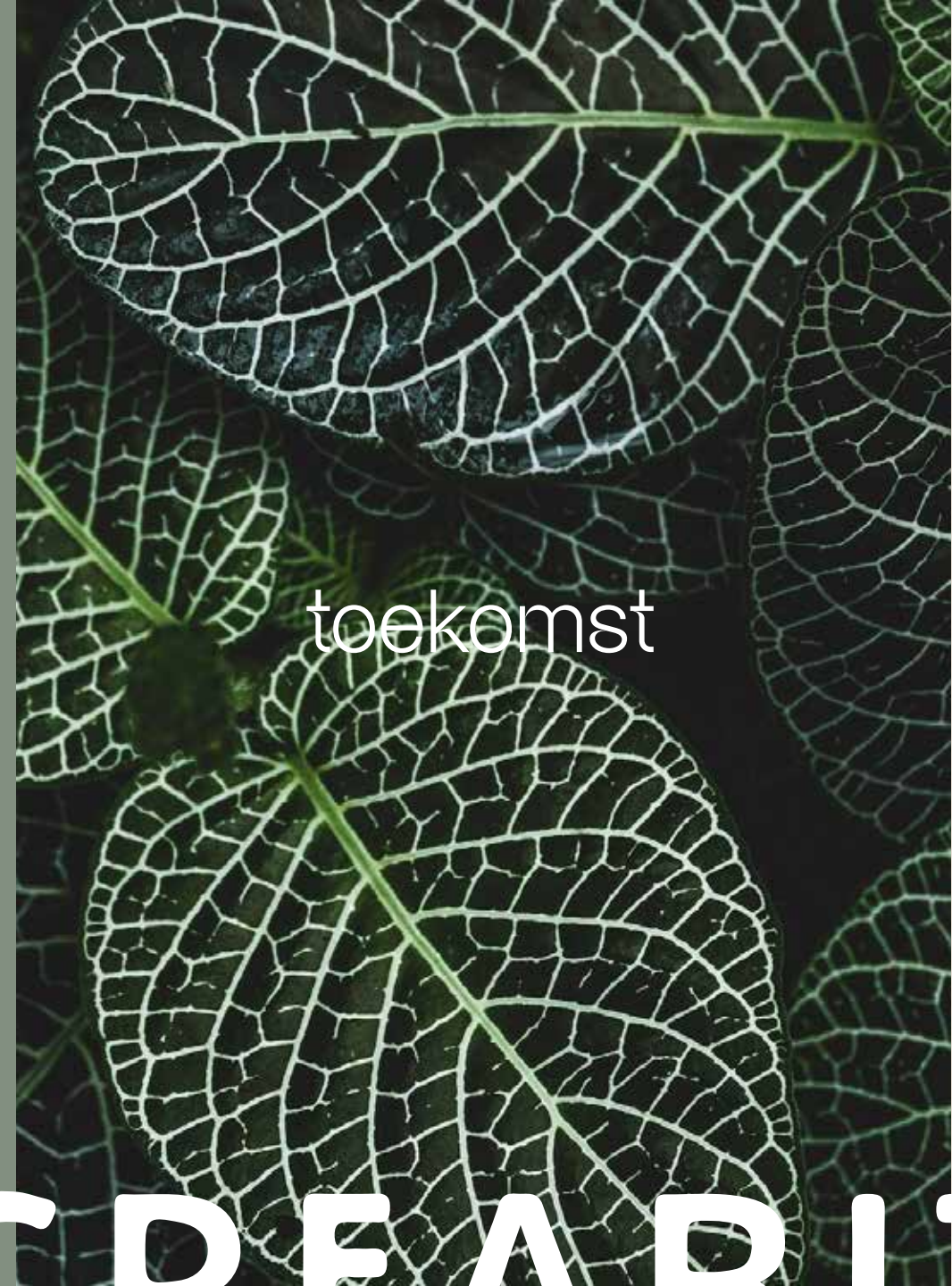




samen

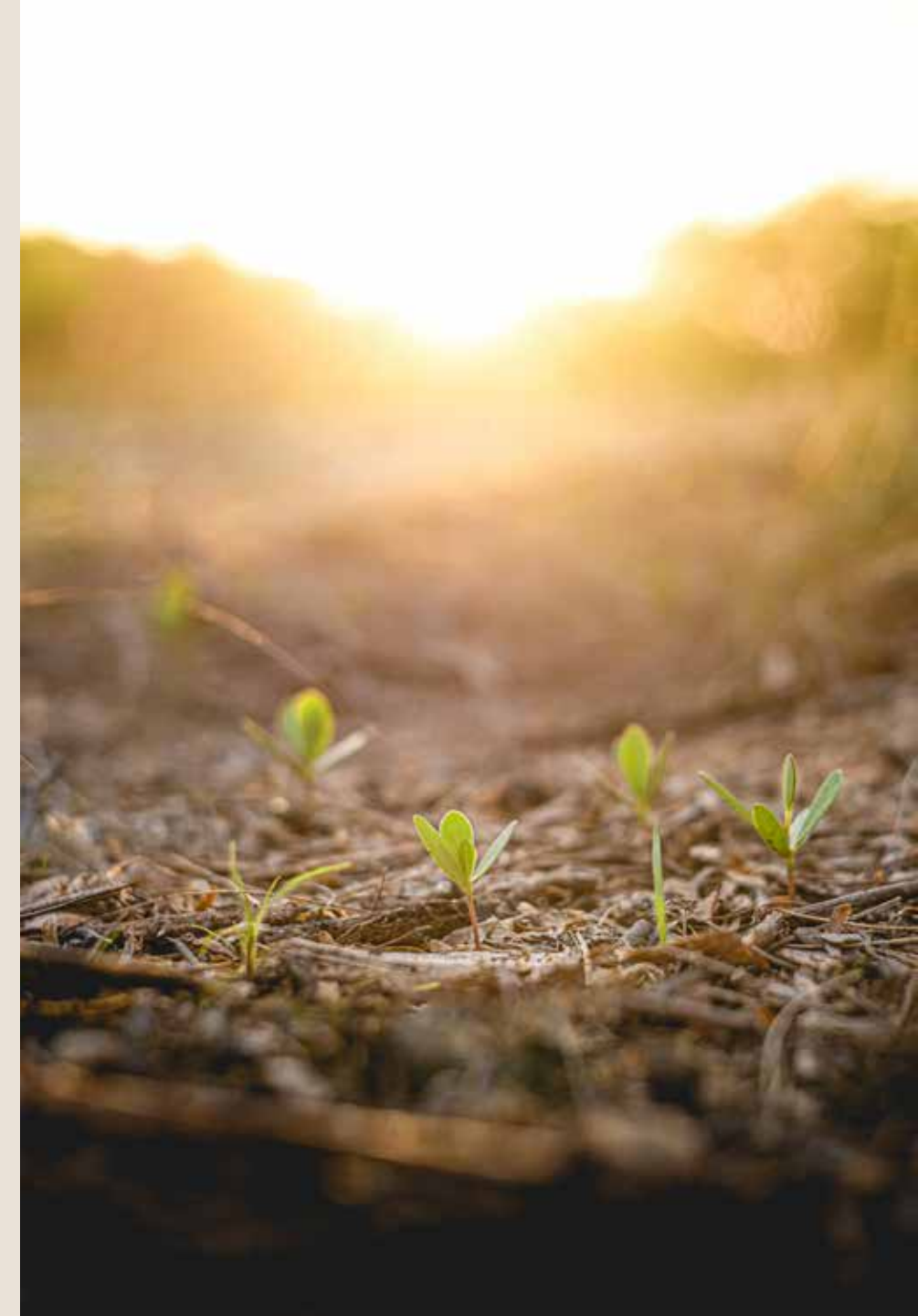


toekomst

maken



CREABITAT



Inhoud

- 01** Concept Creabitat
- 02** Het DNA
- 03** De Structuur
- 04** Waarde voor Maashorst
- 05** Locatie Maashorst
- 06** Business Case
- 07** De Organisatie / Partners
- Extra**
- 08** Planologisch Pad
- 09** Risico's, Kansen & Aandachtspunten

Creabitat



Het moet **anders** als we onze planeet op een goede manier willen doorgeven aan **volgende generaties...**

Op naar nieuw perspectief op gebied van:

01.
Bodem

02.
Biodiversiteit

03.
Water

04.
Economie & Cultuur

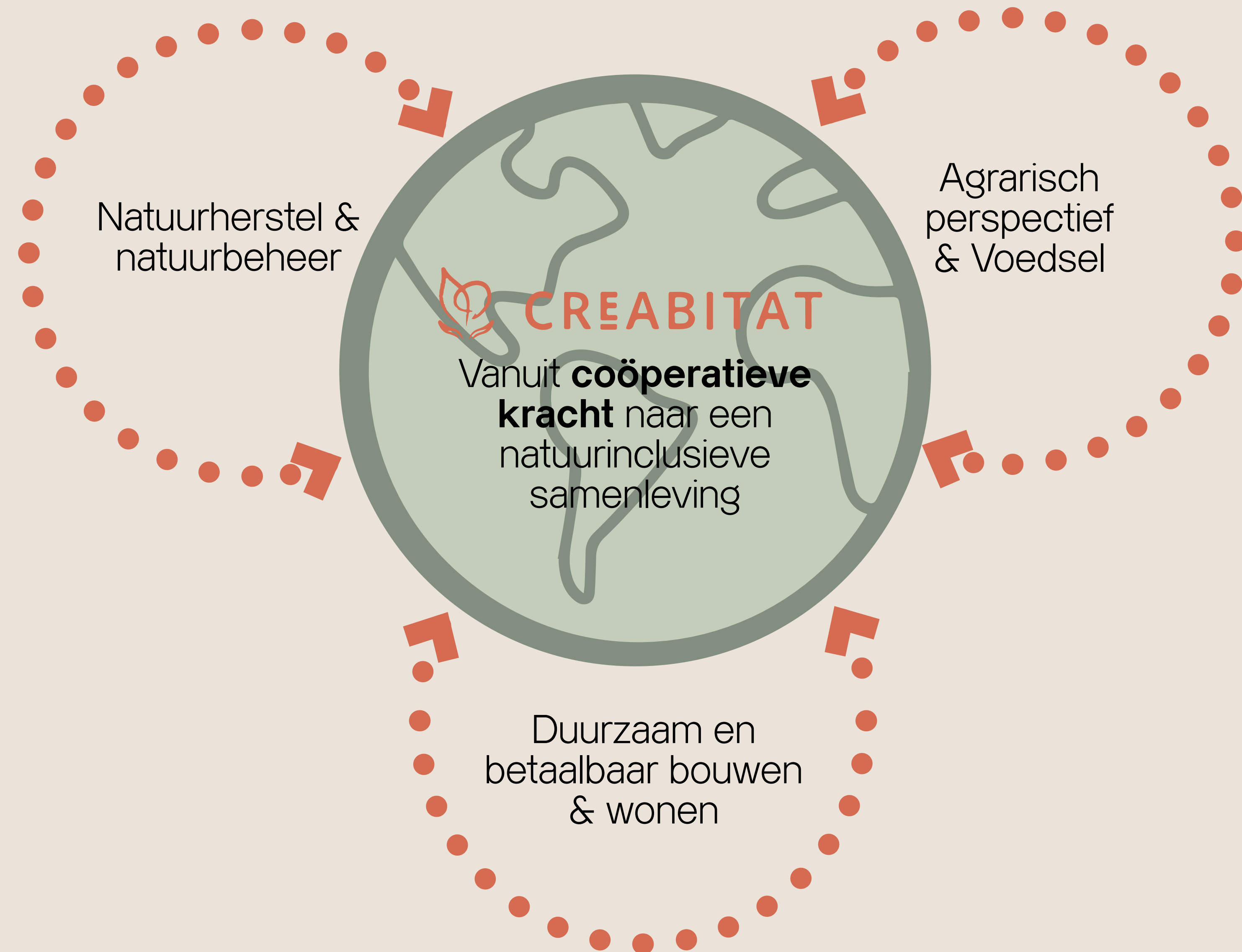
05.
Gezondheid &
Leefbaarheid

Het Concept Creabitat

Bij Creabitat gaan we uit van **coöperatieve kracht**. Wij geloven dat die kracht de oplossingen zullen bieden voor de problemen waar wij met elkaar mee kampen.

Met de draagkracht van een **gemeenschap** kunnen we **mét agrariërs en de lokale gemeenschap** toe naar een nieuw perspectief op gebied van natuurbeheer, voedselproductie, duurzaam bouwen en wonen.

Door een gemeenschap te **verbinden met een plek en haar omgeving** (fysiek, economisch, cultureel, sociaal) kan deze gemeenschap de zorg dragen om op deze plek de transformatie mogelijk te maken naar een nieuw perspectief voor agrariërs van vandaag en morgen en omgeving.



Creabitat is zoveel meer dan wonen. Het is een manier van samen leven... Geen huis, maar thuis



01.

Aarde

Met Creabitat willen we zorgen voor moeder Aarde - ook voor generaties na ons.

02.

Plek

In Creabitat verbinden we een gemeenschap duurzaam met een plek op Aarde.

03.

Gemeenschap

Het ontwerp van Creabitat zorgt voor een vitale en veerkrachtige gemeenschap.

04.

Gezin

Voor alle leeftijden en elke gezinssituatie is plek in Creabitat. Met een modulair ontwerp sluiten we zo goed mogelijk aan op de ruimtebehoefte.

05.

Zelf

Iedereen kan een bijdrage leveren en hoort erbij.

Impressie Creabitat



De gemeenschap

Samen dragen we de verantwoordelijkheid voor bodem, het water, het landschap en elkaar. Een gemeenschap deelt met elkaar de lasten en plukt bovenal met elkaar de vruchten van duurzaam leven.



Nieuwe natuur

Door water en bodem centraal te stellen en in ere te herstellen, creëren we de ideale plaats voor voedsel, leven en natuurherstel. Nieuwe natuur vind je dus waar we landbouw omvormen naar natuur. Maar ook op de plekken waar op regeneratieve manier voedsel wordt geproduceerd. En zelfs rondom en aan de woningen vindt natuurontwikkeling en herstel van biodiversiteit plaats.



Regeneratieve landbouw

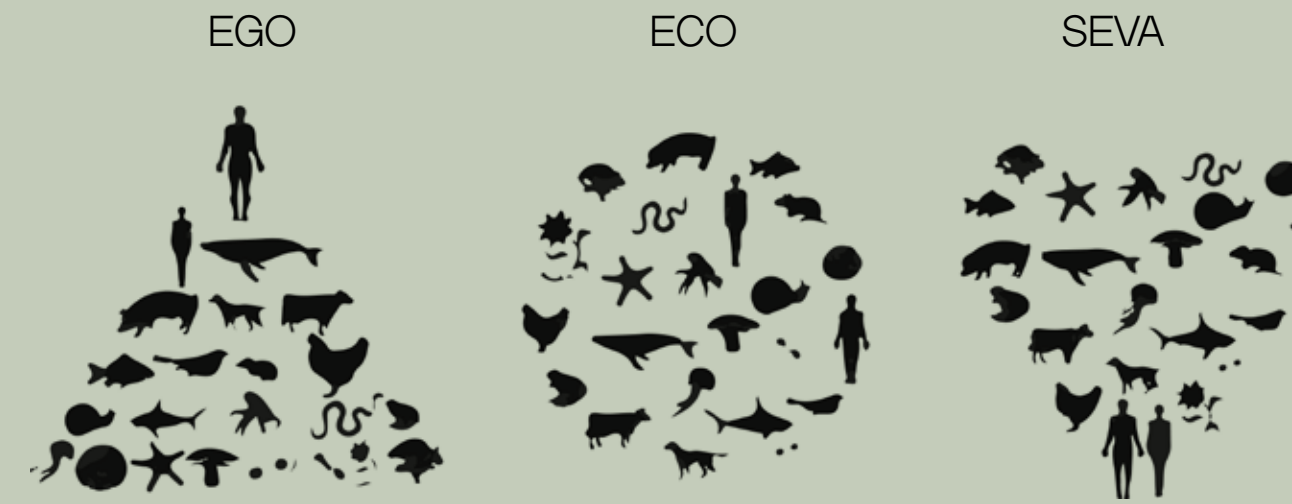
Binnen Creabitat produceren we voedsel en biobased materialen op een regeneratieve manier. We kijken niet alleen naar hoe de negatieve impact verminderd kan worden, maar er wordt ook gewerkt aan het herstel. Onder andere door juist gebruik te maken van natuurlijke processen. Door juist met de natuur samen te werken is er onmiddellijk een positieve bijdrage aan natuur, klimaat, voedselzekerheid en sociale omstandigheden.

Het DNA





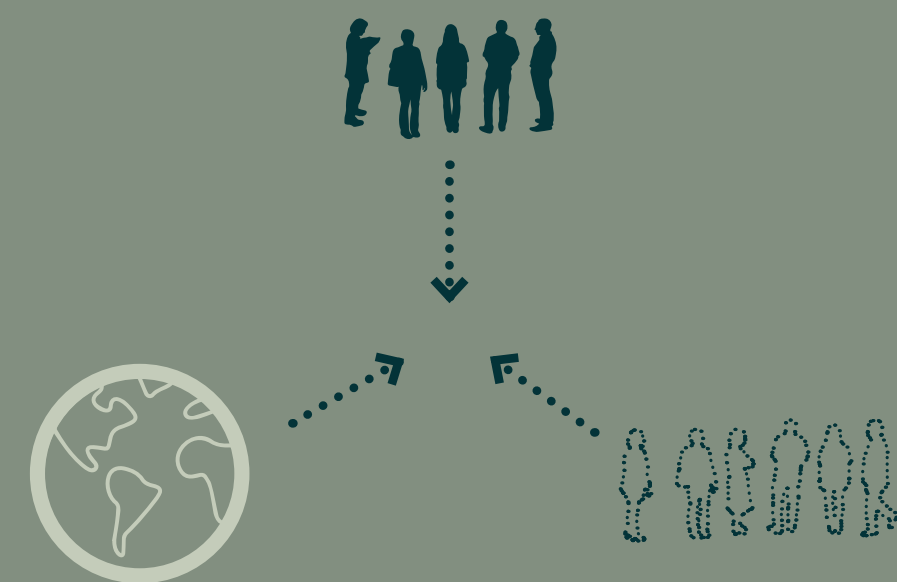
duurzaamheid begint bij de **gemeenschap**
creabitat **verbindt** een gemeenschap aan **een plek**



de gemeenschap draagt **zorg** voor basisbehoeften
op een **regeneratieve** manier



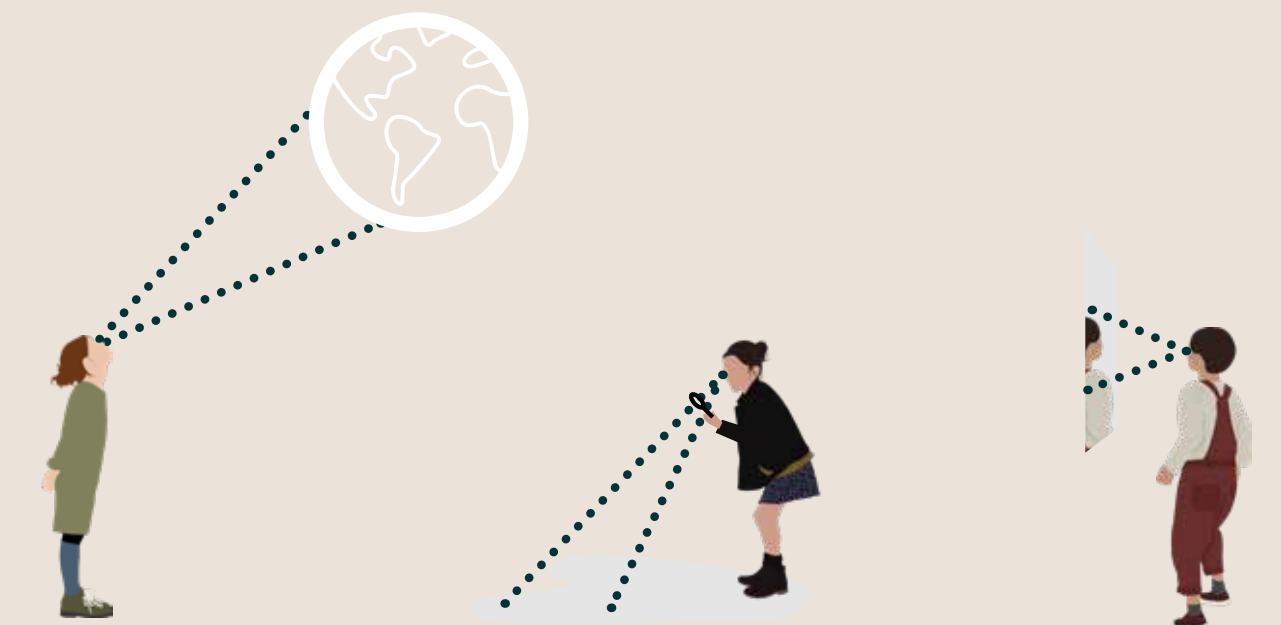
financiële middelen dienen alleen als **ruilmiddel**



in besluitvorming hebben
de **natuur** en **toekomstige generaties** een stem



open gemeenschap met toegang voor **iedereen**
en met sterke **verbinding** met haar omgeving



door te **monitoren** blijft een creabitat in **ont-wikkeling**
en **beweging**

Financiële principes

De ontwikkeling en realisatie van een Creabitat vraagt een grote investering. Bij het vinden van de dekking voor deze investering staan een aantal principes centraal:

1



Voor iedereen toegankelijk

- geen investering/hypotheek nodig
- voor iedereen betaalbare leefkosten dekkend voor onder andere wonen,voedsel en energie

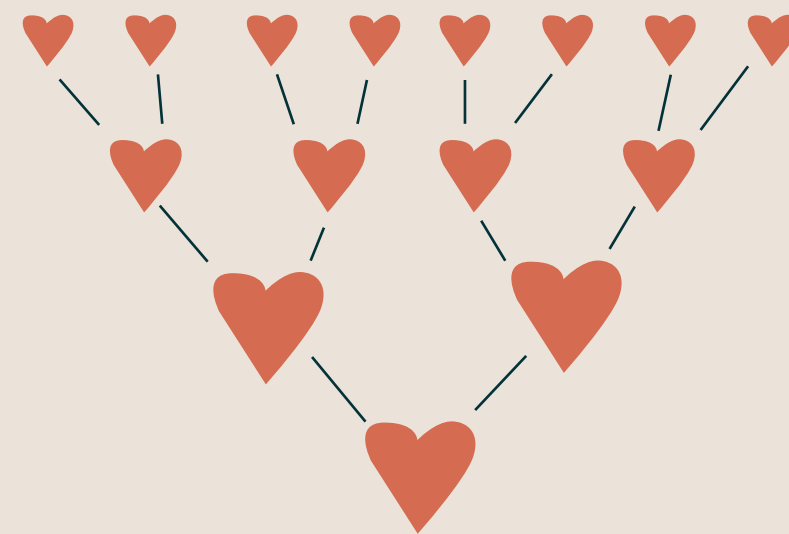
2



Kostendeekkende ontwikkeling

- geen winstoogmerk

3



Pay-it-forward principe

- financiering locatie 1 betaalt ontwikkeling locatie 2 én 3

4



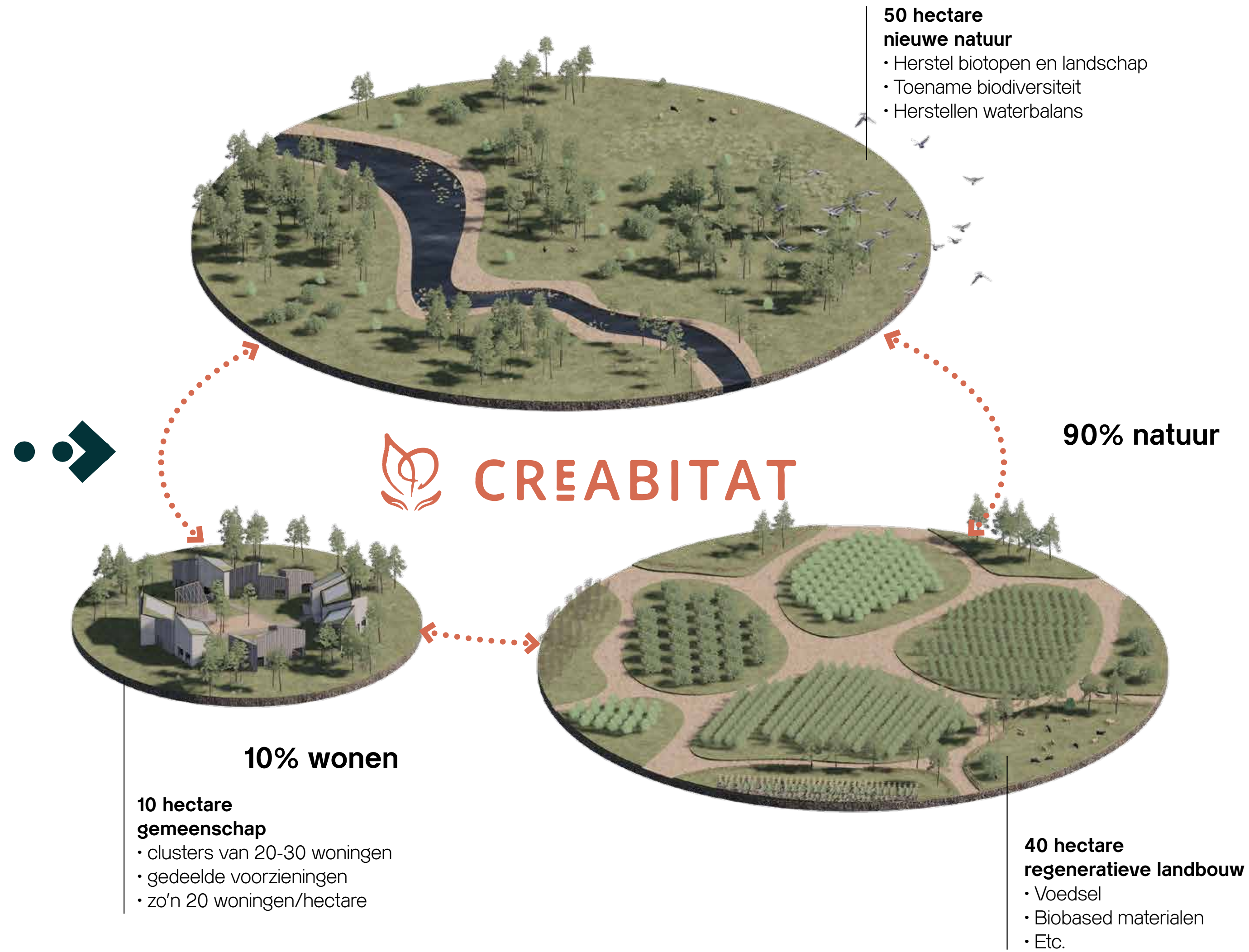
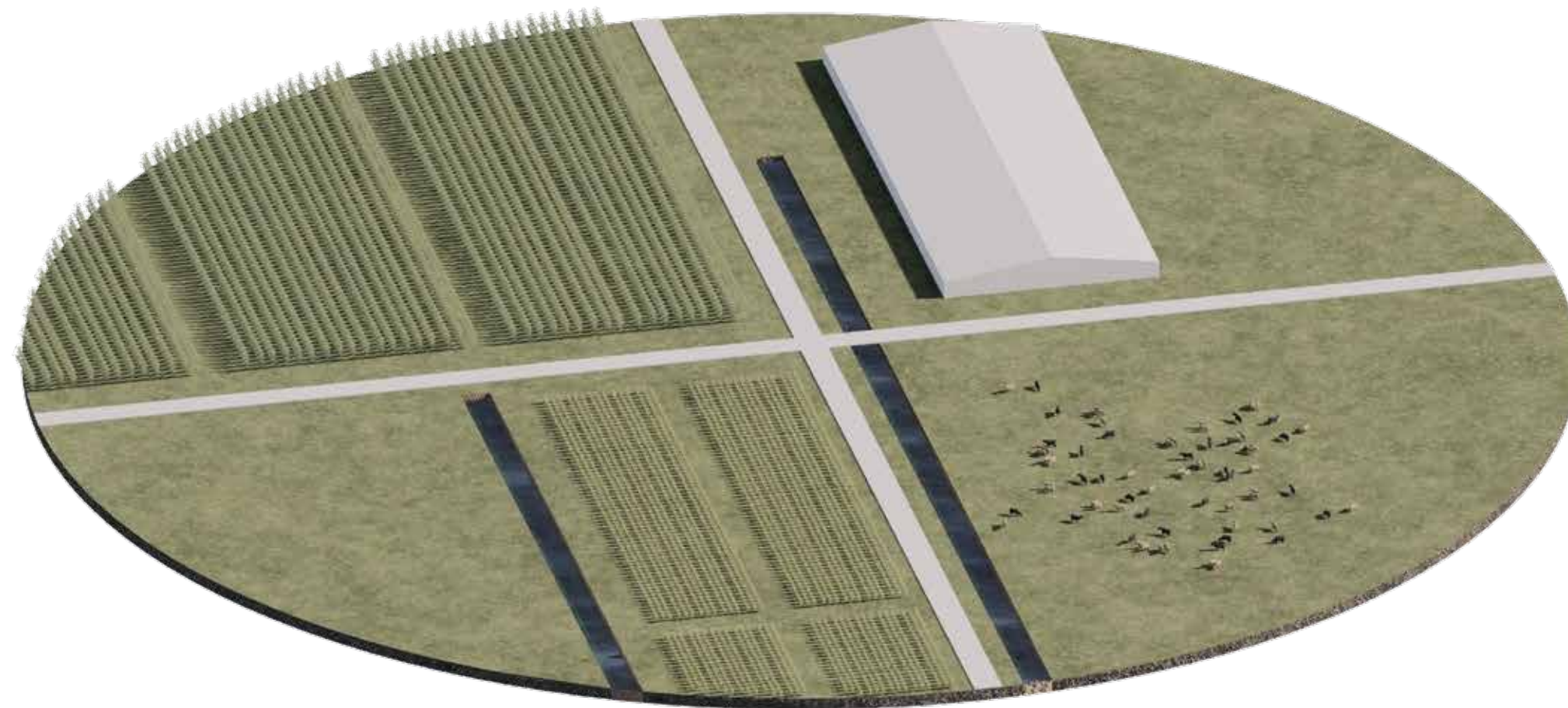
Vrijkopen

- geen privé eigendom, bezit in cooperatie
- niet speculatieve ontwikkeling

De Structuur



De Creabitat Formule



we transformeren circa 100 hectare gangbare landbouw dankzij de draagkracht van een groeiende gemeenschap van maximaal 200 huishoudens

Inbedding omgeving Groeimodel

01.

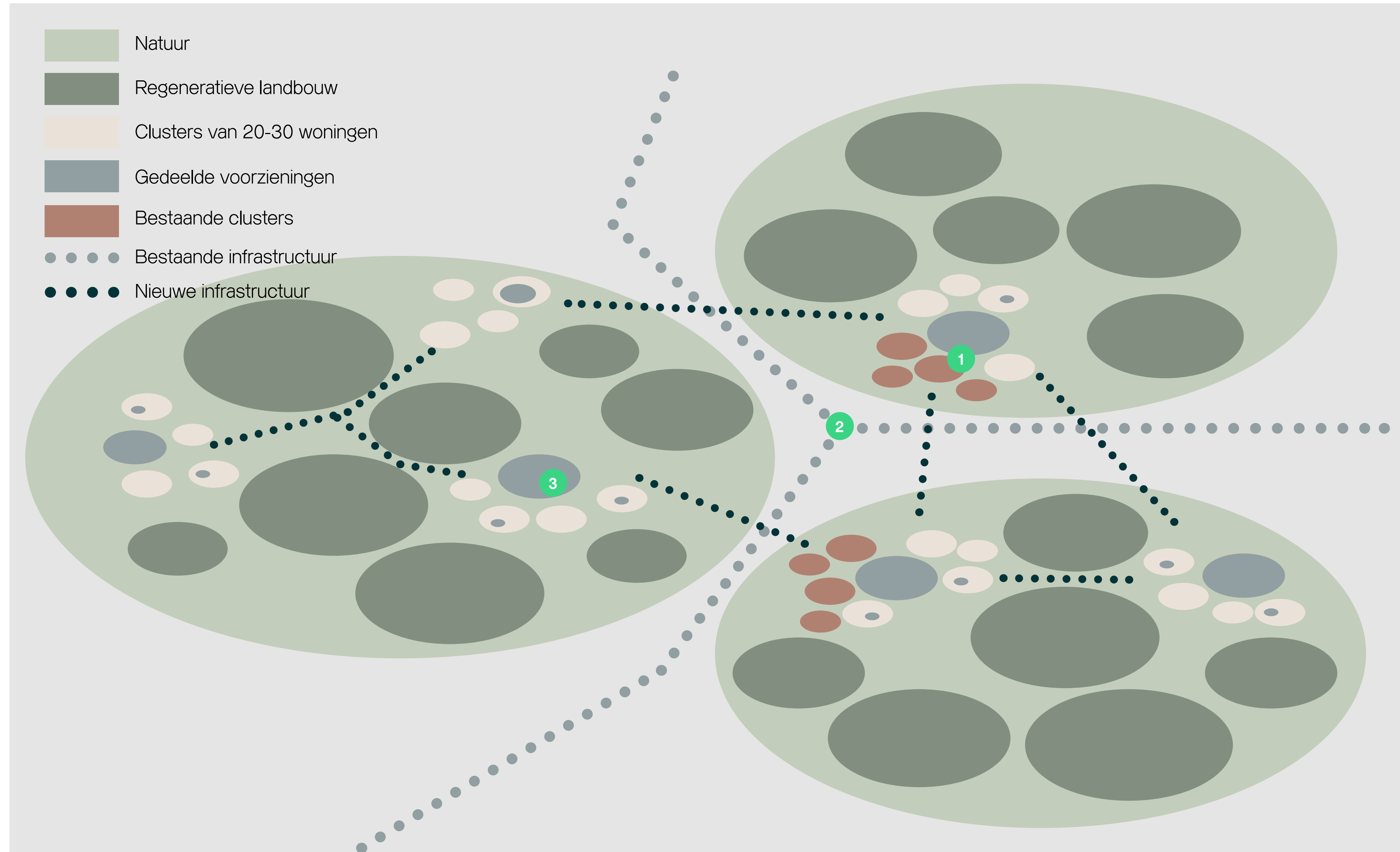
De ontwikkeling van Creabitat start rondom bestaande kernen waardoor ontsluiting en aansluitingen op nuts al voorzien zijn. Vanuit hier kan de gemeenschap groeien en kunnen nieuwe woonclusters toegevoegd worden. Samen hebben de nieuwe en oude woonclusters voldoende schaal om ook gedeelde voorzieningen aan te leggen.

02.

Elke ontwikkeling wordt aangetakt bij bestaande infrastructuur. Deze wordt aangevuld met nieuwe connecties tussen de woonclusters zodat een goed verbonden geheel ontstaat.

03.

De woonclusters en publieke ruimte zijn vrij van auto's. Er zijn slim gepositioneerde 'stations' met elektrische deelautos zodat mobiliteit gewaarborgd is maar geen beperking is voor ontmoeting in de publieke ruimte.



Basisprincipes Wooncluster

Collectiviteit

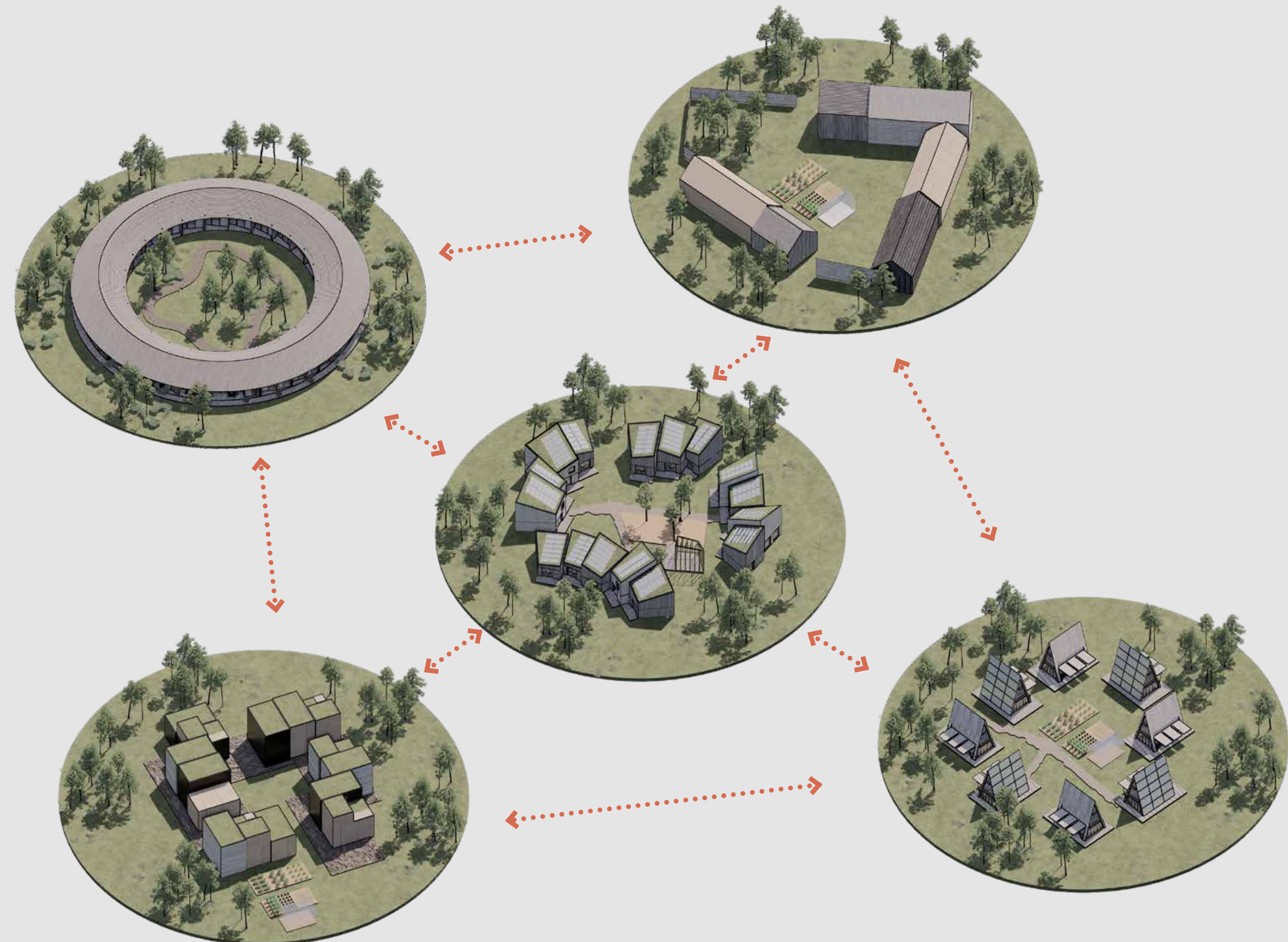
De basis van elk wooncluster is een centrale collectieve tuin. Hier kunnen kinderen veilig spelen, maar is ook plek voor gedeelde voorzieningen als een ontmoetingsruimte of gezamenlijke kas en berging. Het belangrijkste aspect is dat deze ruimte wordt ingericht als ontmoetingsruimte. Per wooncluster kan de mate van collectiviteit variëren gebaseerd op de wensen van elke woongroep.

20 - 30 huishoudens

Elk wooncluster bestaat uit 20 tot 30 huishoudens. Deze schaal zorgt voor een groeps grootte die divers is. Tevens is de groep groot genoeg om voldoende huishoudens met een match te hebben en klein genoeg zodat iedereen elkaar echt kent.

Diversiteit

Een specifieke identiteit is cruciaal voor elk woonclusters. Deze identiteit zorgt voor herkenbaarheid, maar draagt ook bij aan eigenaarschap. Daarnaast zorgt de diversiteit ervoor dat iedereen zijn plek hier kan vinden op zijn eigen manier.



Modulair Biobased Bouwen

Modulair systeem

De woningen zijn opgebouwd uit een compleet modulair systeem. Dat heeft twee redenen:

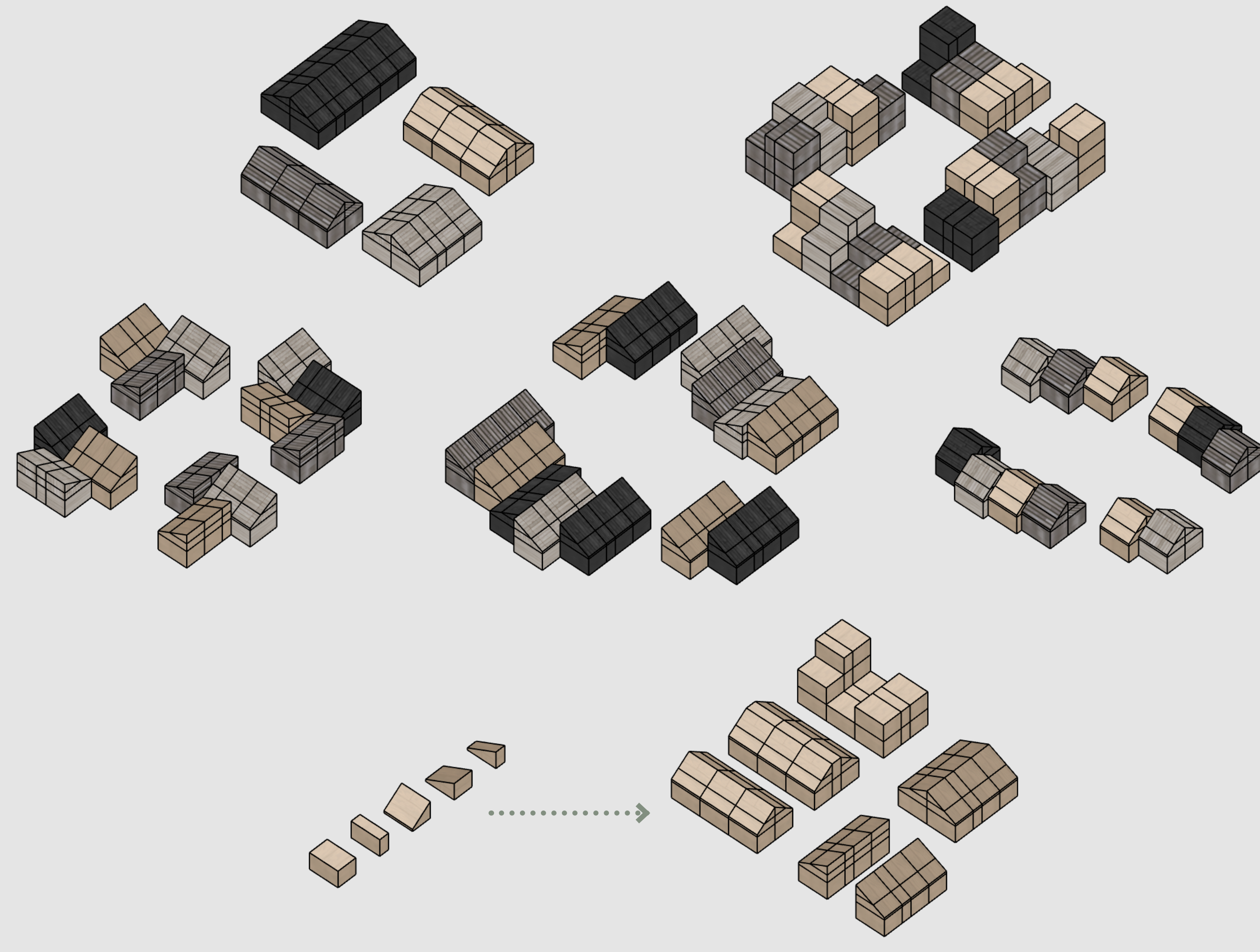
1. door modulair te bouwen ontstaat efficiëntie, schaalbaarheid en betaalbaarheid
2. door modulair te bouwen kunnen we aansluiten op de 'wooncarrière' van elk huishouden.

Wooncarrière

Het modulair systeem staat uitwisseling van modules toe waardoor een woning kan meegroeien of krimpen. De ruimtebehoefte varieert enorm tijdens ieders levensloop en hierdoor gebruikt ieder huishouden naar behoefte én kan iedereen op dezelfde plek blijven wonen. Daarmee borgen we eigenaarschap en kan de gemeenschap sterk 'wortelen' op de plek waar ze woont.

Legoblokken voor diversiteit

Het modulair systeem is zo opgebouwd dat vanuit 5 legoblokjes een enorme variatie aan woningen en woonclusters gevormd kan worden.



Richting Beeldkwaliteit **Wonen**



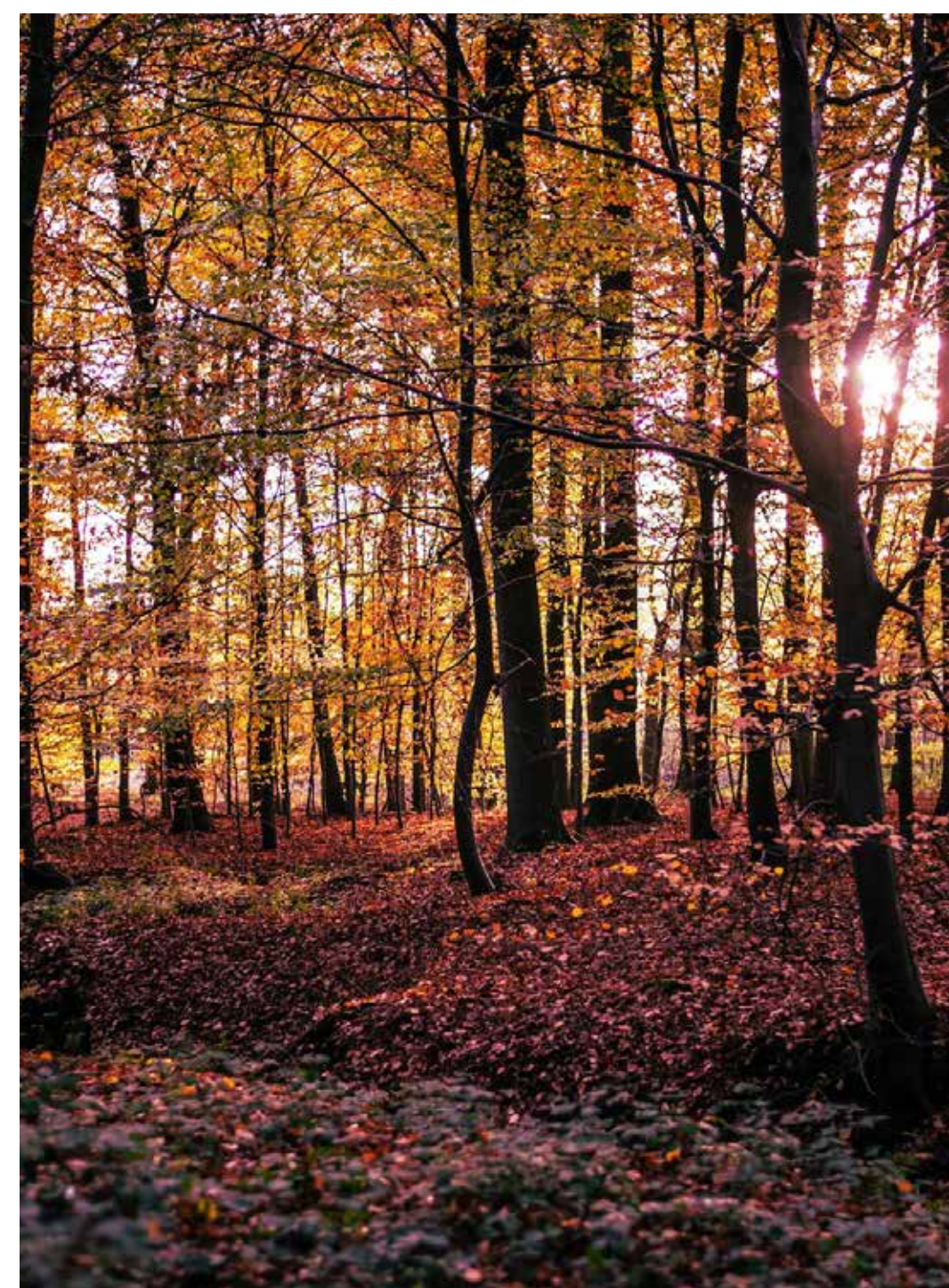
Richting Beeldkwaliteit Openbaar gebied



Richting Beeldkwaliteit Regeneratieve landbouw



Richting Beeldkwaliteit **Natuur**



Waarde voor Maashorst



Uitdagingen buitengebied en dorpen



Betaalbaar woningaanbod

De woningtekort is groot. Zeker in gebieden waar ontwikkelaars weinig kansen zien om geld te verdienen. Gebrek aan betaalbare woningen zorgt ervoor dat dorpen leeglopen en geen plek hebben voor doorstroming van ouderen of vestiging van starters.



Verarming natuur en biodiversiteit

De intensieve landbouw heeft de natuur onder druk gezet. De biodiversiteit is sterk afgenomen.



Boerenbestaan onder druk

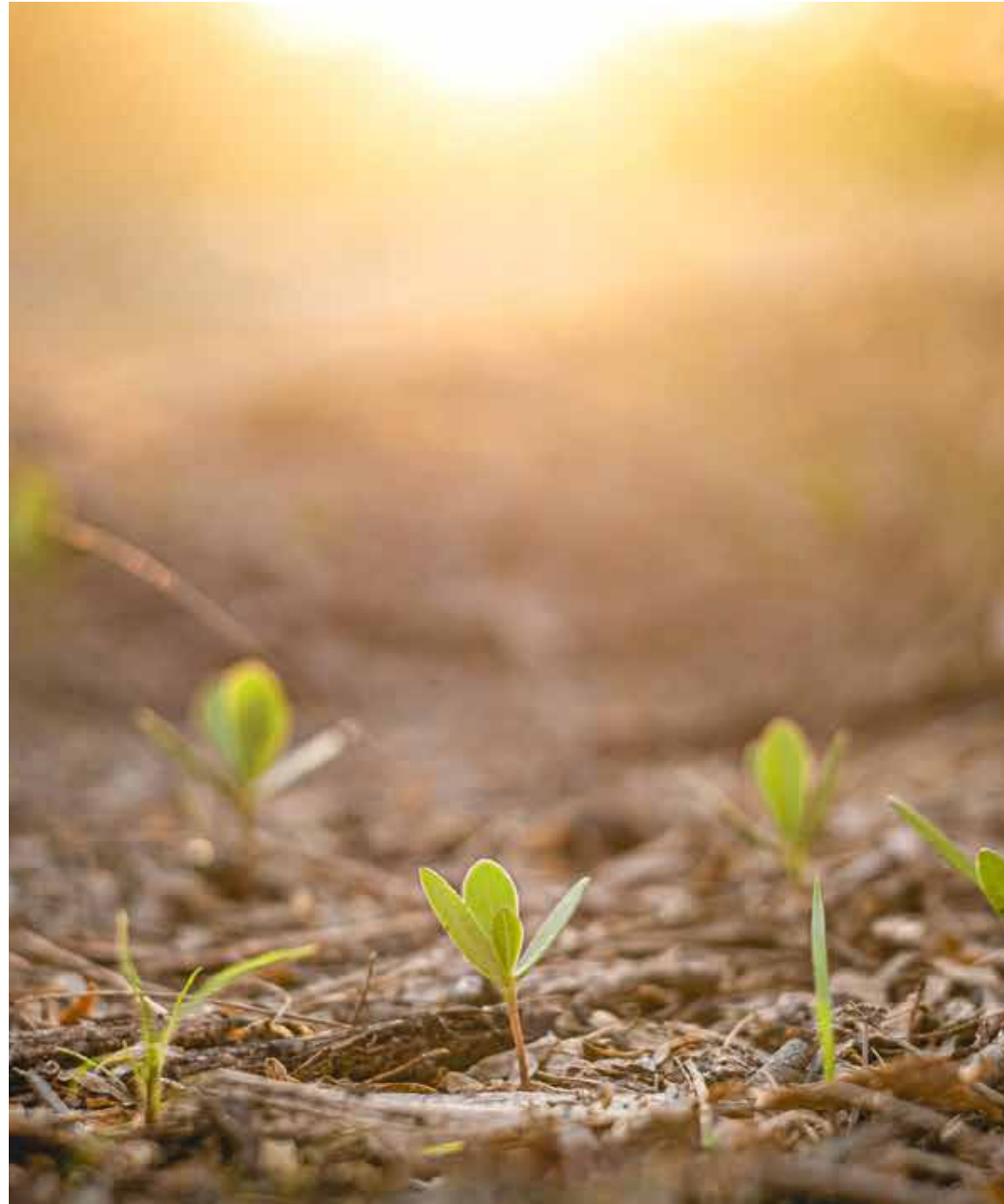
Boeren staan onder druk en hebben geen perspectief. Uitkopen ondermijnt de binding van boer en plek, maar de transitie naar betere vormen van landbouw is duur en moeilijk.



Teruglopend voorzieningenniveau

Zorg, onderwijs en OV staan allemaal onder druk in de dorpen. Door de leegloop wordt het steeds moeilijker het voorzieningenniveau op peil te houden.

Meerwaardecreatie gebiedsniveau



Natuurherstel

Creabitat zorgt voor natuurherstel door regeneratie van nieuwe natuur, regeneratieve landbouw die bijdraagt aan biodiversiteit en woonomgevingen omringd door natuur. De key zit in de draagkracht en zorg van een gemeenschap om dit mogelijk te maken.



Transitie landbouw/buitengebied

Creabitat jaagt de transitie van de landbouw aan. Een groeiende gemeenschap biedt voldoende monden en financiële draagkracht om een verdienmodel op te zetten voor regeneratieve landbouw. Modellen als agroforestry en biobased materialen verbouwen ondersteunen het ecosysteem.



Fysiek- ruimtelijke kwaliteit

Natuur, landbouw en woonkernen worden allen hersteld, verbeterd of aangelegd. Allen financieel, fysiek en in arbeid gedragen door de gemeenschap. De overheid hoeft alleen de weg vrij te maken.



Sociale innovatie

Creabitat is het initiatief voor sociale innovatie met als doel gemeenschap op gebied van bewoners, omwonenden, ondernemers en boeren op te richten, te faciliteren en te begeleiden.

Meerwaardecreatie stake-holder niveau



Perspectief voor de boer

Creabitat biedt perspectief voor boeren als grondeigenaar, agrarisch ondernemer op gebied van regeneratieve landbouw, agroforestry en biobased materialen. En dat op een manier waarbij de boer gewoon kan blijven wonen op de plek waar hij of zij binding mee heeft.



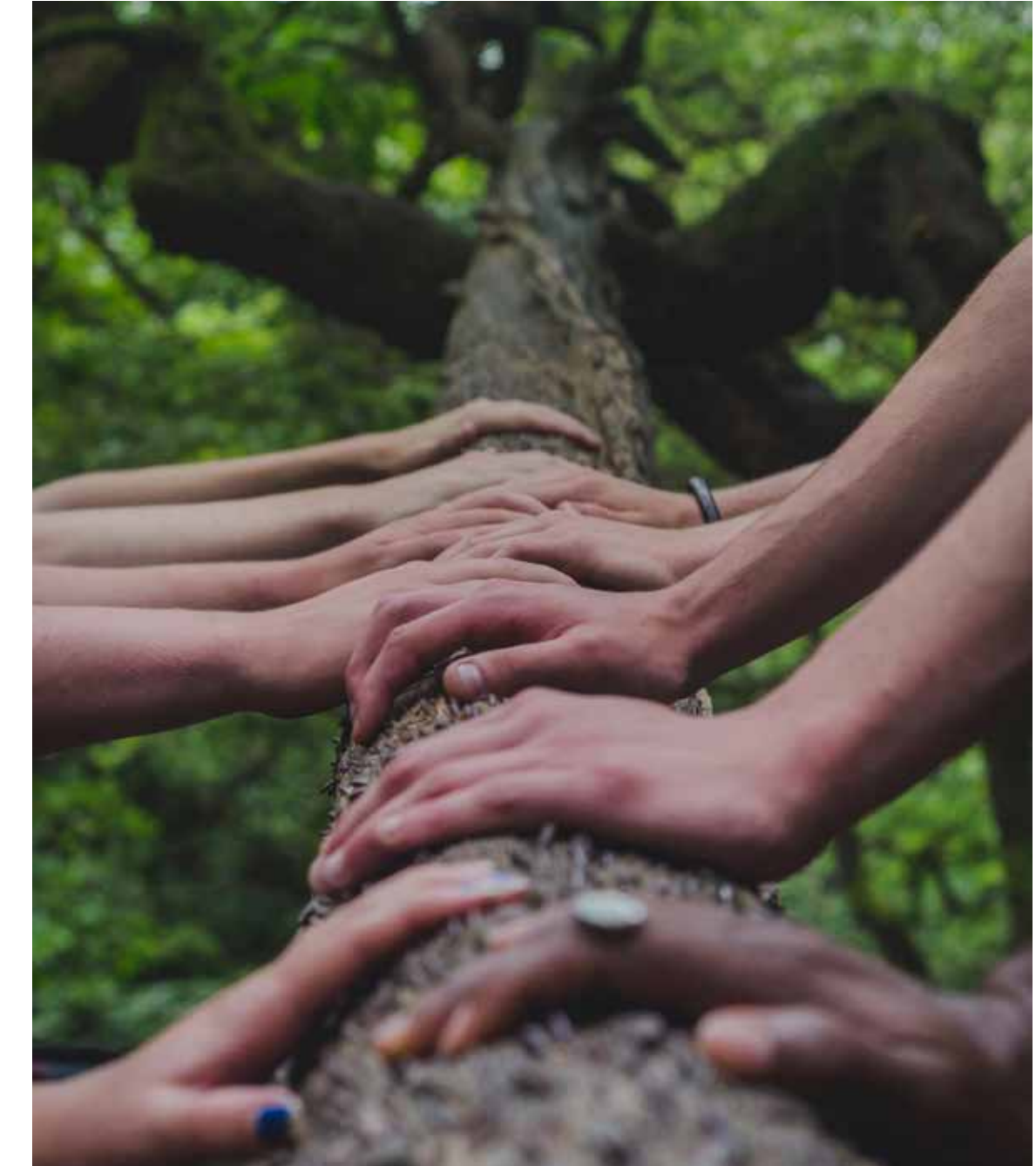
Leefbaarheid voor omwonenden

De geluids- en geuroverlast, verrommeling en kans op criminaliteit wordt aangepakt in de gebieden waar Creabitat aan de slag gaat. Het landschap en de natuur worden hersteld, dus uitzicht en omgeving worden nog mooier. Daarnaast zorgt Creabitat voor aanbod van betaalbare woningen voor lokale bevolking en creëren we nieuwe voorzieningen.



Impact voor belegger/investeerder

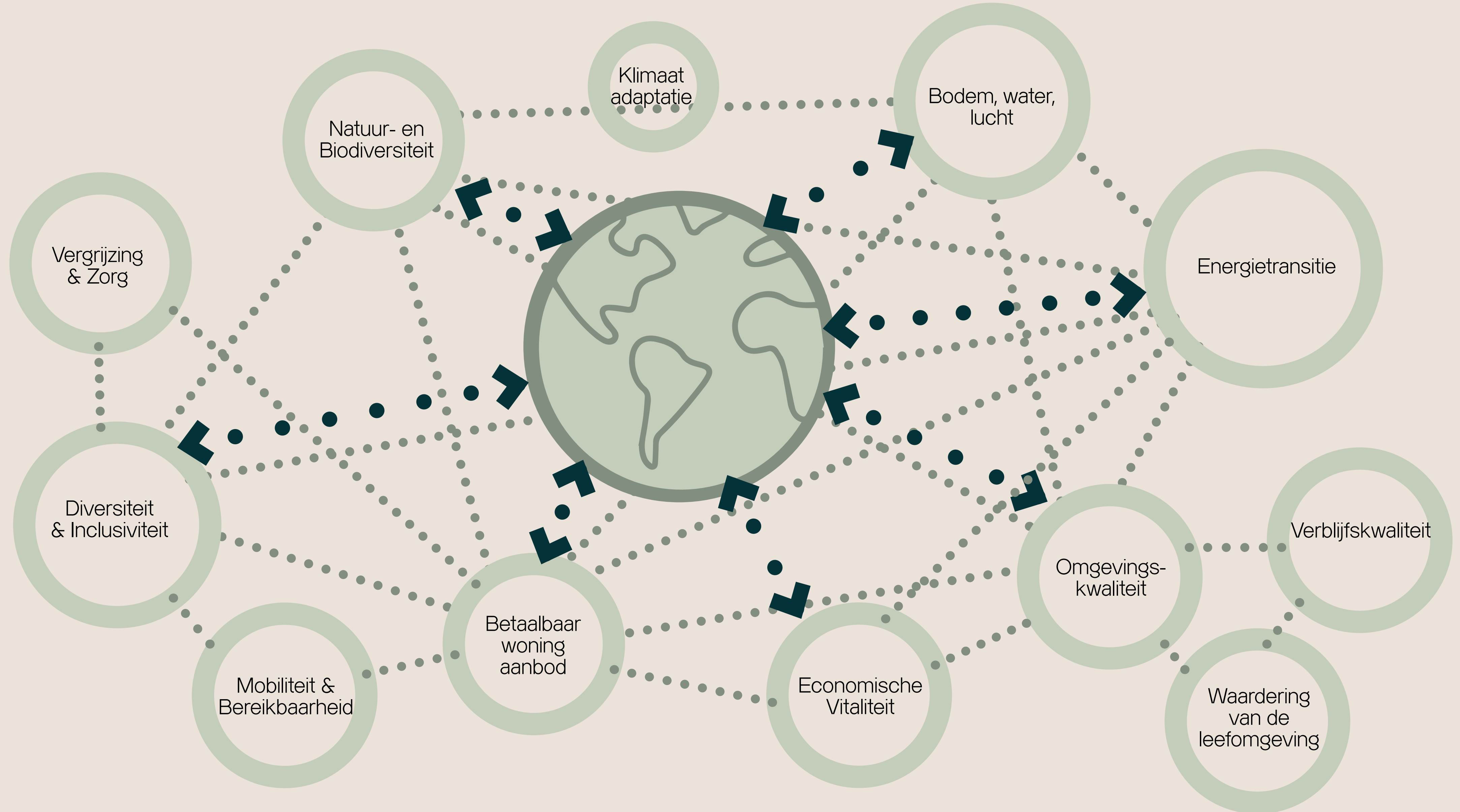
Het grote verschil met elke andere duurzame investering is dat je hier investeert om de 'root-cause' aan te pakken van onze problemen: de verbinding tussen mens en natuur.



Ontzorging voor overheid

Er is geen geld of arbeid vanuit de overheid nodig om alle duurzaamheidsdoelstellingen te halen. De gemeenschap die Creabitat opzet draagt alles. Vanuit de overheid hebben we alleen lef en daadkracht nodig om hiervoor de weg vrij te maken.

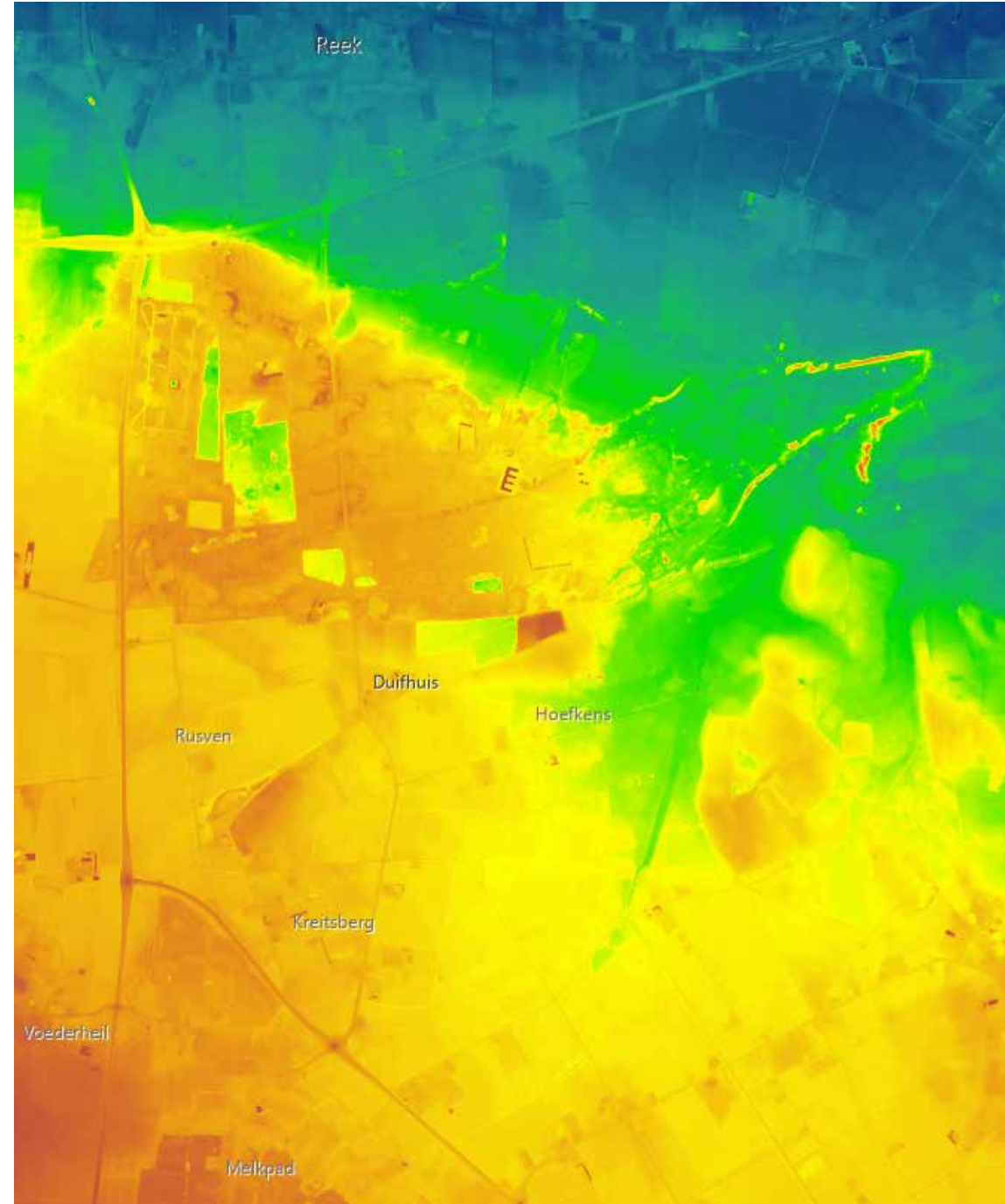
Meerwaardecreatie Creabitat



Locatie Maashorst

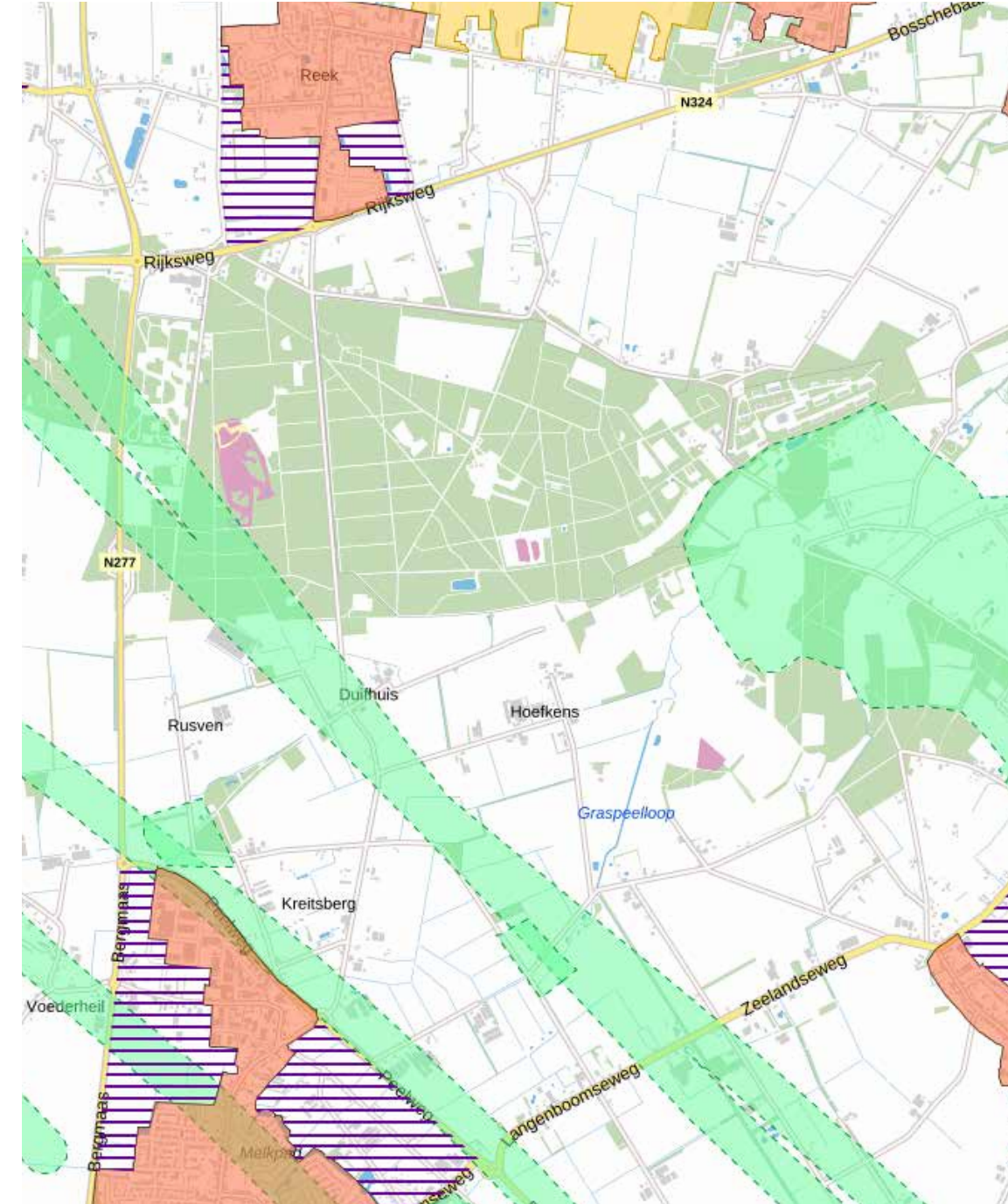


Analyse van de ondergrond



Hoogtekaart

Het gebied ligt op de rand van de hoger gelegen Maashorst waar deze overgaat in de lager gelegen Venloslenk. In het reliëf zijn duidelijk de beekdalen langs de oude akkercomplexen en de bebouwingskernen zichtbaar.



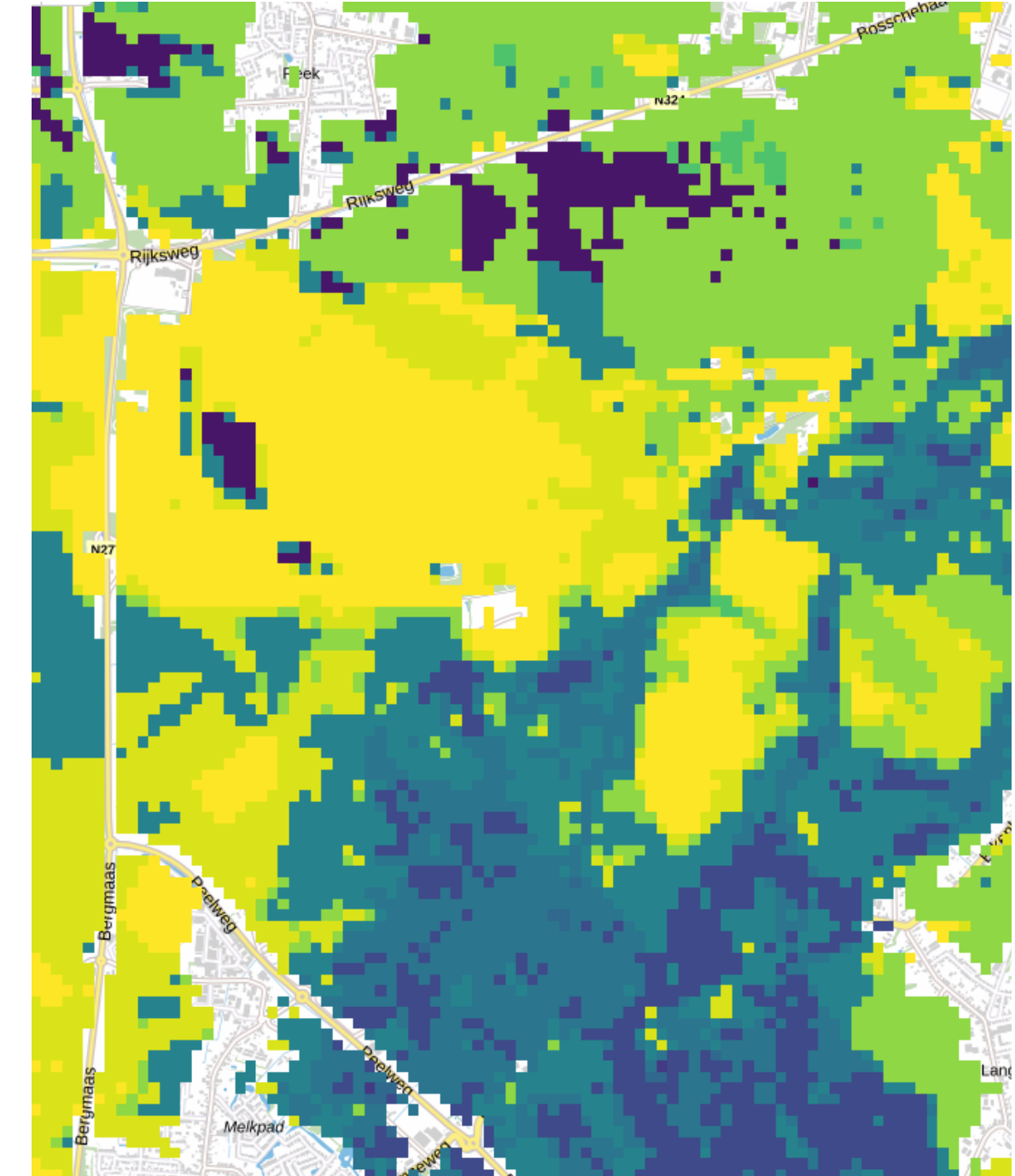
Aardkundige waarden

De horsten en slenken zijn hier het gevolg van een stelsel van breuklijnen diep onder het oppervlak. Op sommige plekken zijn deze breuken nog zichtbaar in het landschap, elders hebben ze alleen nog effect op grondwater (wistverschijnsel).



Bodem

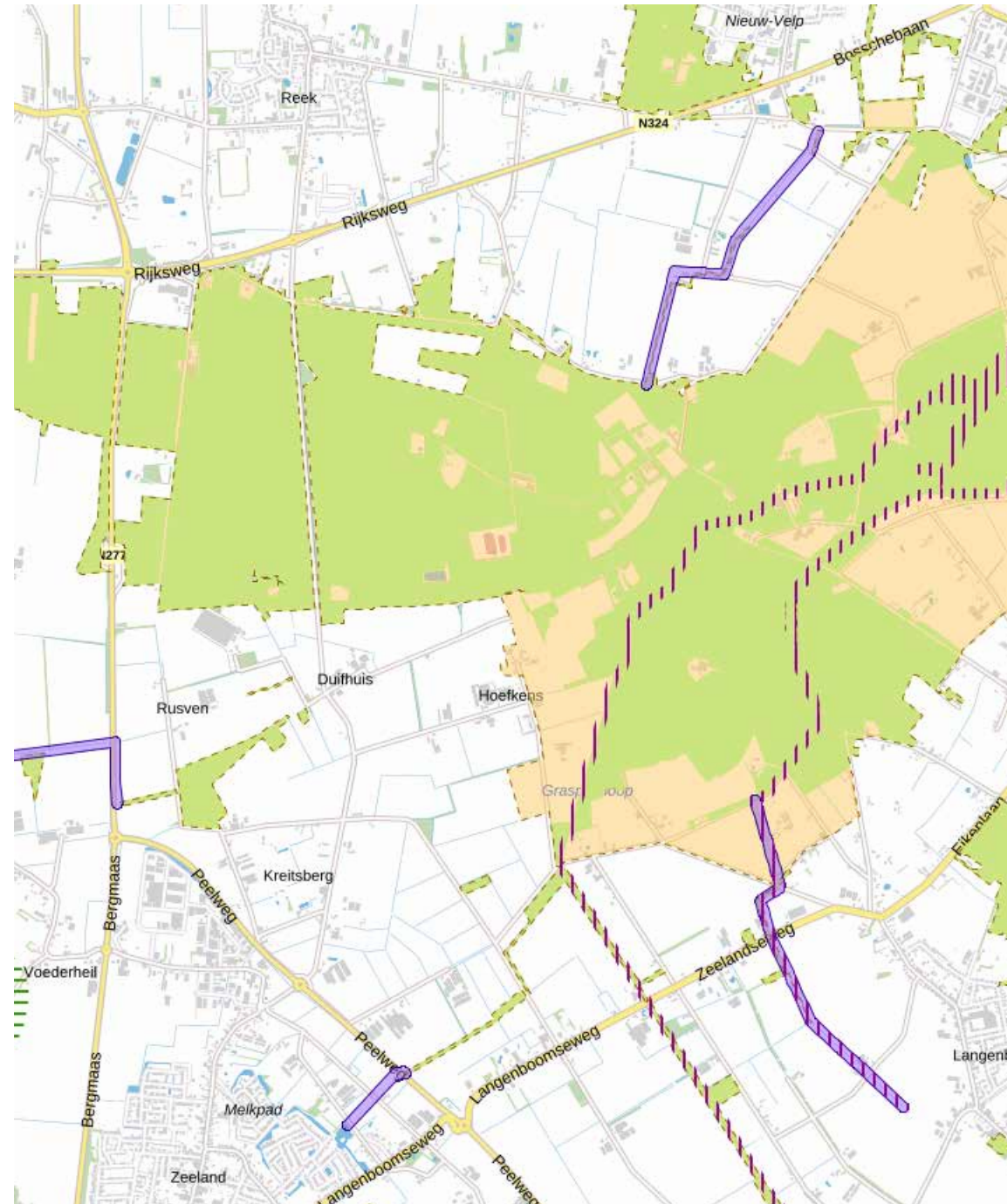
Ook uit de bodem is de logische vorming van het landschap herleidbaar; oude akkers en kernen rondom de opgebrachte voedselrijke gronden (bruin), bossen nabij de oude landduinen (roze en geel) en het jongste agrarische gebruik in de natste zone met de beken (groen).



Grondwater

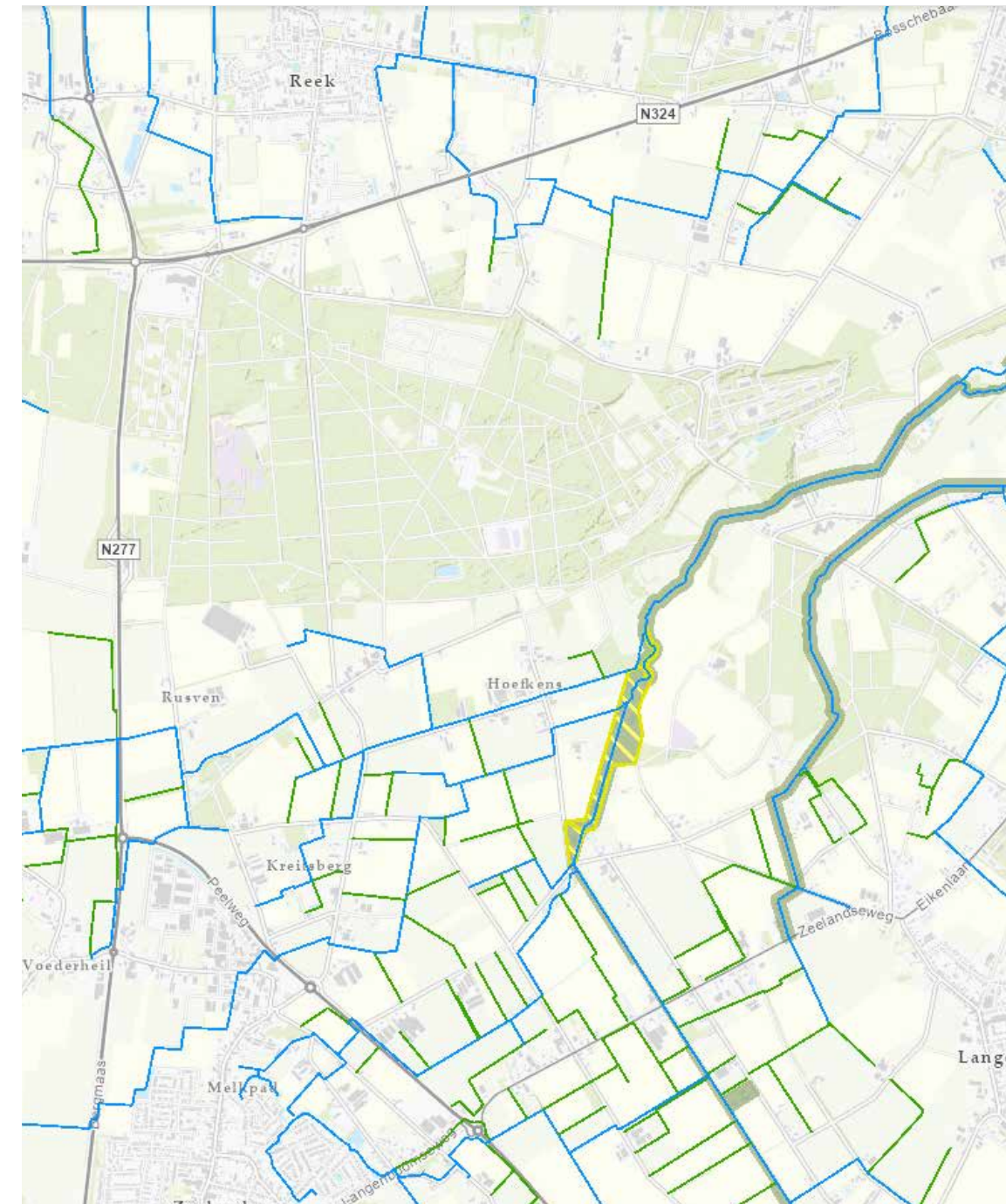
Ondanks de hogere ligging is het centrale landbouwgebied van oorsprong behoorlijk nat. Dit heeft enerzijds te maken met de beken die hier stromen en anderzijds met de effecten op grondwater door de ondoordringbare breukzones.

Analyse van de netwerken



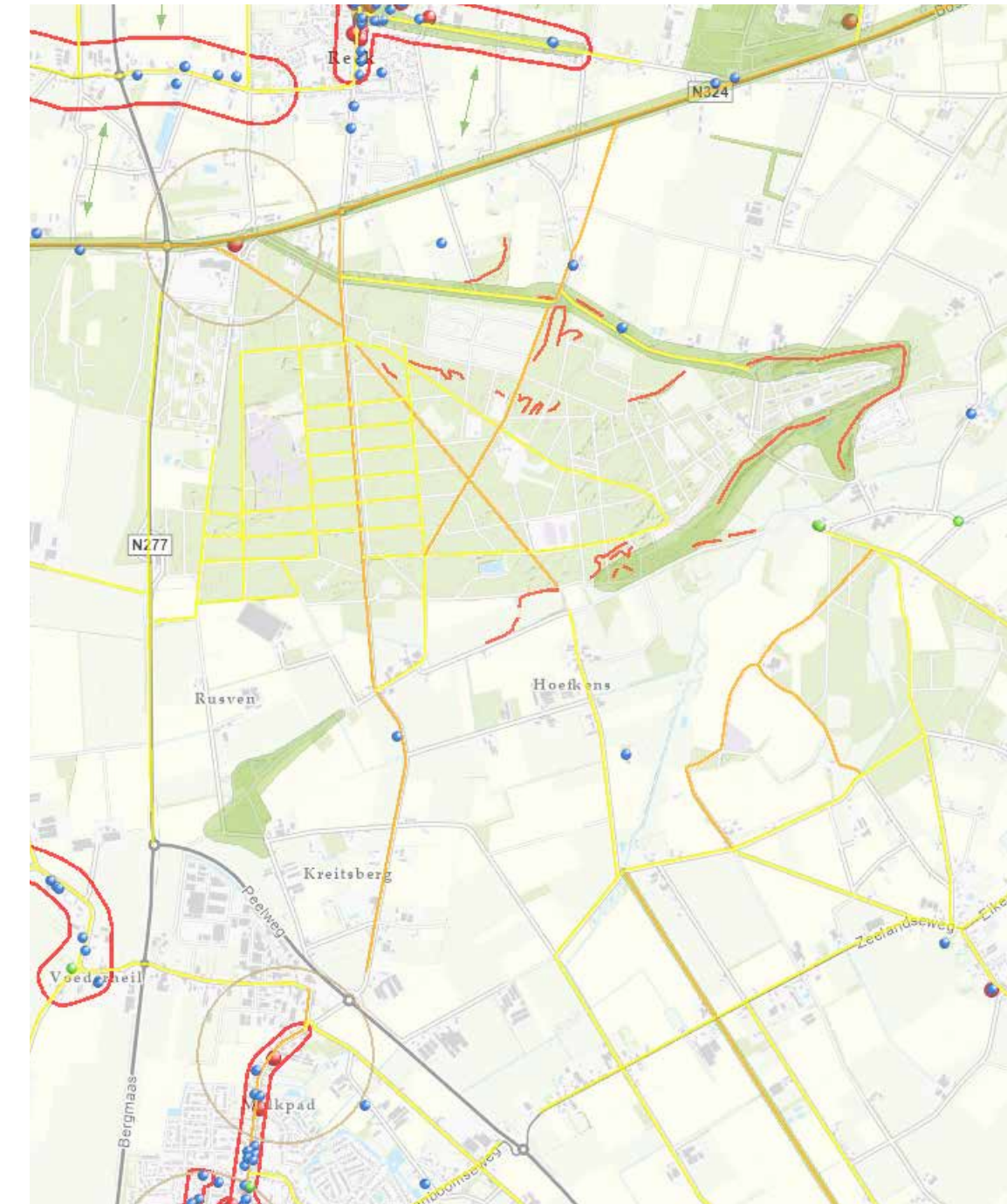
Natuur - IOV

Het boscomplex en de oude akker hebben hoge natuurlijke waarde (Natuurnetwerk) en de beken en grote waterlopen vormen belangrijke ecologische verbindingzones. Te zien is dat er nu nog gaten zijn in de verbindingen tussen natuurgebieden.



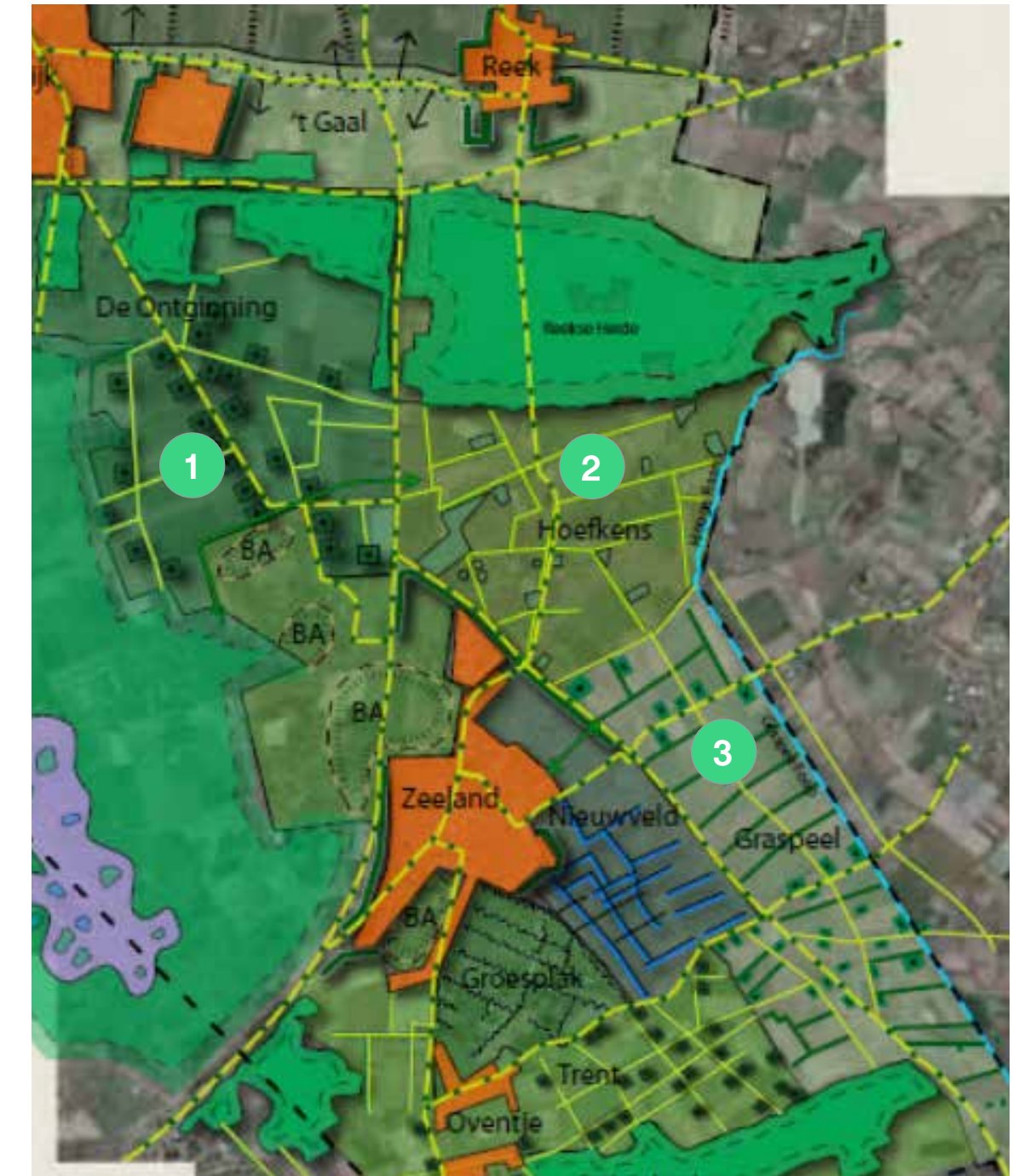
Waterlopen

Met name de beken zijn zichtbaar, maar het verloop ervan is gekanaliseerd om snel water af te kunnen voeren. Ook de vele sloten in het middengebied duiden op een nat karakter waar water snel af kan worden gevoerd. Hier liggen kansen om water langer in het gebied vast te houden.



Cultuurhistorie

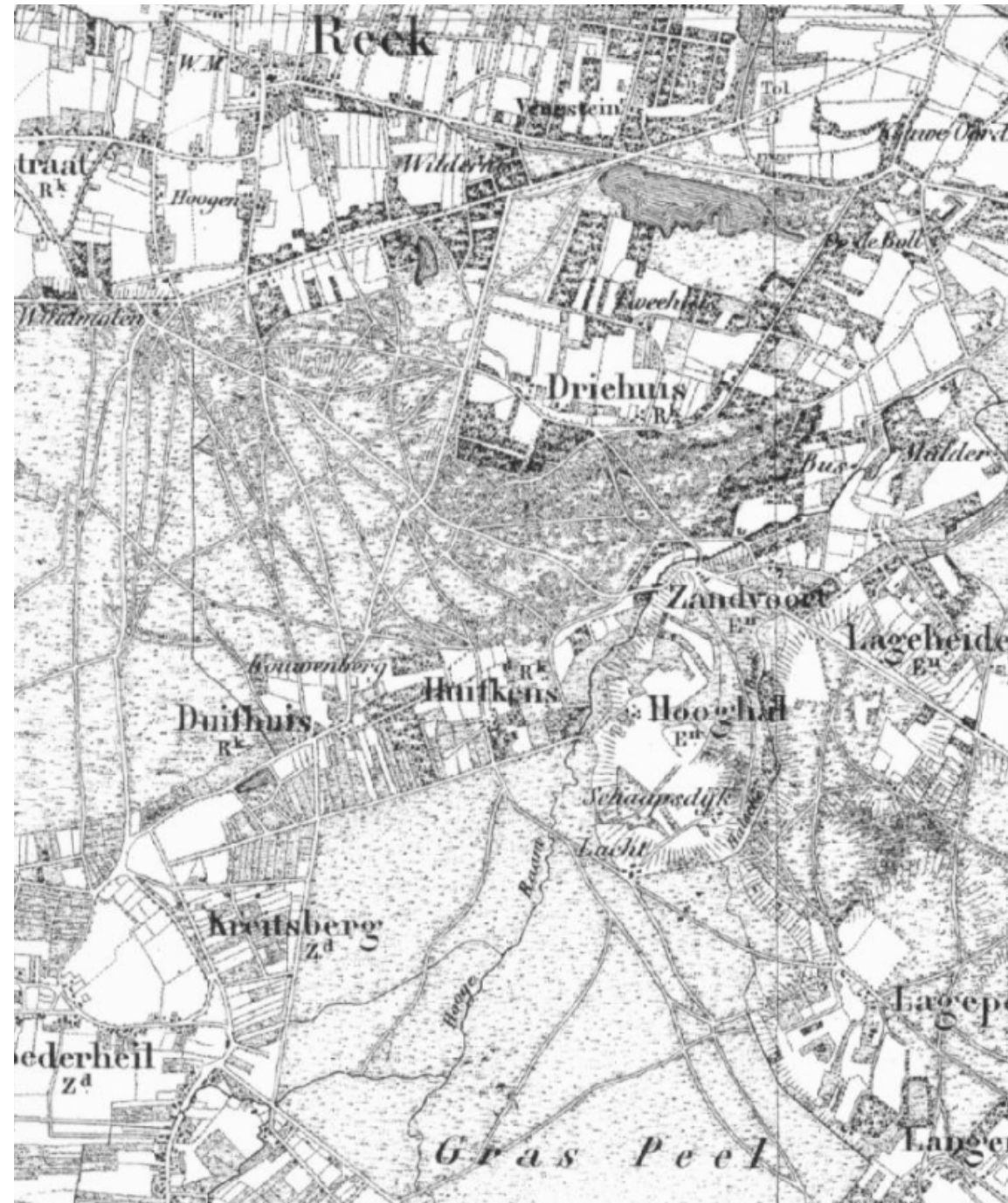
In het gebied zijn vooral de oude wegenstructuren waardevol. Op de hogere gronden hebben zich hier bebouwingslinten gevormd. Ook de paraboolvormige stuifzandduinen omgeven door eikenhoutwallen ter bescherming van de landbouwgronden zijn cultuurhistorisch waardevolle relictten.



Landschapstypologie

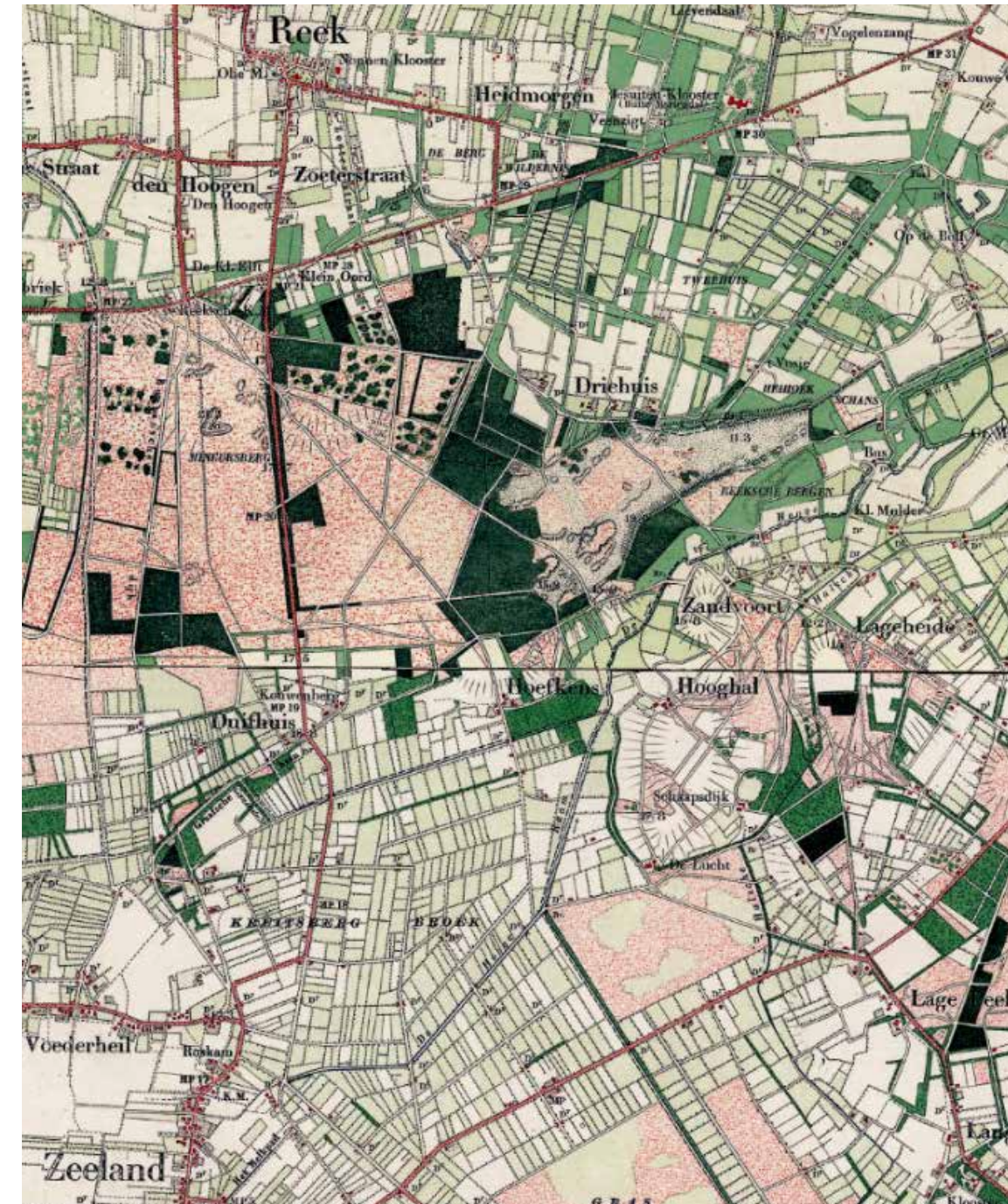
De 'Ontginning' (1) is een afwisselend coulissenlandschap met lanen en groene erven. De 'Hoefkens' (2) is een ouder, kleinschaliger landschap met kleine bosjes en lanen. De 'Graspeel' (3) is een grootschalig productielandschap met grote boerenbedrijven.

Analyse van de occupatie



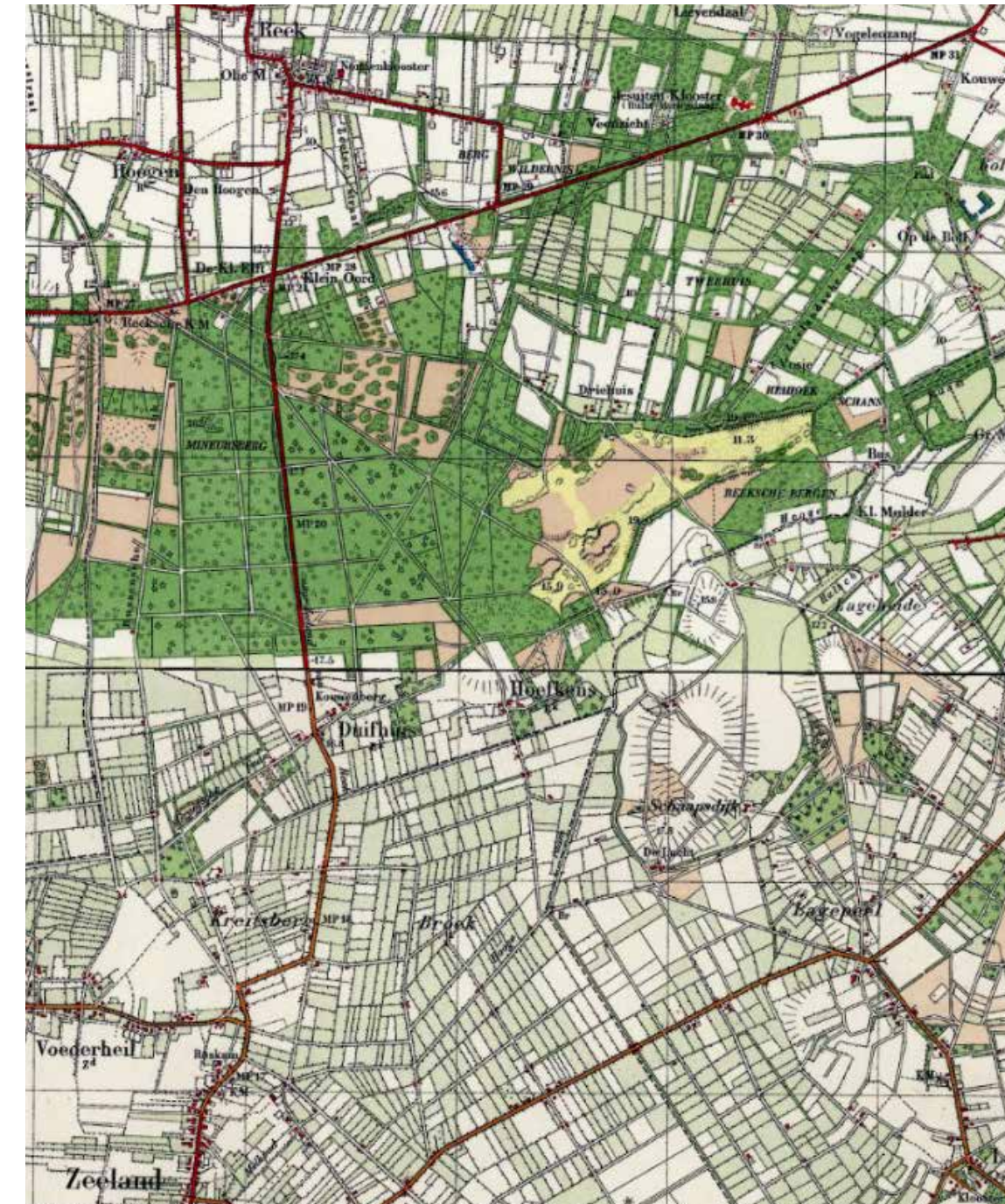
1850

Het landgebruik is in hoge mate gebaseerd op kansen die de natuurlijke ondergrond bood. De rand van de Maashorst en de hoger gelegen gebieden zijn bewoond of in gebruik als akker. Het middengebied is nog niet ontgonnen en bestaat uit woeste gronden met heide en veen.



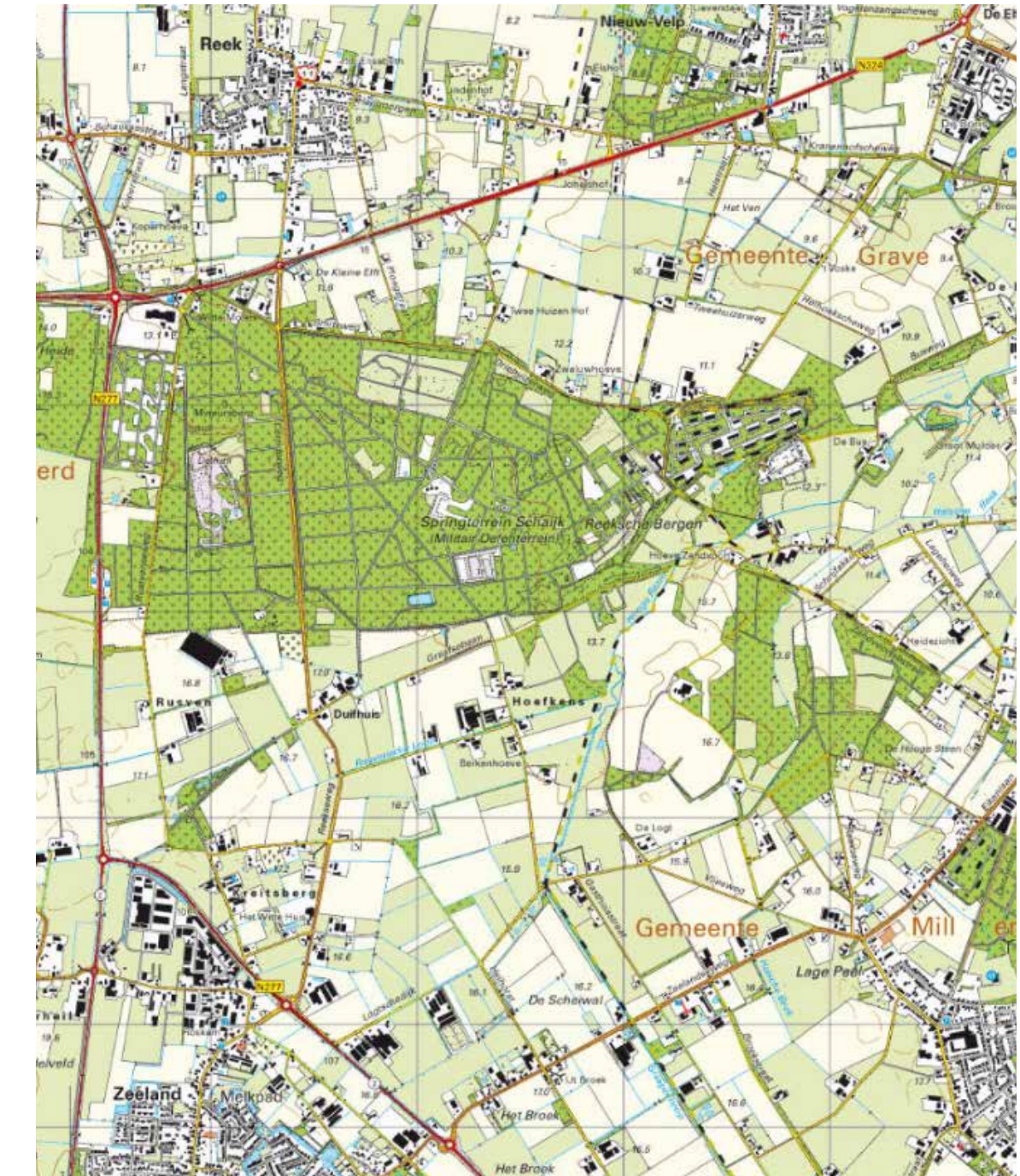
1900

De rand van de horst is herkenbaar door heide en de eerste boscomplexen. Het woeste middengebied is ontgonnen en het natte karakter is goed zichtbaar door de vele sloten. De oudere akkers zijn herkenbaar aan de grillige vormen en hogere ligging.



1950

Het boscomplex is groter om het stuifzand in te perken. De jongste ontginningen zijn volop in agrarisch gebruik; door het natte karakter is hier met name weidegrond, de akkerbouw vindt plaats op de oudere akkers nabij de kernen. De dorpen zijn nog kleinschalige boerenkernen.



2020

Door ruilverkaveling en technische ontwikkelingen zijn de agrarische gronden meer op elkaar gaan lijken en schaalvergroting resulteert in intensieve agrarische bedrijven; de subtiele landschappelijke nuances zijn verdwenen. De naoorlogse dorpsuitbreidingen zijn zichtbaar.

Concept visie

01.

50 hectare nieuwe natuur in de vorm van beken en beekdal, kruidenrijke graslanden, ecologische verbindingen.

02.

40 hectare regeneratieve en natuurinclusieve landbouw die zelfvoorzienend en vraaggericht gestuurd is.

03.

200 off-grid woningen in 4 à 5 bebouwingsconcentraties van 40 à 50 wooneenheden verdeeld over woonclusters van 20-30 huishoudens.

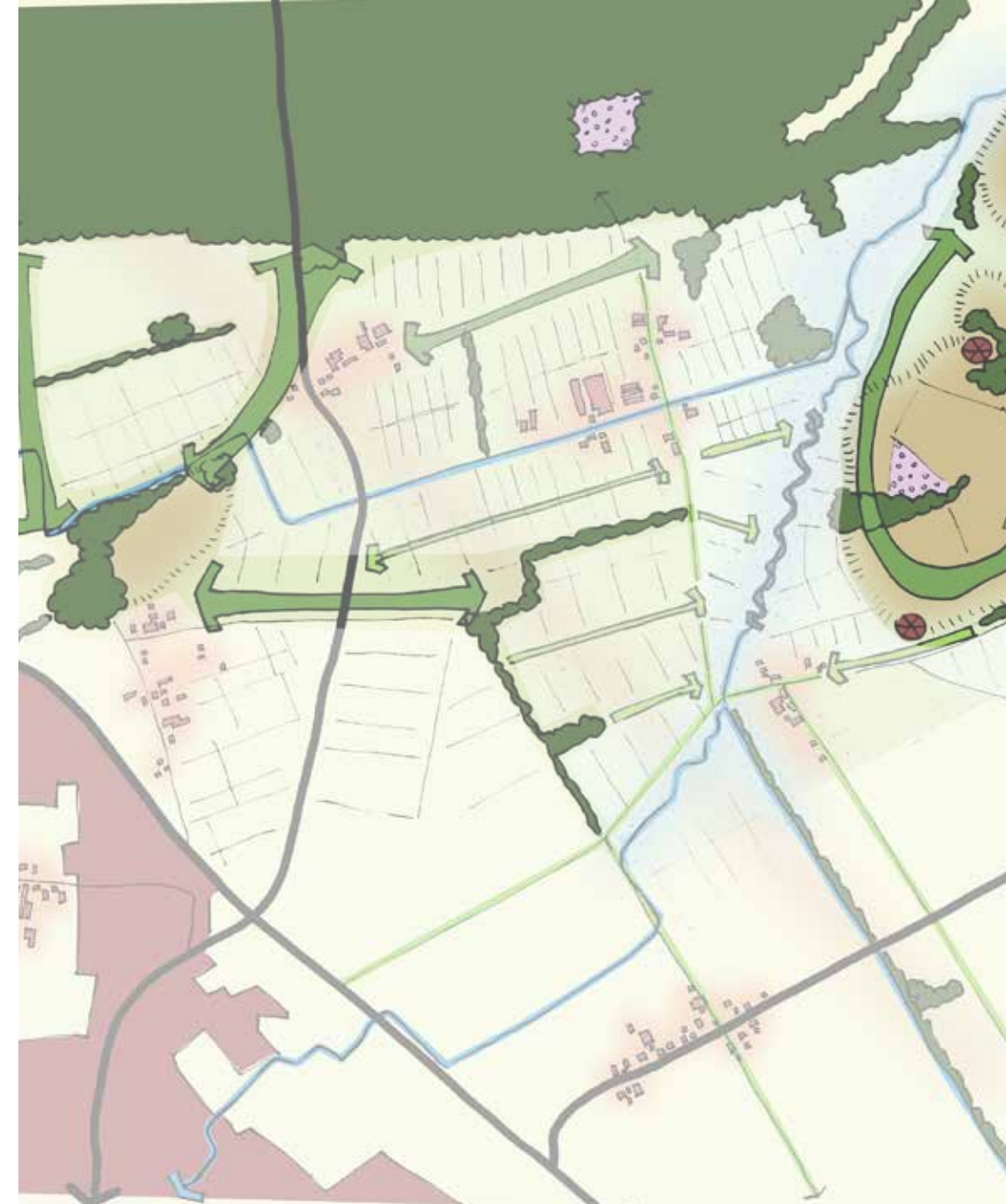


Ontwikkelrichting per zone



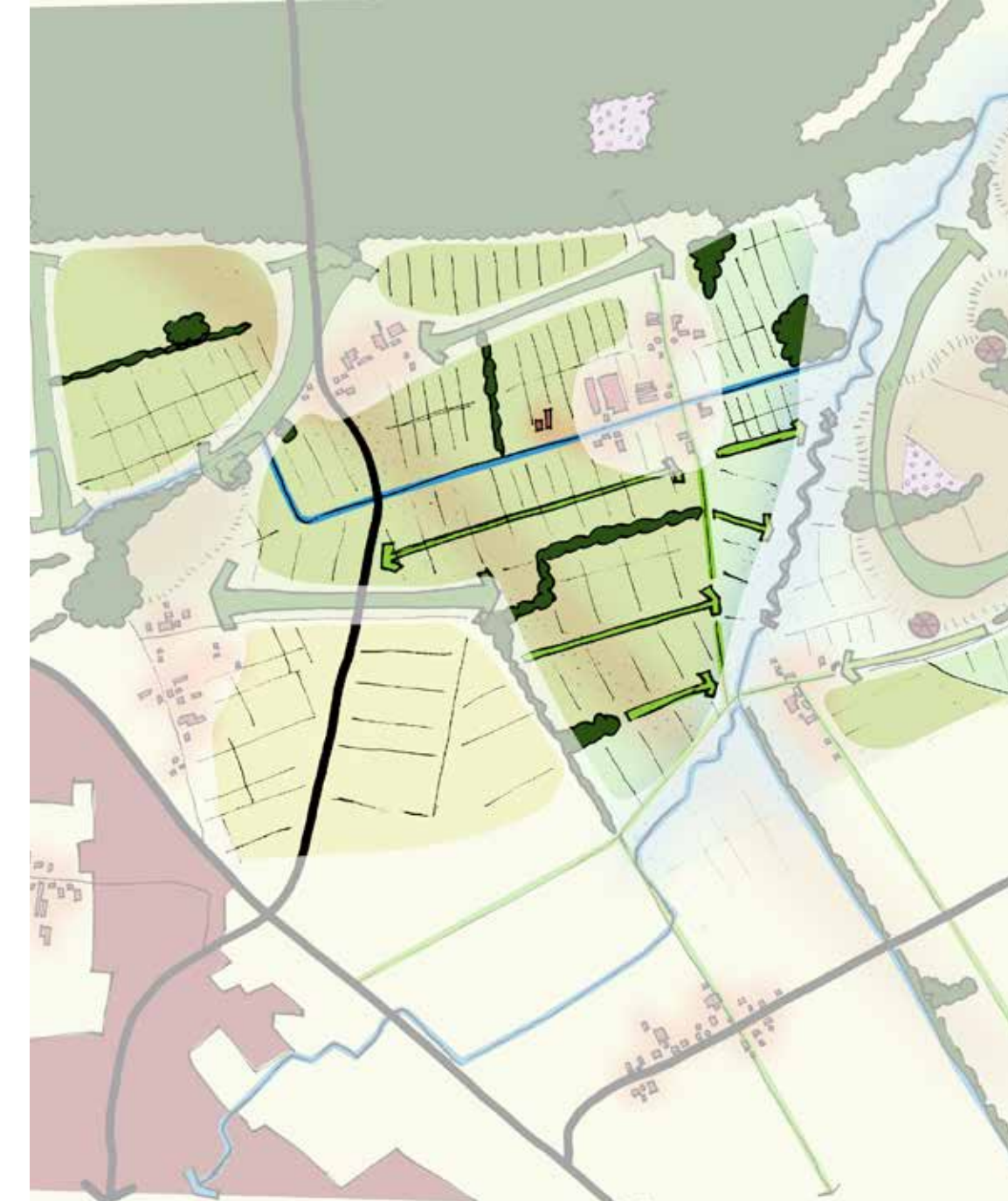
Breukzone en beekdal

De breukzone biedt unieke kansen voor natuur in combinatie met landbouw. Het hermeanderen van de beken en het (her)inrichten van de beekdalen als de oorspronkelijke open landschappen. Hier liggen kansen voor natte natuur en/of beekdalgerelateerde landbouw.



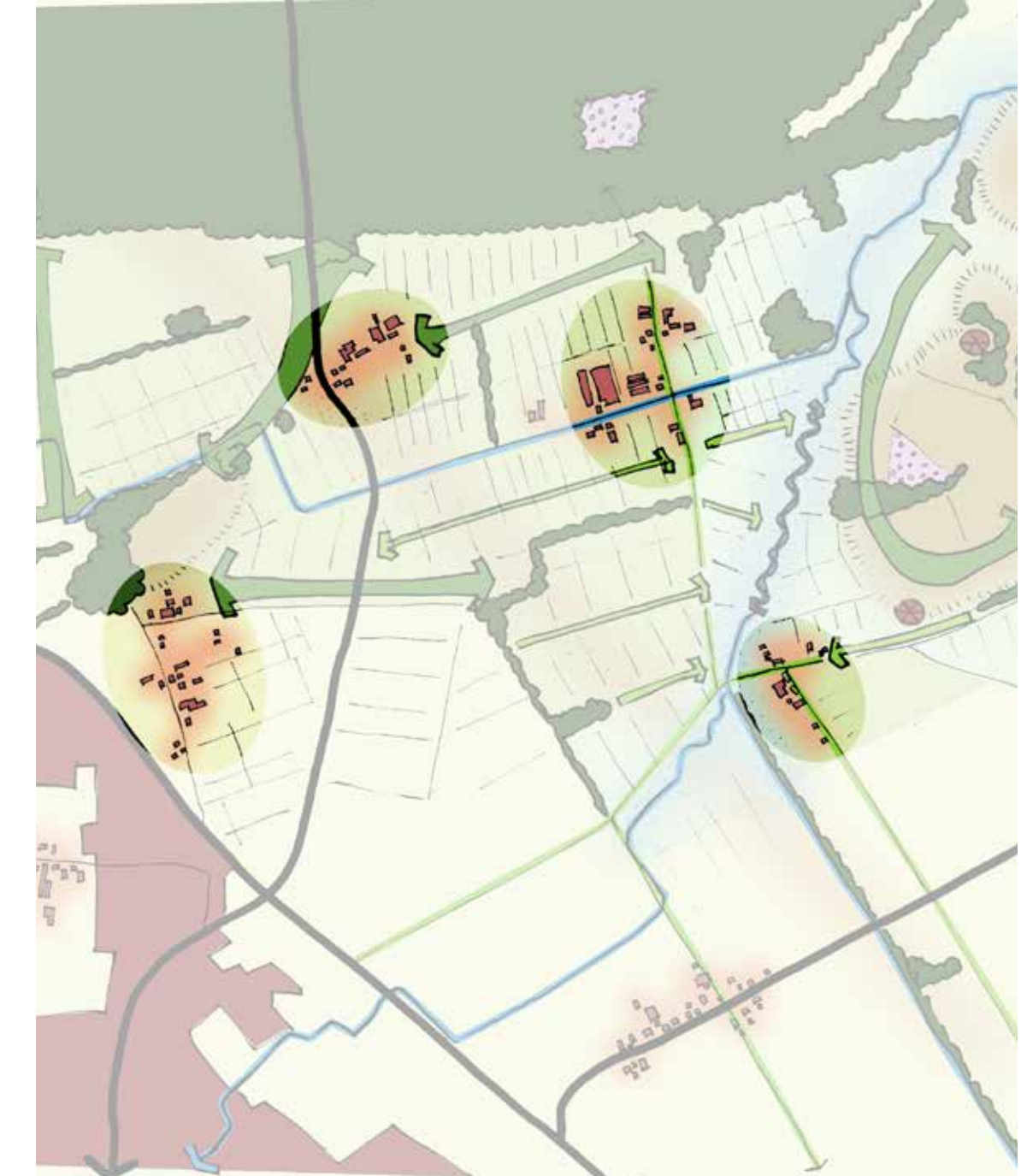
Landbouw en cultuurhistorie

Het herstellen van het kleinschalige landschap en de historische ontginningsstructuren. Het historische akkercomplex versterken door landschap, het accentueren van reliëf en intensieve landbouw. Hier liggen ook kansen voor voedselbos / kleinschalig productiebos.



Landbouw en ecologie

Het transformeren naar lokale/regeneratieve, natuurinclusieve en biologische landbouw waarbij bodem en water het landgebruik bepalen. Het versterken van de natte en droge ecologische verbindingen ten behoeve van de biodiversiteit.



Bebouwingsconcentraties

Het transformeren van de clusters naar enclaves voor wonen, werken, landbouw, recreatie en educatie. Hierbij zoeken we naar een sterke relatie met het landschap en ruimtelijke en functionele verbinding tussen bestaande erven en nieuwe (bouw)ontwikkelingen.

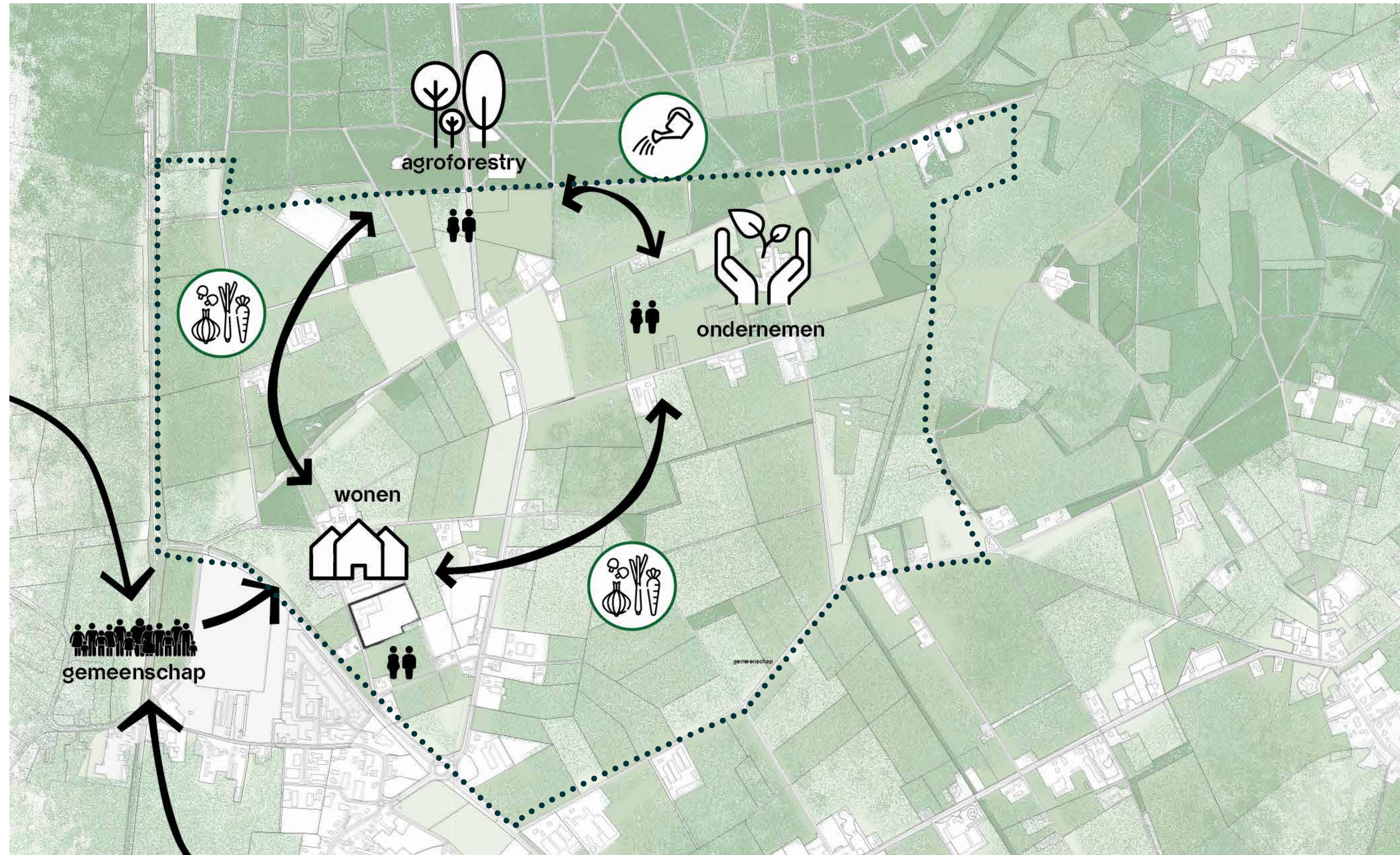
Business Case



Business Case Overzicht

Algemeen

De Creabitat ontwikkeling in Maashorst start met meerdere deelgebieden die allen hun eigen rol vervulling in het Creabitat ecosysteem.



De Organisatie



Organisatie

Het concept van Creabitat wordt ontwikkeld in een stichting. Het oprichtingsbestuur bestaat uit 3 personen die het dagelijks bestuur vormen en aanvullend daarop zijn er drie stemmen aan boord om de waarden van Creabitat te borgen in het realisatieproces.

Het Oprichtingsbestuur:

Boudewijn Tooren Voorzitter Creabitat, founder Creabitat, regisseur Versterken Beweging van programmabureau agenda Natuurinclusief Ministerie LNV, interim-manager, Coöperatie-oprichter en -bestuurder, Herenboer van het eerste uur, voorzitter Herenboeren Boxtel

Simoon Fransen secretaris Creabitat, gebiedsregisseur Creabitat Maashorst, strategisch adviseur procesregie Creabitat / program Officer Berkana Institute, practitioner Presencing Institute, co-founder Oogst van Morgen & SpinwavesLab

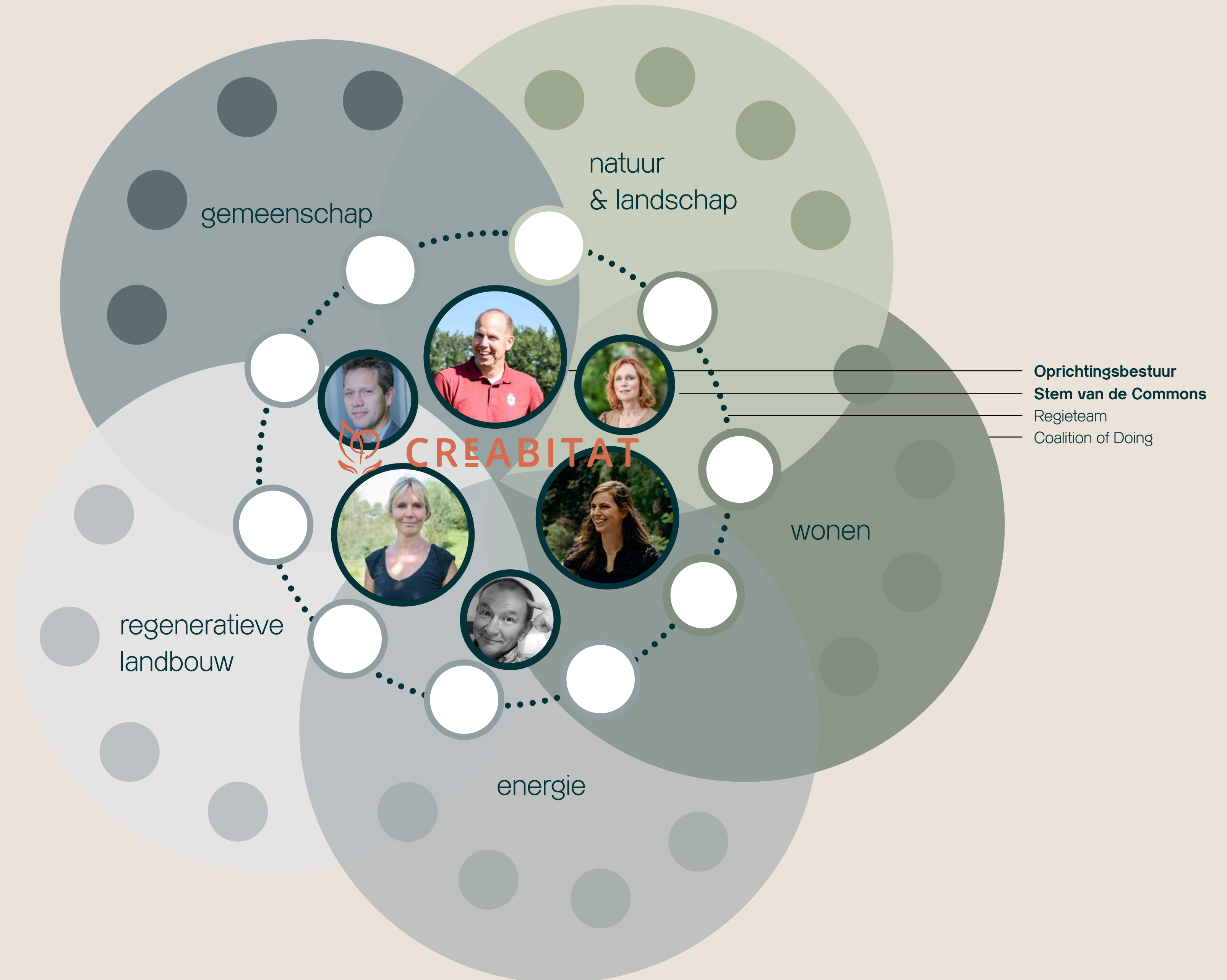
Ilse Maas-van Veghel Penningmeester Stichting Creabitat, Financieel adviseur Creabitat, founder IN.credible, Financieel adviseur energietransitie: o.a. windparken in lokaal eigendom en Modelleur regeneratieve voedsel- en leefinitiatieven.

Stem van de commons:

Ted van den Berg - stem van de nieuwe waarden voorheen directeur Triodos foundation

Joost van der Crujzen stem van de Aarde Innovatiemanager Waterschap de Dommel

Annemarie Moons - stem van 7 generaties voorzitter college van bestuur Yuverta



laten we
samen
toekomst
maken....



CREABITAT

Planologisch pad



De Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dan beschikt iedere gemeente over een (tijdelijk) Omgevingsplan van rechtswege. Dit plan bestaat, globaal, uit de vigerende bestemmingsplannen, specifieke (delen van) verordeningen en de bruidsschat. De term 'bruidsschat' wordt gebruikt voor de regels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch toevoegt aan elk Omgevingsplan. In de bruidsschat staan onderwerpen waarvoor het Rijk geen direct werkende regels heeft gemaakt. Het is een bijzondere vorm van overgangsrecht.

Het tijdelijk Omgevingsplan wordt door de gemeente in de komende jaren in één keer of gefaseerd omgezet naar een (nieuw) Omgevingsplan. Deze overgangsfase duurt tot eind 2031.

De Omgevingswet kent andere instrumenten dan de huidige wetgeving. Ook de procedures kunnen verschillen. Onderstaand zijn de mogelijke instrumenten en bijbehorende procedures om het beoogde initiatief mogelijk te maken toegelicht, te weten:

- Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)
- Omgevingsplan

1. Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Wanneer er strijd is met het Omgevingsplan bij het realiseren van een ontwikkeling, of wanneer het volgens de beoordelingsregels uit het Omgevingsplan niet mogelijk is de vergunning te verlenen, kent de Omgevingswet de mogelijkheid van de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA is enigszins vergelijkbaar met een uitgebreide Wabo-procedure onder het huidig recht. Net als bij een uitgebreide Wabo-procedure is er ook een ruimtelijke onderbouwing benodigd waarbij dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar is. In het huidig recht was het criterium een 'goede ruimtelijke ordening'. Onder de Omgevingswet dient te worden aangetoond dat er een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' plaatsvindt; een bredere reikwijdte dus. Net als bij een uitgebreide Wabo-procedure, wordt bij een BOPA in beginsel de planologische wijziging tegelijkertijd aangevraagd met de bouwaanvraag. Dit betekent dat op het moment van aanvragen al sprake moet zijn van een concreet bouwplan en er weinig flexibiliteit meer is.

Procedure

Een van de speerpunten van de Omgevingswet is dat de procedures korter moeten. Waar onder het huidige recht bij uitgebreide Wabo-procedures, automatisch de uitgebreide procedure moest worden gevolgd (26 weken + verlenging van 6 weken), is dit onder de Omgevingswet standaard de reguliere voorbereidingsprocedure (8 weken + verlenging van 6 weken). Wel kan de gemeente er in specifieke gevallen voor kiezen om bij BOPA-procedures de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren.

Splitsen

Binnen de BOPA-vergunning is het overigens ook mogelijk om de BOPA-vergunning te splitsen in enerzijds het 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'- onderdeel, en anderzijds het 'bouwplan' dat qua omvang en gebruik passend is binnen de eerder verleende BOPA-vergunning. Zo kan de afwijking eerst planologisch worden vastgesteld, alvorens het bouwplan wordt ingediend. Hierbij wordt er enige flexibiliteit gecreëerd.

In geval van het splitsen van de activiteiten betekent dit wel dat meerdere procedures moeten worden doorlopen alvorens het initiatief kan worden gerealiseerd.

Milieunormen

In de literatuur bestaat nog onduidelijkheid of gebruik kan worden gemaakt van het instrument BOPA in het geval voor het betreffende initiatief moet worden afgeweken van de milieunormen zoals opgenomen in de bruidsschat. Voor voorliggende initiatief zal dit mogelijk aan de orde zijn voor de aspecten geluid en geur. Ook in het geval er hier dus wel sprake zou kunnen zijn van een concreet bouwplan, is het op voorhand niet duidelijk of in geval van afwijking van milieunormen een BOPA-vergunning voor dit initiatief mogelijk is.

Samenvattend

- **er is sprake van een concreet bouwplan**
- **er is weinig flexibiliteit**
- **reguliere voorbereidingsprocedure: 8 weken (+ mogelijk verlenging van 6 weken)**
- **gemeente kan uitgebreide voorbereidingsprocedure toepassen: 26 weken (+ verlenging van 6 weken)**
- **het splitsen van een vergunning is mogelijk; dit duurt wel langer**
- **onduidelijkheid of afwijken van milieunormen (geluid en geur) mogelijk is bij BOPA**

De Omgevingswet

2. Omgevingsplan

Het Omgevingsplan van de gemeente bevat regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau, voor het gehele grondgebied van de desbetreffende gemeente. Er bestaan dus niet, in tegenstelling tot bestemmingsplannen nu, verschillende Omgevingsplannen binnen één gemeente. Voor initiatieven die niet passen binnen het Omgevingsplan is, indien niet wordt gewerkt met een BOPA, een wijziging van het Omgevingsplan benodigd. Die wijziging ziet vervolgens toe op het specifieke werkingsgebied van de desbetreffende ontwikkeling.

Een wijziging van het Omgevingsplan kan nodig zijn als de gewenste functie op het moment van aanvragen niet planologisch is vastgelegd in het huidige Omgevingsplan. Middels de aangevraagde wijziging kan de functie binnen het werkingsgebied worden gewijzigd, waardoor het vervolgens mogelijk is het project te vergunnen middels een Omgevingsplanactiviteit-procedure (OPA).

Een groot voordeel bij het wijzigen van het Omgevingsplan is dat er meer flexibiliteit kan worden toegepast zodat een eventueel bouwplan nog kan worden aangepast. Bij grote gebiedsontwikkelingen en/of complexe projecten kan het dan ook verstandig zijn om als initiatiefnemer te kiezen voor het aanvragen van een wijziging van het Omgevingsplan.

Wijziging Omgevingplan niet haalbaar op korte termijn

Het wijzigen van een omgevingsplan vraagt de nodige inhoudelijke keuzes van de gemeente over hoe het beleid vanuit de omgevingsvisie moet worden omgezet in regels. Dit kost enige tijd en besluitvorming. Het wijzigen van een omgevingsplan is dus geen optie voor ontwikkelingen op korte termijn.

TAM-IMRO plan

Om te voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) bij de invoering van de Omgevingswet op deze wijze onaanvaardbare vertraging oploopt, is de mogelijkheid voor een TAM-IMRO-plan geïntroduceerd. Deze afkorting staat voor Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via IMRO. Een TAM-IMRO-plan maakt juridisch gezien deel uit van het nieuwe omgevingsplan maar heeft technisch gezien nog het 'oude' formaat van een bestemmingsplan (namelijk IMRO).

De mogelijkheid van een TAM-IMRO plan is te gebruiken tot en met 31 december 2024. Op die datum dient het ontwerpplan uiterlijk ter inzage te liggen. Aan de inzet van TAM-IMRO kleven beperkingen en zitten (juridische) risico's. Op rijksniveau worden deze beperkingen verder geïdentificeerd en, indien aan de orde, bezien of deze beperkingen gemitigeerd kunnen worden.

Procedure

Voor het wijzigen van het Omgevingsplan (inclusief TAM-IMRO-plan) dient de gemeente altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure te volgen. Dit betekent dat het ontwerp-omgevingsplan eerst 6 weken ter inzage moet worden gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens stelt de gemeenteraad het plan vast.

Voor de opstelling van het ontwerpplan (inclusief de onderzoeken), het proces van de omgevingsdialoog en vooroverleg, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure en de vaststelling van het plan moet rekening gehouden worden met een doorlooptijd van circa een jaar. Tegen het vastgestelde omgevingsplan kan, evenals tegen een bestemmingsplan onder de Wro, beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Na de inwerkingtreding van de wijziging van het Omgevingsplan kan er niet direct worden begonnen met de werkzaamheden. Er dient nog een Omgevingsplanactiviteit (OPA) te worden aangevraagd. Hiervoor geldt de reguliere procedure met een termijn van 8 weken (met een mogelijkheid tot verlenging met 6 weken). Een nadeel hiervan is dat bij de OPA wel weer rechtsbeschermingsmogelijkheden zijn. Een belanghebbende kan dus nogmaals beroep aantekenen.

Samenvattend

- **er is nog geen sprake van een concreet bouwplan**
- **er is meer flexibiliteit**
- **er dienen twee procedures doorlopen te worden, beide met inspraak en beroep,**
- **voorbereiding omgevingsplan is circa 1 jaar, ontwerp-omgevingsplan TAM-IMRO ligt 6 weken ter inzage**
- **reguliere procedure omgevingsplanactiviteit (OPA): 8 weken (+ verlenging van 6 weken)**
- **gemeente kan besluiten om af te wijken van milieunormen (geluid en geur)**

De Omgevingswet

Conclusie

Het initiatief past niet binnen het Omgevingsplan van rechtswege. Om het initiatief te kunnen realiseren is ofwel een BOPA, ofwel een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk. Omdat er via een BOPA alleen een concreet bouwplan mogelijk kan worden gemaakt en hierbij geen regels kunnen worden gesteld voor ontwikkelingen en de voorwaarden waaronder deze kunnen plaatsvinden, is onzes inziens voor de beoogde ontwikkeling een wijziging van het Omgevingsplan in de vorm van een TAM-IMRO-plan de aangewezen procedure. Voor het initiatief zal waarschijnlijk ook afgeweken moeten worden van milieunormen zoals opgenomen in de bruidsschat waarvan vooralsnog onduidelijk is of dat via een BOPA mogelijk is.

Risico's, Kansen & Aandachtspunten

Risico's

Planologisch

- wonen in het buitengebied (20-25 woningen)
terugval optie: 11 woningen
- hoeveelheid programma
- tijdelijkheid: 15 jaar of 20 jaar
- bezwaar vanuit bureu

Business Case

- tijdelijkheid: restwaarde woningen
- pacht/erfpacht constructie
- op- of afwaardering grond na afloop pacht
- afwaardering grond na creatie natuur
- continuïteit gemeenschap (huur)
- afhankelijkheid inzet gemeenschap bij ontwikkeling en exploitatie

Omgeving

- draagvlak/weerstand bureu en regio
- draagvlak gemeente/provincie (handhaving)

Creabitat DNA

- inclusiviteit: voorkomen uitsluiting obv financiële draagkracht
- rolvermenging (grondeigenaarschap/bewoner/ondernemer)

Aandachtspunten

- startup kosten
- verhoogde ontwikkelingskosten
- inclusiviteit irt woongroep, leefkosten, grondeigenaren
- verbinding woongemeenschap met lokaal
- proces gemeenschapsvorming
- proces besluitvorming (kringen: bv zorg)

Kansen

Verhaal

- voorbeeldfunctie
- imago PEEL
- nieuw perspectief landbouw
- tijdelijkheid: 15 jaar of 20 jaar
- bezwaar vanuit burens
- kennis ontwikkeling
- nieuwe waarde creatie

Natuurinclusief

- toename biodiversiteit
- milieupositief
- biobased boeren
- transitie natuurinclusieve samenleving
- nieuwe natuur/landschapsherstel
- nieuwe, duurzamere, regeneratieve vormen van (kringloop)landbouw
- lokaal gezond voedsel
- lokaal gezond boeren
- herstel waterlandschap
- biobased bouwen
- heropbouw relatie natuur-mens

Sociaal

- samenredzaamheid
- praktiserend eigenaarschap - bottom-up initiatieven
- gemeenschapsvorming
- terugdringen zorgvraag
- leefbaarheid buitengebied; dienstenniveau (oa scholen)
- nieuwe partnerschappen - economie overstijgende samenwerkingen
- boeren kunnen blijven

Economisch

- zelfvoorzienendheid
- herstel of continuering cultureel erfgoed
- werkgelegenheid agrarisch
- betaalbaar wonen (voor directe omgeving)
- betaalbare energie
- betaalbaar voedsel

