

## Ontwikkeling de Peel: Randvoorwaarden AgroNatuurWonen experimenten

**Aan:** College van B&W

**Steller:** Gijs van Oorschot

**Functie:** Projectleider gebiedsontwikkeling

**Bereikbaarheid:** [gijs.vanoorschot@gemeentemaashorst.nl](mailto:gijs.vanoorschot@gemeentemaashorst.nl) en 06-33624531

**Datum:** 18 juni 2024

---

### **Inleiding:**

De randvoorwaarden AgroNatuurWonen experimenten geven aan op welke manier een initiatief gerealiseerd kan worden. De randvoorwaarden functioneren daarbij nadrukkelijk niet als doel op zich, maar zijn opgesteld om vanuit onze ambities initiatieven mogelijk te maken. Bij de hierna volgende randvoorwaarden gaat het om de samenhang (bijvoorbeeld natuur/landschapslandbouw, huisjes en termijn). Als er in het proces meedenken nodig is dan wordt dat ook gezien vanuit deze samenhang.

Buiten de randvoorwaarden om laat de gemeente de invulling van de plannen aan de initiatiefnemers. De gemeente geeft hierbij wel richting door succescriteria in te zetten als uitnodiging aan initiatiefnemers voor de verdere uitwerking van hun plannen. De succescriteria en indicatoren zijn ook opgenomen als bijlage.

### **Randvoorwaarden:**

Om de onderzoeksvraag van het AgroNatuurWonen experiment te kunnen beantwoorden gaat de gemeente Maashorst 3 onderscheidende experimenten toestaan in schil 2: gemengd samenleven ([Ontwerp-omgevingsvisie ter inzage | Gemeente Maashorst](#)).

1. Deze 3 experimenten worden voor de duur van 20 jaar vergund. De gemeente heeft de intentie om deze locaties (de in kwalitatieve verplichting vastgelegde natuur/landschapslandbouw en huisjes) om te zetten in een definitieve vergunning, mits het experiment succesvol is gebleken tijdens evaluaties.
2. De vergunning is onlosmakelijk verbonden aan de eigenaar, de bewoners en de bestemming. De eigenaar moet verbondenheid hebben met de ontwikkeling en bij overlast ingrijpen. De eigenaar en/of een bewoner dient als aanspreekpunt te functioneren.
3. Na 1, 3, 5, 10 en 20 jaar vinden evaluaties plaats en worden er ook besluiten genomen over eventuele bijsturing of opschaling (vergroten en/of uitbreiden ter plaatse of ergens anders) op basis van resultaten. Na 5 jaar wordt voor de eerste keer beoordeeld of op basis van de evaluaties de tijdelijke vergunning gehandhaafd blijft of, indien gewenst en/of noodzakelijk vanuit het initiatief, er, bij een positief resultaat, permanent vergund wordt. Indien een initiatief zich verspreidt over meerdere percelen kan er worden besloten om de resultaten per perceel te beoordelen.
4. Bij de hierna volgende randvoorwaarden gaat het om de samenhang (bijvoorbeeld natuur/landschapslandbouw, huisjes en termijn). Als er in het proces meedenken nodig is dan wordt dat ook gezien vanuit deze samenhang.
5. De initiatieven zijn onderling onderscheidend in concept en betrokkenen.
6. Per experiment gemiddeld maximaal 3 huisjes per hectare. Alleen in het geval van een initiatief dat als randvoorwaarde tijdelijk wonen met een termijn van <15 jaar hanteert in combinatie met het toevoegen van >95% natuur kan hier onderbouwd van worden afgeweken.
7. Maximaal 21 huisjes per experiment. Maximaal 3 extra huisjes zijn mogelijk met een onderbouwing van noodzaak voor het succes van het experiment.

8. Waarvoor 7-8 hectare (totaal huisjes/3) vormvrije op ecologische en landschappelijke structuren aangesloten dooradering van natuur/landschapslandbouw wordt gerealiseerd en/of andere aantoonbare (fysieke) landbouwtransitie/-extensivering tegenprestaties. Eventueel aanwezige wijst verschijnselen worden hersteld en versterkt.
9. Van deze 7-8 hectare bestaat minimaal 60% uit (voedsel)bos, bosrand, houtwallen, bomen, heggen en waterpartijen met hoofdzakelijk inheemse beplanting en maximaal 40% uit 1) extensief beheerd kruidenrijk grasland met eventueel een deel productieve agroforestry of 2) regeneratieve landbouw of een combinatie van 1 en 2 (onder andere hectare kruidenrijk grasland / graasruimte voor de koe en ontwikkeling biodiversiteit toelichten in planuitwerking). De meerwaarde/noodzaak van niet-inheemse beplanting wordt ecologisch en waar zinvol ook economisch onderbouwd. Eventuele oppervlakte productieve agroforestry valt dus in zijn geheel (inclusief de bomen) onder de 40%.
10. Alles wat niet exclusief 'natuur' of kruidenrijk grasland met eventueel agroforestry is, kan niet worden meegerekend in de 7-8 hectare (b.v. bebouwing en infra). In de bestemming is geen sprake van afgewaardeerde natuur zoals in de gebruikelijke beleidsdefinitie, de natuur/landschapslandbouw is vastgelegd in een kwalitatieve verplichting. De verhouding 60%/40% exclusief al het overige geldt voor het experiment, bij eventuele opschaling kan een andere verhouding voor landschapslandbouw worden vastgesteld.
11. 1) Aantal huisjes is geïnspireerd op maatwerk verordening provincie (x 3,5 voor natuur), 2) het voorstel van initiatiefnemers om hectares kruidenrijk grasland x 2 te rekenen en 3) <25 huisjes vanwege anders de eis om regionaal af te stemmen.
12. Gerealiseerd moet worden dat ontwikkelde biodiversiteit/soortenrijkdom na eventueel stoppen van het experiment niet zondermeer verwijderd kan worden.
13. Tiny house/woonvorm is energieneutraal en voldoet ook aan de handreiking van de Vereniging Bouw en Woontoezicht, met uitzondering van de volgende specifieke omvang bepaling:  
Het uitgangspunt is dat een tiny house/woonvorm in een experiment max. 55 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, een goothoogte van max. 3 m. en nok van max. 5 m heeft. Wanneer er voor het concept en de specifieke succescriteria nodig is om voor een bescheiden aantal huisjes af te wijken van deze maximale maten, wordt daar een inhoudelijke onderbouwing voor opgesteld en een besluit over genomen. Het totale gebruiksoppervlakte van de tiny houses/woonvormen op een locatie tezamen blijft wel maximaal 1050 m<sup>2</sup> (21 x 50 m<sup>2</sup>).
14. Recreatiebewoning is niet toegestaan en ook geen verhuur korter dan een jaar. Maximaal 2 huisjes in het experiment mogen ingezet worden voor kortere bewoning/verhuur in verband met aan de agrarische wooncommunity gerelateerde uitwisseling.
15. Er is en wordt gedurende het gehele experiment aantoonbaar door initiatiefnemers gewerkt aan het betrekken van omwonenden (beschrijven in planuitwerking).  
Omwonenden zijn betrokken bij het project doordat bij de uitwerking hun belangen worden meegewogen en ze bijvoorbeeld bekenden kunnen aandragen voor de huisjes. Wellicht biedt een gezamenlijke stichting waarin omwonenden meesturen en bepalen uitkomst.
16. Aantoonbare vraag en betrokkenheid van potentiële bewoners uit de gemeente Maashorst. Minimaal 50% uit de gemeente. Daarvoor wordt een lijst met eerste bewoners voor de huisjes opgesteld. De 50% regel blijft gedurende de gehele vergunde periode van toepassing.
17. Gebruikelijke eisen rondom nutsvoorzieningen, (verkeers)veiligheid en voorschriften rondom grondwater, bodem en bouwen. Bebouwing mag niet storend zijn voor bestaande ecologische (bodem en water) en landschappelijke structuren. Vanwege wijst mag er locatieafhankelijk op specifieke door de gemeente te beoordelen plekken op en rondom de breuk niet gebouwd worden.

- 
18. Voorbeeldcontracten tussen eigenaar land/boerderij en bewoner worden in samenwerking met de gemeente opgesteld en zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst passend bij een aangewezen bouwplan.
  19. Riolering is een aandachtspunt (ook voor de business case) dat door het waterschap wordt beoordeeld. Over de locatie van de huisjes in het kader van 'bodem en water sturend' en over wijst wordt advies ingewonnen bij het waterschap.
  20. Voor off-grid is een aparte onderbouwing nodig.
  21. 'We zien groen!': de huisjes zullen ingepast moeten zijn, maar niet zodanig dat elke contact met de openbare ruimte onmogelijk wordt.
  22. Na bestuurlijke besluitvorming over zowel het gehele AgroNatuurWonen experiment als de afzonderlijke experimenten zal de gemeente zich als partner van een gezamenlijk innovatietraject opstellen en zich samen met rijk, provincie, RNOB/AgriFood Capital en andere organisaties inzetten voor het daadwerkelijk succesvol realiseren en uitvoeren van het experiment.
  23. Gemeente maakt capaciteit/middelen vrij voor de inzet van innovatieprojectontwikkeling/-leiding t.b.v. van het experiment, waarin ook samenwerking met andere overheden wordt aangegaan.