



# Stappenplan

# Nieuwe natuur & klein wonen

 AFBEELDING DOOR BLUEMONQUE

## VOOR GEMEENTEN

*Nederland is een klein land met een hoge bevolkingsdichtheid. Dat leidt al snel tot concurrerende claims om ruimte. Er is ruimte nodig voor de landbouw, voor nieuwe woningen, voor natuur, recreatie en zonneweiden. Eén van de centrale pijlers van de Nationale Omgevingsvisie is dan ook 'Meervoudig gebruik boven enkelvoudig gebruik'. In dit stappenplan wordt een specifieke vorm van functiecombinatie uitgelicht: het combineren van landbouw, natuur en kleinschalige bewoning. Het combineren van kleinschalige bewoning met het aanleggen van nieuwe natuur resulteert in een robuuster landschap met meer ruimte voor natuurinclusieve landbouw. Doordat deze combinatie een alternatief inkomen biedt, kan de intensiteit van de veehouderij en akkerbouw omlaag. Hiermee wordt ook de stikstofuitstoot omlaag gebracht.*

De laatste jaren zijn er steeds meer initiatieven verspreid over het land die zich richten op deze vorm van functiecombinatie. Een voorbeeld hiervan is Peel Natuurdorpen. Bij dit initiatief zijn enkele tientallen boeren in Oost-Brabant betrokken die een deel van hun areaal willen omzetten in nieuwe natuur. Zie [Peel Natuurdorp](#). Een voorbeeld waarbij het initiatief afkomstig is van de bewoners in spe is [Klein Groenrijk](#) in Cromvoirt. Zie hier een [Catalogus](#) met een reeks voorbeelden.

## Handreiking

Met behulp van dit stappenplan kunnen gemeenten gemakkelijk inzicht verkrijgen welke keuzes zij kunnen maken om deze vorm van functiecombinatie mogelijk te maken. Het stuk begint met een keuzemenu waarbij gemeenten op hoofdlijnen kunnen aangeven welke benadering het beste bij hun specifieke situatie past. Voor de verschillende scenario's is vervolgens een stappenplan gemaakt zodat gemeenten kunnen zien welke stappen zij in welke volgorde moeten nemen en wat hier vanuit hen voor nodig is. Naast het stappenplan voor gemeenten zijn er ook stappenplannen voor initiatiefnemers gemaakt. Alle stappenplannen zijn beschikbaar via de website van [Testlab Nieuwe natuur & Klein wonen](#).

## Kaders stellen, proactief of reactief?

Voor gemeenten zijn er verschillende mogelijkheden om zich te verhouden tot deze vorm van functiecombinatie. Kaderstellend, proactief of reactief. Bij een **kaderstellende** rolinvulling biedt de gemeente aan de voorkant helderheid over randvoorwaarden voor functiecombinatie.

Voor initiatiefnemers is helderheid over de mogelijkheden en randvoorwaarden belangrijk. Dat kan door het opnemen van functiecombinatie landbouw, natuur en wonen in de gemeentelijke Omgevingsvisie, het vaststellen van regels en randvoorwaarden in het Omgevingsplan, of door het maken van een beleidskader. Daarin kan aandacht geschonken worden aan de volgende aspecten:

- Locatiecriteria. Waar is deze ontwikkeling passend, en waar niet?
- Landschappelijke kwaliteit
- Wonen in het buitengebied, voorwaarden
- Bewonersparticipatie
- Bewonersprofiel
- Biodiversiteit en duurzaamheid
- Aantallen
- Termijnen
- Waarborgen agrarische functies



Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om **proactief beleid** te voeren ten aanzien van functiecombinatie in het landelijk gebied. Deze inzet is erop gericht om via een combinatie van functies zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te realiseren. Afhankelijk van de specifieke context en locatie kunnen dit waarden zijn op het gebied van natuur, biodiversiteit, versterking landbouw, wonen of recreatie. Hierbij kunnen gemeenten kijken of zij zelf een actieve rol kunnen spelen om de realisatie van projecten te versnellen. Dat kan bijvoorbeeld via het doorlichten van gemeentelijke grondposities en de daarbij behorende pachtcontracten. Het kan ook via keukentafelgesprekken met betrokken boeren/landeigenaren om te verkennen of er belangstelling is voor deze vorm van functiecombinatie. Dit is met name interessant in overgangsgebieden. Ook kan de gemeente expliciet ontwikkelzones aanwijzen waarbij deze vorm van functiecombinatie mogelijk is.

Gemeenten kunnen ook kiezen voor een meer afwachtende en **reactieve** houding en vervolgens reageren op initiatieven van boeren, landeigenaren of andere initiatiefnemers. In deze situatie zal de gemeente telkens ad hoc haar positie bepalen ten opzichte van een ingediend plan.

# Gemeentelijk beleidskader

## ► HELDERHEID OVER DE MOGELIJKHEDEN IS VOOR INITIATIEFNEMERS BELANGRIJK

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

Daardoor komen projecten waarbij de realisatie van nieuwe natuur in combinatie met nieuwe woningen tot nu toe lastig van de grond. Dit gebrek aan helderheid over de mogelijkheden en beperkingen geldt ook voor boeren of andere landeigenaren. Vaak is er wel een gesprek mogelijk met de gemeente, waarna de boodschap luidt: dien maar een plan in. Vervolgens blijken er nog heel wat voorwaarden en eisen te bestaan waar een initiatiefnemer vooraf geen zicht op heeft. Om dit proces te versoepelen is het van belang om duidelijk vooraf te communiceren waar een plan aan moet voldoen en hoe het proces er uit ziet en wat de kansen en randvoorwaarden zijn.

Het realiseren van nieuw natuur levert een bijdrage aan de natuur- en klimaatambities van rijk, provincies en gemeenten. De pacht van grond ten behoeve van Tiny Houses kan daarbij gelden als een economische onderlegger om de transitie naar natuur ook financieel mogelijk te maken. Daarbij zal wel een zorgvuldige afweging moeten worden gemaakt.

“Om goede keuzes te maken is een afwegingskader nodig.”

Zowel de realisatie van nieuwe natuur, als het faciliteren van tiny houses heeft invloed op de ruimtelijke inrichting van het land. Om te voorkomen dat er onwenselijke ontwikkelingen plaatsvinden en om te stimuleren dat wenselijke ontwikkelingen van de grond komen, is een afwegingskader wenselijk. Om goede keuzes te maken is een afwegingskader nodig, met aandacht voor elementen als oppervlakte, landschappelijke kwaliteit, bewonersparticipatie en duurzaamheid. Daarnaast kun je denken aan zaken zoals het aantal wooneenheden per hectare, natuurdoelen en toegankelijkheid van het gebied. Daarnaast is de duur van het project van belang. Het is belangrijk om te beseffen dat de combinatie van deze randvoorwaarden ook maakt of er een business case voor de initiatiefnemer is. Het Testlab kan ondersteunen bij het identificeren van een set van randvoorwaarden die de doelen van de gemeente dienen, maar ook tot een haalbaar plan kunnen leiden. Hiervoor is een rekentool ontwikkeld.



Nederland kent een traditie van strikte functiescheiding in de ruimtelijke ordening: een gebied is vaak bestemd voor óf landbouw, óf wonen, óf groen. De nieuwe Omgevingswet is meer gericht op het faciliteren van vormen van functiecombinatie. Een van de centrale principes van de nieuwe Omgevingswet is: 'Meervoudig gebruik gaat boven enkelvoudig gebruik'. Een ander centraal principe is: 'De kwaliteit van het gebied vormt het uitgangspunt'. Gemeenten en provincies kunnen – indien zij toegevoegde waarde zien in deze combinatie – nieuwe vormen van functiecombinatie toestaan, ook indien deze op gespannen voet staan met het bestaande bestemming in het omgevingsplan. Dat kan door gebruik te maken van experimenteerbepalingen, door het aanpassen van het omgevingsplan, of door het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit.

### 1. Locatiecriteria

Bij de afweging van verzoeken voor de realisatie van functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen kunnen gemeenten locatiecriteria benoemen. Daarbij geven gemeenten aan dat functiecombinatie goed kan passen in specifieke deelgebieden binnen de gemeente, terwijl het in andere gebieden minder voor de hand ligt. Eventueel kunnen deze gebieden ook aangewezen worden op een kadastrale kaart.

In sommige gebieden zal de gemeente geen ruimte willen bieden voor functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen. Deze vorm van functiecombinatie wordt in dit gebied niet toegestaan vanwege de kernkwaliteiten van dit specifieke gebied. Zo ligt het niet voor de hand om in bestaande natuurgebieden nieuwe functies als landbouw en wonen mogelijk te maken. Ook zullen gemeenten er vaak voor kiezen om gebieden die zich kenmerken door grootschalige landbouw op vruchtbare grond exclusief te (blijven) bestemmen voor de functie landbouw. In deze gebieden is ook in de toekomst concurrerende landbouw mogelijk.

**“Combinatie van natuur, landbouw en wonen past goed in overgangsgebieden.”**

In andere gebieden kan de gemeente wél ruimte bieden voor functiecombinatie. Hier geldt het 'Ja mits principe'. In deze gebieden is de combinatie van landbouw, natuur en wonen potentieel interessant. Hier blijft ruimte voor agrarische economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang met aangrenzende natuurgebieden. De combinatie van de natuurfunctie, agrarische functie en woonfunctie is in het bijzonder interessant in overgangsgebieden die grenzen aan de bestaande natuurgebieden. Dat geldt ook voor agrarische gebieden met verouderde opstanden, versnipperde arealen en/of boerenbedrijven met een beperkt toekomstperspectief.

## 2. Versterking van landschappelijke kwaliteit

In zijn algemeenheid kan de gemeente nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbinden aan bestaande gebiedskenmerken en waarden. Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met de specifieke kenmerken van de plek. Vaak streeft de gemeente naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zo kan aandacht worden besteed aan de locatie waar nieuwe natuur wordt gerealiseerd, de zichtlijnen vanuit de omgeving en de plaatsing van de woningen of tiny houses. Bijzondere aandacht is nodig voor de landschappelijke en architectonische kwaliteit van de tiny houses; deze vormt expliciet onderwerp van toetsing door de gemeente. Juist ook gezien de uiteenlopende types tiny houses kunnen hier eisen van welstand aan worden gesteld.

Daarbij kan gedacht worden aan ontwerp, materiaalkeuze, kleurstelling en de samenhang van het bouwwerk in de omgeving. Door de combinatie van bos en de relatief geringe hoogte van de tiny houses is landschappelijke inpassing vaak goed mogelijk. Landschappelijke inpassing betekent niet dat de tiny houses per definitie niet zichtbaar mogen zijn, er wordt gestreefd naar een passende plek in het landschap. Dat kan op of rond bestaande boerenerven zijn, maar ook off grid (zonder aansluiting op nutsvoorzieningen) op afstand van het boerenbedrijf. Het verdient aanbeveling om altijd een landschapsarchitect in te zetten bij de uitwerking van deze voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

Verspreid liggende bebouwing in het landelijk gebied is niet wenselijk, vanuit omgevingskwaliteit, toename van mobiliteit, verrommeling en de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische functies.

## 3. Wonen in het buitengebied

Wonen in het buitengebied is aan regels gebonden. Het overheidsbeleid is meestal gericht op het bouwen in bestaande kernen. Daarbij is het goed om te markeren dat het rijksbeleid – ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’ – alleen van toepassing is bij een aantal van 12 woningen of meer. Kortom, het toestaan van 10 Tiny houses in het landelijk gebied is niet in strijd met het rijksbeleid. Uit onderzoek onder bewoners van Tiny Houses blijkt dat men een aantal van 10 huisjes ook als een ideale omvang ziet. Op deze wijze kunnen spullen en faciliteiten met elkaar gedeeld worden. Enige mate van clustering van de huisjes is daarom wenselijk. Behalve Tiny houses kan ook aan andere vormen van kleinschalig wonen gedacht worden, zoals kleine woningen in een omgebouwde stal (boerderijappartementen). In dit kader kunnen ook de zogenaamde knarrenhofjes genoemd worden. Hierbij woont een groep ouderen bij elkaar in een boerderijhofje, waarbij er mogelijkheden zijn om elkaar te ondersteunen, samen maaltijden te gebruiken, of gemeenschappelijk zorg in te kopen.



De gemeente kan aangeven dat nieuwe woningen bij voorkeur aansluiten bij bestaande bebouwing van dorpskernen of rondom de boerenerven. Tegelijkertijd is het ook goed als er ruimte blijft voor maatwerk.

Vaak wordt ook gepleit voor het waar mogelijk benutten van VAB-locaties (Vrijkomende agrarische bebouwing). Het voordeel van VAB-locaties is dat de impact van nieuwe bebouwing kleiner is dan wanneer onbebouwde agrarische gronden worden gebruikt. In tegenstelling tot het bouwen van tiny houses op de erven van nog actieve agrarische bedrijven hebben VAB-locaties verder als pluspunt dat geen rekening hoeft te worden gehouden met de impact van wonen op de agrarische bedrijfsvoering.

Er kan discussie ontstaan over de vraag hoe dergelijke projecten zich verhouden tot de woningaantallen in het algemeen en de ontwikkelingen daarbij in de toekomst (regionale woningbouwopgave, verstedelijkingsstrategie). De meeste pilots zijn beperkt van omvang en kunnen als aanvullend beschouwd worden; zij tellen niet mee in bestaande woningbouwafspraken. Bij grotere aantallen zal de eventuele 'concurrentie' met het reguliere woningbouwprogramma een punt van aandacht vormen. In algemene zin kunnen deze projecten bijdragen aan een versnelling van het realiseren van kleinschalig woningaanbod. Het is daarmee van belang voor de realisatie van de niche van klein wonen in de regio en ontwikkeling van onderop. De impact van deze pilots op de mobiliteit, bereikbaarheid, draagvlak voorzieningen zal beperkt zijn, gezien de relatief kleine aantallen woningen.

#### **4. Bewonersparticipatie**

De combinatie van landbouw, natuur en wonen past zelden in de bestaande bestemmingen in het omgevingsplan. Dat betekent dat bij dergelijke projecten vaak ofwel een aanpassing van het bestaande omgevingsplan nodig is, ofwel de aanvraag voor een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). In beide gevallen is het belangrijk om een proces van bewonersparticipatie te organiseren met omwonenden en andere betrokkenen. In het geval van een bopa wordt van de initiatiefnemer verwacht dat die de participatie organiseert. Direct omwonenden en belanghebbenden moeten in de initiatieffase op een zorgvuldige wijze betrokken worden.

**“Investeren in overleg in de voorfase betaalt zich later terug.”**

Belanghebbenden kunnen ook groene organisaties of bedrijfstakorganisaties zijn. In een door de initiatiefnemer opgestelde procesaanpak, wordt aangegeven op welke manier, welke momenten er gecommuniceerd wordt. Met de gemeente vindt afstemming over de proces aanpak plaats. De gemeente kan dan achteraf aan de hand van het participatieverslag toetsen of dit participatieproces goed is georganiseerd en in welke mate het oorspronkelijk plan is aangepast op basis van de inbreng van de participanten. Bij een wijziging van het omgevingsplan kunnen gemeente en initiatiefnemer afspraken maken over de vraag wie het participatieproces met omwonenden organiseert. Bij een wijziging van het omgevingsplan – is ook nog formele inspraak mogelijk. Bij een Bopa vaak ook.



## 5. Bewonersprofiel/doelgroepen

Bij het mogelijk maken van de combinatie landbouw, natuur en wonen is het belangrijk om na te denken of de gemeente ook wil sturen op het profiel van toekomstig bewoners. In de huidige krappe woningmarkt zijn er een aantal gemeenten die ervoor kiezen om bewoners uit de eigen gemeente voorrang te geven. Gemeenten in krimpgebieden zullen er wellicht voor kiezen om juist bewoners van buiten aan te trekken om het draagvlak onder de voorzieningen te verbreden.

Bij de combinatie van Tiny Houses met nieuwe natuur kan ervoor gekozen worden om bewoners te selecteren die affiniteit hebben met nieuwe natuur en daar ook een bijdrage aan willen leveren. Mensen die milieuvriendelijk wonen belangrijk vinden, graag in de natuur verblijven en veel buiten willen zijn, zijn vaak bereid te investeren in het vormgeven en onderhouden van hun woonomgeving. Mogelijke bepalingen in het bewonersprofiel welke als wervingscriteria gebruikt kunnen worden zijn:

- Ambitie om ecologische voetafdruk zoveel mogelijk te verkleinen.
- Toetreding en deelname aan een bewonersvereniging.
- Bereidheid om een bepaald aantal uren per maand te investeren in aanleg en onderhoud van de gemeenschappelijke (groene) ruimte en/of nieuwe natuur.

AFBEELDING DOOR BLUEMONQUE



## 6. Biodiversiteit en duurzaamheid

In Nederland is de biodiversiteit de afgelopen decennia achteruit gegaan. In algemene zin geldt dat de aanleg van nieuwe natuur positief bijdraagt aan de biodiversiteit. Dat geldt in het bijzonder voor voedselbossen en voor bos met verschillende type bomen. De wijze van inrichting van het perceel en de aanplant van verschillende soorten bomen en struiken biedt kansen om bepaalde soorten te ondersteunen. Daarbij is het van belang goed aan te sluiten op de specifieke locatie. In sommige gebieden biedt de aanleg van bos een ecologische meerwaarde, terwijl in andere gebieden het voor de hand ligt om te kiezen voor natte natuur. De gemeente kan voorts eisen stellen op het gebied van duurzaamheid van de tiny houses. Daarbij kunnen de volgende randvoorwaarden meegegeven worden:

- Gebruik van circulair bouw materiaal
- Gebruik van in Nederland geproduceerd hout
- Gebruik eigen waterzuiveringsinstallatie
- Gebruik zonnepanelen voor duurzame energie-opwekking
- Off-grid bewoning (los van gasnet, elektriciteitsnet, riolering).

Overigens is off-grid bewoning niet per definitie duurzamer dan woningen die aangesloten zijn op het leidingnet. Deze off-grid woningen worden regelmatig met hout of houtpellets verwarmd, waarbij de CO<sub>2</sub>-uitstoot relatief groot is.

## 7. Aantal Tiny Houses

Het aantal Tiny Houses beïnvloedt de business case van het project. Een hoger aantal Tiny Houses dat wordt verhuurd, levert een hogere huuropbrengst op of deelt de kosten voor verwerving en inrichting van de natuurpercelen door meer bewoners. Dit laatste kan ook in de vorm van een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Tegelijkertijd is het ook niet de bedoeling dat er een regulier woningbouw project wordt opgestart in het buitengebied. Het is daarom van belang om een aantal tiny houses toe te staan dat volstaat voor de business case, maar dat ook tot voldoende natuurwaarde kan leiden. Immers, het aantal Tiny Houses per hectare heeft ook invloed op het areaal natuur dat aangelegd kan worden en de bijdrage aan de biodiversiteit. Een criterium voor het bijdragen aan de biodiversiteit zou bijvoorbeeld kunnen zijn een maximum van drie Tiny Houses per hectare, maar dit kan ook afhangen van andere randvoorwaarden (tijdelijkheid vraagt bijvoorbeeld om meer Tiny Houses om tot een financieel haalbaar plan te komen) of de gewenste natuurdoelen. In dit afwegingskader wordt ervan uitgegaan dat er per hectare nieuwe natuur maximaal 3 tiny houses van elk 50 m<sup>2</sup> kunnen worden gerealiseerd. De verhouding wonen versus natuur is aldus 150 m<sup>2</sup> woonoppervlak versus 9.850 m<sup>2</sup> natuuroppervlak, een verhouding van 1:65 (1,5 %).



## 8. Termijnen

De gemeente kan eisen stellen omtrent de termijn waarop bewoning via tiny houses mogelijk wordt gemaakt. De duur van het project is een belangrijke randvoorwaarde met bovendien een sterke invloed op de business case. Een belangrijke factor is hierbij het verdienvermogen op termijn van de boer of landeigenaar. Indien zijn land duurzaam wordt getransformeerd in nieuwe natuur, dan is er sprake van aanzienlijke waardevermindering van dat deel van zijn areaal. De boer zal dan ook gecompenseerd willen worden voor deze waardedaling, alsmede voor het verlies van toekomstige verdien capaciteit. Vanwege deze waardedaling van de grond en de kosten voor bijvoorbeeld het realiseren van nieuwe natuur, en het aansluiten op riool of elektriciteit, is het voor de business case van belang dat het een langjarig project is, bij voorkeur permanent. Bij een langdurig project



## “Voorkeur voor permanente vergunning”



kunnen de kosten worden uitgespreid over meerdere jaren, met als gevolg dat er meer geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van de natuur en de woningen. Wanneer dit niet het geval is wordt het verdienmodel vaak niet interessant genoeg, en kan het project niet gerealiseerd worden. Er zijn wel Tiny House projecten met een tijdelijk karakter, bijvoorbeeld 5 of 10 jaar, maar dit zijn vaak projecten waarbij er niet geïnvesteerd wordt in de omgeving, bijvoorbeeld omdat het een braakliggend en nog te ontwikkelen perceel betreft.

Op zichzelf is het denkbaar dat een project met klein wonen en nieuwe natuur een tijdelijk karakter heeft, wanneer de bewoning expliciet wordt ingezet als financiële drager van de transitie naar nieuwe natuur. Dan zal echter de verhouding anders moeten zijn, d.w.z. dat er bijvoorbeeld i.p.v. 3 tiny houses per hectare er 7 tiny houses per hectare zouden moeten worden toegestaan, voor een periode van 10 of 15 jaar. Anders is het voor een boer of landeigenaar niet rond te rekenen. Tijdelijke natuur is wel denkbaar, maar dan ligt de aanplant van jong bos niet in de rede. De gemeente kan bijvoorbeeld overeenkomen dat de termijn voor bewoning 15 jaar bedraagt, met de mogelijkheid van verlenging van deze termijn met nog eens 15 jaar. De tijdelijkheid kan geborgd worden via een combinatie van publiekrechtelijke bepalingen of vergunningsvoorwaarden en privaatrechtelijke afspraken. Bij privaatrechtelijke bepalingen kan gedacht worden aan expliciete afspraken over de termijn, eventueel gekoppeld aan een boete bij overschrijding van termijnen. Over de duur van het project is duidelijkheid vooraf nodig.

Daarnaast is ook een meer psychologische factor van belang. Door een permanente inkomensstroom zal het ook voor betrokken boeren op termijn duidelijk zijn dat daar ook verplichtingen tegenover staan in termen van natuur en landschapsonderhoud. Bij een eenmalige afkoopsom zal dit besef minder geïnternaliseerd worden. De bepaling van passende locaties zal hier mede beïnvloed door worden; voor permanente bewoning vallen locaties af waar wonen op termijn onwenselijk wordt geacht.

## 9. Waarborgen van agrarische functies

Voor veel gemeenten is het belangrijk dat bij functiecombinatie de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische functies niet onnodig worden beperkt. Dat geldt zowel voor de initiatiefnemer als voor boeren in de omgeving. Voorkomen dient te worden dat nieuwe bewoners gaan klagen over bijvoorbeeld geuroverlast die nu eenmaal verbonden is aan de meeste vormen van agrarische bedrijvigheid. Hierbij kan lering getrokken worden van de aanpak zoals die gehanteerd is door de gemeente Almere bij de aanleg van Oosterwold. In Oosterwold is o.a. boerderij Vliervelden gevestigd. Deze boerderij vormt een voorbeeld van functiecombinatie. De agrarische functie (rundveehouderij) staat centraal, maar de boerderij biedt ook ruimte aan 22 boerderij-appartementen, een aantal zelfstandige woningen en een kleine supermarkt.

Hierbij is aangesloten op het principe van de molenaarswoningen. Molenaarswoningen of bedrijfswoningen zijn woningen die onderdeel uitmaken van een bedrijf of windenergieproject en daarmee bij de 'inrichting' horen, zoals een boerderijwoning hoort bij de boerderij. De normen voor geur, geluid en andere vormen van overlast gelden niet voor deze molenaarswoningen. Wel zijn aan het aanmerken van molenaarswoningen of bedrijfswoningen regels verbonden. Op grond van de wet en de jurisprudentie dient er tussen woning en inrichting een onderling technische, organisatorische of functionele binding te bestaan en dienen woning en inrichting in elkaars onmiddellijke nabijheid te zijn gelegen.

“Voor nieuwe bewoners gelden de normen van een bedrijfswoning.”

Deze constructie is de afgelopen jaren steeds vaker door initiatiefnemers van windenergieprojecten gehanteerd. Niet alleen woningen van mensen die zelf mede-initiatiefnemer en grondeigenaar zijn bij een windpark werden als woning in de sfeer van de inrichting aangemerkt, maar er werden ook afspraken gemaakt met omwonenden die wel financieel delen in het rendement. De eigenaren van deze woningen vervullen een beheerdersfunctie bij het windpark zoals het uitvoeren van toezicht en onderhoud. Er zijn in Oosterwold geen concessies gedaan t.a.v. de veiligheid, maar wel concessies t.a.v. de gezondheid/leefbaarheid op basis van vrijwillige acceptatie. Een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van de eigen milieubelastende activiteit hoeft niet te worden getoetst aan de richtafstanden. Dit is vastgelegd in een gezamenlijke aanvraag of een ondertekende verklaring. Alle woningen zijn daarmee vergelijkbaar met bedrijfswoningen.

AFBEELDING DOOR PEEL NATUURDORPEN



Dit kan geborgd worden via afspraken zoals: 'Bewoner is bekend met de agrarische exploitatie van het perceel en van omliggende landbouwpercelen en dient deze te allen tijde te dulden. Eventuele hinder die bewoner ondervindt van deze exploitatie komt daarmee voor diens eigen rekening en risico. Onder hinder wordt onder meer begrepen, stankoverlast, geluidsoverlast, beperking in de luchtkwaliteit en overlast van landbouwvoertuigen. Bewoner zal zich onthouden van het indienen van bezwa(a)r(en) tegen de agrarische exploitatie van het perceel en van omliggende landbouwpercelen en alle daarbij komende overlast als hiervoor omschreven.' Eventueel kan de overtreding van dergelijke bepaling ook worden gesanctioneerd met een dwangsom. Op deze wijze wordt aan de voorkant geborgd dat toekomstige bewoners een bij de locatie passend verwachtingspatroon hebben en hebben de betrokken agrarisch ondernemers zekerheid dat deze ontwikkeling niet aan hun agrarische activiteit in de weg zal staan.

## 10. Experimenten

Het is ook verstandig om projecten een experimentele status te geven. Vaak komen projecten niet van de grond door de strenge eisen die normaliter gesteld worden. Om er voor te zorgen dat dit soort projecten en de bijbehorende maatschappelijke waarden gerealiseerd worden is er in deze fase ruimte voor experimenten nodig. Hierdoor kan er 'geoefend' worden binnen vernieuwende projecten vooruitlopend op passend nieuw beleid. Maak hierbij een duidelijk onderscheid tussen wensen en eisen en wees duidelijk over aan welke maatschappelijke meerwaarde deze experimentele status wordt ontleend.

In sommige provinciale Omgevingsverordeningen (o.a. Noord-Brabant) wordt bepaald dat een omgevingsplan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk kan maken als de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert. Dit geldt ook als de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan de aanleg van natuur en bos, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden.

## “Maak er samen iets moois van!”

“Initiatiefnemers zijn vaak intrinsiek gedreven. Ze zien kansen in de combinatie van landbouw, natuur en wonen en willen er echt iets moois van maken. Dan helpt het om als gemeente of provincie naast een initiatiefnemer te gaan staan en mee te denken over de mogelijkheden, in plaats van alleen maar redenen te bedenken waarom iets niet zou kunnen. Natuurlijk moet je dan met elkaar goed nadenken over de randvoorwaarden, maar de basishouding onder de nieuwe Omgevingswet hoort te zijn: 'Ja, mits'. De ervaring leert: waar een wil is, is een weg.”

**Pierre Bos**  
voorzitter Peel Natuurdorpen  
(voormalig burgemeester Boekel)



## ➤ OPNEMEN KADERS IN OMGEVINGSVISIE EN/OF OMGEVINGSPLAN

Bovenstaande kaders kunnen worden vertaald naar de Omgevingsvisie, naar de provinciale Omgevingsverordening of naar het gemeentelijk Omgevingsplan. Ook is het mogelijk deze kaders vast te stellen in een zelfstandig beleidskader.

Onder het regime van de nieuwe Omgevingswet zal deze vorm van functiecombinatie waarschijnlijk aanpassingen vereisen in de Omgevingsvisies en Omgevingsplannen. De plannen sluiten wel goed aan bij het gedachtegoed achter de nieuwe Omgevingswet. Er ontstaat meer ruimte voor functiecombinatie en voor het inspelen op maatschappelijke initiatieven in de vorm van toelatingsplanologie. Eén van de drie centrale principes in de Nationale Omgevingsvisie is 'meervoudig boven enkelvoudig gebruik'.

Iedere provincie en iedere gemeente moet een omgevingsvisie vaststellen. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied.

Provinciale staten kunnen de provinciale omgevingsvisie vertalen in instructieregels die de gemeente moet hanteren bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning. De provinciale instructieregels staan in de Omgevingsverordening.

Het gemeentelijk omgevingsplan bevat regels over activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Als een bouwplan in strijd is met de regels mag het niet uitgevoerd worden. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten de instructieregels uit de omgevingsverordening van de provincie in acht genomen worden.



Tenslotte kan er altijd een omgevingsvergunning worden verleend om af te wijken van het omgevingsplan (een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Bij de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten de instructieregels in acht genomen worden.

Voor het omgevingsplan zijn voorbeeldbepalingen ontwikkeld (Staalkaarten van de VNG). Hierdoor kunnen gemeenten er overheden eenvoudig gebruik van maken, door deze passages over te nemen in hun eigen plannen, al dan niet aangepast aan de specifieke lokale situatie.

Daarop aanhakend In de bijlage is een voorbeeld opgenomen van mogelijke artikelen over functiecombinatie ten behoeve van een Omgevingsplan.

# Proactief in kaart brengen kansrijke gebieden

Een gemeente kan ook kiezen voor een proactieve houding ten aanzien van functiecombinatie. Dat kan bijvoorbeeld via het doorlichten van gemeentelijke grondpositie en de daarbij behorende pachtcontracten. Vervolgens kan de gemeente verkennen waar functiecombinatie landbouw, natuur en wonen passend zou kunnen zijn.

## ► GRONDPOSITIES OVERHEID IN HET AGRARISCH BUITENGEBIED

Veel overheden (rijk, provincies en gemeenten) hebben grondposities in het buitengebied. Soms gaat het om grond die al meer dan een eeuw in eigendom is. In andere gevallen betreft het gerichte aankopen van recenter datum met het oog op bijvoorbeeld toekomstige realisatie van nieuwbouwlocaties. In 2023 is onderzoek gedaan naar de grondpositie van overheden in het landelijk gebied (IMI, Natuurverduubelaars, Kadaster, WUR). Op basis van een analyse van de 100 overheden (rijk, provincies, gemeenten) met de grootste grondposities leidt dit tot de volgende inschatting.

|   |                                                                                                                        |            |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Aantal hectare grond in eigendom van overheden, met agrarische functie.                                                | 150.000 ha |
| 2 | Aantal hectare grond in eigendom van overheden, met agrarische functie, op minder dan 3 km van een Natura 2000 gebied. | 70.000 ha  |
| 3 | Aantal hectare hiervan (onder 2), met teelpacht of geliberaliseerde pacht (binnen 1 jaar of 3 jaar opzegbaar).         | 30.000 ha  |

■ TABEL: GRONDPOSITIES OVERHEID IN AGRARISCH BUITENGEBIED

Grote grondeigenaren zijn o.a. het Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer; zij tekenen voor ongeveer de helft van het grondbezit van de overheid in het landelijk gebied. De andere helft komt vooral voor rekening van provincies en gemeenten. Omgerekend heeft een gemiddelde gemeente ongeveer 70 hectare agrarische grond in eigendom in de buurt van natuurgebieden, die op dit moment verpacht wordt aan boeren. Daarbij zijn er grote verschillen; sommige gemeenten hebben geen enkele grondpositie in het buitengebied, terwijl andere gemeenten honderden hectares in eigendom hebben. Opvallend is dat de kennis over de grondpositie van de gemeente of provincie vaak nauwelijks bekend is bij betrokken politici en bestuurders.

## ➤ 30.000 HECTARE IN OVERGANGSGEBIEDEN TRANSFORMEREN

Deze cijfers zijn relevant in het licht van de discussies over stikstofreductie en bieden de basis voor een nieuw perspectief. Overheden kunnen 30.000 hectare landbouwgrond in overgangsgebieden – die zij zelf in eigendom hebben – relatief snel transformeren, vanwege een teelpacht of geliberaliseerd pachtcontract. Deze grond kan worden omgezet naar een functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen. In verschillende regio's zijn experimenten hiermee gestart. De bestaande pachtrelatie kan op een nieuwe manier worden voortgezet. Hierbij wordt nieuwe natuur gerealiseerd, kan de landbouw extensiveren en verduurzamen en neemt de stikstofdruk in deze overgangsgebieden af. De combinatie met kleinschalig wonen zorgt voor een financiële onderlegger van deze transitie, voor de boer als pachter en beheerder en voor de overheid als eigenaar.

Gemeenten kunnen de volgende stappen zetten voor het doorlichten van de gemeentelijke grondpositie, de daarbij behorende pachtcontracten om te verkennen waar functiecombinatie landbouw, natuur en wonen passend zou kunnen zijn:

- 1** In kaart brengen van de gemeentelijke grondposities in het buitengebied. De informatie hierover is bijvoorbeeld beschikbaar bij de gemeentelijke afdeling Grondzaken, of afdeling Grondexploitatie, of Dienst Domeinen.
- 2** Analyseren welke van deze gemeentelijke gronden in de buurt van natuurgebieden liggen. Indien deze gronden aansluiten op bestaande natuurgebieden, of op korte afstand daarvan liggen (1-5 km) liggen, dan is dat een extra indicatie om de mogelijkheden van transformatie te onderzoeken.
- 3** In kaart brengen van het type agrarisch gebruik van deze gronden. Indien het gronden zijn die voor rundvee, varkens of pluimvee gebruikt worden, dan is de stikstofbelasting hiervan (veel) groter dan bij akkerbouw het geval is.
- 4** In kaart brengen van de pachtcontracten die gebruikt worden. Bij reguliere pachtcontracten is het heel lastig om de pachtcontracten eenzijdig op te zeggen, terwijl het bij geliberaliseerde pachtcontracten of teelpacht veel gemakkelijker is om een pachtcontract binnen een tijdsbestek van een paar jaar te beëindigen.
- 5** Onderzoek via informele gesprekken de belangstelling bij bestaande pachters voor functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen. Voor hen kan een dergelijke transitie ook interessant zijn omdat het een financiële onderlegger biedt om dit vanuit bedrijfseconomisch perspectief mogelijk te maken. Dergelijke gesprekken kunnen gevoerd worden vanuit de gemeente, maar ook door een derde partij als het Testlab NNKW of door een rentmeester.
- 6** Indien er belangstelling is bij de bestaande pachter dan zal er een traject kunnen starten om een en ander uit te werken in een overeenkomst. Indien er bij de bestaande pachter geen belangstelling bestaat dan zal de gemeente na afloop van de pachttermijn op zoek kunnen gaan naar een nieuwe pachter die wel kansen ziet voor functiecombinatie.
- 7** Formaliseer de transitie van deze gebieden via aangepaste pachtcontracten en via een wijziging van het Omgevingsplan.



## ➤ KEUKENTAFELGESPREKKEN

Het is ook mogelijk om samen met betrokken boeren/landeigenaren te verkennen wat kansrijke gebieden voor functiecombinatie zijn. Dat kan via zogenaamde keuken-tafelgesprekken. Daarbij liggen er bijzondere kansen voor overgangsgebieden die grenzen aan natuurgebieden:

- 1 Stel een multidisciplinair team samen met ambtenaren uit verschillende geledingen (ruimtelijke ordening, landbouw, wonen, natuur). Zorg ervoor dat er minimaal ook één wethouder vanaf het begin actief betrokken is.
- 2 Zorg voor een gelijke kennisbasis over de mogelijkheden van functiecombinatie. Dat kan bijvoorbeeld door met elkaar artikelen of links te delen. Nodig eventueel een initiatiefnemer (bijvoorbeeld van Peel Natuurdorpen of Landdrift), of een vertegenwoordiger van het Testlab Nieuwe Natuur en Klein Wonen uit om een presentatie te geven. Hierin kunnen de kansen en mogelijkheden van functiecombinatie aan de orde komen, maar ook de belemmeringen en beren op de weg.
- 3 Ga met elkaar om de tafel zitten met een kaart van de gemeente. Identificeer de gebieden die zich mogelijk zouden kunnen lenen voor functiecombinatie. Daarbij kan in het bijzonder gekeken worden naar:
  - overgangsgebieden die grenzen aan bestaande natuurgebieden of ontwikkelgebieden die in de provinciale bossenstrategie worden genoemd. In deze gebieden is stikstofuitstoot extra problematisch en is transformatie naar een combinatie van natuur, wonen en landbouw wenselijk;
  - gebieden die grenzen aan dorpskernen. Hierdoor kan voor wat betreft de woonfunctie worden aangesloten op bestaande bebouwing, waarbij de nieuwe natuur als hoogwaardig recreatief uitlooph gebied kan dienen
  - landbouwarealen die relatief klein en versnipperd zijn, waardoor er op middellange termijn weinig perspectief is op een economisch rendabele bedrijfsvoering;
  - landbouwarealen waarvan bekend is dat de boer/eigenaar geen bedrijfsopvolger heeft en waarvan het in de lijn der verwachting ligt dat deze gronden op afzienbare termijn op de markt zullen komen.
- 4 Onderzoek via informele gesprekken de belangstelling bij betrokken boeren voor functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen. Voor hen kan een dergelijke transitie ook interessant zijn omdat het een financiële onderlegger biedt om dit vanuit bedrijfseconomisch perspectief mogelijk te maken. Dergelijke gesprekken kunnen gevoerd worden vanuit de gemeente, maar ook door een derde partij als het Testlab NNKW of door een rentmeester.
- 5 Indien er belangstelling is bij de boer of landeigenaar dan zal er een traject kunnen starten om een en ander nader uit te werken. Formaliseer de transitie van deze gebieden via een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en/of via een wijziging van het Omgevingsplan.



# Reageren op initiatieven

## ► PROCESSTAPPEN

Soms zal er bij de gemeente een verzoek binnenkomen van een boer of landeigenaar, waarbij ingezet wordt op nieuwe vormen van functiecombinatie. Hieronder staat het proces van het reageren door de gemeente op initiatieven van boeren, landeigenaren of andere initiatiefnemers stapsgewijs beschreven. Hierin is er vanuit gegaan dat het initiatief in strijd is met het Omgevingsplan. Dat zal vaak het geval zijn. Indien het wel past in het Omgevingsplan kan een kortere procedure doorlopen worden.

Het proces voor de realisatie van nieuw bos in combinatie met tiny houses is hetzelfde als de processen voor andere ruimtelijke initiatieven. Daarbij is het van belang dat initiatiefnemers hun huiswerk goed doen. Dat betekent het idee op hoofdlijnen uitwerken en daarover met de gemeente een oriënterend gesprek aan te gaan. Dat kan nuttige informatie en tips opleveren. Daarna is het waarschijnlijk ook verstandig om met de provincie in gesprek te gaan. Dan volgt uitwerking van idee tot een plan op hoofdlijnen en indiening principeverzoek bij het college van B&W. De eerste stap vanuit de gemeente is dat het college van burgemeester en wethouders een principebesluit neemt over het plan. Met dit principebesluit spreekt het college zich uit of zij bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief en onder welke voorwaarden. Na het nemen van het principebesluit sluit de initiatiefnemer vaak een overeenkomst met de gemeente over het project. Daarna is er een planologische procedure nodig om formeel medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief, door middel van het aanpassen van het omgevingsplan of een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). In dit proces toetst de gemeente of aan de reguliere vereisten en de in dit afwegingskader genoemde voorwaarden is voldaan. Onder het regime van de nieuwe Omgevingswet kunnen gemeenten zelf regels stellen over een aantal procedurele zaken. Zo kan de raad een aanpassing van het Omgevingsplan delegeren aan het college, gevallen aanwijzen waarin de raad een advies of bindend adviesrecht heeft bij een Bopa en participatie verplicht stellen bij een Bopa. De volgende stappen zijn gebruikelijk:

- |          |                                                                              |           |                                                                               |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | Initiatiefnemer heeft een idee voor een initiatief                           | <b>6</b>  | Anterieure overeenkomst met gemeente over plan, kosten en voorwaarden         |
| <b>2</b> | Scan van de relevante gemeentelijke regels in het omgevingsplan              | <b>7</b>  | Uitwerken plan, consultatie/participatie omwonenden                           |
| <b>3</b> | Oriënterend gesprek met betrokken ambtenaren van de gemeente                 | <b>8</b>  | Start aanpassen gemeentelijk omgevingsplan of indiening vergunningaanvraag    |
| <b>4</b> | Uitwerking van idee tot een plan op hoofdlijnen en indiening principeverzoek | <b>9</b>  | Zienswijzprocedure                                                            |
| <b>5</b> | Principebesluit door het college van B&W                                     | <b>10</b> | Verlenen vergunning door College van B&W, of aanpassing van het omgevingsplan |

Testlab Nieuwe Natuur en Klein Wonen wordt mede mogelijk gemaakt door *Instituut Maatschappelijke Innovatie* en *De Natuurverdubbelers*.

# Bijlage 1: conceptartikelen Omgevingsplan voor functiecombinatie landbouw, natuur en wonen

## Artikel 1 Definities

1.1 Functiecombinatie landbouw, natuur en wonen: een vorm van ruimtelijke ontwikkeling op landbouwgrond gericht op functiecombinatie en het in samenhang versterken van landbouw, natuur en bewoning.

## Artikel 2 Functiecombinatie landbouw, natuur en wonen

2.1 Op de gronden aangewezen voor t functiecombinatie landbouw, natuur en wonen zijn de volgende functies toegestaan:

- landbouw
- natuur
- wonen
- met bijbehorende functies, voorzieningen en bouwwerken.

2.2 Het is verboden zonder omgevingsvergunning bestaande functies om te zetten in andere functies of woningen te bouwen.

2.3 Een vergunning als bedoeld in 2.2 wordt getoetst aan de volgende beoordelingscriteria voor de functiecombinatie landbouw, natuur, wonen :

- de ontwikkeling levert aantoonbare maatschappelijke meerwaarde, zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;
- de ontwikkeling draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
- de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken;
- de activiteiten mogen geen onevenredige beperkingen veroorzaken voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid in de omgeving;
- een minimale afstand van 50 m van de functie Wonen ten opzichte van een spuitzone in acht wordt genomen.
- de ontwikkeling vindt plaats buiten waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied en bestaande geurcontouren;
- de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
- de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.
- op gebiedsniveau kan uitruil van functies plaatsvinden, waarbij de specificaties worden vastgelegd in de omgevingsvergunning
- toegestaan zijn te hoogste drie woningen (waaronder tiny houses) per hectare gerealiseerde landbouw- en natuurontwikkeling.
- de grondoppervlakte van een woning mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen.
- de bouwhoogte van een woning mag ten hoogste 4 m bedragen.

2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in 2.2 onder b bestaat uit:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- de aanleg van nieuwe natuur en/of het bijdragen aan de realisering van het natuur netwerk en ecologische verbindingzones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden;



- landschappelijke versterking rond agrarische percelen;
- de sloop van overvloedige bebouwing;
- de beëindiging van functies die de kwaliteit van het landschap aantasten.

2.5 Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor functiecombinatie landbouw, natuur en wonen worden gegevens en bescheiden verstrekt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de in 2.3 gestelde voorwaarden.

2.6 Aan een omgevingsvergunning voor functiecombinatie landbouw, natuur en wonen kunnen in ieder geval voorschriften worden verbonden:

- gericht op de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing en op het waarborgen van de in het vorig lid genoemde aspecten.
- op het gebied van bewoning, waaronder verplichte deelname aan een bewonersvereniging met de daarbij behorende rechten en plichten.

2.7 Het bevoegd gezag kan beleidsregels stellen met betrekking tot landschappelijke inpassing.

## Bijlage 2: Relevante links

### Handreiking bouwtechnische eisen tiny houses

Steeds meer gemeenten krijgen te maken met initiatieven voor tiny houses. Deze miniwoningen moeten volgens de bouwregelgeving wel 'gewoon' voldoen aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving voor de gebruiksfunctie 'wonen'. In opdracht van de Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland schreef Marjolein Berghuis een praktische handreiking die ingaat op de bouwtechnische eisen die gelden voor een tiny house en de mogelijkheden om hiervan af te kunnen wijken.

➤ [WEBSITE](#)

### Beeldkwaliteitsplan gemeente Dalfsen

Bouwen in het buitengebied betekent ook dat de nieuwe woonvormen goed in het landschap moeten passen. De gemeente Dalfsen heeft randvoorwaarden voor nieuwbouw in het buitengebied opgesteld. Dat geeft vooraf duidelijkheid over de vorm, de locatie en de landschappelijke inpassing van het erf en de bebouwing.

➤ [WEBSITE](#)

### Factsheet flexwonen

De factsheet flexwonen bundelt informatie over flexwonen van veel partijen in één overzichtelijk document. Met thema's als locaties, financiën en regelgeving. Inclusief inspirerende voorbeelden en een rekenhulp.

➤ [WEBSITE](#)