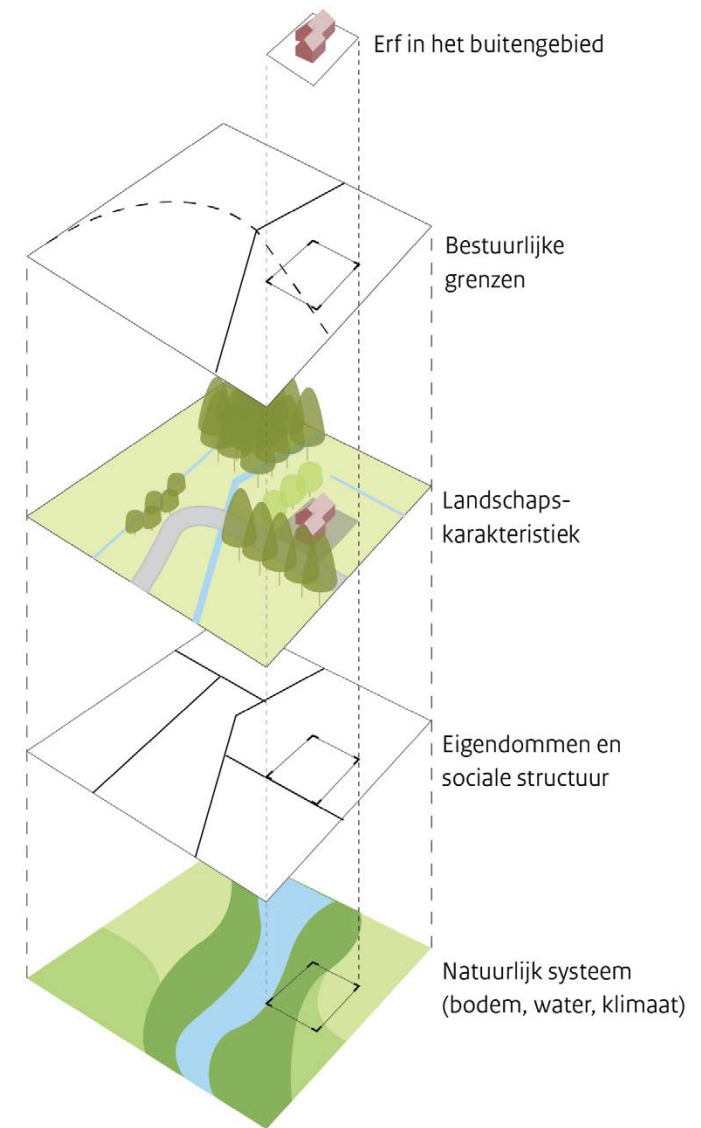


Fig. 30 Elk erf is anders.

Een sterk initiatief heeft ruimtelijke kwaliteit. Dat gaat verder dan alleen esthetiek. Het vraagt om begrip van onder andere het landschapstype, de ontstaansgeschiedenis, de opbouw van het erf en landschapselementen die het gebied herkenbaar maken. Aansluiten bij gebiedsidentiteit betekent niet dat elk initiatief historiserend of behoudend moet zijn. Wel betekent het dat nieuwe ontwikkelingen:

- Begrijpbaar moeten blijven binnen het gebied en logisch aanvoelen op de plek;
- Niet willekeurig of generiek mogen aanvoelen. Het nieuwe reageert bewust op het bestaande en historische;
- Bijdragen aan een versterking van de gebiedskenmerken in plaats van een verdere vervlakking ervan.

Concreter gaat het onder andere om aandacht voor de volgende onderdelen:

- **Behoud huidige omvang erf:** Het erf blijft in omvang gelijk met behoud van het oude hoofdgebouw om impact op het buitengebied klein te houden.
- **Denk in schuurvolumes:** Voetprint van schuren worden omgezet naar woningen. Daarbij zijn de woningen ondergebracht in schuurvolumes, ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Meerdere woningen worden dus geclusterd in één volume.
- **Heb respect voor het bestaande in de uitwerking van de nieuwe erfcompositie:** Maak de compositie van de nieuwe bebouwing met respect voor de historische erfopzet en agrarisch erfgoed. Denk hierbij aan het voor- en achtererf en een collectieve opzet rond een centrale ruimte.



Fig. 31 Erfontwikkeling met landschappelijke inpassing op het erf. Deze inpassing is uitgesplitst naar onderdelen: erfranden, collectieve ruimtes, doorzichten en verschil tussen voor en achtererf.

- **Sluit aan bij landschapskenmerken en gebiedsidentiteit:** Denk hierbij aan kavel- en slotstructuren, beplanting, ligging en context. Met behoud van een open erfopzet en doorzichten naar het omliggende landschap.
- **Borg én benut verbondenheid en toegankelijkheid van erf en omgeving:** Een ontwikkeling kan ook kansen bieden om de samenhang met recreatieve routes, landschappelijke structuren en ecologische verbindingen te versterken. Let er tegelijk op dat het erf niet te gesloten wordt ingericht. Dit is vooral relevant bij grotere projecten, waar het risico groter wordt op het ontstaan van ontoegankelijke woonenclaves.
- **Neem collectieve ruimtes en functies mee in het ontwerp:** Inbegrip van collectieve ruimtes en tuinen zoals parkeren, gedeelde schuur, moestuin, kippenren, boomgaard of speelplek. Naar mate het woningaantal toeneemt, wordt ook de parkeerdruk en andere collectieve functies groter. Dit heeft invloed op de kwaliteit van de andere aspecten.
- **Zorg voor ruime inpassing van het erf en van de randen van het erf met tuin- en erfbeplanting.** Beplanting zorgt voor een passende inbedding in het buitengebied. Deze beplanting is streekeigen en sluit aan bij kenmerken van het gebied.
- **Werk het initiatief uit met respect voor het bestaande.** Het bestaande hoofdgebouw is vaak streekeigen en karakteristiek. In sommige gevallen zelfs monumentaal. Reageer bewust op dit agrarisch erfgoed.
- **Borg het beheer.** Toekomstbestendig en robuust ontworpen zodat het ook op de lange termijn kwaliteit blijft behouden. Goed beheer is daarbij essentieel. Uiteraard gaat het bij de inrichting van een erf ook om veiligheid en gezondheid, bijvoorbeeld in relatie tot verkeer en tot het bouwbesluit.

Bouw aan maatschappelijke meerwaarde, voor het gebied

Aanvullende maatschappelijke meerwaarde ontstaat pas waar een initiatief méér doet dan de basis op orde brengen met de inpassing. In [deel 1](#) zijn diverse voorbeelden van meerwaarde en gebiedsdoelen genoemd.

Hier geven we enkele voorbeelden:

- Het initiatief draagt bij aan natuurontwikkeling, waterberging en biodiversiteitsversterking in een nabijgelegen beekdal;
- Er vindt herstel plaats van historische landschapselementen langs de velden en er wordt een onderhoudsploeg gevormd voor ecologisch beheer ervan;
- Op het erf komt een bijzondere woonvorm of een waardevolle functie zoals een kinderdagverblijf, een dagbesteding of recreatief medegebruik.

Niet in alle gevallen hoeven uitsluitend extra maatregelen centraal te staan. Ook eerder geleverde maatregelen kunnen als meerwaarde dienen. Maar alleen als die aantoonbaar bijdragen aan de gebiedsdoelen en in de afweging expliciet worden meegewogen. Daarbij is ook van belang dat die maatregelen niet eerder als tegenprestatie zijn ingezet. Bijvoorbeeld omdat ze al nodig waren om aan wet- en regelgeving of basisvereisten te voldoen. Of omdat ze al onderdeel zijn van de vereiste basisinpassing van het initiatief. Alleen dan kunnen ze als aanvullende maatschappelijke meerwaarde worden aangemerkt.

Een voordeel van deze benadering is dat initiatiefnemers die al eerder in kwaliteit hebben geïnvesteerd niet automatisch opnieuw extra maatregelen hoeven te treffen. Dit voorkomt ook dat initiatiefnemers die lang weinig hebben gedaan juist relatief gunstiger uitkomen, doordat zij nog veel 'extra' maatregelen kunnen toevoegen.

Een nadeel is dat de beoordeling complexer kan worden. Er kan discussie komen over wat al is meegewogen, wat als basis mag worden verwacht en wat als aanvullende maatschappelijke meerwaarde kan gelden.

Stuur op kwaliteit en gebruik heldere taal

Voor een gesprek over kwaliteit is taal nodig die helpt om samenhang te ontdekken en synergie.

Vanuit het rijksprogramma Mooi Nederland van het ministerie van BZK wordt gebruikt gemaakt van vier begrippen die samen **ruimtelijke kwaliteit** bepalen. Dit gaat over herkomstwaarde (waarden met een voet in het verleden zoals cultuurhistorie en identiteit), gebruikswaarde (gaat over functies en hun betekenis), toekomstwaarde (gaat over stevigheid, duurzaamheid en gezondheid) en belevingswaarde (gaat over gevoelswaarde zoals schoonheid maar ook veiligheid). **Taal is niet genoeg.**

Kwaliteitssturing is nodig. Overheden hebben de keuze of ze kwaliteitssturing aan de voorkant organiseren (richtlijnen, duidelijke doelen en gedetailleerde criteria, voorgesprek) of als een toets achteraf. Ook kunnen vereisten aan het ontwikkelproces worden gesteld, bijvoorbeeld de eisen voor inhoudelijk gekwalificeerde adviseurs.

In welstandsvrije gemeenten is er een groter risico op ongewenste ruimtelijke effecten als gevolg van woonontwikkelingen. Als kwaliteitssturing beperkt is, is het verstandig om ook de toegestane omvang van woonontwikkelingen te beperken.



Fig. 32 Afbeelding extensief hooiland op veen.
(Bron: Rijksoverheid)

7. Definieer de draagkracht van het gebied

Bedenk wat het effect is van meerdere wooninitiatieven in het buitengebied

Niet alleen het individuele initiatief is relevant, maar ook de vraag wat **een gebied als geheel kan dragen**. Wat is het effect van meerdere initiatieven in één gebied? Een initiatief dat op zichzelf verdedigbaar lijkt, kan in combinatie met andere initiatieven immers leiden tot een ongewenste ontwikkeling. Denk hierbij aan:

- Versnippering of verrommeling;
- Verlies aan openheid;
- Druk op infrastructuur of voorzieningen;
- Aantasting van landschappelijke samenhang.

De draagkracht van het gebied bepaalt het omslagpunt

van een gewenste ontwikkeling naar ongewenste ontwikkeling. Dit kun je als overheid vaststellen door te definiëren hoe de kwaliteit van een gebied verandert door aanleg van woonerven. Bij het uitwerken van zoning voor wonen op erven is het dan ook verstandig samenhang en gestapelde effecten van initiatieven mee te wegen. Dat kan betekenen dat:

- In sommige gebieden meer ontwikkelruimte verantwoord is;
- In andere gebieden juist terughoudendheid nodig is;
- Dat aanvullende voorwaarden nodig zijn om kwaliteit te waarborgen;
- Of dat initiatieven gebundeld, in samenhang of op een andere locatie gerealiseerd moeten worden.

Dit benadrukt dat de afwegingssystematiek niet alleen een projectinstrument is, maar ook een hulpmiddel voor gebiedsgerichte sturing en prioritering. Juist op dit punt kunnen gemeenten en provincies een gezamenlijke lijn ontwikkelen.

Instrumenten als verevening, grondruil, gebiedsfondsen of een gebiedsgerichte benadering zijn dan waardevol. Hieraan zitten ook consequenties verbonden voor initiatiefnemers omdat het initiatief afhankelijk wordt van ontwikkelingen op meerdere locaties.

Bepaal de draagkracht van een gebied voor woonerven

Een vijftal factoren bepalen de draagkracht van het landschap voor woonerven. Deze factoren helpen om te onderbouwen wat een gewenste ontwikkelingsrichting in een bepaald gebied is. Deze gewenste ontwikkelingsrichting kan vastgelegd worden in combinatie met zoning.

- **Mate van verstedelijking** zoals de afstand tot de kern en de huidige bebouwingsdichtheid. In kernrandzones kan meer dan op grotere afstand.
- De **huidige functies** en het huidige gebruik. Woonerven kunnen een negatieve impact hebben op het huidige en toekomstige gebruik van het gebied. Wonen op erven in een monofunctioneel gebied, bijvoorbeeld sterk agrarisch of met een hoge natuurwaarde, heeft een veel grotere impact dan in een multifunctioneel gebied.
- De **mate van openheid**. Een heel open landschap kan sterk worden beïnvloed door erftransformaties. Een besloten kleinschalig landschap met veel beplanting kan meer transformaties aan zonder dat het gebied wordt verstoord.
- De **maat en kwaliteit van netwerken** zoals gebiedsontsluiting, watervoorziening en energiesysteem.
- De waarde of **authenticiteit van het oorspronkelijke landschap** en landschapselementen. Een gemengd gebied met gebouwen uit verschillende tijden is minder gevoelig dan een authentiek historisch landschap.



Fig. 33 Afbeelding van een maquette tijdens ontwerpproces De Kleverbergh. (Bron: www.kleverbergh.nl)

Houd rekening met bestaande bebouingsdichtheid

Gebieden verschillen in de mate van verstedelijking door woningen of bedrijven. In één vierkante kilometer kunnen enkele maar ook tientallen agrarische bedrijven voorkomen. Deze diversiteit zorgt voor een verschillend vertrekpunt voor wonen op erven. Ter illustratie: In een gebied bevinden zich tien adressen per vierkante kilometer. Wat gebeurt er met de adresdichtheid wanneer er vijftien woningen bij komen op één erf? Dan ontstaan er vijftentwintig in plaats van tien adressen binnen diezelfde vierkante kilometer. Als er meerdere erven in een vierkante kilometer veranderen naar wonen op erven, dan komt daar een meervoud aan woningen bij.

Over de impact hiervan moet nagedacht worden. Gericht beleid helpt om onwenselijke situaties te voorkomen. Zie hiervoor ook de analyse van draagkracht en dichtheden in [deel 4](#) van deze gids.

Bepaal waar de woningen en de meerwaarde worden gerealiseerd

De draagkracht van het gebied wordt ook beïnvloed door waar de woningen en de meerwaarde worden gerealiseerd.

Woningen kunnen op het erf wordt gebouwd of gecentreerd worden op een gewenste locatie. De meerwaarde kan direct op of aangrenzend aan het erf gerealiseerd worden, bijvoorbeeld op de huiskavel. Dit levert ook een meerwaarde voor de woningen op. De meerwaarde kan ook op afstand van het erf worden gerealiseerd, zowel op eigen gronden als op gronden van een andere eigenaar. Hiervoor moeten afspraken over worden gemaakt en het moet ook beleidsmatig mogelijk zijn. Meerwaarde kan tot slot ook gerealiseerd worden in een groter gebied. Dit kan via een gebiedsbenadering waarbij maatregelen getroffen worden op de plekken waar deze het grootste effect zullen hebben.

Een initiatiefnemer kan binnen zijn plan een afweging maken waar de maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd. De overheid kan op gebiedsniveau afwegen wat de gewenste ontwikkeling is in een gebied en daarop sturen. Zeker bij meerdere initiatieven in één gebied kan het wenselijk zijn om de woningen en de maatschappelijke meerwaarde **gezamenlijk en in samenhang** uit te werken. Dit vraagt om inzet van instrumenten zoals verevening, met duidelijke spelregels en borging van uitvoering en instandhouding. Zie ook [paragraaf 3.8](#) over vereveningsmogelijkheden.

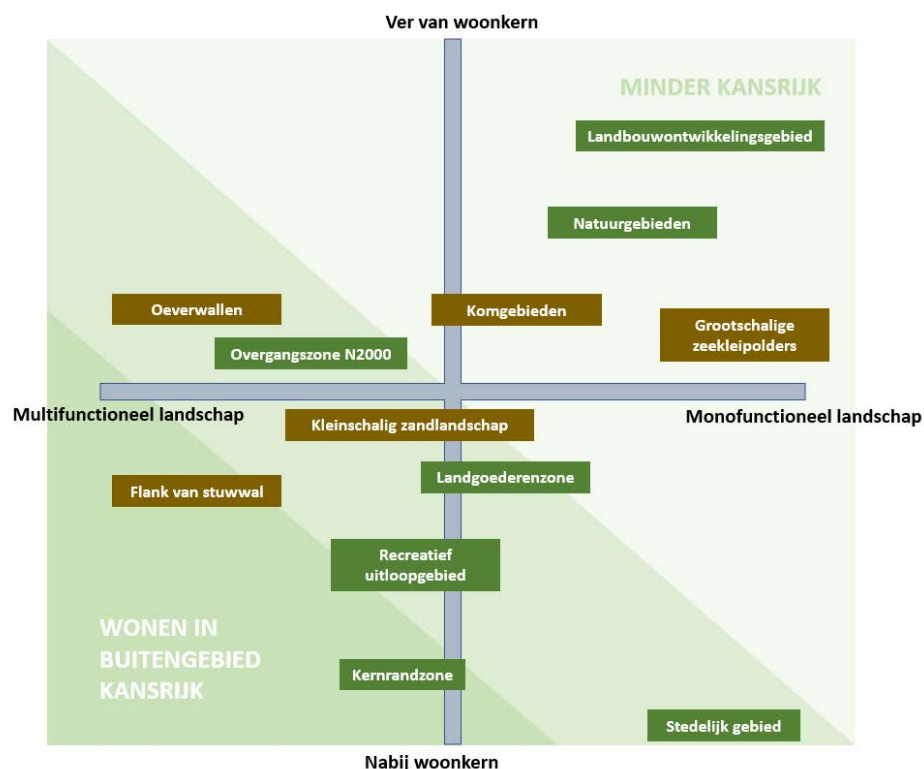


Fig. 34 Afbeelding variatie landschappen en ervendichtheid. Bij zonering speelt vaak de nabijheid tot kernen een rol en de mate waarin het landschap al een diversiteit aan functies heeft. Dit figuur illustreert dit. Overigens wordt zo'n zonering bepaald door provincies en gemeentes waarbij gebiedsspecifieke doelen doorslaggevend zijn.

Oefening

Woonantallen op het erf

Veel agrarische erven in Nederland zijn tussen de 0,75 en 1,5 hectare. Uitzonderingen zijn moderne erven van 2,5 hectaren of historische erven van 0,5 hectare. In deze oefening zijn exemplarisch enkele erven als woonerf uitgewerkt met als doel te onderzoeken welke woonantallen mogelijk zijn. Voor deze oefening zijn de uitgangspunten aangehouden zoals geformuleerd in [paragraaf 3.6](#) 'Bepaal de landschappelijke inspanning en de omgang met agrarisch erfgoed'.

In deze oefening gaat het vooral om de ruimtelijke verhouding tussen woningomvang en erfomvang gelet op een goede ruimtelijke inpassing. Dit zegt weinig over wenselijkheid van een aantal woningen in de omgeving. Juist bij grotere aantallen speelt de discussie of dit beleidsmatig of maatschappelijk wenselijk is op een voorgestelde locatie.

Theoretische woon aantal	Klein erf (7.500m ²)	Gemiddeld erf (12.000m ²)	Groot erf (15.000m ²)
Woningtype			
Grote eengezinswoning (180m ² /750m ³)	5	8	12
Of kleine eengezinswoning (95m ² , 300m ³)	10	15	20
Of studio / zorgwoning (60m ² , 200m ³)	15	20	30

Fig. 35 Tabel met illustratie van aantallen woningen die mogelijk lijken te passen op erven. Gevarieerd wordt met woningtypes (klein of groot) en met verschillende omvang van erven.

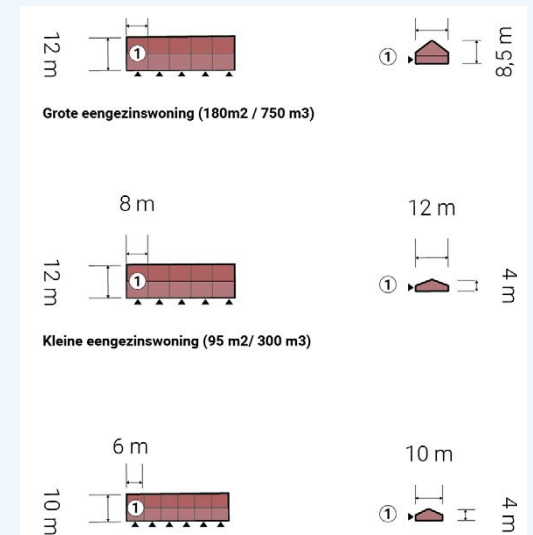


Fig. 36 Afbeelding afmetingen woningen.

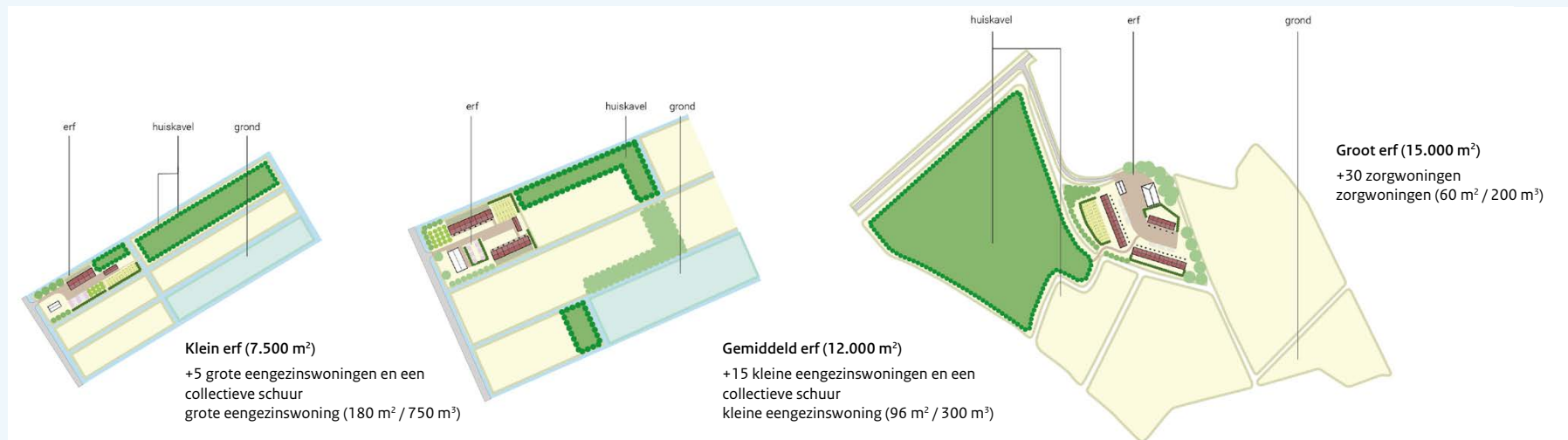


Fig. 37 Afbeelding variatie landschappen en ervendichtheid.

8. Verken en benut vereveningsmogelijkheden

Wat als niet alles binnen één initiatief kan worden opgelost

Het komt voor dat een initiatief wel ruimte biedt voor het leveren van een maatschappelijke meerwaarde, maar dat die **niet in te passen** is op de locatie van het initiatief. De redenen daarvoor kunnen divers zijn.

Bijvoorbeeld omdat de fysieke ruimte op het erf beperkt is. Of dat het logischer of effectiever is om de bijdrage op **een andere locatie** in het gebied (of juist in een ander gebied) te laten landen.

Dat betekent niet dat de maatschappelijke bijdrage uit beeld verdwijnt. Het betekent wel dat de organisatie ervan op een andere manier moet plaatsvinden. Dit kan via **verevening**. Daarbij wordt de bijdrage niet volledig binnen het project zelf gerealiseerd, maar via een bredere systematiek op gebieds- of programmaniveau. Dit kan op gemeentelijke schaal worden georganiseerd, waarbij ook provincies een belangrijke rol kunnen spelen. Bijvoorbeeld door gebiedsdoelen te verbinden, samenwerking tussen gemeenten te ondersteunen en verevening op regionaal niveau mogelijk te maken. Oftewel, opgaven krijgen **meer betekenis** op het niveau van een **cluster van erven, een landschappelijke eenheid of een breder gebied**. Dit kan van toepassing zijn bij:

- Herstel van landschappelijke structuren;
- Het creëren van ecologische verbindingen;
- Water- en/of klimaatmaatregelen;
- Het aanleggen van recreatieve routes;
- Het vergroten van de beleefbaarheid van een gebied;
- Het realiseren van samenhangende kwaliteitsverbetering in overgangszones.

Verevening vraagt dus om **flexibiliteit tussen schaalniveaus**. Het is van belang heel helder te maken op welk schaalniveau een bijdrage betekenisvol wordt.

Onder meer in gebieden met beperkte ontwikkelruimte of een 'Nee, tenzij'-regime kan die flexibiliteit van belang zijn. Zeker wanneer de directe inpassing op orde is, maar aanvullende gebiedsbijdragen elders meer effect sorteren.

Verevening vraagt om vooraf ingerichte beleidsinstrumenten

Verevening is geen automatisme of afkoopmechanisme. Het vraagt om een uitlegbare relatie tussen:

- De geboden ontwikkelruimte;
- Het gekozen schaalniveau van de bijdrage;
- De aard en omvang van de tegenprestatie in relatie tot de gebiedsdoelen;
- De wijze waarop de bijdrage daadwerkelijk wordt georganiseerd en geborgd.

Verevening kan alleen goed functioneren als overheden daarvoor ook daadwerkelijk een kader beschikbaar hebben. Zonder een kader blijft verevening vaak te vrijblijvend, juridisch kwetsbaar of lastig uit te leggen. Duidelijke beleidsregels of een gebiedsgerichte kwaliteits- en investeringssystematiek zijn voorbeelden van kaders. Ook dienen er **afspraken te worden gemaakt over wanneer verevening aan de orde is**. Die afspraken gaan bijvoorbeeld over wanneer bijdragen in verhouding staan tot een ontwikkeling, hoe een bijdrage wordt toegerekend aan een concrete ontwikkeling, en hoe de middelen worden besteed, georganiseerd en vastgelegd.

In te zetten instrumenten zijn:

- Gebiedsfondsen of kwaliteitsfondsen;
- Vereveningsregelingen;

- Rood-voor-Rood-achtige systematieken;
- Sloopmeters;
- Ontwikkelrechten of uitrustconstructies;
- Anterieure overeenkomsten met gebiedsgerichte bestedingsafspraken of andere publiekrechtelijke of privaatrechtelijke arrangementen.

Als zulke instrumenten - en daarmee de borging - ontbreken, is het verstandig om terughoudend om te gaan met verevening.

Gebiedsgericht, de rol van grondbanken

Grondbanken in het buitengebied in Nederland vervullen **een cruciale en strategische rol in de herinrichting van het landelijk gebied**. Ze fungeren als intermediair die gronden (landbouwgrond, natuurgrond) opkoopt, beheert en herbested om maatschappelijke doelen zoals stikstofreductie, natuurontwikkeling, woningbouw en energietransitie te realiseren. Een grondbank vergt een aanpak die veel regionaler en systematischer is dan het faciliteren van een enkele erftransformatie.

De Nationale Grondbank kan landbouwgrond aankopen om te helpen bij de stikstof- en natuurdoelen (Nationaal Programma Landelijk Gebied). De provinciale of regionale grondbanken worden door provincies of gemeenten ingezet om regionale visies op het buitengebied te realiseren. Grondbanken kunnen helpen bij de verplaatsing van agrarische bedrijven - weg uit kwetsbare natuurgebieden en overgangsgebieden - en maken herinrichting van kavels mogelijk.

9. Benader de businesscase en de maatschappelijke meerwaarde in samenhang

Wees realistisch over wat een initiatief financieel kan dragen

Een haalbare businesscase is een harde randvoorwaarde voor initiatieven. Zij bepaalt niet alleen of een ontwikkeling uitvoerbaar is, maar ook hoeveel ruimte er bestaat voor publieke en maatschappelijke doelen. De businesscase is daarmee geen sluitstuk, maar een vertrekpunt. Dat geldt ongeacht of het initiatief wordt ontwikkeld door een individuele erfeigenaar, een agrariër, een groep boeren, een collectief of een professionele ontwikkelaar. Verschillende typen initiatiefnemers hebben andere uitgangspunten, kostenstructuren, rendementseisen en alternatieven. In alle gevallen geldt dat een initiatief alleen kansrijk is wanneer de financiële basis goed genoeg is. Daarbij gaat het onder meer om:

- Ontwikkel- en bouwkosten;
- Kosten van sloop, sanering of herstructurering;
- Grondwaarde en eventuele grondprijverwachtingen;
- Opbrengsten uit woningverkoop, woningverhuur of erfpacht, en eventuele andere functies;
- Kosten van landschappelijke inpassing en erftransformatie;
- Proces- en advieskosten;
- Financieringslasten, risico-opslagen en rendementseisen;
- Eventuele planologische, procedurele of juridische onzekerheden.

Binnen de afweging van een agrariër speelt mee dat de keuze voor een wooninitiatief op het erf niet op zichzelf staat. Ook **andere ontwikkelrichtingen kunnen in beeld zijn**, zoals voortgezet agrarisch gebruik, verbreding, verkoop of een andere functieverandering.

Daarbij spelen onder meer de waarde van voortgezet agrarisch gebruik, opbrengsten van alternatieve ontwikkelrichtingen, de kosten van afwaardering van landbouwgrond en fiscale gevolgen van functiewijziging een rol. Een wooncluster op het erf is voor stoppende of extensiverende agrariërs dan ook niet altijd de meest logische of aantrekkelijke optie.

Ook de **grondpositie en het handelingsperspectief** van de initiatiefnemer zijn van belang. Wie grond heeft, bepaalt in de praktijk vaak in belangrijke mate wat er op die plek gebeurt: bijvoorbeeld om in een wooninitiatief te investeren, maar ook om af te wachten, een andere invulling te kiezen of van ontwikkeling af te zien. De businesscase wordt daarmee niet alleen bepaald door de interne exploitatie van een plan, maar ook door de vergelijking met alternatieve mogelijkheden.

Het is daarom belangrijk om de financiële basis en de beoogde maatschappelijke meerwaarde vanaf het begin in samenhang te bezien. Als de financiële basis amper of niet haalbaar is, is de beoogde of gevraagde maatschappelijke meerwaarde al snel meer dan het initiatief feitelijk kan dragen. Dan worden publieke of maatschappelijke ambities verbonden aan een initiatief zonder dat daarvoor voldoende financiële ruimte bestaat. In de praktijk leidt dat vaak tot plannen die stilvallen of ambities die uiteindelijk niet hard kunnen worden gemaakt.

Spanningen binnen de businesscase

Binnen wonen op erven kunnen meerdere wensen en publieke belangen tegelijk spelen. Het toevoegen van woningen in combinatie met natuurontwikkeling en erfinpassing vereist al een flinke inspanning. Aanvullend kunnen ook andere publieke belangen (zie eerder in deze gids) worden gevraagd. Dit kan gaan om bijvoorbeeld

maatregelen op het vlak van klimaatadaptatie, recreatieve verbindingen of sociale functies op en om het erf. Het stapelen van publieke belangen kan de businesscase onder spanning brengen. Dit kan ook gaan om spanning tussen betaalbaarheid en de omvang van de bijdrage aan gebiedsdoelen of tussen het toevoegen van meer woningen en de draagkracht van erf en omgeving. Hierbij is **realisme** belangrijk. Zonder financiële haalbaarheid is een initiatief niet levensvatbaar. Anderzijds mogen maatschappelijke ambities niet verwateren tot een niveau waarin een onwenselijke of niet verdedigbare situatie ontstaat.

Ruimte voor maatschappelijke meerwaarde

Bij de beoordeling van een initiatief moet dus steeds in samenhang worden bezien welke randvoorwaarden gelden, welke maatschappelijke meerwaarde passend is en welke financiële ruimte daarvoor bestaat. Die meerwaarde komt bovenop wat al nodig is voor een zorgvuldige landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Soms vraagt dat om extra investeringen. Maatschappelijke meerwaarde kan ook ontstaan door andere keuzes in ontwerp en programmering. De beschikbare financiële ruimte binnen een business case hangt af van de kenmerken van de ontwikkeling en van de ruimte die het beleid biedt. Dat betekent ook dat die ruimte per situatie sterk kan verschillen.

Daarbij spelen onder meer een rol:

- De locatie en beschikbare grond;
- De omvang van de ontwikkeling;
- Het aantal woningen en het woonprogramma;
- De beleidsmatige terughoudendheid of ruimte in het gebied;
- De kosten van basisvoorwaarden, zoals sloop, sanering, landschappelijke inpassing of erftransformatie;
- De opbrengsten die tegenover die kosten staan;
- En de alternatieve gebruiks- of ontwikkelmogelijkheden van erf en gronden.

Nieuw beleid voor wonen in het buitengebied kan meer ontwikkelruimte of een grotere waardesprong mogelijk maken dan het huidige beleid. In zulke gevallen is het logisch om scherper te kijken welke bredere bijdrage daarbij passend is. Dat kan bijvoorbeeld spelen bij beleid dat meer ontwikkelruimte biedt, zoals:

- Een groter aantal woningen;
- Extra bouwvolume;
- Ruimere functiewijziging dan gebruikelijk;
- Toevoeging van woningen buiten bestaande erven.

Hoe groter de extra ontwikkelruimte of waardesprong, hoe meer aanleiding er is om ook een grotere maatschappelijke bijdrage te vragen. Tegelijkertijd betekent meer ontwikkelruimte niet automatisch dat er ook onbeperkt ruimte ontstaat voor aanvullende bijdragen. Hogere opbrengsten gaan vaak ook gepaard met hogere kosten, extra risico's, zwaardere eisen aan kwaliteit of een grotere noodzaak tot zorgvuldige inpassing. Ook kunnen beleidskeuzes, zoals eisen aan betaalbaarheid of woningtypologie, de financiële ruimte beperken. De ruimte voor maatschappelijke meerwaarde moet daarom steeds in verhouding blijven staan tot wat er daadwerkelijk overblijft binnen een haalbare en uitlegbare businesscase.

Dat vraagt om **proportionaliteit**. Deze afwegingssystematiek uit deze gids helpt om die proportionaliteit concreet te maken, door aanvullende maatschappelijke meerwaarde in verhouding te brengen tot de aard en omvang van de ontwikkeling, de geboden ontwikkelruimte en de feitelijke ruimte in de businesscase. Niet elke ontwikkeling kan dezelfde bijdrage leveren.

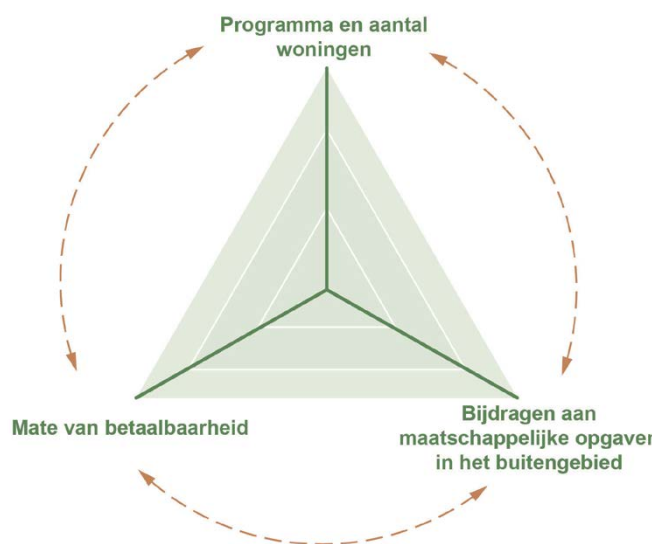


Fig. 38 Dit schema toont de wisselwerking tussen aantallen woningen, betaalbaarheid en de bijdrage aan maatschappelijke opgaven binnen de business case.

Ruimte voor maatschappelijke meerwaarde als driehoek

Het schema 'Driehoek ruimte voor maatschappelijke meerwaarde' (zie figuur 38) maakt duidelijk dat de ruimte voor aanvullende maatschappelijke meerwaarde in de praktijk vaak wordt bepaald door de verhouding tussen drie samenhangende factoren: het aantal woningen (en andere aspecten van het programma), betaalbaarheid (en daarmee de inkomsten) en de bijdrage aan gebiedsdoelen.

Het gaat daarbij niet om een vaste rekensom. Het is een denkraam dat helpt om zicht te krijgen op waar ruimte kan ontstaan, waar spanningen optreden en waar grenzen in beeld komen.

Een eerste factor is **het aantal woningen**. In algemene zin kunnen meer woningen leiden tot meer opbrengst en daarmee ook tot meer ruimte voor aanvullende maatschappelijke bijdragen. De eerste extra woningen kunnen relatief veel verschil maken, doordat vaste kosten over meer woningen kunnen worden verdeeld. Naarmate meer woningen worden toegevoegd, wordt dat schaalvoordeel kleiner. Tegelijkertijd nemen bij grotere aantallen ook de eisen aan ontsluiting, inpassing, ruimtelijke kwaliteit en aanvaardbaarheid toe. Meer woningen leiden dus niet automatisch tot evenredig meer ruimte voor aanvullende maatschappelijke meerwaarde. Zij vergroten wel de landschappelijke inbreuk. Overigens kan er voor het behalen van sociale doelen, zoals bijvoorbeeld gemeenschapsvorming, ook een ondergrens zijn aan het aantal woningen.

Een tweede factor is de **mate van betaalbaarheid**. Beleidskeuzes en eisen op het vlak van betaalbaarheid hebben direct invloed op de opbrengsten van een ontwikkeling en daarmee op de ruimte die beschikbaar is voor andere doelen. Bij toepassing van de betaalbaarheidsgrens kan de prijs van een woning minder meebewegen met de markt en kan een bijdrage aan maatschappelijke meerwaarde relatief zwaar drukken op de businesscase. Daarom kan het in de praktijk verstandig zijn om niet (uitsluitend) met een harde betaalbaarheidsgrens te werken, maar ook via eisen aan het programma te sturen op betaalbaarheid. Bijvoorbeeld door middel van sturing op woningtypologie of maatvoering of het beperken van het aandeel vrijstaande woningen. Dit kan helpen om te voorkomen dat de businesscase op slot gaat, zonder dat een ontwikkeling doorschiet naar uitsluitend grote of zeer dure woningen.

De derde factor is de **bijdrage aan gebiedsdoelen en maatschappelijke opgaven**. Het gaat om bijdragen die verder reiken dan wat al als basisvoorwaarde mag worden verwacht. Juist daarom vragen zij om financiële ruimte binnen de businesscase en om een bewuste afweging van wat passend en proportioneel is. De ruimte voor maatschappelijke meerwaarde wordt tenslotte bepaald door de interne exploitatie van een plan en door de vergelijking met alternatieven. Zeker bij agrarische erven is die vergelijking vaak relevant, vanwege de fiscale gevolgen bij functiewijziging of verkoop.

Het schema laat zien dat beleidskeuzes direct invloed hebben op de ontwikkelruimte en de financiële haalbaarheid van een initiatief. Meer woningen kunnen meer ruimte creëren, maar dit kan ook schuren met de draagkracht van erf en omgeving. Een hogere mate van betaalbaarheid of hogere ambities op natuur, landschap of sociale doelen kunnen wenselijk zijn, maar verkleinen soms de ruimte elders in de businesscase. De kern is het zoeken naar de juiste balans.

Het schema is een hulpmiddel om zichtbaar te maken waar ruimte ontstaat, waar grenzen liggen en welke keuzes expliciet moeten worden gemaakt. Dat helpt om ontwikkelingen beter te onderbouwen en maakt ook duidelijk waarom vergelijkbare situaties soms toch tot een andere uitkomst kunnen leiden. Als inzicht in de businesscase ontbreekt, ontstaat het risico dat plannen vastlopen, langdurig blijven hangen in onderhandeling of uiteindelijk vooral op papier ambitieus zijn.

Onderbouwing en borging van maatschappelijke meerwaarde

Maatschappelijke meerwaarde speelt een belangrijke rol in de integrale afweging.

Daarom mag van initiatiefnemers worden verwacht dat zij heel concreet kunnen aangeven welke bijdrage wordt geleverd, waarom die relevant is voor het gebied en wat er feitelijk verandert ten opzichte van de bestaande situatie. De aanvullende maatschappelijke meerwaarde kan per situatie verschillen. Daarom moet die bijdrage steeds worden onderbouwd in relatie tot de aard en schaal van de ontwikkeling, de kenmerken van het gebied en de ruimte binnen de businesscase. Een goede onderbouwing kan bijvoorbeeld bestaan uit:

- Een beschrijving van de bestaande situatie en de beoogde verbetering;
- Een toelichting op de relatie met gebiedsdoelen of andere publieke opgaven;
- Ontwerpkeuzes die de bijdrage zichtbaar en begrijpelijk maken;
- Waar passend: kwantitatieve of semi-kwantitatieve gegevens;
- En een toelichting op beheer, instandhouding of gebruik op langere termijn.

Daarbij hoeft niet elke bijdrage volledig in cijfers te worden uitgedrukt. Zeker bij landschap, erfgoed of ruimtelijke kwaliteit is ook een kwalitatieve onderbouwing mogelijk. Het helpt als concreet wordt gemaakt waaruit de bijdrage bestaat, hoe deze zichtbaar wordt en op welke punten deze verder gaat dan wat al als basisvoorwaarde mag worden verwacht.

Naast onderbouwing is ook **borging van het initiatief** van belang. Zonder borging bestaat het risico dat maatschappelijke meerwaarde vooral op papier blijft staan. In de uitvoering of in de toekomst is de meerwaarde dan niet meer zichtbaar. Zeker wanneer een maatschappelijke bijdrage meeweegt in het toestaan van

extra ontwikkelruimte, moet geborgd dat deze ook echt wordt gerealiseerd en in stand blijft.

Borging kan op verschillende manieren; via planregels, voorwaarden bij vergunningverlening, anterieure overeenkomsten, kwaliteits- of beheerafspraken, instandhoudingsverplichtingen of faseringseisen. Welke vorm passend is, hangt af van het type bijdrage: onder andere de vraag of het gaat om een eenmalige ingreep, een ruimtelijke kwaliteit die behouden moet blijven of een langdurige beheer- of gebruiksverplichting is hierbij van belang. Hoe concreter de bijdrage is uitgewerkt en hoe beter zij is geborgd, hoe beter de bijdrage ook een volwaardige rol kan spelen in de integrale afweging. Ambitie telt, maar er is meer.

10. Maak een integrale afweging en toetsing

De inrichting van de afweging beïnvloedt de uitkomst

Hoe de integrale beoordeling plaatsvindt, beïnvloedt de uitkomst. Het zorgt ervoor dat bepaalde aspecten zichtbaar, het bepaalt hoe zwaar zaken wegen en daarmee ook welke uitkomsten in de praktijk waarschijnlijker worden. Het ontwerp van het afwegingskader voor een gemeente of provincie is een belangrijke beleidskeuze. Niet alleen de inhoud van criteria is relevant, maar ook de manier waarop de afweging wordt gestructureerd. De afwegingssystematiek uit [deel 1](#) van deze gids is geen kant-en-klaar afwegingskader. Het is een denkraam dat kan helpen bij het ontwikkelen van een eigen afwegingskader.

Verschillende manieren om integraal af te wegen

Er zijn verschillende manieren om een integrale afweging vorm te geven. Figuur 41 geeft de verschillende type methodes met voordelen en risico's weer.

Knock-outcriteria, voorbeelden, weging en ruimte voor maatwerk

Een goed afwegingskader maakt onderscheid tussen harde randvoorwaarden en afweegbare criteria. Niet alles is uitruilbaar. Sommige aspecten vormen in de praktijk harde grenzen. Dit zijn **knock-outcriteria**. Denk aan criteria die in strijd zijn met wet- en regelgeving (bijvoorbeeld spuit- en geurzones), die leiden tot aantasting van essentiële kernkwaliteiten of onaanvaardbare milieugevolgen of in strijd zijn met zwaarwegende beschermingsregimes.

Kaders en regelgeving kunnen veranderen. Bijvoorbeeld wanneer regels in de praktijk knellen, onbedoeld gewenste ontwikkelingen belemmeren of door andere beleidsontwikkelingen hun betekenis veranderen. Ook randvoorwaarden die samenhangen met milieubelasting, gebruiksfuncties of beschermingsregimes kunnen in betekenis veranderen door gewijzigde regelgeving of autonome ontwikkelingen. Ervaringen met concrete initiatieven kunnen helpen om knelpunten en verschuivingen zichtbaar te maken en aanleiding geven om na te gaan of aanpassing nodig is.

Binnen die randvoorwaarden is er vervolgens ruimte voor weging en maatwerk. Ook kan in het afwegingskader worden meegenomen dat een bijdrage deels wordt vertaald in een concrete tegenprestatie, zoals een fysieke maatregel, een financiële bijdrage of een afdracht aan een gebieds- of vereveningsfonds. Dat kan relevant zijn als maatschappelijke meerwaarde niet logisch of doelmatig binnen het initiatief zelf kan worden gerealiseerd, maar wel via verevening of bundeling op gebiedsniveau.

Sommige overheden maken aanvullende maatschappelijke meerwaarde al heel concreet. Zij doen dat op uiteenlopende manieren. In sommige regelingen wordt aanvullende natuurontwikkeling expliciet als mogelijke tegenprestatie benoemd, zoals bij sommige landgoederenregelingen, de Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit Noord-Brabant en de Beleidsregels Woningbouw in het Buitengebied van Bronckhorst (zie figuur 39). In klassieke Rood-voor-Roodregelingen ligt het accent juist vaak op sloop, erftransformatie en landschappelijke inpassing. Waar aanvullende natuurontwikkeling expliciet is uitgewerkt, loopt de

gevraagde bijdrage uiteen van circa zevenhonderdvijftig m² tot 2,5 hectare per toegevoegde woning. In andere regelingen wordt, naast sloopmeters, geen of minder aanvullende maatschappelijke tegenprestatie gevraagd. Deze voorbeelden worden in [deel 4](#) nader toegelicht.

Een cruciale ontwerpkeuze is of en in welke mate aspecten elkaar kunnen compenseren. Kan een sterke bijdrage op het ene thema opwegen tegen een beperktere bijdrage op een ander thema? En zo ja: binnen welke grenzen, en voor welke aspecten? Of gelden op sommige onderdelen altijd minimumniveaus die niet uitruilbaar zijn?

Juist hier moet worden voorkomen dat de systematiek te mechanisch wordt. Niet elke afweging laat zich reduceren tot optellen en aftrekken. Bestuurlijke en inhoudelijke oordeelsvorming blijft nodig, juist om recht te doen aan gebiedscontext, proportionaliteit en samenhang.

Voor een zorgvuldige afweging is daarbij ook een **helder referentiekader** nodig. Wat gebeurt er als er niet gedaan wordt? Wat als het initiatief niet doorgaat? En welk effect zal dit hebben voor het beleid en voor de gebiedsdoelen? Goed om dat in kaart te brengen. Wanneer wordt gewerkt met nieuwe afwegingskaders, is het verstandig om ruimte te houden voor een lerende of experimentele toepassing. Dat maakt het mogelijk om ervaring op te doen, de werking van criteria en wegingen in de praktijk te toetsen en het afwegingskader waar nodig bij te stellen. Het bieden van experimenteerruimte kan ook relevant zijn. Dat vraagt wel om duidelijke randvoorwaarden, een goede juridische basis en heldere afspraken over monitoring, evaluatie en vervolg.

Regeling	Typering
Klassieke Rood-voor-Roodregelingen	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend kwalitatieve afweging, in combinatie met kwantitatieve eisen aan sloop.
Landgoederenregelingen	<ul style="list-style-type: none"> • Combinatie van kwalitatieve afweging en kwantitatieve eisen, met minimale drempelwaarden voor natuurontwikkeling.
Beleidsregels Woningbouw in het Buitengebied (gemeente Bronckhorst)	<ul style="list-style-type: none"> • Combinatie van kwalitatieve eisen en een gekwantificeerde puntensystematiek, waarin keuzes kunnen worden gemaakt. • Voorziet in een beperkte mogelijkheid voor een financiële bijdrage bij een tekort aan punten.
Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit Noord-Brabant	<ul style="list-style-type: none"> • Combinatie van kwalitatieve eisen en een monetaire systematiek, waarin keuzes kunnen worden gemaakt. • Combinatie van fysieke maatregelen, financiële waardering van maatregelen en mogelijkheid tot een financiële bijdrage of fondsafdracht.

Fig. 39 *Vergelijking regelingen op de manier van afweging.*

Van beoordeling naar besluitvorming

Een integrale afweging moet uiteindelijk leiden tot een **besluit**. Een afwegingssysteem is pas echt relevant als het helpt om te komen tot een duidelijk oordeel, een bestuurlijk verdedigbaar besluit en een transparante motivering richting initiatiefnemer en omgeving. Een visuele of samenvattende weergave van de beoordeling kan daarbij helpen, bijvoorbeeld in de vorm van een overzicht per thema of een eenvoudig effectprofiel. Dat helpt om verschillen tussen initiatieven, verbeteringen ten opzichte van het referentiekader en eventuele spanning tussen doelen beter zichtbaar te maken. Een duidelijke uitkomst helpt om het gesprek met initiatiefnemers eerder en helder te voeren. Het voorkomt dat trajecten te lang doorlopen zonder realistisch perspectief, verwachtingen uit elkaar gaan lopen, of dat pas laat in het proces essentiële bezwaren naar voren komen.

Een integrale afweging eindigt niet bij het besluit alleen. Als de maatschappelijke meerwaarde, ruimtelijke kwaliteit of beheerafspraken onderdeel zijn van de afweging, is het van belang dat deze ook duurzaam worden geborgd en beheerd.



Fig. 40 *Verbeelding van integrale afweging: kwantitatief en kwalitatief.*

Methodie	Voordelen	Aandachtspunten / risico's
Overwegend kwalitatieve afweging	<ul style="list-style-type: none"> • Veel ruimte voor maatwerk en bestuurlijke nuance. • Passend bij complexe, gebiedsafhankelijke situaties. • Ruimte voor integrale professionele beoordeling. 	<ul style="list-style-type: none"> • Minder voorspelbaar voor initiatiefnemers. • Grotere kans op onduidelijkheid als criteria en motivering niet scherp zijn. • Uitkomsten zijn moeilijker vergelijkbaar tussen initiatieven. • Besluiten kunnen minder goed uitlegbaar zijn.
Meer gestructureerde of semi-kwantitatieve afweging	<ul style="list-style-type: none"> • Vergroot transparantie en vergelijkbaarheid. • Duidelijker en beter navolgbaar voor initiatiefnemers. • Bevordert meer consistentie tussen dossiers. • Kan interne besluitvorming ondersteunen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Risico op schijnprecisie. • Minder ruimte voor context, maatwerk en nuance. • Risico dat de systematiek wordt afgevinkt in plaats van integraal toegepast. • Vraagt zorgvuldige interpretatie en bestuurlijke duiding.
Geformaliseerd punten- of wegingssysteem	<ul style="list-style-type: none"> • Kan veel houvast bieden, ondersteunt standaardisatie en transparantie. • Vergroot onderlinge vergelijkbaarheid tussen initiatieven. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vraagt extra zorgvuldigheid, zeker bij complexe afwegingen. • Risico dat kwalitatief verschillende waarden kunstmatig vergelijkbaar worden gemaakt. • Hoge scores op het ene onderdeel kunnen tekortkomingen elders maskeren. • Kan sturen op optimalisatie van de score in plaats van op echte kwaliteit.
Financiële of monetaire systematiek	<ul style="list-style-type: none"> • Kan bijdragen concreter en beter vergelijkbaar maken. • Kan helpen om maatschappelijke meerwaarde ook buiten het initiatief te organiseren. • Maakt verevening of bundeling via een gebieds- of vereveningsfonds mogelijk. • Kan initiatiefnemers vooraf meer duidelijkheid geven over de omvang van een verwachte bijdrage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Niet alle waarden laten zich goed in geld vertalen. • Risico op schijnprecisie of een te technocratische benadering. • Vraagt een helder referentiekader en duidelijke regels voor berekening en besteding. • Kan ertoe leiden dat financiële afdracht een substituuat wordt voor kwaliteit op de locatie zelf, terwijl dat niet altijd wenselijk is.

Fig. 41 De afweging over het wel niet goedkeuren van een erfontwikkeling (en dus besluitvorming) kan op verschillende manieren tot stand komen. In dit schema worden vier manieren beschreven met per type afweging de voordelen en de risico's.

Intermezzo 'Uit de praktijk'

De waarde van experimenteerruimte in beleid

Dit intermezzo beschrijft een concrete casus in Lunteren (gemeente Ede) waar momenteel 14 woningen worden gerealiseerd op één voormalig agrarisch erf. Een gesprek over een haalbare businesscase versus het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

“De nieuwe omgevingswet vraagt om een bredere taakopvatting door een ambtenaar, niet iemand die alleen beoordeelt maar iemand die ook meedenkt.”

Casus Lunteren, Gelderland

Aanleiding en status

Gemeente Ede en bouwbedrijf Kreeft raakten in gesprek over projecten rondom erfden, voornamelijk dichtbij de dorpskernen. Gemeente Ede wilde onderzoeken hoe zij hun Rood-voor-Roodbeleid kon aanpassen om meer betaalbare woningen – die beter aansluiten bij de lokale behoefte – toe te kunnen staan op erven. Hierom is men de pilot Erfdelen gestart. In april 2026 zal bouwbedrijf Kreeft het project 'Veldhuiserhof' opleveren. In de pilot wordt geëxperimenteerd met businesscase versus ruimtelijke kwaliteit: *“Hoeveel en welk type woningen kun je realiseren en hoe staat dit in verhouding tot het (te slopen) agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijven eromheen?”*

Ontwerp

Op het erf 'Veldhuiserhof' worden 14 woningen gerealiseerd. De bewoners zijn verantwoordelijk voor het gemeenschappelijke erf en de schuur. De gemeente heeft een landschapsplan gemaakt waarin onder andere landschapselementen worden toegevoegd, een wandelpad en hemelwaterberging worden gerealiseerd.

Continue beleidsevaluatie

Met de pilot wordt het gemeentelijk beleid voor wonen op erven steeds verder aangescherpt, mede dankzij beleidsregels die snel en goed aanpasbaar zijn. Na enkele pilots worden deze beleidsregels opgewerkt tot vast beleid (programma). Op die manier blijft de gemeente wendbaar en bouwt gestaag aan onderbouwing voor lange termijn beleid. De gemeente voorkomt willekeur en precedentwerking. Een voorbeeld: waar het begon met ruimte voor 1 of 2 woningen, mag in de pilot Erfdelen ondertussen op 100% van het bebouwd oppervlak nieuwe bebouwing terugkomen.

Sturen op betaalbare woningen

Voor een agrariër is het over het algemeen gunstiger om op het gesloopte erf twee grote, dure woningen te realiseren dan meerdere kleine woningen. In deze pilot stuurt men echter op een andere doelgroep dan de villabewoner door te eisen dat minimaal de helft van de woningen in het betaalbare segment moeten zitten. Daarnaast mogen er alleen geschakelde woonblokken worden gerealiseerd. Op deze manier wordt een bredere doelgroep aangesproken.

Proces

- De gemeente had een vast team met betrokken mensen die hier aan werkten. Verder werkte het bouwbedrijf samen met een landschapsarchitect en een groep mensen vanuit het bouwbedrijf.
- De bestemmingsplanprocedure is snel gegaan en unaniem goedgekeurd, mede doordat alle neuzen dezelfde kant op stonden en de politiek al in een vroeg stadium was aangehaakt.
- Samenwerking met de provincie verliep grotendeels buiten initiatiefnemer om. Hierbij is niet het initiatief zelf, maar het pilot-beleid getoetst aan de provinciale kaders. De procedure om natuurvergunningen te verkrijgen, duurde het langst.



Fig. 42 Afbeelding van de casus in Lunteren, Gelderland.
(Bron: <https://bouwbedrijfkreeft.nl/projecten/veldhuiserhof/>)

Geleerde lessen voor de gids

Vanuit casus Lunteren

“De sociale binding wordt echt versterkt door dit soort projecten. Als men zich dat realiseert en daar de waarde van inziet in onze geïndividualiseerde maatschappij, dan kunnen dit soort initiatieven echt wat betekenen”

Elementen die een haalbare businesscase bepalen:

- **Genoeg woningen om kosten te verdelen** • Het aantal woningen is sterk afhankelijk van het perceel en de mix van type woningen. Twaalf woningen is voor deze initiatiefnemer de minimale omvang voor een erfdeelproject.
- **Hoe meer woningen, hoe makkelijker de norm voor betaalbaarheid past op het perceel** • De stoppende agrariër kijkt ook naar de hoeveelheid belasting die hij moet betalen en wat hij overhoudt. Deze waarde haalt hij uit de verkoop van grond, sloop of door zijn erf te delen.
- **De waarde van de grond** • Een agrariër weegt verkoop van zijn grond aan een andere agrariër af aan een andere invulling. Hoe hoger de grondwaarde, hoe aantrekkelijker verkoop wordt t.o.v. het realiseren van een erfdeelproject.
- **Een gemeente die bijdraagt** • door mee te denken, een landschapsplan te maken dat de ontwikkelaar uit kan voeren en door soepel te zijn in de berekening van de te betalen leges.
- **De ontwikkeling van landschapselementen en de aanleg van natuurinclusieve maatregelen zijn verwerkt in de businesscase** • Dit kon hier, omdat het initiatief dit zelf kon dragen. Anders zou een gemeente bij kunnen springen.

Elementen om ruimtelijke kwaliteit te realiseren:

- **Met functiewisseling moet de ruimtelijke kwaliteit altijd erop vooruit gaan** • “Bij het slopen van grote bebouwingsoppervlakken kun je makkelijk een groter aantal woningen kwijt.”
- **Samenhang van het erf en de gemeenschappelijke functie is belangrijk** • “Zorg dat je in je Omgevingsplan vergunningsvrij bouwen uitsluit, mogelijkheden voor de tuin beperkt, een gemeenschappelijke ruimte en parkeren vereist en om een mix van ouderen en starters vraagt.”
- **Vraag meer dan landschappelijke inpassing** “Zorg dat initiatiefnemer echt wat toevoegt aan het landschap. Wat kun je doen om het erf aantrekkelijk te maken? Bijvoorbeeld beplanting met een wandelpad erdoorheen.”

Kritische succesfactoren in dit project:

- **De gemeenschapszin** • Deze ontstaat door de mix van senioren en starters op het erf. De woningen zijn hier ook grotendeels verkocht aan lokale woningzoekenden. Dit was voor de gemeente een belangrijk uitgangspunt.
- **Het buitengebied wordt niet verstoord** • door herontwikkeling van bestaande bebouwing: “Er worden niet enkel wat grote woningen gebouwd die het aanzicht van het dorp en landelijk gebied wel zouden veranderen.”
- **Oók maatschappelijke meerwaarde** • Het klompenpad verbindt letterlijk de bewoners met het landschap.

Welke lessen wil initiatiefnemer meegeven aan overheden?

- **Meer ruimte voor regionaal maatwerk** • “Vaak wordt vanuit een generiek verhaal gedacht, waarbij x% voor sociale huur en x% voor betaalbaar wonen moet zijn. Zo creëer je allemaal hokjes waar bepaalde normen bij horen. Er zit per regio veel verschil in huizenprijzen, waardoor dit beter regionaal kan worden bekeken dan landelijk.”
- **Sociale woningen eisen, is niet altijd realistisch** • “In erfdeelprojecten van beperkte omvang zorgt de generieke norm voor sociale woningen ervoor dat soms maar drie sociale woningen worden gerealiseerd. Hier zijn weinig woningcorporaties in geïnteresseerd. Het is dan beter om op het erf in te zetten op goedkope koopwoningen en de sociale huurwoningen te realiseren in reguliere woningbouwprojecten.”

Welke lessen wil de gemeente meegeven in het licht van deze gids?

- **De overheid moet het spel leren spelen** • “Het is een wankel evenwicht tussen wat een initiatiefnemer verdient en wat de tegenprestatie is die je kan verwachten.”
- **Help initiatiefnemers door ze uit te dagen** • “Aanvragers hebben er moeite mee om vrije ruimte in te vullen, dus je moet hen soms helpen en uitdagen.”
- **Als overheid moet je welwillend zijn** • “Intern bij de gemeente houd je toch altijd discussies over wat je als gemeente wil, bijvoorbeeld wrijving over wat ‘een samenhangend geheel’ is. Dat vraagt een bepaalde opstelling van een gemeente.”

Deel 4: Beleidsvoorbeelden en onderliggend onderzoek



Fig. 43 Afbeelding van de oogst van de themasessie 'Kwaliteitssturing en borging' op 10 februari 2026 van het actieprogramma Wonen in het Buitengebied.

1. Inleiding

Dit laatste deel geeft **achtergrond** op de voorgaande delen. Je vindt hier enkele goede voorbeelden en hulpmiddelen van systematieken, afwegingskaders of regelingen. Daarnaast lees je onderliggende **analyses en (ruimtelijke)onderzoeken** die zijn uitgevoerd als input voor deze gids. Deze vormen de onderbouwing van componenten uit de afwegingssystematiek uit deel 1 of beleidsadviezen in delen 2 en 3. Tot slot een paragraaf over de totstandkoming van deze gids, een overzicht van bronnen en de afbeeldingsverantwoording.

2. Voorbeelden en hulpmiddelen voor de praktijk

In dit onderdeel staan voorbeelden en hulpmiddelen centraal die overheden kunnen gebruiken bij **beleidsontwikkeling, integrale afweging en besluitvorming** over wonen op erven. Het gaat daarbij om voorbeelden van **regelingen, afwegingsinstrumenten, inhoudelijke tools en samenwerkingsvormen** die helpen om richting te geven aan initiatieven en keuzes uitlegbaar te maken. De voorbeelden laten zien dat de afwegingssystematiek op verschillende manieren kan worden uitgewerkt in een concreet afwegingskader.

2.1 Voorbeelden van regelingen

Overheden kunnen de afwegingssystematiek uit deze gids op verschillende manieren vertalen naar een concreet afwegingskader. Sommigen kiezen voor vaste minimumeisen of financiële drempelwaardes, anderen voor een puntensystematiek of een meer open kwaliteitsbenadering. De onderstaande voorbeelden laten

zien dat er meerdere routes zijn om maatschappelijke meerwaarde en ruimtelijke kwaliteit te koppelen aan ontwikkelruimte.

De vorm van de regeling en ook de mate van concretisering kunnen verschillen. Van een open kwaliteitsbenadering tot vaste minimumbedragen, oppervlaktes of een puntensystematiek. In sommige regelingen, zoals klassieke Rood-voor-Roodregelingen, ligt het accent vooral op sloop, erftransformatie en landschappelijke inpassing. Er zijn verschillende nieuwe provinciale **landgoederenregelingen**. De Limburgse nieuwe landgoederenregeling geeft ruimte voor maximaal drie wooneenheden, mits sprake is van een voldoende groot en samenhangend nieuw landgoed met substantiële natuur- en landschapsontwikkeling. In andere, vaak meer recente, regelingen wordt meer ruimte geboden voor differentiatie tussen woningen. Hierin wordt aanvullende natuurontwikkeling of andere maatschappelijke meerwaarde duidelijk als mogelijke tegenprestatie benoemd. Twee voorbeelden worden hieronder uitgewerkt. Gemeente Voorst heeft een Rood-voor-Groen regeling met een **puntensystematiek**. Zowel de aanleg van 0,25 hectare groen of de sloop van 300 m³ ontsierende bebouwing levert een punt op. Er zijn tussen de 2 en 20 punten nodig om een woning te realiseren. Zij kiezen vanaf drie woningen voor verplichte differentiatie in woningtype.

Provincie Noord-Brabant: fysieke tegenprestatie als voorwaarde

De [Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant, paragraaf 7.1 'Maatwerk omgevingskwaliteit'](#) gaat in op voorwaarden voor het toevoegen van woningen in het landelijk gebied. Woningbouw in het buitengebied is alleen mogelijk als de initiatiefnemer een voldoende **fysieke tegenprestatie** levert. Die moet de omgevingskwaliteit aantoonbaar versterken. De regeling werkt met concrete minimumbedragen. Die verschillen per woningtype. Vrijstaande woningen en twee-

onder-één-kapwoningen vragen een minimale investering van €125.000 per wooneenheid. Voor andere woningtypen, zoals tiny houses of woningen in bestaande karakteristieke bebouwing, gelden andere drempels.

Die tegenprestatie kan bestaan uit sloop van bebouwing, natuurontwikkeling, landschapselementen, grondafwaardering of andere kwaliteitsmaatregelen. Als directe uitvoering niet mogelijk is, kan ook een afdracht aan een gemeentelijk kwaliteitsfonds worden ingezet. De regeling geeft duidelijk aan wat niet meetelt: reguliere landschappelijke inpassing, plankosten en maatregelen waarvoor al subsidie is ontvangen. Deze kunnen niet als aanvullende kwaliteitsbijdrage worden opgevoerd.

Gemeente Bronckhorst: puntensystematiek voor ontwikkelruimte

Een ander concreet voorbeeld is de [Beleidsregels woningbouw](#) in het buitengebied van gemeente **Bronckhorst**. Gemeente Bronckhorst stuurt met deze regeling op het aantal woningen, de ruimtelijke inpassing en geeft richting aan gevraagde tegenprestatie voor wonen in het buitengebied.

De kern van het systeem is dat initiatiefnemers **via punten** ontwikkelruimte krijgen om woningen toe te voegen. Die punten kunnen op verschillende manieren worden opgebouwd, bijvoorbeeld via sloop van bebouwing, natuurontwikkeling, aanvullende landschapselementen, verduurzaming of kwaliteitsverbetering van bestaande opstallen. 10 m² sloop levert 1 punt op en 25 m² natuurontwikkeling 1 punt, waarbij voor natuurontwikkeling een minimum van 500 m² geldt. De benodigde punten verschillen per woningtype. Een vrijstaande woning vraagt bijvoorbeeld 160 punten, een tiny house 30 punten en een aaneengebouwde woning in het betaalbare segment vraagt 40 punten.

De regeling kent differentiatie en kortingen voor woningtypen die aansluiten bij publieke doelen, bijvoorbeeld voor levensloopgeschikte woningen.

Voorbeelden van spinnenwebdiagrammen en afwegingsprofielen

Spinnenwebben en afwegingsprofielen kunnen helpen om gebiedsdoelen concreter te maken. En om zichtbaar te maken welke maatschappelijke meerwaarde in een bepaald gebied gewenst is. Ze maken duidelijk waar de nadruk op ligt: landschap, natuur, water, erfgoed of leefbaarheid.

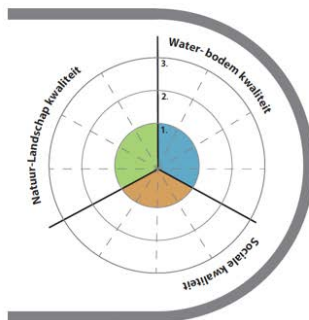
Provincie Overijssel: gebiedsgerichte benadering binnen de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Provincie Overijssel werkt met een gebiedsgerichte benadering voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hun beleid is onlangs aangescherpt na de constatering dat kwaliteit op erven wel gerealiseerd werd maar dat de gewenste kwaliteitsverbetering in de omgeving onvoldoende tot stand kwam. De regeling maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk als daar een extra bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit tegenover staat. Per locatie wordt in beeld gebracht welke maatschappelijke meerwaarde in de omgeving gewenst zijn.

De benadering werkt met een ambitieweb en een stappenplan. Daarmee wordt per gebied concreter welke bijdrage van een initiatief wordt verwacht. Is er binnen de benadering ruimte om de kwaliteitsinvesteringen op het erf te laten landen, of elders in de omgeving? Ook kan een financiële bijdrage aan een omgevings- of landschapsfonds gedaan worden.

Veel gemeenten in Overijssel hebben deze lijn uitgewerkt in eigen beleidsregels en hulpmiddelen, bijvoorbeeld [Kansen uit Buiten](#) van de gemeente Deventer, de [Gids Buitenkans](#) van de gemeente Enschede en [Mijn LandschapID](#) van de gemeente Hardenberg.

Ambitieweb + stappenplan



Omgevingskwaliteit als verbindend principe

- Verbreding naar Omgevingskwaliteit
- Meer inzetten op samenhang in plannen
- Balans op gebiedsniveau

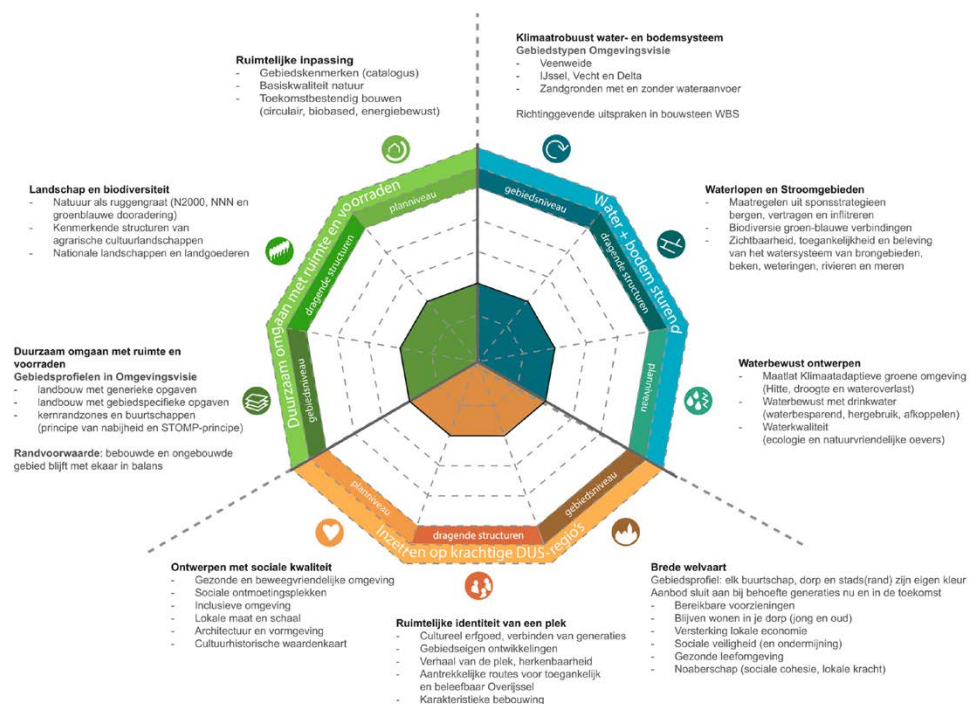
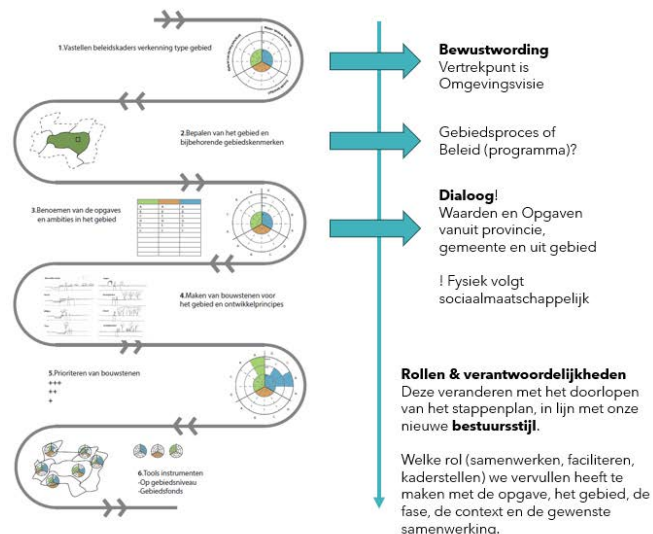


Fig. 44 Modellen van een gebiedsgerichte benadering middels een ambitieweb en stappenplan. (Bron: Provincie Overijssel)

Provincie Utrecht: spinnenweb binnen de VAB-aanpak

Binnen de VAB-aanpak Erven met perspectief werkt provincie Utrecht met een spinnenweb. Dit helpt om kwaliteitswinst duidelijk te maken van maatregelen op verschillende beleidsterreinen. Het maakt concreet welke maatschappelijke meerwaarde op een bepaalde plek gewenst is.

Het spinnenweb maakt deel uit van een bredere systematiek (VAB-assistent). In stappen wordt gekeken naar de landschappelijke inpassing van het erf, daarna naar het ruimtelijk programma op het erf en relevante omgevingskaders. Denk daarbij aan natuur, water en bodem, cultuurhistorie, recreatie en energie. Het spinnenweb helpt om de waarde voor de omgeving zichtbaar te maken. Het VAB-beleid van gemeente Montfoort bouwt hierop door met een verkeerslichtenmodel en een spinnenweb per deelgebied.

2.2 Welke tools zijn beschikbaar om natuur mee te nemen in ontwikkeling?

Er zijn verschillende hulpmiddelen beschikbaar om de mogelijkheden voor **natuur, biodiversiteit** en **landschap** concreet te maken. Denk aan landschapsbiografieën, gebiedsprofielen, natuurkansenkaarten, soortenkaarten, erf- en landschapsanalyses en instrumenten voor biodiversiteitsversterking op erf- of gebiedsniveau. Basiskwaliteit natuur kan dienen als inhoudelijk referentiepunt voor de **minimale natuurkwaliteit** die in een gebied behouden of versterkt moet worden. De praktische uitwerking voor het landelijk gebied is in ontwikkeling. Onderstaande praktijkvoorbeelden laten zien welke hulpmiddelen er zijn.

Toolbox voor biodiversiteit

De [Toolbox voor Biodiversiteit](#), ontwikkeld vanuit LIFE IP All4Biodiversity en het Deltaplan Biodiversiteitsherstel, brengt tools en praktijkvoorbeelden samen voor iedereen die aan de slag wil met **biodiversiteitsherstel**. De toolbox biedt onder meer handvatten voor basiskwaliteit natuur, landschapselementen, gebiedsgerichte samenwerking, natuurinclusieve landbouw, monitoring, verdienmodellen, vergroening van de openbare ruimte en ecologische verbindingen.

Kansenanalyse voor natuurontwikkeling

De [KansenAnalyse voor Natuurontwikkeling \(KANO\)](#) is een quickscan die helpt om kansen voor **natuurontwikkeling en natuurkwaliteit** in een gebied in beeld te brengen. De tool maakt het mogelijk met verschillende betrokken partijen relatief snel inzicht te krijgen in waar prioriteiten voor herstel van natuur en biodiversiteit liggen. Het helpt om gebiedsgericht te verkennen welke maatregelen (bijvoorbeeld wonen) op een plek het meest logisch en kansrijk zijn.

Natuurladder

De [Natuurladder](#) is ontwikkeld als **gespreksstarter** en praktisch hulpmiddel om biodiversiteit, klimaatadaptatie en bodem- en waterkwaliteit onderdeel te maken van projecten. Het instrument werkt met vijf niveaus, van natuuronbewust bouwen tot natuuradaptief bouwen. Het helpt om ambities concreter te maken en biodiversiteit een herkenbare plek te geven in de projectaanpak.

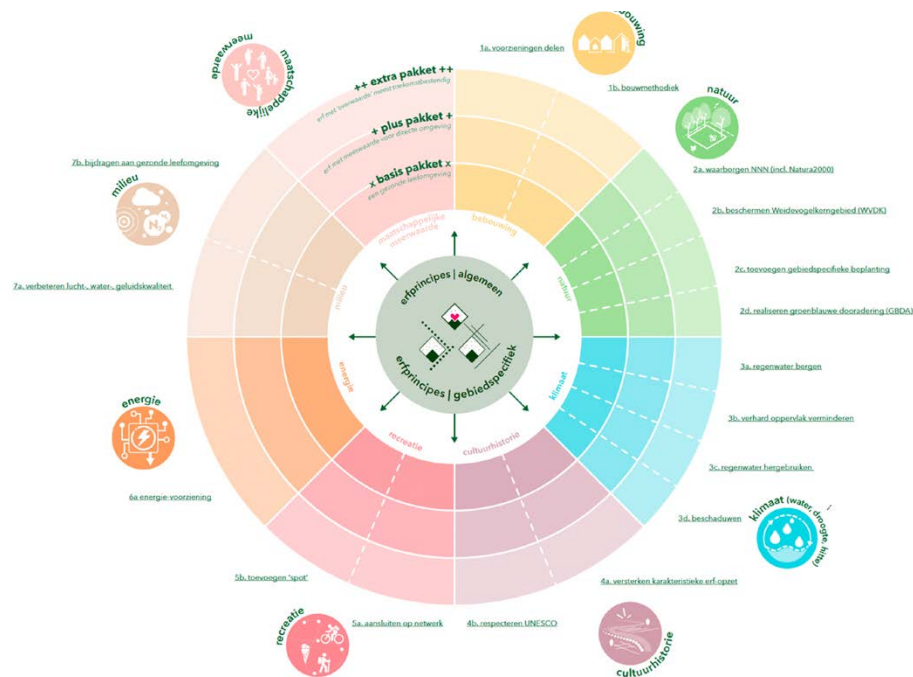


Fig. 45 Model van Spinnenwebdiagram binnen de VAB-aanpak voor erven met perspectief. (Bron: Provincie Utrecht)

2.3 Hoe krijgt samenwerking tussen provincie en gemeenten in de praktijk vorm?

Een goede afweging vraagt om inhoudelijke kaders, om goede samenwerking en een zorgvuldige inrichting van de besluitvorming. Het helpt als overheden en initiatiefnemers vroeg met elkaar in gesprek gaan over mogelijkheden, randvoorwaarden en risico's. Dit vraagt ambtelijke capaciteit. Hieronder voorbeelden van efficiënte werkwijzen uit de praktijk.

- **Interdisciplinair overleg met doorzettingsmacht:** De provincie Noord-Holland organiseert een Provinciaal Initiatieven Platform (PRIP). In een wekelijks interdisciplinair overleg kunnen provincie of gemeenten een initiatief inbrengen. Initiatieven worden vanuit verschillende invalshoeken besproken met de kaart als basis. Aan het einde van het overleg wordt een knoop doorgehakt over het provinciale standpunt. Uitgangspunt is: hoe kunnen we iets dat goed is, mogelijk maken ([PRIP-aanpak](#)). Een soortelijke initiatieftafel op gemeentelijk niveau wordt in Berkelland toegepast.
- **Regionale netwerken van ambtenaren met een gemeenschappelijke visie:** Als de provincie en betrokken gemeenten gezamenlijk per regio gebiedsdoelen vaststellen, ontstaat een regionaal netwerk van ambtenaren. Mensen met een gedeeld beeld over wat wenselijk is in een gebied en onder welke voorwaarden. Binnen een netwerk kunnen ambtenaren elkaar snel vinden als er een aanvraag komt. In Noord-Brabant is dit structureel vormgegeven. De provincie heeft verschillende **regioteams** die nauwe banden onderhouden met de gemeenten in de betreffende regio.

3. Welk onderzoek is uitgevoerd voor de gids?

Op vier onderwerpen is een uitgebreidere analyse of ruimtelijk onderzoek uitgevoerd. De inzichten uit de analyses zijn gebruikt in de werksessies, en als onderbouwing van de afwegingsystematiek en beleidsadviezen uit delen 1, 2 en 3.

3.1 Zoneringen en gebiedstoedelingen

Het advies voor zonering en ontwikkelingsruimte (zie [deel 3](#)) is gebaseerd op een analyse van verschillende vormen van zoneringen en gebiedsindelingen. In het schema en **assenkruis** (figuur 46) is dit samengebracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van gemeentelijke omgevingsvisies en landschapsontwikkelingsplannen van diverse betrokken casussen, verschillende provinciale en rijkszoneringen en andere bekende gebiedstoedelingen of benamingen.

Op basis van de analyse is gekomen tot vier gebiedstypen/zoneringen gekoppeld aan vier niveaus van mate van ontwikkelruimte.

1. **Ontwikkelgebieden: Ja**, de ontwikkeling van wonen op erven is passend;
2. **Transitiegebieden: Ja**, de ontwikkeling is in principe passend, mits het initiatief van wonen op erven bijdraagt aan de betreffende gebiedstransitie;
3. **Beperkingsgebieden: Nee**, de ontwikkeling is in principe niet passend, tenzij het initiatief de agrarische bedrijfsvoering of bepaalde waardevolle kwaliteiten niet schaadt;
4. **Uitsluitingsgebieden: Nee**, de ontwikkeling van wonen op erven is niet passend.

De geanalyseerde gebiedstoedelingen verschillen op een aantal vlakken:

- Schaalniveau (zoals rijksoverheid, provincie, gemeente of gebied);
- Thematiek of functies (zoals natuur, landschapskwaliteit, water, stedelijke functies, landbouwfuncties);
- Mate van beperking (zoals bescherming van een waarde of juist stimulering van een transitie of een functie). Dit bepaalt mede of wonen op erven passend is.

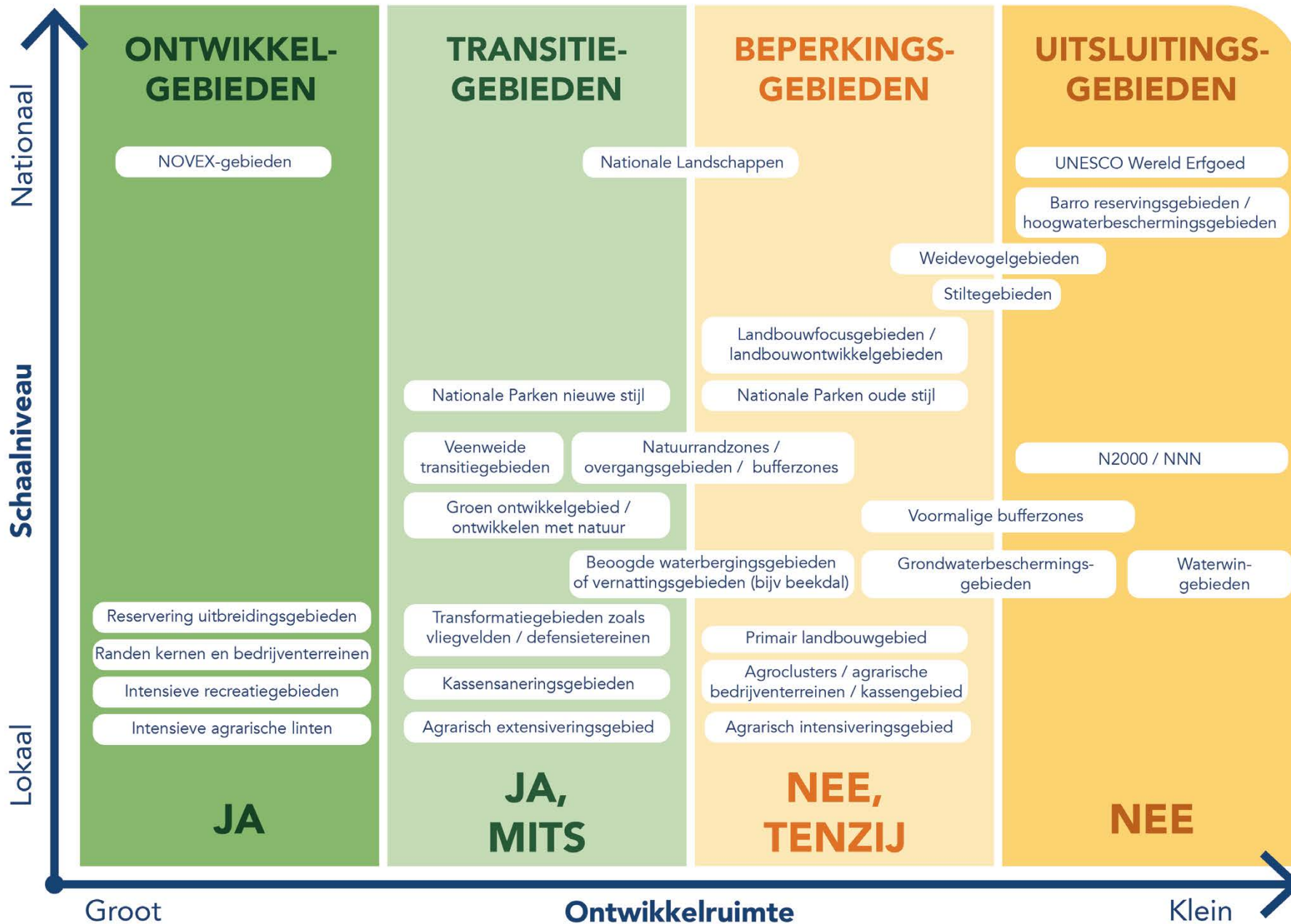


Fig. 46 Toelichting schema: analyse van bestaande gebiedstoedelingen en zonerings naar schaal, mate van ontwikkelruimte en beperking en geordend naar thematiek.

3.2 Wat zijn maatschappelijke waarden en maatschappelijke lasten?

Onderstaande lijst (figuur 47) kan worden gebruikt door overheden om gesprekken over doelstellingen en risico's te voeren en een passend afwegingskader vorm te geven.

De waarden zijn niet altijd van gelijk gewicht. Een gemeente kan een bepaalde maatschappelijke baat zwaarder laten wegen dan een andere maatschappelijke last. Deze lijst kan worden gebruikt als **denkraam** om maatschappelijke waarden waar mogelijk te vergroten en maatschappelijke lasten zoveel mogelijk te beperken. Als de maatschappelijke waarden samen zwaarder wegen dan de maatschappelijke

lasten, is per saldo sprake van een positieve maatschappelijke meerwaarde. Een werkwijze met plusjes en minnetjes per baat en kost, die je optelt en aftrekt, vormt een eenvoudig semi-kwantitatief afwegingskader.

Het laten uitvoeren van een volwaardige maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA), inclusief kwantificering, is voor veel initiatieven niet goed mogelijk of onevenredig kostbaar. Deze lijst biedt een **gesprekskader** voor ambtenaren en bestuurders om **maatschappelijke waarden, kansen en risico's** in hun onderlinge samenhang te wegen en te bespreken.

Maatschappelijke waarden	Maatschappelijke lasten
Vergroten van ruimtelijke kwaliteit	Aantasting ruimtelijke kwaliteit
Bijdrage verduurzaming landbouw	Spanning met naburige agro-ondernemers
Nieuwe woningen en bijdrage betaalbare woningen	Weerstand van omwonenden en toename verkeersdruk
Realisatie nieuwe natuur, biodiversiteit	Inzet schaarse ambtelijke capaciteit
Klimaatadaptatie en verbeteren waterkwaliteit	Vernatting of beperkingen door aanpassing van de waterhuishouding
Nieuw verdienmodel boeren	Aantasting draagkracht gebied
Herstel cultuurhistorisch landschap en behoud historisch agrarisch erfgoed.	Aantasting cultuurhistorisch landschap
Vergroting gezondheid en levensgeluk van nieuwe erfbewoners	Afstand tot voorzieningen
Vergroten sociale cohesie en leefbaarheid buitengebied	Ontwrichting sociale structuren/ effect op sociale cohesie buitengebied
Recreatie en recreatieve ontsluiting	Druk op rustgebieden of gebruikruimte
Bijdrage Groenblauwe Dooradering	Verstoring ecologische verbindingen
Bijdrage natuurontwikkeling	Druk op ecologische waarden en biodiversiteit
Afname stikstofdepositie op Natura 2000	Toename intensieve teelten op omliggende gronden
Tegengaan ondermijning	Speculatieve waardeontwikkeling van de agrarische grond

Fig. 47 'Maatschappelijke waarden en maatschappelijke lasten'. De tabel is niet uitputtend en kan worden aangevuld met maatschappelijke waarden en lasten die samenhangen met een specifieke initiatief of gebied.

3.3 Hoe bepaal je de draagkracht van het buitengebied?

Om inzicht te verkrijgen in de **draagkracht** van een gebied voor bewoning is een denkoefening uitgevoerd. Het doel is met kaartstudies inzicht te krijgen in de effecten op de bebouwingsdichtheid en de bijdrage aan gebiedsopgaven. In [deel 3.7](#) zijn hier concrete aanbevelingen voor gedaan en voor gedaan.

De kaartstudies bestaan uit een drietal voorbeeldgebieden. Voor deze gebieden is het verleden, heden en toekomst in beeld gebracht. Voor het toekomstbeeld is uitgegaan van een transformatie van 40% van de erven in de komende 25 jaar. Dit sluit aan bij de trend van 1 tot 2% aan stoppende agrariërs per jaar. Voor elk voorbeeldgebied zijn twee toekomstbeelden opgesteld. 1. Een beeld waarbij de erven individueel transformeren en 2. Een beeld waarbij de transformaties worden gebundeld via verevening of een gebiedsaanpak.

Oefening

Draagkracht en gebiedssturing

Een kernrandzone met grotere mate van verstedelijking

Ontwikkeldruimte: Ja, de ontwikkeling van Wonen op Erven is mogelijk.

Gebiedskenmerken

Een besloten landschap op het zand met historische linten en daar omheen verspreide bebouwing, o.a. voor hokdieren.

Huidige adresdichtheid per km²: 30 tot 40 adressen.

Gebiedsopgave

Het tegengaan van verrommeling, versterking van de landschappelijke leesbaarheid en openheid tussen linten.

In **toekomstbeeld 1** is 40% van de erven getransformeerd. Elk erf is als los initiatief ontwikkeld. De woningen zijn op het erf gebouwd (1). De meerwaarde zit in het versterken van landschappelijke structuren op en rond de erven die transformeren (2).

In **toekomstbeeld 2** is 40% van de erven getransformeerd volgens een gebiedsgerichte aanpak. Daarbij zijn de meeste woningen in het lint gebouwd (1) waarbij dominante bebouwing tussen de linten is afgebroken (2). De maatschappelijke meerwaarde is bereikt door het versterken van de landschappelijke structuren (3), het vergroten van de openheid tussen de linten (4) en het verdichten van het oude bebouwingslint (5).



Fig. 48 Historische situatie in 1920.



Fig. 49 Huidige situatie.



Fig. 50 Situatie na ontwikkeling op 40% erven.



Fig. 51 Situatie met verplaatsing 40% erven.

Een veenweidetransitiegebied met een verstedelijkt lintdorp

Ontwikkeldruimte: Ja, mits de ontwikkeling bijdraagt aan de veenweidetransitie.

Gebiedskenmerken

Een halfopen tot open landschap met een historisch bebouwingslint.

Huidige adresdichtheid per km²: 15 tot 20 adressen.

Gebiedsopgave

Transitiegebied in het veenweidegebied met als belangrijkste opgave de vernatting van het veen, weidevogelbeheer en versterking van het lint.

In **toekomstbeeld 1** is 40% van de erven getransformeerd. Elk erf is als los initiatief ontwikkeld. De woningen zijn op de vrijkomende erven gebouwd (1). De meerwaarde zit in het verdichten van het lint en het extensiveren van de graslanden (2). Dit helpt het weidevogelbeheer. Op enkele kavels is vernatting mogelijk. Kleine erfbosjes zijn toegevoegd waar passend (3).

In **toekomstbeeld 2** is 40% van de erven getransformeerd volgens een gebiedsgerichte aanpak. De woningen zijn op de vrijkomende erven gebouwd. De meerwaarde zit in het verdichten van het lint (1). Via een gebiedsaanpak is het laagste deel van het veenweidegebied vernat (2). Daarbij is de openheid achter de linten behouden. Hiermee is zowel een bijdrage geleverd aan de vernatting van het veen als het weidevogelbeheer en is het lint als karakteristiek versterkt. Tot slot zijn kleine erfbosjes toegevoegd waar passend (3).



Fig. 52 Historische situatie in 1920.



Fig. 53 Huidige situatie.



Fig. 54 Situatie na ontwikkeling op 40% erven.



Fig. 55 Situatie met verplaatsing 40% erven.

Primair agrarisch gebied met lage dichtheid aan erven en verspreide kleine kernen

Ontwikkelruimte: Nee, tenzij de erftransformatie bijdraagt aan de verduurzaming van de landbouw.

Gebiedskenmerken

Een open kleilandschap met enkele verspreide erven in een onregelmatige verkaveling en restanten van een kreek.

Huidige adresdichtheid per km²: 3 tot 5 adressen.

Gebiedsopgave

Het versterken van de groenblauwe dooradering, het verbeteren van de waterkwaliteit in de kreek en het vergroten van de leefbaarheid in de kleine kernen.

In **toekomstbeeld 1** is 40% van de erven getransformeerd. Elk erf is als los initiatief ontwikkeld. De woningen zijn op de vrijkomende erven gebouwd (1). In een deel van de gevallen heeft dit de agrarische bedrijfsvoering ondersteund. De maatschappelijke meerwaarde zit in het extensiveren van een aantal agrarische erven en de bijdrage aan de groenblauwe dooradering door het toevoegen van leefgebied rondom de erven (2).

In **toekomstbeeld 2** is 40% van de erven getransformeerd volgens een gebiedsgerichte aanpak. De woningen zijn in samenhang gerealiseerd nabij de dorpskern (1). De meerwaarde zit in het vergroten van de leefbaarheid van de kern. De waterkwaliteit wordt verbeterd en de groenblauwe dooradering en leefgebied worden vergroot (2).

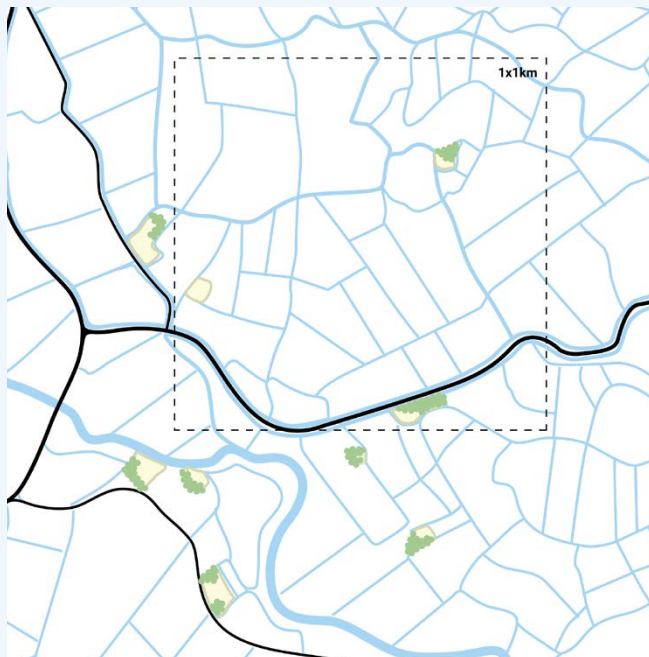


Fig. 56 Historische situatie in 1920.

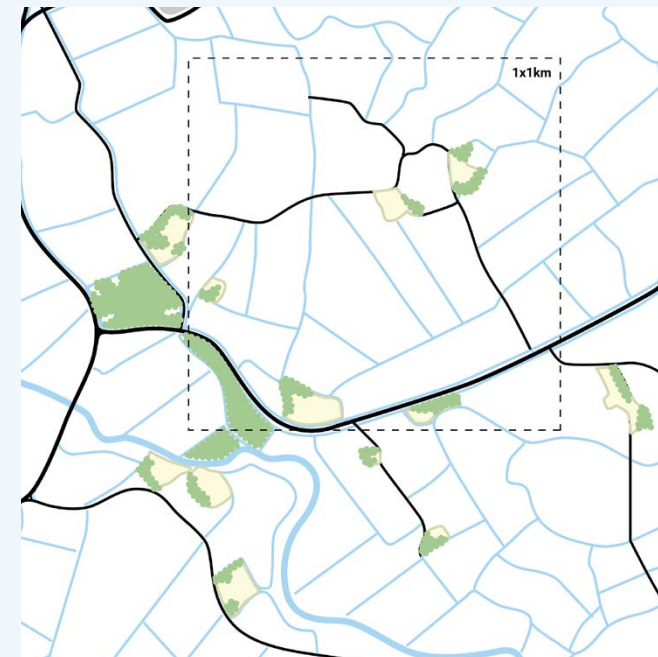


Fig. 57 Huidige situatie.

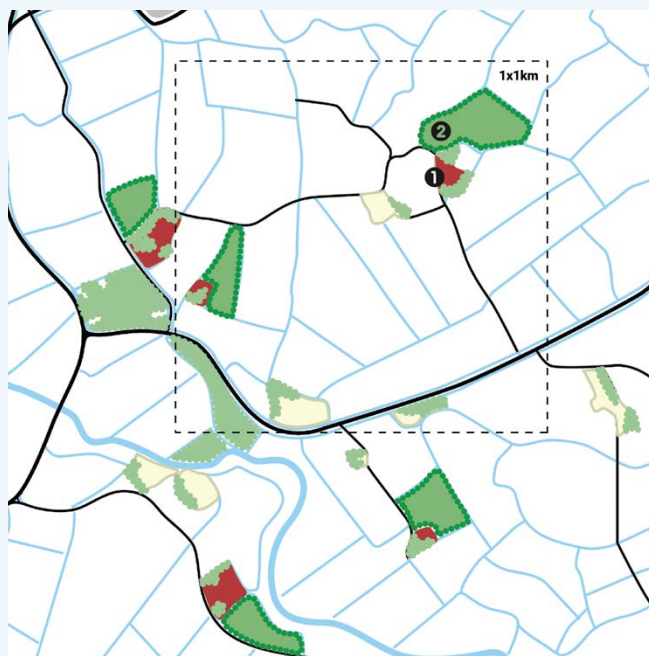


Fig. 58 Situatie na ontwikkeling op 40% erven.

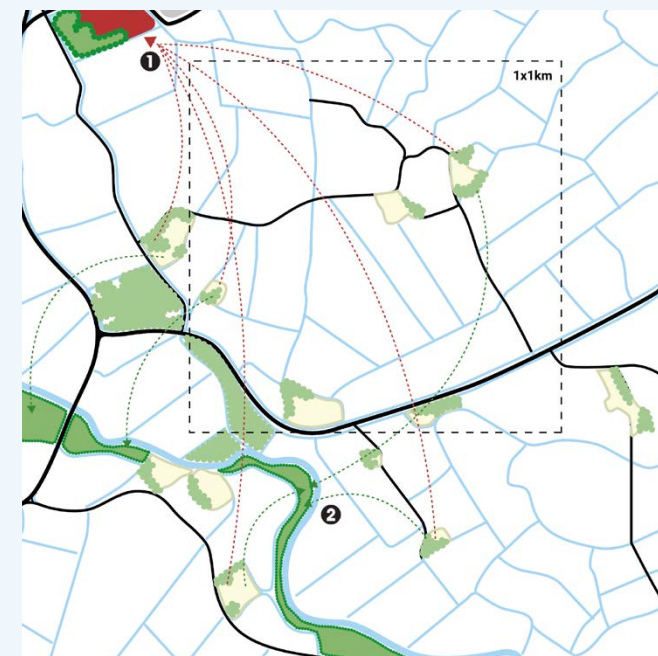


Fig. 59 Situatie met verplaatsing 40% erven.

3.4 Hoe om te gaan met agrarisch erfgoed?

Het behoud van agrarisch erfgoed is een belangrijk middel bij Wonen op Erven om inpassing in de omgeving te waarborgen. **Erfgoed** geeft een gevoel van 'thuis' en versterkt de **identiteit** en binding met een plek. Veel boerderijen worden beschermd door de o.a. de Monumentenwet. Steeds meer boerderijen verliezen hun agrarische functie verliezen en leegstand ontstaat. Als eigenaar is het een grote klus om toekomstbestendig te zijn én zorg te dragen voor een monument. Er is behoefte om nieuwe invulling te geven aan boerderijen en erven. Met Erfgoed als de basis en als inspiratiebron voor transformaties. Binnen gemeentes is het van belang dat de portefeuille erfgoed verbonden wordt met die van wonen. Wonen op Erven kan een **financiële hefboom** vormen om de monumentale boerderij en het agrarisch erfgoed te behouden en te renoveren of verduurzamen.

Waardevolle verdieping op dit onderwerp is te lezen in:

[Transformeren met cultureel erfgoed, handreiking voor het opstellen van transformatiekaders | Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.](#)

Handreiking die een uniforme aanpak voor het opstellen van een transformatiekader geeft als inspiratie voor een transformatiekader van agrarisch erfgoed en erven met monumentale waarde.

[Een toekomst voor boerderijen | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)

Brochure over transformatie en herbestemming voor oude boerderijen.

[Een nieuwe toekomst voor historische boerderijen | Boerderijfond](#)

Voorbeelden van verhalen uit de praktijk.



Fig. 60 Tekening van de keukentafel, met zijn wortels diep in de grond op de plek waar deze ooit is neergezet door vorige generaties. (Bron: Tijn Spekkink)

[Handleiding Boerderijsplitsing | gemeente Gemert-Bakel](#)

Deze handleiding geeft splitsingsvoorwaarden voor boerderijen. Met knock-out criteria en criteria voor cultuurhistorische waarden.

Een voorbeeld is het project '[Erf\(goed\) transformaties in de Achterhoek 2026-2028](#)'. Het gaat over het levend houden van erfgoed in de Achterhoek. Dit wordt gedaan via een dialoog met gemeenten, verhalen sessies op de proeferven, sociaal-ruimtelijke transformatie op basis van erfgoedwaarden of kennisdeling.

4. Hoe is deze gids tot stand gekomen?

In het buitengebied zijn er ontwikkelingen die het aantrekkelijk maken om woningen te realiseren op boerenerven. Op de **Woontop** van 2024 is afgesproken dat de functie wonen moet bijdragen aan een duurzame toekomst van het buitengebied door multifunctionele erftransformaties. Ook moet wonen in het buitengebied bijdragen aan de brede maatschappelijke opgave voor leefbaarheid, landbouw, wonen en natuur.

Het Ministerie van VRO BZK en het Ministerie van LVVN zijn begin 2025 een actieerprogramma gestart naar combinaties van de functies landbouw, wonen en natuur. Deze gids is hiervan het eindproduct. De gids is geschreven en vormgegeven door RVO in samenwerking met een aantal externe partijen en een ontwerpend onderzoek consortium onder leiding van het College van Rijksadviseurs (CRa).

4.1 De fasen van het actieerprogramma

Tot en met de zomer van 2025 richtte het actieerprogramma zich op een 'deep dive'. Dit vond plaats door een team vanuit RVO. Uit deze analyse zijn belangrijke conclusies getrokken die als input zijn gebruikt voor deze gids.

Na de zomer van 2025 is met het ontwerpend onderzoek consortium en het team van RVO gewerkt aan de gids. In meerdere interactieve themasessies en werkateliers is veel kennis en praktijkervaring gedeeld. Deelnemers waren onder andere beleidsmedewerkers, academici en initiatiefnemers. Daarnaast zijn diverse initiatiefnemers geïnterviewd en casussen geanalyseerd. De interactie met concrete casussen van erftransformaties bleek essentieel voor de richting van de gids. Deze zijn in de gids opgenomen onder de intermezzo's.

4.2 Deelnemers

Grote dank gaat uit naar de volgende stakeholders die hebben deelgenomen aan interactieve sessies, interviews en reviewmomenten:

- **Rijksoverheid:** College van Rijksadviseurs, ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur;
- **Provincies:** provincie Drenthe, provincie Flevoland, provincie Gelderland, provincie Groningen, provincie Overijssel, provincie Noord-Holland en provincie Utrecht;
- **Gemeenten:** gemeente Alkmaar, gemeente Bergen, gemeente Bronkhorst, gemeente Dalfsen, gemeente Ede, gemeente Gennep, gemeente Goeree-Overflakkee, gemeente Hof van Twente, gemeente Maashorst, gemeente Midden-Drenthe, gemeente Rijssen-Holtten, gemeente Schagen, gemeente Stichtse Vecht, gemeente Súdwest-Fryslân, gemeente Teylingen, gemeente Venray en samenwerkingsverband P10;
- **Andere stakeholders:** Agenda Natuurinclusief, Boeren, Wonen & Natuur, Brabants Landschap, Cedrus Vastgoed Ontwikkeling B.V., Circol, Droomwonen, Ecodorp Boekel, Field Design & Development, Foodvalley, Liberterra, LTO, Naturalis, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Oase Domus, Ubuntu Wonen, Unie van Waterschappen, Vrije Universiteit Amsterdam en Zorg Vastgoed Management.



Fig. 61 Afbeelding recreëren in het buitengebied.
(Bron: Rijksoverheid)

Bronnen

Binnen het actieerprogramma 'Wonen in het buitengebied' zijn er meerdere bijeenkomsten georganiseerd met experts en beleidsambtenaren.

- Expertbijeenkomst 'Afwegingssystematieken', 26 november 2025
- Themasesse 'Zonering', 13 januari 2026
- Themasesse 'Bestaand beleid en instrumentarium', 26 januari 2026
- Themasesse 'Kwaliteit en borging', 10 februari 2026
- Botsproefgesprek met provincie Gelderland en provincie Flevoland, 10 februari 2026
- Themasesse 'Business case', 12 maart 2026
- Stakeholdersessie, 31 maart 2026

Gebruikte bronnen

- [Woontop 2024 Bouwen voor de woningzoekende: sneller én met minder regels](#)
In deze brochure worden de twintig afspraken toegelicht die zijn gemaakt tijdens de Woontop van 11 december 2024. De afspraken op de Woontop zijn een concrete uitwerking van de afspraken in het regeerprogramma en de Uitvoeringsagenda Wonen.
- [Ontwerp-Nota Ruimte - september 2025](#)
- [Grond voor verbetering | Raad voor de leefomgeving en infrastructuur \(Rli\)](#) - februari 2026
Advies over de rol van grond en de grondmarkt bij maatschappelijke opgaven in het landelijk gebied. Relevant als achtergrond bij erftransformaties, omdat het laat zien hoe grondprijzen, functieverandering en grondinstrumenten de ruimte voor wonen, natuur en landbouw mede bepalen.
- [Omgevingswet](#) - januari 2024
- [Beleidsregel vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing \(VAB\)](#) - juli 2024

- [Maatwerk omgevingskwaliteit Beleidsregel omgevingsrecht](#) - juli 2025. De afwegingssystematiek van provincie Noord-Brabant.
- [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
- [Beleidsregels voor woningbouw in het buitengebied, gemeente Bronckhorst](#) - oktober 2024
De puntensystematiek van gemeente Bronckhorst.
- [Kwaliteitsimpuls groene omgeving, provincie Overijssel](#) - mei 2024
- [Analyse Rood voor Kwaliteit, provincie Utrecht](#) - mei 2024
- [Erven met perspectief, provincie Utrecht](#) - 2024
- [Toolbox biodiversiteit](#)
- [KANO](#) - quickscan
- [Natuur ladder](#)
- [CBS-data](#) over stoppende bedrijven in de landbouw.
- [Handreiking Nieuwe Natuur en Klein Wonen | Mooi Nederland / De Natuurverdubbelers](#)
Handreiking over initiatieven waarin kleinschalig wonen als economische drager wordt ingezet voor permanente natuur- en landschapontwikkeling. Biedt inspiratie voor hoe natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing en een sluitende business case in samenhang kunnen worden uitgewerkt tot concrete inrichtingsconcepten.
- [Handreiking Planologische concepten erftransformaties | Ministerie van LNV/ Flo Legal](#)
Handreiking met voorbeeldmatige planologische concepten en juridische uitwerkingen voor erftransformaties in het buitengebied. Deze handreiking biedt inspiratie voor ruimtelijke concepten, het proces onder de Omgevingswet en de vertaling naar omgevingsplanregels.

Overzicht interviews

Bij het totstandkomen van de gids zijn interviews afgenomen met lopende casussen voor wonen op erven in het buitengebied. Hieronder het overzicht van de geïnterviewde casussen en welke gesprekspartners hierbij betrokken waren. De interviews zijn afgenomen in februari 2026. De inzichten die voortkwamen uit de interviews zijn verwerkt in alle onderdelen van de gids. Daarnaast zijn ter inspiratie enkele voorbeelden van situaties en ervaringen uitgelicht in de intermezzo's.

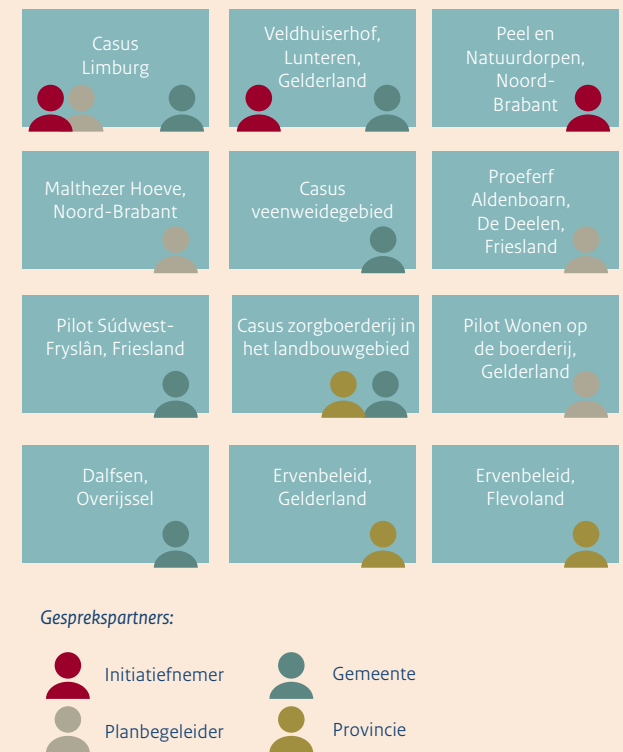


Fig. 62 Schema 'Overzicht interviews'.

Leesverdieping

Transformeren met cultureel erfgoed, handreiking voor het opstellen van transformatiekaders | Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Handreiking die een uniforme aanpak voor het opstellen van een transformatiekader geeft als inspiratie voor een transformatiekader van agrarisch erfgoed en erven met monumentale waarde.

Een toekomst voor boerderijen | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Brochure over transformatie en herbestemming voor oude boerderijen.

Een nieuwe toekomst voor historische boerderijen | Boerderijfondsen

Voorbeelden van verhalen uit de praktijk.

Handleiding Boerderijsplitsing | gemeente Gemert-Bakel

Deze handleiding geeft splitsingsvoorwaarden voor boerderijen. Met knock-out criteria en criteria voor cultuurhistorische waarden.

Handreiking Nieuwe Natuur en Klein Wonen | Mooi Nederland / De Natuurverdubbelers

Handreiking over initiatieven waarin kleinschalig wonen als economische drager wordt ingezet voor permanente natuur- en landschapsontwikkeling. Biedt inspiratie voor hoe natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing en een sluitende business case in samenhang kunnen worden uitgewerkt tot concrete inrichtingsconcepten.

Handreiking Planologische concepten erftransformaties | Ministerie van LNV / Flo Legal

Handreiking met voorbeeldmatige planologische concepten en juridische uitwerkingen voor erftransformaties in het buitengebied. Deze handreiking biedt inspiratie voor ruimtelijke concepten, het proces onder de Omgevingswet en de vertaling naar omgevingsplanregels.

Grond voor verbetering | Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli)

Advies over de rol van grond en de grondmarkt bij maatschappelijke opgaven in het landelijk gebied. Relevant als achtergrond bij erftransformaties, omdat het laat zien hoe grondprijzen, functieverandering en grondinstrumenten de ruimte voor wonen, natuur en landbouw mede bepalen.

Woontop 2024 Bouwen voor de woningzoekende: sneller én met minder regels

In deze brochure worden de twintig afspraken toegelicht die zijn gemaakt tijdens de Woontop van 11 december 2024. De afspraken op de Woontop zijn een concrete uitwerking van de afspraken in het regeerprogramma en de Uitvoeringsagenda Wonen.

De gids is ondersteunend aan een beweging. Wat heb JIJ nodig om in beweging te komen?

“Enthousiasme om mij heen, bijvoorbeeld van bestuurders.”

“Vertrouwen hebben in de kennis van elkaar, vertrouwen dat we van elkaar leren; ‘het nieuwe samenwerken’ biedt daar ruimte voor.”

“Investeren in persoonlijke relaties is heel belangrijk; dat je elkaars taal blijft spreken, dat je elkaars context kent en elkaar beter begrijpt.”

“Verlangen om mogelijkheden te creëren die er nu nog niet zijn, een opening bieden.”

“Samen doen, met elkaar: elkaar confronteren met kaders, maar samen tot een oplossing komen en dan kijken hoe het gaat.”

“Blijven komen naar dit soort stakeholdersbijeenkomsten, een spreekbuis zijn vanuit gemeenten om de praktijk naar Den Haag te brengen. Lobby; laten weten wat er echt bij ons speelt.”

“Wonen moet samenkomen in de afweging met andere ontwikkelingen; er is ruimte en mensen nodig om daarover na te kunnen denken, om geldstromen te genereren, een integrale benadering.”

“In de bewegingen die gaande zijn, bijvoorbeeld de omgevingswet, hier ook ruimte aan geven: doorpakken op die beweging.”

Ben je bezorgd.....

“Mazen die ontwikkelaars vinden en leiden tot ontwikkelingen die spannend zijn.”

“Bezorgdheid over alle opgaven die op ons buitengebied afkomen.”

“Bezorgdheid over de kwaliteit van het landelijk gebied. Mogelijkheden verruimen kan een doos van Pandora zijn.”

“Met respect voor wat het is geweest, gaan we met moedig gevoel naar het kan ook anders.”

“Verlangen is groot om te veranderen, we zitten op een kantelpunt naar het gezonde Nederland.”

.....of heb je vertrouwen?

Quotes van deelnemers aan het slotatelier op 31 maart 2026

Colofon

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag

Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag

T +31 (0) 88 042 42 42

F +31 (0) 88 602 90 23

www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | mei 2026

Publicatienummer: RVO-084-2026/BR-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

Voor vragen over deze gids kunt u contact opnemen met woningbouw@rvo.nl.

In samenwerking met:



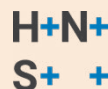
College van Rijksadviseurs (CRa)
Tessa Nauta en Shera van den Wittenboer



De Natuurverdubbelers
Daan Groot en Tom Meijer



Elke's Intuïtie
Elke Stevens



H+N+S Landschapsarchitecten
Franka Fontijn en Pim Kupers



Instituut Maatschappelijke Innovatie
Guido Enthoven



WesternengWoonbeleid
Arjan Westerneng



Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Jeroen Pot, Kim van Rie, Cees van Straten, Leonore van Til en Ellen van der Vossen



Wing Process Consultancy B.V.
Frank Stroeken, Liesa van de Wolde en Simone Mink



Witteveen+Bos
Jolanda de Jong



Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied

Inspiratiegids



Fig. 63 Afbeelding van CPO Buitendelen. (Bron: Henny van Belkom)