

Stappenplan

Nieuwe natuur & klein wonen

AFBEELDING DOOR BLUEMONQUE

VOOR INITIATIEFNEMERS

Nederland is een klein land met een hoge bevolkingsdichtheid. Dat leidt al snel tot concurrerende claims om ruimte. Er is ruimte nodig voor nieuwe woningen, voor nieuwe natuur, voor duurzame energieopwekking, en voor recreatie. Het combineren van ruimtelijke functies biedt interessante perspectieven op de toekomst van het Nederlandse landschap. In dit stappenplan wordt een specifieke vorm van functiecombinatie uitgelicht: het combineren van natuur en kleinschalige bewoning (op landbouwgrond). Daarbij kan bijvoorbeeld per hectare nieuwe natuur enkele Tiny Houses worden gerealiseerd. Deze populaire duurzame woningen kunnen eenvoudig worden verhuurd of verkocht. Bewoners in spe kunnen ook hun eigen Tiny House meenemen, waarbij de boer de plek verpacht. Tiny Houses zijn goed inpasbaar in een groene omgeving en er ontstaat ook direct een verdienmodel voor het realiseren van de omliggende natuur. Het combineren van kleinschalige bewoning met het aanleggen van nieuwe natuur resulteert in een robuuster landschap met mogelijkheden 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.

Met behulp van dit stappenplan kunnen initiatiefnemers gemakkelijk inzicht krijgen welke stappen zij in welke volgorde moeten nemen. Dit document geeft handvatten voor initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn de trekkers van Nieuwe Natuur & Klein Wonen-initiatieven. Initiatiefnemers Sonja van Uden (Landdrift) en Pierre Bos (Peel Natuurdorpen) hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit stappenplan.

Naast het stappenplan voor initiatiefnemers is ook een stappenplan voor gemeenten gemaakt. Dit stappenplan is beschikbaar via www.testlab-nnkw.nl en wordt actief gepromoot bij gemeenten.



Stappenplan

Initiatiefnemers zijn er in verschillende soorten en maten. Zij kunnen grondeigenaren zijn die hun grond anders willen inzetten, maar ook mensen met een woonwens die trekker zijn van een initiatief voor een groep toekomstig bewoners. Daarnaast kunnen toekomstig bewoners zich verenigen middels een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of een wooncoöperatie waarbij zij gezamenlijk de rol als initiatiefnemer vervullen.

Bij dit stappenplan is het uitgangspunt dat de grond voor het realiseren van het initiatief in bezit van een initiatiefnemer is of dat er huur- of pachtafspraken zijn gemaakt met de grondeigenaar. Vanaf het moment dat grond beschikbaar is voor het initiatief, worden de plannen dermate concreet dat stakeholders rekening kunnen houden met het initiatief. Om grond te vinden voor het initiatief, zijn in de bijlage tips en tricks verzameld.

➤ STAP 1: STEL EEN CONCEPTPLAN OP

➤ STAP 2: VERKRIJG INZICHT IN DE BENODIGDE VERGUNNINGEN EN ONTHEFFINGEN

➤ STAP 3: VIND DE JUISTE AMBASSADEUR BINNEN DE GEMEENTE

➤ STAP 4: GA IN GESPREK MET DE GEMEENTE OVER DE MOGELIJKHEDEN

➤ STAP 5: VOER EEN STAKEHOLDER ANALYSE UIT EN BETREK DE PROVINCIE

➤ STAP 6: GA IN GESPREK MET DE BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS

➤ STAP 7: GA IN GESPREK MET OVERIGE STAKEHOLDERS

➤ STAP 8: STEL EEN PRINCIPEVERZOEK OP EN DIEN DEZE IN BIJ DE GEMEENTE

➤ STAP 9: INDIENEN VAN EEN DEFINITIEVE AANVRAAG

➤ STAP 10: BEHANDELING AANVRAAG DOOR DE GEMEENTE

➤ STAP 11. BEZWAAR EN BEROEP

➤ STAP 12: REALISATIE

► STAP 1: STEL EEN CONCEPTPLAN OP

Om jouw initiatief te realiseren is het cruciaal om alle betrokken partijen te overtuigen van de waarde van jouw initiatief en de kansen die jouw initiatief biedt. Jouw conceptplan hoeft nog geen compleet uitgewerkt plan te zijn en alle informatie op detailniveau te bevatten. Het conceptplan dient voldoende houvast te bieden om in gesprek te gaan met de gemeenten en andere betrokken partijen. Zij willen begrijpen wat je van plan bent, hoe haalbaar je plan is, last but not least, hoe je plan aansluit bij hun belangen.

“Jouw conceptplan hoeft nog geen compleet uitgewerkt plan te zijn.”

De omvang kan per situatie verschillen. Voor een eerste plan van aanpak kan gedacht worden aan 2 tot 6 A4. Twee alinea's is echt te mager, terwijl twintig pagina's voor een eerste besprekingsstuk wel heel uitgebreid is. Het is van belang om de volgende onderdelen in je plan op te nemen:

Doel

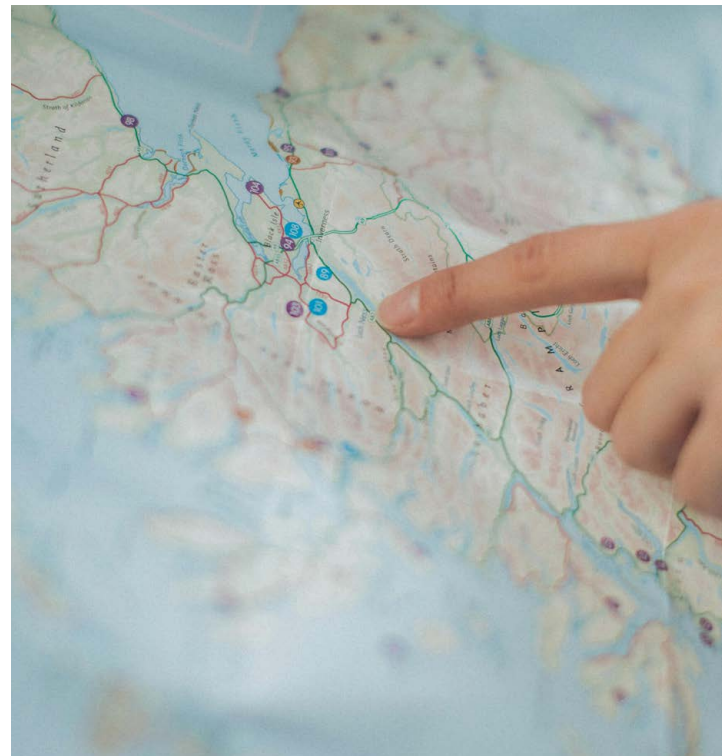
Beschrijf welke doelen jouw initiatief heeft ten aanzien van bijvoorbeeld natuur, wonen of landbouw. Lees gemeentelijke en provinciale beleidsstukken door om “haakjes” te vinden om jouw verhaal op te laten aansluiten. Denk ook aan een lokaal coalitieakkoord waarbij op hoofdlijnen afspraken zijn gemaakt voor een raadsperiode van 4 jaar. Beschrijf op welke manier de combinatie van functies (natuur, wonen, landbouw) waarde kan toevoegen aan het landschap.



Locatie

Licht toe op welke locatie jij jouw initiatief gestalte wilt geven en wat de kenmerken van dit gebied zijn. Maak met behulp van kaarten (bijv. Google Streetview) inzichtelijk om welk gebied het gaat en hoe het omliggende gebied er uit ziet. Welke bestemming heeft de grond? Wat zijn de afspraken met betrekking tot de grond (koop/huur/pacht)? Welke partijen/omwonenden bevinden zich in het omliggende gebied?

Daarnaast is het verstandig om te beschrijven wat de ontwikkelingen in het gebied zijn. Wat zijn de plannen van bijvoorbeeld gemeente, provincie en waterschap? Beargumenteer hoe jouw initiatief daarop aansluit. Voor het creëren van nieuwe natuur zijn je kansen bijvoorbeeld groter als je locatie aansluit op het Nationaal of Provinciaal Natuur Netwerk. Hoe beter jouw argumenten, hoe beter de gemeenten zich hard kunnen maken voor jouw initiatief!



Woonvorm

Het toevoegen van een woonvorm is vaak het hete hangijzer in een plan. Het is dus belangrijk om jouw ideeën over de manier van wonen goed toe te lichten. Wil je bij voorkeur tijdelijk of permanent bewonen? Wat is de looptijd? Hoe zorg je ervoor dat de huizen passen in het landschap? Welke grootte hebben de huizen en van welke materialen zijn ze gemaakt? Hoe zorg je ervoor dat er geen verrommeling op het perceel ontstaat als je dit bent overeengekomen met de gemeente? Je hoeft in het conceptplan dit nog niet volledig uitgewerkt te hebben, maar het is belangrijk om een beeld te hebben over deze onderwerpen zodat je vragen hierover kan beantwoorden.

“Beschrijf voor de verschillende functies (bijvoorbeeld natuur, landbouw, wonen en recreatie) hoe jouw initiatief bijdraagt aan nationale en lokale opgaven.”

Toegevoegde waarde van initiatief

Beschrijf voor de verschillende functies (bijvoorbeeld natuur, landbouw, wonen en recreatie) hoe jouw initiatief bijdraagt aan nationale en lokale opgaven. Denk bij natuur bijvoorbeeld aan het Nationale Natuurpact voor de realisatie van nieuwe natuur waaraan Nederland zich heeft gecommitteerd. Denk bij wonen aan de woningbouwopgave, waarbij naast het toevoegen van voldoende woningen op schaarse grond deze het liefst

energieneutraal, duurzaam gebouwd en betaalbaar zijn. Voor landbouw geldt dat de verwachting is dat 25% van de boeren in Nederland de komende 10 jaar gaat stoppen, door gebrek aan bedrijfsopvolging of te weinig perspectief voor voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast is het goed om ook op lokaal niveau te kijken welke toegevoegde waarde jouw initiatief levert aan de opgaven die er zijn. Lees gemeentelijke en provinciale beleidsstukken door over onder andere natuur, wonen en landbouw om “haakjes” te vinden om jouw plan op te laten aansluiten. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheden van recreatie door nieuwe natuur publiekelijk toegankelijk te maken, of aan de inbedding in de lokale gemeenschap door een deel van het terrein voor gemeenschappelijk gebruik open te stellen.

Business case en financiering

Een realistische, sluitende business case is cruciaal om vertrouwen te creëren in de haalbaarheid van het plan. In het conceptplan hoef je nog niet de complete business case tot achter de komma doorgerekend te hebben maar er moet voldoende inzicht zijn in de financiële haalbaarheid.

Schets de uitgangspunten van de business case met betrekking tot de grond (koop/huur/pacht), aantal woonkavels per hectare, afspraken met huurders, omgang met collectieve voorzieningen en aanleg van nieuwe natuur. Maak de uitgangspunten concreet door een inschatting van de kosten en de opbrengsten te tonen over de periode die aansluit bij jouw initiatief. Als je voor jou locatie bijvoorbeeld alleen kansen ziet voor tijdelijke bewoning voor bijvoorbeeld 10 jaar, zal je de kosten en inkomsten van wonen in je business case ook op een periode van 10 jaar moeten baseren.

Daarnaast is het goed om een beeld te hebben van de financiering van de planfase. Hoe worden de kosten voor de planfase gedekt?

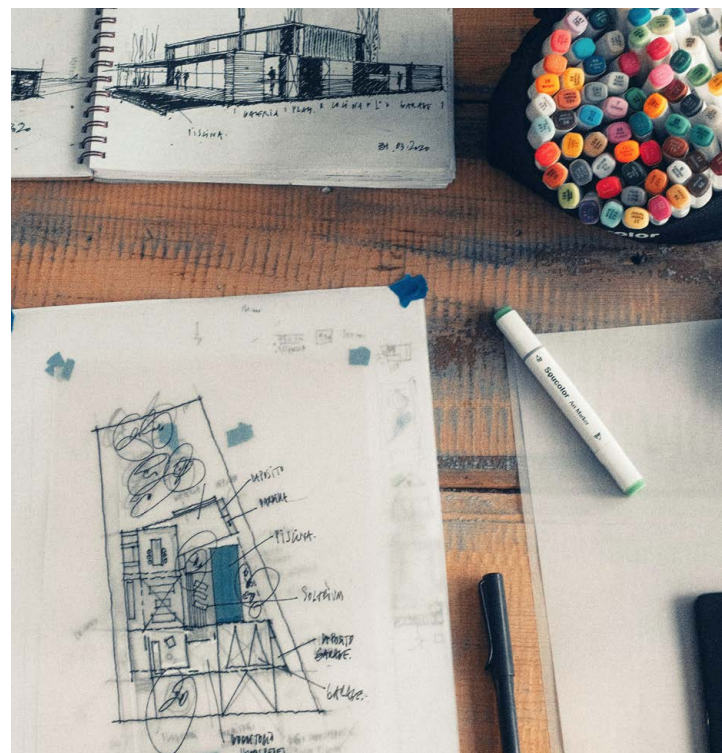
Ontwerp van de woning(en)

Het is geen must om in deze fase al een ontwerp van de woning(en) toe te voegen aan jouw conceptplan, maar mocht je deze al hebben, is het zeker waardevol om deze toe te voegen aan het plan. Door het ontwerp van de woning(en) toe te voegen neem je de lezer mee en kan deze de realisatie van het toekomstbeeld in het landschap al voor zich zien.

Persoonlijke introductie

Voor realisatie van jouw initiatief ben je afhankelijk van de goedkeuring van verschillende organisaties. Deze goedkeuringen worden verleend door mensen werkzaam bij die organisaties. Een plan met een persoonlijk verhaal kan jou de gunfactor opleveren. Laat zien wie je bent (foto), beschrijf wat jouw relatie is tot de beoogde locatie, waarom jij vindt dat jouw initiatief belangrijk is en beschrijf waarom jij geschikt bent om dit initiatief te realiseren.

AFBEELDING DOOR RYAN ANCILL(UNSPLASH)



➤ STAP 2: VERKRIJG INZICHT IN DE BENODIGDE VERGUNNINGEN EN ONTHEFFINGEN

Nu je een conceptplan hebt opgesteld is het belangrijk om in kaart te brengen welke vergunningen en ontheffingen je nodig hebt om je plan te kunnen realiseren. Vergunningstrajecten zijn vaak lang en nemen veel tijd in beslag. Houd hier in je planning rekening mee.

Raadpleeg de vergunningcheck van het Omgevingsloket om een beeld te krijgen van welke regels relevant zijn voor realisatie van jouw initiatief en welke vergunningen en ontheffingen daar bij nodig zijn. Het is belangrijk om de werkzaamheden te selecteren die benodigd zijn voor de realisatie van jouw initiatief. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de volgende werkzaamheden: 'Nieuw gebouw plaatsen', 'Graven in bodem of waterbodembodem', 'Boom planten of beplanting aanbrengen', etcetera.

“Raadpleeg de vergunningcheck van het Omgevingsloket.”

Het is verstandig om te wachten met het doen van vergunningaanvragen en/of een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan tot na je gesprek met de gemeente.

➤ STAP 3: VIND DE JUISTE AMBASSADEUR BINNEN DE GEMEENTE

De gemeente kan jouw initiatief maken of breken. Het is daarom belangrijk om tijd te besteden aan het vinden van de juiste persoon, of personen binnen de gemeentelijke organisatie. Dit kan een ambtenaar zijn, of een wethouder, of beide. Jouw plan is hoogstwaarschijnlijk een plan dat afwijkt van de meeste plannen die de gemeente te zien krijgen. Het vergt dan ook bereidheid om verder te kijken dan 'hoe het altijd gaat' en bij voorkeur de intrinsieke motivatie van je mogelijke ambassadeur aan te wakkeren en te gebruiken om de realisatie van je plan te laten slagen.

Bij het vinden van de juiste persoon binnen de gemeente, maak gebruik van de volgende tips:

- Doorzoek je sociale en professionele netwerk op personen die werken bij de gemeente of een relatie hebben met de gemeente. Ga met hen in gesprek om de juiste gemeentelijke ambassadeur te vinden die jou kan helpen om jouw plan te realiseren.
- Breng in kaart welke gemeentelijke ambtenaren en/of wethouder(s) werken op thema's als Ruimtelijke Ordening (RO), Natuur, Landbouw, Buitengebied (sommige gemeenten gebruiken weer andere benamingen hiervoor). Informatie hiervoor kun je online vinden (website van gemeente, LinkedIn, etcetera.) of via-via.
- Als je denkt de juiste persoon binnen een gemeente te hebben gevonden, kan het nog altijd zo zijn dat je wordt doorverwezen naar een andere persoon of afdeling. Dit is niet erg. Door bovenstaande tips te gebruiken maak je maximaal gebruik van de zaken waar jij invloed op hebt.

➤ STAP 4: GA IN GESPREK MET DE GEMEENTE OVER DE MOGELIJKHEDEN

Indien mogelijk, stuur aan op een fysiek overleg met de gemeente. Door iemand recht in de ogen aan te kijken, zal veel sneller vertrouwen en een relatie worden opgebouwd dan wanneer je iemand telefonisch of via e-mail spreekt. Wanneer een fysiek overleg niet mogelijk is, probeer dan een online overleg te organiseren.

Presenteer het conceptplan bij de gemeente zodat je zicht krijgt op de kansen die de gemeente ziet, maar ook de bedenkingen of de zorgen die er zijn. Door met elkaar in gesprek te gaan kan er draagvlak voor jouw initiatief ontstaan. Het doel van het gesprek is om meer informatie te krijgen over de voorwaarden die de gemeente stelt en de zaken die voor de gemeente relevant zijn. Tegelijkertijd kan jouw enthousiasme er ook toe leiden dat de gemeente 'eigenaarschap' voelt voor het plan. Probeer in het gesprek met de verbinding te zoeken en aan te sluiten op drijfveren van diegene met wie je spreekt.

Een veelgehoorde respons vanuit gemeenten na presentatie van plannen is: "Interessant plan. Goed als je dit verder uitwerkt". Dat is mooi om te horen, maar niet waar jij echt iets aan hebt. Het is van belang om goed door te vragen en meer informatie te krijgen over de kansen voor de realisatie van je plan. Een aantal vragen die jij zou kunnen stellen zijn:

- Hoe kan dit plan bijdragen aan gemeentelijke doelen?
- Hoe realistisch zien jullie realisatie van dit plan?
- Met welke randvoorwaarden moeten we rekening houden?
- Wat verwachten jullie van het participatietraject voor omwonenden?
- Welke rol wil de gemeente spelen in dit traject? Reactief, door bijvoorbeeld een vergunningsaanvraag af te wachten? Of proactief, door bijvoorbeeld zelf beleid te ontwikkelen op het gebied van functiecombinatie?
- Op welke manier kan de provincie goed worden aangehaakt en via wie?

De laatste vraag geeft je de ruimte om het Stappenplan voor Gemeenten te introduceren. In dit Stappenplan beschrijven we hoe gemeenten kunnen omgaan met plannen voor nieuwe natuur en klein wonen, waarbij het onderscheid wordt gemaakt tussen de actieve en passieve rol van de gemeente.

Aan het eind van het gesprek is het van belang om vervolgcacties af te spreken, vast te leggen en na te sturen. Een vervolgspraak met gemeentelijke collega's (RO, Wonen, natuur, etcetera) over een nader uitgewerkt plan zou een mooi resultaat zijn, maar als dat niet mogelijk is, kijk naar andere manieren om in ieder geval een vervolgspraak te maken of contact te houden. Ook is het aan te raden om zo snel mogelijk via de gemeente met de provincie in contact te komen om jouw plan te bespreken.

➤ STAP 5: VOER EEN STAKEHOLDER ANALYSE UIT EN BETREK DE PROVINCIE

Het is belangrijk om in kaart te brengen welke partijen enige vorm van betrekking hebben op jouw plan en hoe zij naar je plan kijken. In de meeste gevallen zijn de provincie waarin je locatie zich bevindt, en de omwonenden de belangrijkste spelers.

Het is cruciaal om de provincie zo snel mogelijk na het gesprek met de gemeente aan te haken. De provincie wil dat het plan in lijn is met de provinciale omgevingsverordening. Wanneer de provincie geen voorstander is van jouw plan, kan geen realisatie plaatsvinden. Bepaal met de gemeente of jij als initiatiefnemer dit zelf doet of de gemeente hierin het voortouw neemt.

Het kan zijn dat omwonenden niet blij zijn met jouw initiatief. Overlast van extra verkeer, of behoud van bestaande uitzicht zijn terugkerende redenen voor onvrede. Zonder steun van de omwonenden is er een aanzienlijke kans dat de realisatie van jouw plan niet slaagt. Een participatietraject helpt om de steun van omwonenden te verkrijgen.

Afhankelijk van de locatie van jouw initiatief kan het waterschap een belangrijke stakeholder zijn. Waterschappen willen over het algemeen dat jouw plan in lijn is met hun

eigen plannen. Ook hiervoor geldt dat wordt aanbevolen om tijdig in gesprek te gaan met het waterschap.

Overige stakeholders zijn bijvoorbeeld onderwijsinstellingen, natuurorganisaties, of belangenorganisaties zoals dorpsraden of landbouworganisaties. Deze stakeholders kunnen minder belangrijk zijn en behoeven wellicht minder aandacht.

➤ STAP 6: GA IN GESPREK MET DE BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS

Voor realisatie van jouw initiatief is het van belang om tijdig het gesprek met de belangrijkste stakeholders aan te gaan. Voor het vinden van de juiste contactpersonen kun je dezelfde tips gebruiken als bij stap 2. Mogelijk heeft je ambassadeur bij de gemeente goede ingangen bij de provincie (en eventueel het waterschap) voor je. Tijdens de gesprekken kun je gebruik maken van de tips die bij stap 3 zijn genoemd.

🏠 AFBEELDING DOOR AIRFOCUS(UNSPASH)



“Omwonenden hebben rechten om bij de gemeente bezwaar in te dienen.”

Het is cruciaal om in te zoomen op de omwonenden. Wanneer zij zich gezamenlijk tegen jouw plan keren, kunnen zij jouw plannen blokkeren of in het beste geval vertragen. Omwonenden hebben rechten om bij de gemeente bezwaar in te dienen en om (kostbare) juridische trajecten te starten wanneer zij het niet eens zijn met jouw plan. Het is daarom cruciaal om in gesprek te gaan met hen en draagvlak te creëren bij omwonenden. Daarnaast zal de gemeente ook altijd om een verslag van een participatietraject vragen voordat zij een vergunning voor jouw plan zullen afgeven. Per gemeente verschillen de eisen voor een participatietraject, dus is het van belang om in het gesprek met de gemeente hiernaar te vragen.

Het wordt aanbevolen om twee activiteiten te organiseren: 1-op-1 gesprekken met omwonenden en inloopavond(en) voor omwonenden.

1-op-1 gesprekken met omwonenden

Breng eerst in kaart wie de omwonenden zijn. Kijk hierbij naar wie dusdanig dicht bij jouw locatie ligt waarbij redelijkerwijs enige vorm van overlast voortkomend uit jouw plan zou kunnen optreden. Wanneer dit een behapbaar aantal omwonenden betreft, is het verstandig om 1-op-1 gesprekken te gaan voeren met hen. Je kunt langsgaan en vragen naar een moment dat hen schikt om jouw plan te bespreken, maar ook telefonisch benaderen is een optie. Opnieuw geldt dat een fysiek gesprek de voorkeur heeft omdat dan sneller vertrouwen en een relatie worden opgebouwd. Ter voorbereiding op deze gesprekken is het goed om je in een omwonende te verplaatsen en hun mogelijke zorgen opschrijft en hier alvast een antwoord op bedenkt. Een aantal voorbeelden van mogelijke zorgen en mogelijke antwoorden:

ZORG OMWONENDE	MOGELIJK ANTWOORD
Veel extra autoverkeer langs ons huis	We willen 4 tiny houses neerzetten, met ieder maximaal één auto. Om het verkeer zo veel mogelijk te spreiden, willen we met de gemeente overleggen om twee ingangen tot het perceel te verkrijgen, namelijk hier en hier. Daarnaast hechten de toekomstige bewoners veel waarde aan het verminderen van hun ecologische voetafdruk, waardoor zij zo min mogelijk reizen met auto's. Of een variant: de 4 tiny houses zullen samen 2 deelauto's gebruiken.
Geluidsoverlast door bewoning	Er zullen slechts 4 tiny houses op het perceel worden geplaatst. Bij de keuze van de exacte locatie van de tiny houses zal rekening worden gehouden met omwonenden. We kijken hierbij naar de plaatsing van de tiny houses ten opzichte van de bestaande natuur/bebouwing en zullen de nieuwe natuur inrichten op een manier zodat eventuele geluidsoverlast minimaal zal zijn (o.a. kijkend naar locatie, hoge inheemse boomsoorten). Daarnaast zijn de wanden van de tiny houses voorzien van bio-based isolatiematerialen met een isolatiewaarde van 6,0 -10,0, wat ervoor zorgt dat binnenshuis geluid buiten niet te horen is.
Toename criminaliteit / ondermijning	In onze statuten en reglementen hebben wij een aantal voorwaarden opgenomen waar bewoners mee in moeten stemmen. De boer of landeigenaar heeft een veto bij de keuze van bewoners. Daarnaast is het niet toegestaan voor huurders om het tiny house onder te verhuren. Wij zien hier streng op toe als initiatiefnemer. Sterker nog, wij denken zelfs dat de kans op ondermijning afneemt door ons plan aangezien de schuren op het erf in de huidige situatie eerder doelwit van ondermijning zijn dan onze tiny houses.

TABEL: OVERZICHT VAN VOORBEELDEN VAN MOGELIJKE ZORGEN EN ANTWOORDEN



Tijdens de gesprekken met de omwonenden is het van belang om een constructieve houding aan te nemen en zo rationeel mogelijk te blijven. Emoties kunnen soms hoog oplopen vanwege uiteenlopende redenen (die geen betrekking op jouw plan hoeven te hebben). Aangezien jij draagvlak wilt creëren voor jouw plan, is het van belang om goed te luisteren naar de zorgen van de omwonenden. Erken de zorgen van de omwonenden, voordat je ze inhoudelijk gaat beantwoorden. Door te erkennen dat de zorgen er zijn, geef je impliciet de boodschap dat je de omwonende serieus neemt. Na erkenning van de zorg is het goed om de zorg te gaan adresseren. In hoeverre komt de zorg voort uit jouw plan of zijn er andere onderliggende redenen voor de zorg? Daarna ga je pas inhoudelijk in op de zorgen van omwonenden, waarbij niet het doel is om op argumenten te winnen van de omwonende, maar om de omwonende in te laten zien dat jij rekening houdt met de zorgen van omwonenden en bereid bent om jouw plan daarop aan te passen.

Mogelijk heb je tijdens een gesprek met een omwonende nog geen antwoord paraat. In dat geval kun je aangeven dat je er in een later stadium, eventueel op een inloopavond op terug komt.

Wanneer het aantal omwonenden te hoog is om bij iedereen individueel langs te gaan, kun je er ook voor kiezen om eerst een flyer door de brievenbus te doen en vervolgens een inloopavond te organiseren. In dat geval is het goed om de flyer zo in te richten dat de omwonenden alle informatie die voor hen relevant is, gemakkelijk kunnen vinden. Mogelijk kun je op de flyer verwijzen naar een speciale website, of een specifieke pagina die je hebt ingericht voor omwonenden met mogelijke zorgen en antwoorden daarop.

Inloopavonden met omwonenden

Naast het voeren van individuele gesprekken is het van belang om een (of meerdere) inloopavond(en) te organiseren. Het organiseren van een moment voor omwonenden wordt aanbevolen omdat dit laat zien dat je hen, en hun mogelijke zorgen serieus neemt. Als je de zorgen in 1-op-1 gesprekken al hebt opgehaald, geef je jezelf de tijd om hier goed op te reageren tijdens een inloopavond.

Als je de zorgen nog niet in kaart hebt haal je deze tijdens een inlooppunt op. Als onderdeel van een inlooppunt is het van belang om jouw plan te presenteren en aandacht te besteden aan de vragen van omwonenden (plenair en formeel). Daarna raden we je aan om ruimte voor een borrelmoment in te plannen (1-op-1 en informeel), zodat ook zorgen die niet plenair gedeeld worden besproken kunnen worden. Een andere manier kan zijn om het inlooppunt te organiseren in de vorm van verschillende parallelle deelsessies over bijvoorbeeld de locatie, de type bewoners en de leefbaarheid. Qua thema's kun je putten uit wat je opgehaald hebt in de 1-op-1 gesprekken, als je deze al gehouden hebt. Met deze vorm kan er in de deelgroepen vaak een gericht en positiever gesprek plaatsvinden dan in een grote plenaire bijeenkomst waarin alles de revue passeert. Zorg ervoor dat je bij een inloopavond met een ruim aantal personen vanuit jouw initiatief aanwezig bent om het moment te begeleiden en voor de vragen tijdens de avond.

AFBEELDING DOOR MAGNET(UNSPLASH)



“Daarna raden we je aan om ruimte voor een borrelmoment in te plannen.”

➤ STAP 7: GA IN GESPREK MET OVERIGE STAKEHOLDERS

Presenteer jouw conceptplan bij stakeholders die lokaal of in de regio actief zijn en een belang kunnen hebben bij jouw plan. Denk hierbij aan onderwijsinstellingen, natuurorganisaties, kennispartners, bio-basedbouw partners of belangenorganisaties zoals dorpsraden of landbouworganisaties. Dit zijn de zogenaamde nice-to-have partijen, waarbij draagvlak creëren wellicht minder van belang is maar die wel een rol kunnen vervullen in de realisatie van jouw plan. De gesprekken zullen met name gericht zijn op wat jullie voor elkaar kunnen betekenen. Je kan deze gesprekken ook al in een eerder stadium voeren, deze gesprekken zullen jouw plan niet maken of breken.

➤ STAP 8: STEL EEN PRINCIPEVERZOEK OP EN DIEN DEZE IN BIJ DE GEMEENTE

Bij bijna alle gemeenten kun je voorafgaand aan een vergunningaanvraag een principeverzoek indienen. Op basis van de verzamelde input uit de gesprekken met gemeente en samenwerkingspartners kun je jouw conceptplan aanscherpen tot een principeverzoek. Neem contact op met de gemeente over de eisen waaraan het principeverzoek moet voldoen.

De meeste gemeenten rekenen leges voor het in behandeling nemen van een principeverzoek. Soms kun je kiezen tussen een ambtelijk advies en een advies van het burgemeester en wethouders. Dan kunnen de leges ook verschillen.

Dit principeverzoek dien je in bij de gemeente, en vraag je heb een standpunt in te nemen ten aanzien van jouw plannen. Dit heet een principebesluit wat een openbaar besluit is. In vergelijking met het conceptplan is het aan te raden om een aantal extra onderdelen aan het principeverzoek toe te voegen. Dit zijn de volgende:

Uitvoerbaarheid

Vaak moet de uitvoerbaarheid van een vergunningsaanvraag worden aangetoond voor een gemeente. Stem af met je contactpersoon bij de gemeente wat hier bij jouw gemeente de verwachting voor is. Vaak betekent het dat je op verschillende thema's moet aangeven in hoeverre jouw plan invloed heeft op het bestemmingsplan. Thema's zijn bijvoorbeeld milieu, water, ecologie, verkeer, cultuurhistorie en archeologie, klimaatadaptatie. Mogelijk is hier aanvullend onderzoek voor nodig (bijvoorbeeld bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, geuronderzoek, stikstofonderzoek). Mochten deze onderzoeken gevraagd worden, kun je deze in de bijlage van jouw plan toevoegen.

Samenwerkingspartners

Beschrijf welke partijen betrokken zijn bij jouw plan en/of welke nog worden betrokken. Denk hierbij aan partijen waarvan je goedkeuringen nodig hebt, zoals gemeente, provincie (en eventueel het waterschap), maar ook partijen die bijdragen aan jouw initiatief, zoals onderwijsinstellingen, natuurorganisaties, of belangenorganisaties zoals dorpsraden of landbouworganisaties.. In overleg kunnen ook de namen van het Testlab Nieuwe Natuur & Klein Wonen, De Natuurverdubbelers en Instituut Maatschappelijke Innovatie worden toegevoegd als kennispartners. Door te laten zien met welke partners je spreekt of hebt gesproken, laat je enerzijds zien dat je een goed overzicht hebt over wat er komt kijken bij de realisatie van jouw initiatief, en anderzijds de meerwaarde van de samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Ontwerp van de woning(en)

Door het ontwerp van de woning(en) toe te voegen neem je de lezer mee en kan deze de realisatie van het toekomstbeeld in het landschap al voor zich zien. Wanneer je nog geen ontwerp van de woning(en) hebt, kijk of je op een andere manier een visuele uitwerking kunt toevoegen aan het plan. Benoem in ieder geval het oppervlak van de woning(en), de verplaatsbaarheid, hoe de woning voldoet aan het Bouwbesluit, de verhouding tussen wonen en andere functies op het perceel (bijv. 99%-1% bij 2 tiny houses van 50m² per hectare), en of je gebruik gaat maken van nutsvoorzieningen (aansluitingen elektriciteit, riool, waterleiding, etcetera)

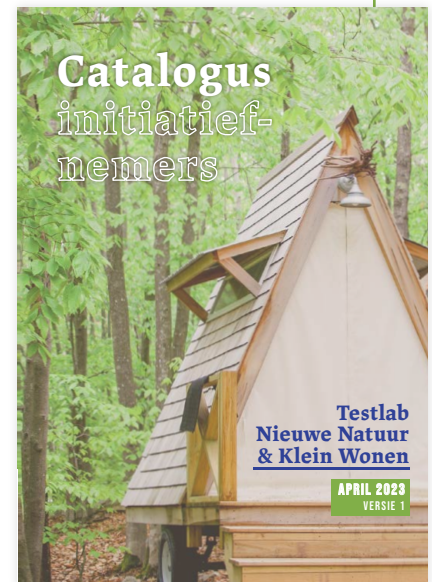
Oppervlak

Tiny House Nederland, de belangenorganisatie van Tiny House bewoners en enthousiastelingen definieert een Tiny House als een kleine, vrijstaande woning met een oppervlak van maximaal 50m². Gemeenten en provincies kunnen echter andere definities hanteren die losser of strenger zijn. Bovendien kan het zijn dat overheden eisen stellen wat betreft de maatvoering ten opzichte van de te realiseren van nieuwe natuur. De definitie van Tiny House Nederland is dus niet zonder meer leidend.

TIPS

*Houd rekening met de verhouding woonoppervlak en natuur om tot een aantrekkelijk plan te komen met maatschappelijke meerwaarde. De Woonboscoöperatie hanteert bijvoorbeeld een verhouding van 1% wonen en 99% natuur. Dit betekent 2 Tiny Houses per hectare. Hierbij is het van belang dat het perceel groot genoeg is om een dergelijke verhouding te hanteren, zeker wanneer het een plan voor meerdere Tiny Houses betreft. Peel Natuurdorpen hanteert een verhouding van 3 Tiny Houses per hectare. In de **Catalogus van initiatiefnemers** lees je hoe andere initiatieven hiermee omgaan.*

DOWNLOAD DE CATALOGUS:



Bouwbesluit

De voorschriften voor het bouwen, het verbouwen en het gebruik van bouwwerken zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit beschrijft bijvoorbeeld de eisen voor de aanwezigheid van ruimten, (minimale) afmetingen van ruimten, de sterkte van de constructie, de brandveiligheid, de inbraakwerendheid, de geluidwering, de toetreding van daglicht, de luchtverversing, de thermische isolatie van het bouwwerk, en de aanwezigheid van elektra en drinkwater.

TIPS

*Op bepaalde onderdelen van het Bouwbesluit zijn uitzonderingen mogelijk; vraag hiernaar bij het **Omgevingsloket**.*

Gebruik maken van nutsvoorzieningen, of niet (on-grid of off-grid)

Off-grid betekent dat het Tiny House niet aangesloten is op nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, water of het riool. Ongeveer 70 % van de Tiny Houses in Nederland zijn aangesloten op het voorzieningennetwerk (on-grid). De keuze tussen on- en off-grid is niet per se zwart-wit. Het is ook mogelijk om gedeeltelijk on- en off-grid te wonen, bijvoorbeeld door wel aangesloten te zijn op het riool en de waterleiding, maar niet op het elektriciteitsnetwerk. Off-grid wonen kan interessant zijn omdat dit in sommige situaties kosten kan besparen.. Een andere reden om off-grid te gaan kan zijn dat het niet mogelijk is om een elektra-aansluiting te krijgen vanwege netcongestie. Het aanleggen van nieuwe aansluitingen kan namelijk erg kostbaar zijn, zeker als deze ver verwijderd zijn van bestaande woningen of leidingen. Sommige locaties zijn al aangesloten op de voorzieningen, waardoor deze niet meer aangelegd hoeven te worden. De keuze of er een aansluiting wordt aangelegd, en wie het aanleggen van de aansluiting betaalt hangen van meerdere factoren af. De kosten kunnen per plek verschillen en de looptijd van het project heeft invloed op de keuze om wel of geen voorzieningen aan te leggen. Bij een kortere looptijd en hoge aansluitingskosten loont het wellicht niet om een aansluiting te realiseren. Ook speelt persoonlijke voorkeur een rol. Is men bijvoorbeeld bereidheid om soms even zonder water of elektriciteit te zitten?

AFBEELDING DOOR PEEL NATUURNATUURDORPEN



Het laatste beetje extra zekerheid kan bij een off-grid oplossing relatief het duurst uitpakken. Als het gaat om duurzaamheid dan lijkt off-grid wonen duurzamer, maar dat is zeker niet altijd het geval. Zo kan de CO₂- en fijnstofuitstoot van een houtkachel juist de ecologische voetafdruk van een woning vergroten.

Verplaatsbaarheid

Bij de beslissing over de verplaatsbaarheid van de Tiny Houses is het belangrijk rekening te houden met de looptijd van het project. In het geval van een project met een korte looptijd (of een project waarin voor een beperkte looptijd zekerheid is) kan het verstandiger zijn te kiezen voor verplaatsbare Tiny Houses op bijvoorbeeld wielen of schroefpalen. Voor het verkrijgen van een hypothecaire lening kan verplaatsbaarheid een belemmering vormen. Een hypotheek wordt meestal alleen verstrekt voor woningen die 'aard en nagelvast' zijn geplaatst, en dus niet verplaatsbaar zijn.

Behandeling van het principeverzoek door de gemeente

Beschrijf welke partijen betrokken zijn bij jouw plan en/of welke nog worden betrokken. Denk hierbij aan partijen waarvan je goedkeuringen nodig hebt, zoals gemeente, provincie (en eventueel het waterschap), maar ook partijen die bijdragen aan jouw initiatief, zoals onderwijsinstellingen, natuurorganisaties, of belangenorganisaties zoals dorpsraden of landbouworganisaties.. In overleg kunnen ook de namen van het Testlab Nieuwe Natuur & Klein Wonen, De Natuurverdubbelers en Instituut Maatschappelijke Innovatie worden toegevoegd als kennispartners. Door te laten zien met welke partners je spreekt of hebt gesproken, laat je enerzijds zien dat je een goed overzicht hebt over wat er komt kijken bij de realisatie van jouw initiatief, en anderzijds de meerwaarde van de samenwerking tussen alle betrokken partijen.

➤ STAP 9: INDIENEN VAN EEN DEFINITIEVE AANVRAAG

Elke bouwaanvraag wordt getoetst aan het gemeentelijk omgevingsplan. Dat bestaat uit alle gemeentelijke bestemmingsplannen en een aantal gemeentelijk verordeningen. Het omgevingsplan bevat regels over activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het geeft regels over het gebruik en bouwen voor elk grondstukje van de gemeente. Het omgevingsplan bevat een vertaling van het ruimtelijk beleid van de gemeente naar regels.

Voor dat ruimtelijk beleid moet de gemeente een omgevingsvisie vaststellen. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving (waaronder het ruimtelijk beleid) voor het gehele grondgebied.

Het realiseren van functiecombinaties van natuur en wonen (en landbouw) past vrijwel nooit in het omgevingsplan. Zulke projecten sluiten wel goed aan bij het gedachtegoed achter de Omgevingswet. De regering wil meer ruimte bieden voor functiecombinaties en voor het inspelen op maatschappelijke initiatieven. Eén van de drie centrale principes in de Nationale Omgevingsvisie is 'meervoudig boven enkelvoudig gebruik'.

“Het realiseren van functiecombinaties van natuur en wonen (en landbouw) past vrijwel nooit in het omgevingsplan.”

Globaal zijn er twee routes mogelijk voor een initiatiefnemer die een project wil realiseren dat in strijd is met het omgevingsplan: een aanpassing van het bestaande bestemmingsplan/omgevingsplan, of een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanvergunning.

Aanvraagvereisten

Voor beide routes stelt de gemeente aanvraagvereisten. Daarnaast kan de gemeente aanvullende aanvraagvereisten stellen als dat nodig is voor een goede onderbouwing en beoordeling. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan kan het nodig zijn om onderzoek te doen naar en/of aandacht te besteden aan aspecten als milieu, water, ecologie, verkeer, cultuurhistorie en archeologie, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid, bodem, geluidshinder, geur, stikstof en flora en fauna. Tip: ga hierover vooraf in gesprek met de betrokken ambtenaar van de gemeente en/of met een gespecialiseerd ruimtelijk planbureau. Vaak wordt bij de beoordeling van het principeverzoek al duidelijk welke gegevens de gemeente verlangt.

In de praktijk leidt het stellen van aanvullende aanvraagvereisten door de gemeente nogal eens tot vertraging.

Route 1: aanvraag wijziging omgevingsplan

De gemeente kan aan een initiatief meewerken door het omgevingsplan te wijzigen. Iedere initiatiefnemer kan de gemeente verzoeken het omgevingsplan te wijzigen om zijn initiatief mogelijk te maken. De gemeente kan echter niet altijd meewerken. In de provinciale omgevingsverordening en in het Besluit kwaliteit leefomgeving van het rijk staan instructieregels, die de gemeente in acht moet nemen in het omgevingsplan. De gemeente mag daar niet van afwijken, behalve als de instructieregel dat zelf mogelijk maakt.

Route 2: aanvraag omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Dat is echter niet de enige mogelijkheid. De gemeente kan ook een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het omgevingsplan om het initiatief mogelijk te maken. Dat heet een oomgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dat is een hele mond vol voor een aanvraag die niet past in het omgevingsplan en waaraan de gemeente niet kan meewerken met toepassing van regels in het omgevingsplan. De gemeente mag dus voor elk initiatief met een vergunning afwijken van het omgevingsplan. De gemeente kan niet onbeperkt afwijken van het omgevingsplan. Ook bij de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten de provinciale instructieregels en het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht genomen worden.

Keuze

De legeskosten van beide routes kunnen aanzienlijk verschillen. Daarnaast speelt mee dat de gemeente een sterke voorkeur kan hebben voor een bepaalde route. De procedure verschilt aanzienlijk.

Bij een wijziging van het omgevingsplan is voorafgaande participatie verplicht, en wordt de wijziging ter visie gelegd, waarna een ieder binnen zes weken mag reageren. De gemeenteraad stelt de wijziging vast (tenzij die het besluit gedelegeerd heeft aan burgemeester en wethouders). Daarna staat er beroep in een instantie open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is er alleen verplichte participatie als de gemeenteraad dat heeft voorgeschreven. De aanvraag volgt een korte procedure van 8 weken zonder zienswijzemogelijkheid, tenzij burgemeester en wethouders kiezen voor de zienswijzeprocedure. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning. Daarna kunnen bezwaar, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen. De totale doorlooptijd bij een vergunning kan daardoor veel langer zijn dan bij een wijziging van het omgevingsplan, maar ook aanzienlijk korter.



TIPS

Ga in gesprek met de betrokken ambtenaar van de gemeente en/of met een gespecialiseerd ruimtelijk planbureau over de geldende eisen. In de uiteindelijke aanvraag moet je onderzocht hebben welke van bovengenoemde aspecten relevant zijn voor jouw initiatief.

➤ STAP 10: BEHANDELING AANVRAAG DOOR DE GEMEENTE

Als de gemeente de aanvraag definitief in behandeling neemt, kan ze de aanvraag afwijzen zonder verdere procedure. Als de aanvraag in beginsel positief beoordeeld wordt, start de verdere procedure.

Er is een zienswijzeprocedure voor een wijziging van het omgevingsplan en bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, mits burgemeester en wethouders daarvoor gekozen hebben. Die houdt in dat iedereen gedurende zes weken mag reageren.



“Voor alle situaties geldt dat als de gemeente de termijn overschrijdt er geen vergunning van rechtswege ontstaat.”

In de reguliere korte procedure voor een vergunningaanvraag is er geen zienswijzeprocedure, maar de gemeente moet wel belanghebbenden de gelegenheid geven te reageren op de aanvraag, als dat van belang kan zijn voor het te nemen besluit. De gemeente moet deze procedure doorlopen in 8 weken, maar kan met 6 weken verlengen.

Voor alle situaties geldt dat als de gemeente de termijn overschrijdt er geen vergunning van rechtswege ontstaat. De aanvrager moet wachten tot de gemeente de wijziging van het omgevingsplan vaststelt of de vergunning verleent.

De gemeente kan de wijziging van het omgevingsplan vaststellen of de omgevingsvergunning verlenen als voldaan wordt aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat wil zeggen een goede ruimtelijke ordening.

➤ STAP 11. BEZWAAR EN BEROEP

Als de omgevingsvergunning is verleend na een reguliere procedure, kunnen belanghebbende bezwaar indienen bij de gemeente. Daarna is er een mogelijkheid van beroep op de rechtbank en hogere beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als de omgevingsvergunning is voorbereid met een zienswijzprocedure vervalt de bezwaarfase. Tegen de wijziging van een omgevingsplan staat direct beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Behandeling van een bezwaarschrift kost gemiddeld 6 maanden en van beroep en hoger beroep 12 maanden.

Het bezwaar en beroep hebben geen schorsende werking. Na een bepaalde termijn treedt de omgevingsvergunning of de wijziging van het omgevingsplan in werking. Degenen die bezwaar of beroep hebben ingesteld, kunnen verzoeken om een voorlopige voorziening, die inhoudt dat de vergunning of het plan nog niet in werking treedt.

➤ STAP 12. REALISATIE

Nadat de vergunning of de wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, kan de aanvrager aan de slag. Gezien de grote investeringen is het aan te raden om te wachten totdat het besluit onherroepelijk is.

“Gezien de grote investeringen is het aan te raden om te wachten totdat het besluit onherroepelijk is.”

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

Bijlage: Tips & tricks voor het vinden van grond voor jouw initiatief

Wanneer je nog niet beschikt over grond voor jouw initiatief, zijn er een aantal tips en tricks die je kunnen helpen bij het vinden van grond van jouw initiatief. Deze tips en tricks komen voort uit ervaringen van initiatiefnemers.

Doe online onderzoek

Online kun je veel informatie vinden die jou kan helpen bij het vinden van grond (of initiatiefgroepen):

- **TinyFindy** - voor het vinden van woonlocaties en tiny houses
- **Register van (aspirant) Tiny House bewoners** - voor het vinden van initiatiefgroepen om je bij aan te sluiten
- **Funda** - voor het algemene aanbod van percelen
- **Kadaster** - voor gemeentelijk erfgoed
- **LinkedIn** - voor interessante contacten
- **Google Earth** - voor het vinden van locaties waar natuur versterkt kan worden

Ga langs bij interessante plekken

Wanneer je een stuk grond op het oog hebt en weet wie de grondeigenaar is, kun je direct langs gaan bij grondeigenaar met jouw initiatief. Zorg ervoor dat je jouw verhaal goed hebt voorbereid en hebt nagedacht over wat de voordelen voor de grondeigenaar kunnen zijn. Verwacht niet dat iedere grondeigenaar open staat voor jouw idee.

Wanneer je nog geen locatie op het oog hebt, kun je zelf op zoek gaan naar geschikte locaties. Boeren die al nevenactiviteiten ondernemen (bijvoorbeeld kamperen bij de boer) zullen mogelijk eerder open staan voor jouw initiatief dan boeren die dat niet doen.

Netwerk

Hoe meer partijen en personen weet hebben van jouw initiatief en behoefte aan grond, hoe groter de kans dat je de grond ook daadwerkelijk vindt. Zorg er dus voor dat zo veel mogelijk mensen in je netwerk weten van je zoektocht naar grond, en gebruik hen ook om weer in contact te komen met mensen buiten je eigen netwerk.

Gemeentelijke ambtenaren kunnen je mogelijk helpen met het vinden van grond. Zij hebben vaak inzicht in de status van grond en dus ook welke grond vrij is of vrij komt. Andere partijen die jou mogelijk kunnen helpen zijn:

- Buurtorganisaties
- Staatsbosbeheer of andere terrein beherende organisaties
- Natuurorganisaties
- Landgoederenorganisaties / rentmeesters
- Projectontwikkelaars
- Agrarische Natuur Verenigingen
- Erfcoaches
- Lokale ondernemers
- Duurzame bedrijven

Communiceer over jouw grondbehoefte

Inventariseer welke communicatiemiddelen geschikt zijn voor jou. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een oproep in lokale kranten of de website van het dorp. Ook kun je bijvoorbeeld met flyers in de bus bij grondeigenaren jouw wens kenbaar maken.