

16 januari 2024

Ontwikkeling de Peel: AgroNatuurWonen experimenten

Gijs van Oorschot

Gemeente Maashorst



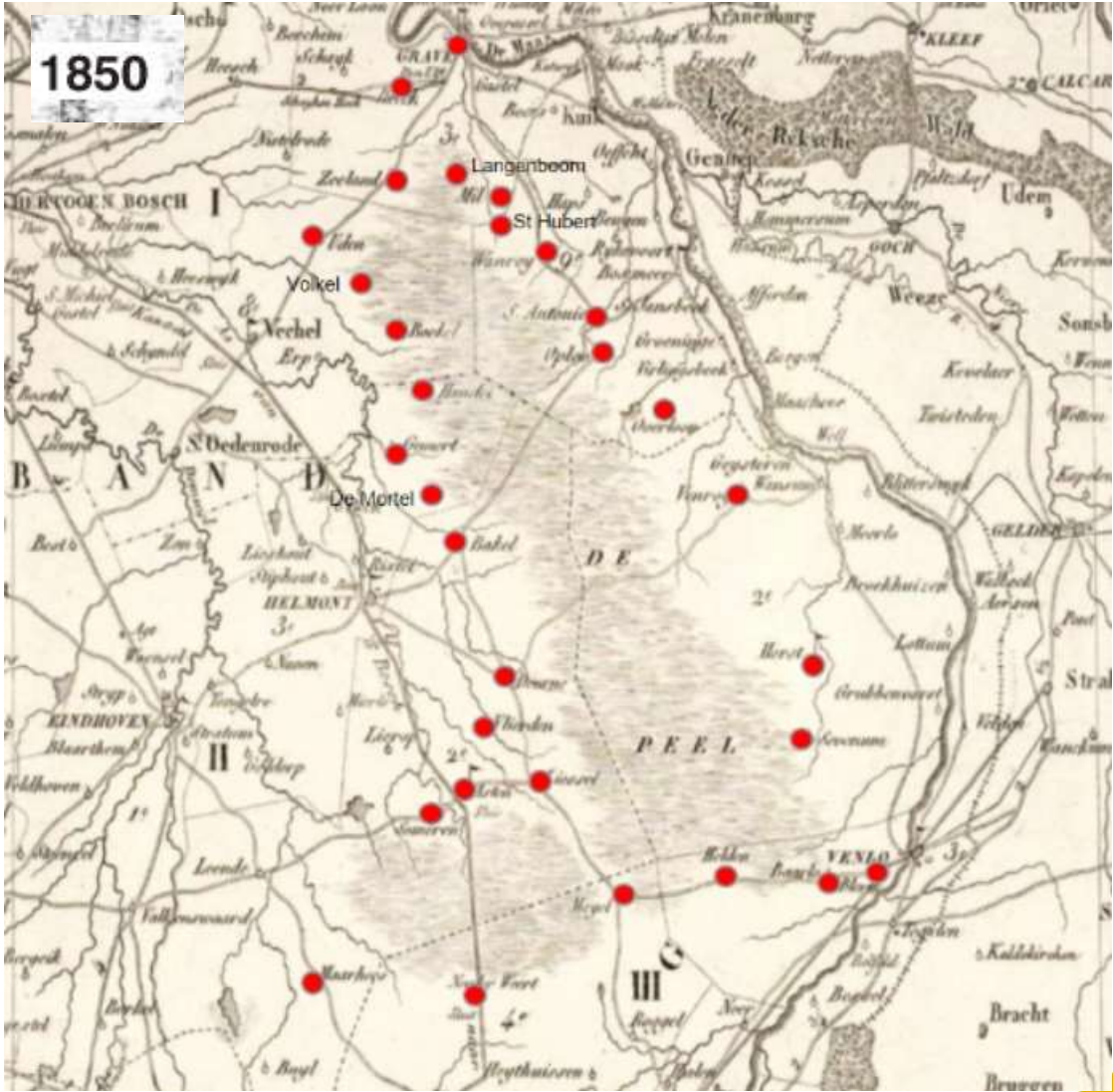
Agenda

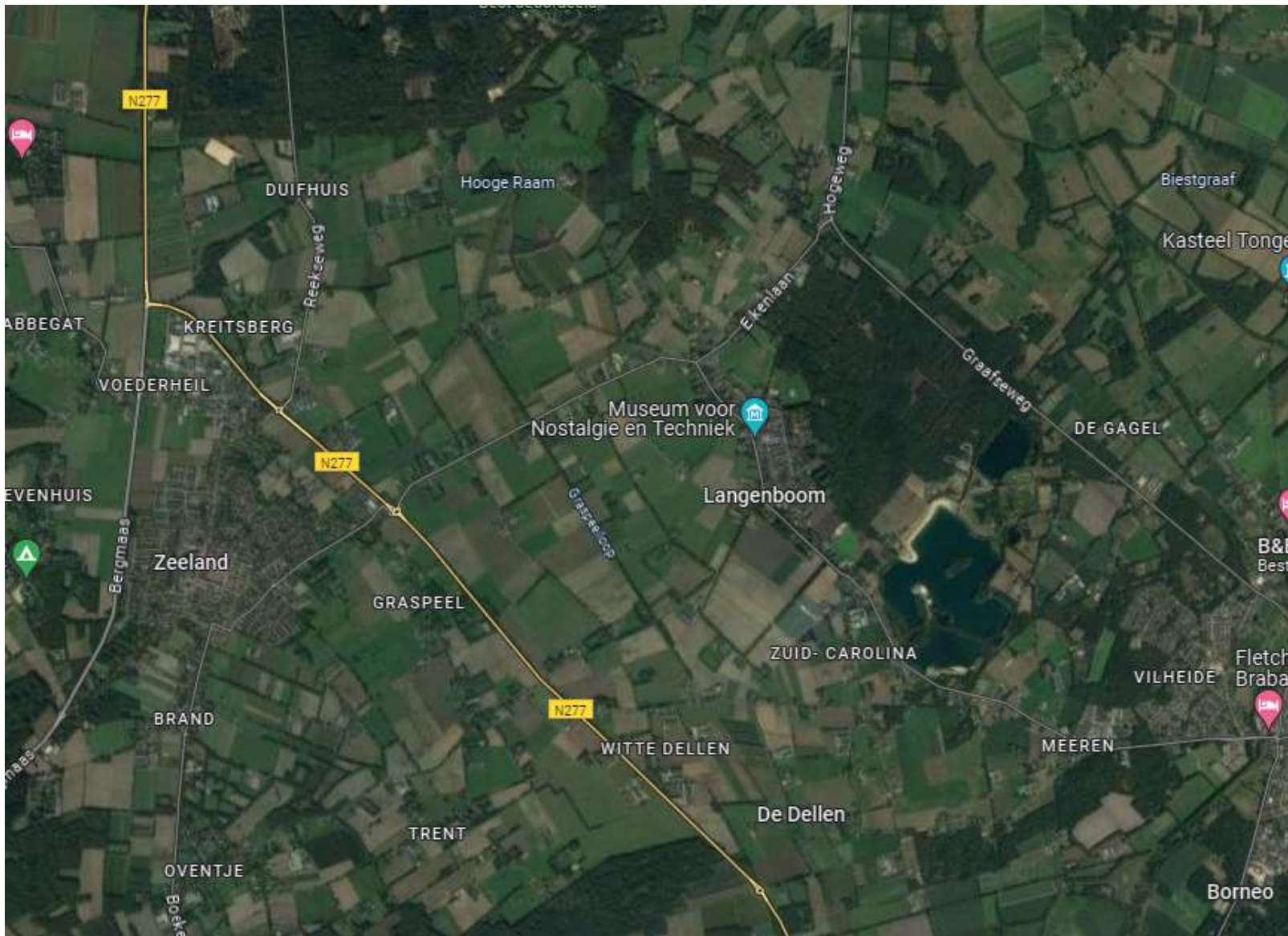
1. Context
2. Opgaven, ambities, beleid en kaders
3. Betrokkenen
4. Initiatieven
5. Randvoorwaarden AgroNatuurWonen experimenten
6. Vervolg

Context

1. Verandering van het buitengebied

Context – De Peel





Context

1. Verandering van het buitengebied
2. Initiatieven
3. Collegebesluit 24 januari 2023

Onder voorwaarden toestemming te verlenen voor de realisatie van een demolocatie in de Heihorst te Zeeland

Context – collegebesluit 24 januari 2023

Daaraan gekoppeld:

1. Benoemen we concrete doelen in lijn met de doelen die op dit moment bij de uitwerking van de omgevingsvisie zijn benoemd;
2. Is het mogelijk om feitelijke resultaten op basis van de doelen te benoemen;
3. Leggen we vast op welke wijze en momenten we de demolocatie, tijdens de verdere uitwerking tot realisatie en tijdens het ‘gebruik’, gaan toetsen.
4. Sturen we, zonder dat dit tot vertraging leidt, op het koppelen van dit initiatief aan programma’s en andere initiatieven (een ander actueel initiatief is Creabitat) om tot versterking te komen;
5. Gaan we onderzoeken welke andere verdienmodellen er mogelijk zijn naast of dan de Tiny Houses;
6. Werken we een leerlijn uit;

Context – collegebesluit 24 januari 2023

Daaraan gekoppeld:

7. Evaluëren we doorlopend de samenwerking (met name de boeren onderling en met de overheid);
8. Bekijken we welke locaties beter en minder geschikt zijn voor het toevoegen van bebouwing;
9. Beoordelen we of kleine woongroepen wenselijk zijn of juist niet;
10. Brengen we de winst voor de natuur in beeld;
11. Maken we concreet welke extensivering we kunnen realiseren.
12. Leggen we vast dat de demolocatie niet onomkeerbaar is;
13. Stellen we overeenkomsten op met belanghebbenden waarmee we ons gezamenlijk committeren aan het toewerken naar de doelen zoals vastgesteld in een lange termijnvisie.

Context - betrokkenen

1. Initiatiefnemers: Stichting Peel
Natuurdorpen, Creabitat, agrariërs en anderen
2. Direct belanghebbenden:
buurtbewoners en ondernemers
3. Provincie Noord-Brabant
4. Waterschap Aa & Maas
5. Brabantse Milieufederatie
6. Natuurmonumenten
7. Staatsbosbeheer
8. ZLTO
9. Gemeenten Land van Cuijk en Boekel
10. AgriFood Capital
11. Studenten TU Delft en Wageningen
12. Adviesbureaus
13. NOVEX De Peel:
Ministeries van Binnenlandse Zaken,
Infrastructuur en Water, Landbouw,
Natuur & Voedselkwaliteit, provincies
Limburg en Noord-Brabant, regio's
Noordoost Brabant, Noord-Limburg,
Zuidoost Brabant en Midden-Limburg,
Waterschappen Limburg, Aa & Maas en
De Dommel

Opgaven, ambities, beleid en kaders

NOVEX Gebied en Interbestuurlijk Programma Vitaal Platteland

“Doel van het NOVEX-gebied De Peel is het realiseren van een toekomstbestendige, gezonde en natuurlijke leefomgeving voor mensen die er wonen, werken en recreëren. Daarvoor gaan overheden gebiedsgericht samenwerken. Zij gaan met elkaar in gesprek over lastige kwesties en maken samen keuzes. Ze hebben in beeld gebracht hoe ze samen kijken naar het gebied. Overheden kijken over hun grenzen heen en stemmen hun aanpak onderling af. Projecten worden verbonden en investeringen gebundeld. Er wordt geleerd en geëxperimenteerd. Zo werken overheden samen als één overheid aan De Peel.”



Opgaven, ambities, beleid en kaders

1. Bestuursakkoord gemeente Maashorst
2. Omgevingsvisie
3. Bestuursakkoord provincie
4. Provinciaal beleidskader natuur 2023
5. Brabants Programma Landelijk Gebied
6. Provinciaal actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw (2020)
7. Verordening provincie ten aanzien van nieuwvestiging en maatwerk nieuwvestiging, maatwerk woonvormen, hoeveelheid huisjes in relatie tot regenprestatie

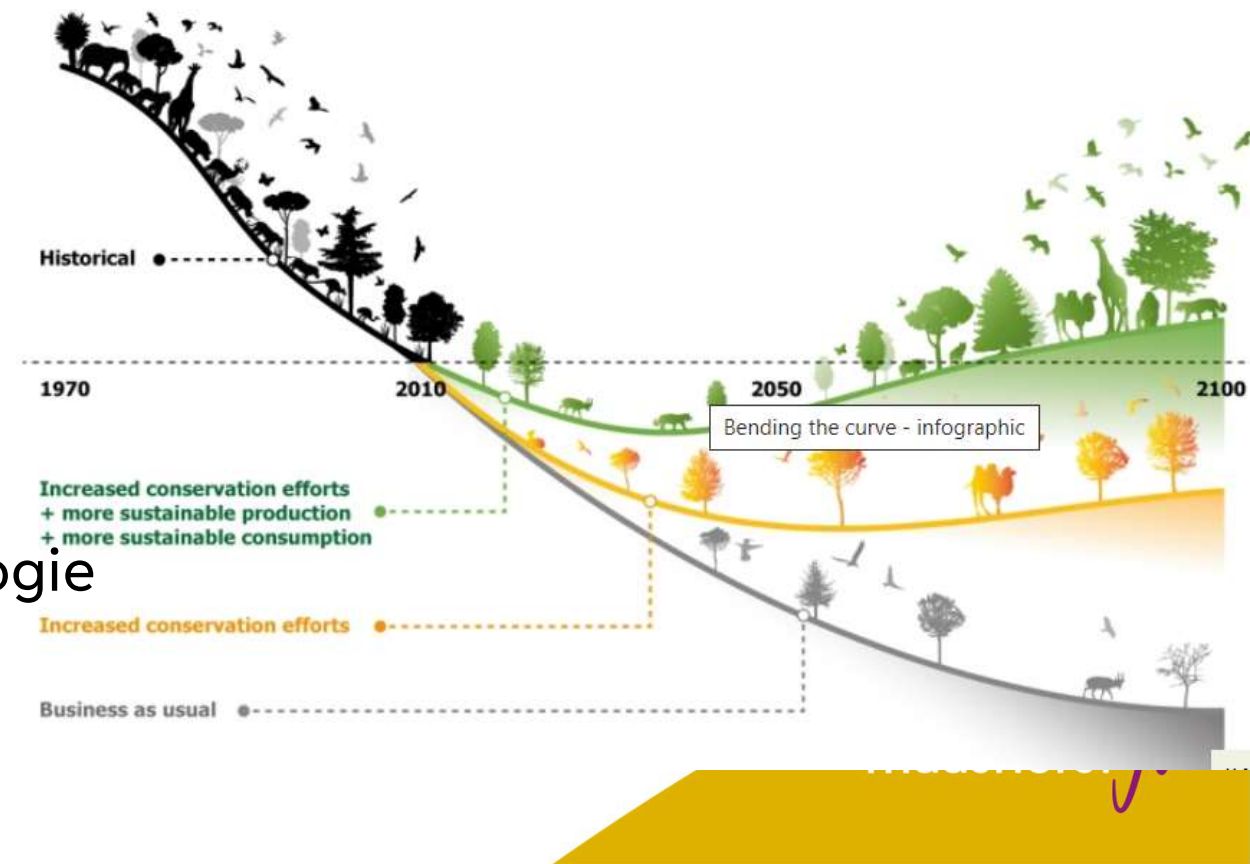


Opgaven, ambities, beleid en kaders

Overheidsinstanties hebben nadrukkelijke ambities voor het ontwikkelen en transformeren van De Peel.

Thema's:

1. Biodiversiteit
2. Ecologisch(e voetafdruk)
3. Energie
4. Juridisch en planologisch
5. Gezondheid
6. Klimaat(verandering) en hydrologie
7. Landschapslandbouw



Opgaven, ambities, beleid en kaders

Overheidsinstanties hebben nadrukkelijke ambities voor het ontwikkelen en transformeren van De Peel.

Thema's:

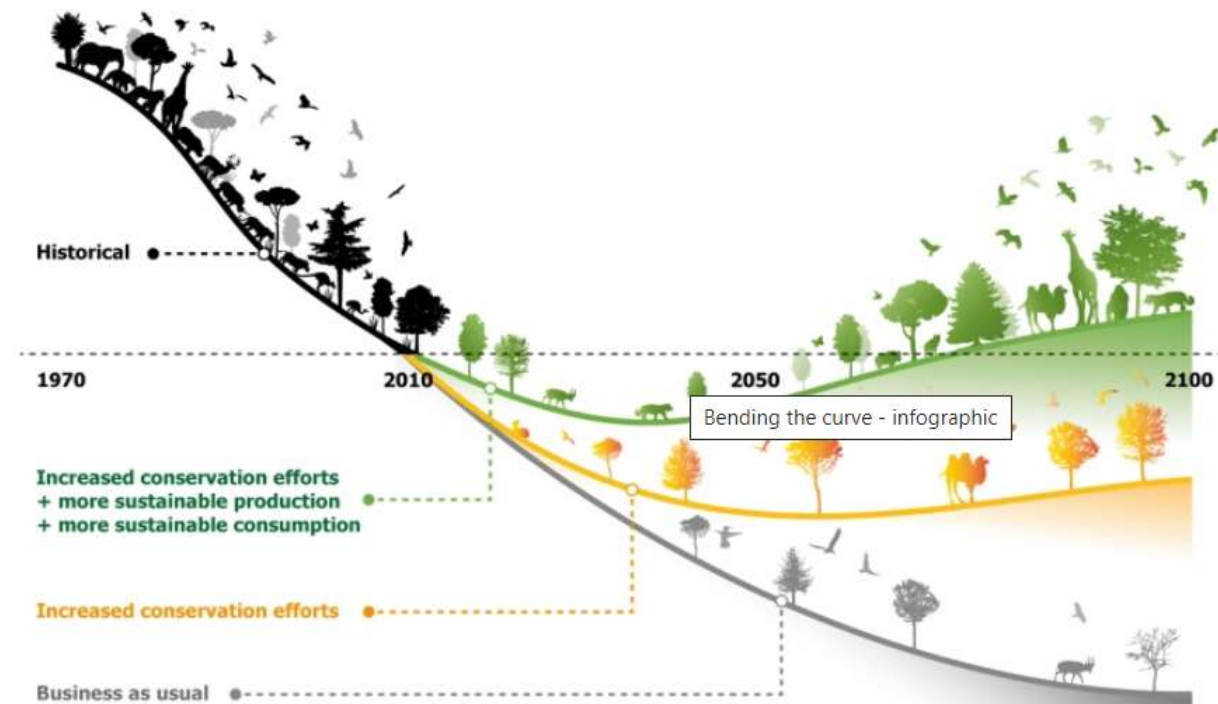
8. Leefbaarheid

9. Milieu

10. Mobiliteit

11. Natuurinclusieve landbouw

12. Wonen



Opgaven, ambities, beleid en kaders:

AgroNatuurWonen passend binnen beleid en regelgeving?

1. Er zijn aanknopingspunten waarom dit wel zou kunnen op het niveau van rijk, bestuursakkoord, omgevingsvisie en maatwerk artikelen provinciale verordening.
2. Er zijn in het specifieke beleid en regelgeving nog veel meer aanknopingspunten of zelfs tegenstrijdigheden te vinden waarom dit niet zou kunnen.
3. Op verschillende niveau's zeker ook provinciaal: **de plannen passen niet** (helemaal) in de verordening en ook in veel opzichten niet in het eigen gemeentelijke beleid.
4. Maak je het op een beleidsterrein (meer) passend dan begint het ergens anders (praktisch) te wringen (o.a. clustering bebouwing)
5. Plannen + potentiële bijdrage aan doelen waren vooral in de concrete uitwerking niet duidelijk

Opgaven, ambities, beleid en kaders: dilemma's

1. Van grote complexiteit naar versimpeling en stappen vooruit
2. Verbinding tussen pilots
3. Afweging tijdelijkheid versus permanent en rol voor fasering en monitoring resultaten
4. Harde randvoorwaarden versus vrijheid om op basis van succescriteria in pilots te experimenteren.
5. Concrete (inrichtings)plannen vanuit initiatiefnemers en timing gemeente

Opgaven, ambities, beleid en kaders: van toetsen naar experimenteren

Hoe kunnen vernieuwende agrarische natuurwoonvormen in schil 2 (gemengd samenleven) van de gemeente Maashorst een (nog deels onbekende) positieve bijdrage leveren aan doelen binnen de **hoofdambities van de omgevingsvisie:**

1. Een leven lang gezond en prettig wonen;
2. Een natuurlijke gemeente zijn;
3. Een sterke en vitale netwerkeconomie doorontwikkelen.

Opgaven, ambities, beleid en kaders: Waarom AgroNatuurWonen experimenten?

1. Omdat we willen weten of en hoe onderscheidende AgroNatuurWonen concepten kunnen bijdragen aan ambities van de gemeente.
2. Omdat het niet zonder experiment met pilots vast te stellen is welke onvoorziene positieve en negatieve effecten hierbij optreden.
3. Omdat het nu op een heel aantal onderdelen niet (en hier en daar wel) past in bestaand beleid en we willen ontdekken of en hoe daarin aanpassing nodig is.
4. Omdat hier sprake is van groepen initiatiefnemers die het buitengebied mooier en beter wil maken en we deze energie als innovatieve gemeente willen benutten. De leefbaarheid en de vitaliteit van het buitengebied staat door huidige ontwikkelingen van zowel schaalvergroting als stoppende boeren onder druk.

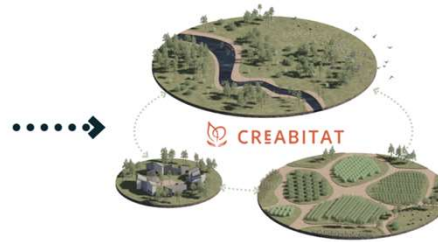


Daarbij willen we de kans op positieve resultaten vergroten en de risico's verkleinen

Van...



Naar...



200 hectare agrarische grond

200 hectare Creabitat



Relativering van risico's vanuit andere impactvolle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied




Initiatieven: Peel Natuurdorpen

1. https://npo.nl/start/serie/expeditie-nederland/seizoen-2/expeditie-nederland_73/afspelen
2. <https://youtu.be/u2nAjVSA84Y>
3. Bestuur Stichting Peel Natuurdorpen: Pierre Bos, Jan Ottens en Annie Martens
4. Potentiële bewoner: Sharon

Initiatieven: Familie Van Hal

1. Has van Hal

 Kreitsberg 12,
5411 RH Zeeland

Beginsituatie



Stekkie

Agroforestry, Boomkwekerij & wonen in het
buitengebied



- Agroforestry
- Boomkwekerij
- wonen in het buitengebied

Initiatieven: Creabitat

1. Boudewijn Tooren



Randvoorwaarden

Om de onderzoeksvraag van het AgroNatuurWonen experiment te kunnen beantwoorden gaat de gemeente Maashorst 3 onderscheidende pilots toestaan in schil 2 (gemengd samenleven) met de volgende randvoorwaarden:

1. De pilots zijn onderling onderscheidend qua concept en betrokkenen.
2. Bij hierna volgende randvoorwaarden gaat het om de samenhang (bijvoorbeeld natuur/landschapslandbouw, huisjes en termijn). Als er in het vervolgproces meedenken nodig is, dan wordt dat ook gezien vanuit deze samenhang.
3. Maximaal 21 tiny houses per pilot. Maximaal 3 extra huisjes zijn mogelijk met een onderbouw van noodzaak voor het succes van de pilot.
4. Waarvoor 7-8 hectare (totaal huisjes/3) vormvrije op ecologische en landschappelijke structuren aangesloten dooradering van natuur/landschapslandbouw wordt gerealiseerd en/of andere aantoonbare (fysieke) landbouwtransitie/-extensivering tegenprestaties. Eventueel aanwezige wijst verschijnselen worden hersteld en versterkt.

Randvoorwaarden

5. Van deze 7-8 hectare bestaat minimaal 60% uit (voedsel)bos, bosrand, houtwallen, bomen, heggen en waterpartijen met hoofdzakelijk inheemse beplanting en maximaal 40% uit extensief beheerd kruidenrijk grasland met eventueel productieve agroforestry. De meerwaarde/noodzaak van niet-inheemse beplanting wordt ecologisch en waar zinvol ook economisch onderbouwd. Eventuele oppervlakte productieve agroforestry valt dus in zijn geheel (inclusief de bomen) onder de 40%.
6. Alles wat niet exclusief 'natuur' of kruidenrijk grasland met eventueel agroforestry is, kan niet worden meegerekend in de 7-8 hectare (b.v. bebouwing en infra). In de bestemming is geen sprake van afgewaardeerde natuur zoals in de gebruikelijke beleidsdefinitie, de natuur/landschapslandbouw is vastgelegd in een kwalitatieve verplichting. De verhouding 60%/40% exclusief al het overige geldt voor de pilots, bij eventuele opschaling kan een andere verhouding voor landschapslandbouw worden vastgesteld.
7. Aantal huisjes is geïnspireerd op maatwerk verordening provincie (x 3,5 voor natuur), het voorstel van initiatiefnemers om hectares kruidenrijk grasland x 2 te rekenen en <25 huisjes vanwege anders de eis om regionaal af te stemmen.
8. Gerealiseerd moet worden dat ontwikkelde biodiversiteit/soortenrijkdom na eventueel stoppen van de pilot niet zondermeer verwijderd kan worden.

Randvoorwaarden

9. Tiny house/woonvorm is energieneutraal en voldoet ook aan de handreiking van de Vereniging Bouw en Woontoezicht, met uitzondering van de volgende specifieke omvang bepaling:
Het uitgangspunt is dat een tiny house/woonvorm in een pilot max. 55 m² gebruiksoppervlakte, een goothoogte van max. 3 m. en nok van max. 5 m heeft. Wanneer or het concept en specifieke succescriteria nodig is om voor een bescheiden aantal huisjes af te wijken van deze maximale maten, wordt daar een inhoudelijke onderbouwing voor opgesteld en een besluit over genomen. Het totale gebruiksoppervlakte van de tiny houses/woonvormen op een locatie tezamen blijft wel maximaal 1050 m² (21 x 50 m²).
10. Recreatiebewoning is niet toegestaan en ook geen verhuur korter dan een jaar. Maximaal 2 huisjes in de pilot mogen ingezet worden voor kortere bewoning/verhuur in verband met aan de agrarische wooncommunity gerelateerde uitwisseling.
11. **Er is aantoonbaar draagvlak in de buurt.** Omwonenden zijn betrokken bij het project doordat ze bijvoorbeeld bekenden kunnen aandragen voor de huisjes. Wellicht biedt een gezamenlijke stichting waarin omwonenden meesturen en bepalen uitkomst.

Randvoorwaarden

12. Aantoonbare vraag en betrokkenheid van potentiële bewoners uit de gemeente Maashorst. Minimaal 50% uit de gemeente. Daarvoor wordt een lijst met eerste bewoners voor de huisjes opgesteld. Dit punt zou in het beste geval samenhangen met het voorgaande.
13. Voorbeeldcontracten tussen eigenaar land/boerderij en bewoner worden in samenwerking met de gemeente opgesteld en zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst passend bij een aangewezen bouwplan.
14. De vergunning is onlosmakelijk verbonden aan een boer en de bestemming. Deze moet (?) op of rondom het erf van de ontwikkellocatie wonen om fysieke verbondenheid met de ontwikkeling te hebben en bij overlast in te kunnen grijpen. Daarnaast heeft nabijheid meerwaarde vanuit argumenten rondom clustering bebouwing en versterken relatie boer-burger via bijvoorbeeld voedselproductie of onderhoud van de natuur.
15. Gebruikelijke eisen rondom nutsvoorzieningen, (verkeers)veiligheid en voorschriften rondom grondwater, bodem en bouwen. Bebouwing mag niet storend zijn voor bestaande ecologische (bodem en water) en landschappelijke structuren. Vanwege wijst mag er locatieafhankelijk op specifieke door de gemeente te beoordelen plekken op en rondom de breuk niet gebouwd worden.

Randvoorwaarden

16. Riolering is een aandachtspunt (ook voor de business case) dat door het waterschap wordt beoordeeld. Over de locatie van de huisjes in het kader van 'bodem/water sturend' en over wijst wordt advies ingewonnen bij het waterschap.
17. Voor off-grid is een aparte onderbouwing nodig.
18. 'We zien groen!': de huisjes zullen ingepast moeten zijn, maar niet zodanig dat elke contact met de openbare ruimte onmogelijk wordt.

Randvoorwaarden - overheid

1. Deze 3 pilots worden voor de duur van 20 jaar vergund. De gemeente heeft de intentie om deze pilotlocaties (de in kwalitatieve verplichting vastgelegde natuur/landschapslandbouw en huisjes) om te zetten in een definitieve vergunning, mits de pilot succesvol is gebleken tijdens de evaluaties. Mogelijkheden onderzoeken om dit bijvoorbeeld na 5 jaar te doen.
2. Na bestuurlijke besluitvorming over zowel het gehele AgroNatuurWonen experiment als de afzonderlijke pilot(s) zal de gemeente zich als partner van een gezamenlijk innovatietraject opstellen en zich samen met rijk, provincie, RNOB/AgriFood Capital en andere organisaties inzetten voor het daadwerkelijk succesvol realiseren en uitvoeren van de pilots. Eventuele financiële uitdagingen die ontstaan door een tijdelijke vergunning zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt.
3. Gemeente maakt capaciteit/middelen vrij voor de inzet van innovatieprojectontwikkeling/-leiding t.b.v. van de pilots, waarin ook samenwerking met andere overheden wordt aangegaan.

Randvoorwaarden - overheid

4. **Monitoring van succescriteria omgevingsvisie met eventuele nulmetingen op specifieke criteria** + ondersteuning bij planvorming op dit onderdeel wordt uitgevoerd door een onafhankelijke externe partij. Betrokkenen leveren daarvoor rapportages aan op basis van vastgestelde succescriteria met indicatoren en zijn beschikbaar voor interviews op de evaluatiemomenten. Tevredenheidsonderzoek initiatiefnemers/boeren, bewoners en omwonenden is onderdeel van de evaluaties.
5. We staan ook nadrukkelijk open voor verrassende resultaten of negatieve aspecten die we niet hebben opgenomen als succescriterium. Het totaaloverzicht met criteria binnen de drie hoofdambities biedt daarvoor houvast.
6. Na 1, 3, 5, 10 en 20 jaar vinden deze evaluaties plaats en worden er ook besluiten genomen over eventuele bijsturing of opschaling op basis van resultaten. Na 5 jaar wordt voor de eerste keer beoordeeld of op basis van de evaluaties permanent vergund kan worden.

Randvoorwaarden

Initiatiefnemers stellen een plan op voor de locatie dat ingaat op de volgende aspecten:

1. Inrichting van de locatie(s); natuur/landschapslandbouw (met bijzondere aandacht voor eventueel aanwezige wijst verschijnselen en inheemse beplanting) en/of andere aantoonbare (fysieke) landbouwtransitie/-extensivering tegenprestaties en huisjes.
2. Hoe risico's worden gemanaged en hoe er voldaan wordt aan harde randvoorwaarden.
3. Concrete uitwerking van hoe ze met de specifieke pilotontwikkeling op deze locatie beoogde succescriteria met onderzoekbare indicatoren denken te gaan bereiken. Waar nodig maken ze onderscheid tussen pilot en opschaling.

Randvoorwaarden - Nadrukkelijk beleid loslaten en vrij laten invullen door initiatiefnemers

Voorbeelden:

1. Specifieke uitwerking van de natuur, coulissenlandschap of gemeenschapslandbouw.
2. Specifieke uitwerking van transitie bedrijfsvoering, extensivering en gebruik van gronden.
3. Positionering van de huisjes (verspreid of geconcentreerd).
4. Uiterlijk/uitstraling van de huisjes.
5. Hoeveelheid parkeerplaatsen, liefst minder dan de huidige minimale norm (dit is ook een intern experiment voor de gemeente).
6. Hoe mensen samenwerken en –leven.

Randvoorwaarden

Kernwaarden gemeente Maashorst:

- 1. Ondernemend & Lef**
- 2. Omgevingsbewust**
- 3. Samen**
- 4. Eigenaarschap**
- 5. Open**

Trots!

Vervolg

Concept planning:

18 jan	Raadsinformatiebijeenkomst
29 jan	Bijeenkomst belanghebbenden en belangstellenden
Jan	Uitwerking succescriteria en indicatoren
Feb	(Voorgenomen) collegebesluit AgroNatuurWonen experimenten
Mrt	Bestuurlijk overleg NOVEX, provincie, Waterschap, gemeente
Mrt	Omgevingsdialoog initiatieven door initiatiefnemers
Apr	Indienen aanvraag door initiatiefnemers
Mei	Collegebesluit initiatieven
Jun	Start procedure ten behoeve van initiatieven

