



Visie WONEN OP HET BOERENERF

LTO

Wonen op het boerenerf is van alle tijden. Recente ontwikkelingen en initiatieven¹ hebben dit thema weer volop in de belangstelling gezet. Naar verwachting wordt die belangstelling alleen maar groter. Het is daarom cruciaal dat LTO hier een eigen visie op heeft. Dit stuk geeft een visie vanuit agrarisch perspectief op 'wonen op het erf van boeren en tuinders'.

Voor LTO staat daarin een goede ruimtelijke ordening centraal. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de gewenste omgevingskwaliteiten en met behoud van ruimte voor agrarische activiteiten op het erf en op de erven in de buurt. Ook voorzien wij daarbij een actieve bijdrage van de nieuwe bewoners aan de bedrijvigheid op het erf en/of in het omringende landschap. Hierbij geldt ook een winstwaarschuwing: niet alles kan overal en geld zou niet de voornaamste drijfveer moeten zijn. LTO is terughoudend ten opzichte van het bouwen van woningen op het boerenerf als niet duidelijk is hoe de belangen van de omliggende land- en tuinbouw gewaarborgd zijn. LTO staat positief tegenover het bouwen van woningen in landelijk gebied die passen in onze visie zoals in dit document vastgelegd.

WONEN OP HET BOERENERF BIEDT MEERWAARDE

Er zijn vele voordelen en kansen te benoemen voor het toelaten van (extra) woningen op het erf van boeren en tuinders:

- Wonen in het groen is populair. Ook is er een woningtekort. Boeren en tuinders kunnen tegemoet komen aan een vraag vanuit de woningmarkt.
- Voor de betreffende agrariërs kunnen (extra) woningen een extra impuls betekenen omdat er sprake zal van een waardestijging en/of verdienvermogen in de vorm van verhuur, pacht of inkomsten uit verkoop.
- Gezamenlijk wonen op een erf versterkt de verbinding tussen boer en burger en zorgt voor meer waardering en begrip voor de herkomst van voedsel.
- Ook kan men denken aan hergebruik van bestaande opstallen (hiermee voorkom je tevens criminele activiteiten), het in stand houden van agrarisch erfgoed of een combinatie met extensivering.

¹Beleid (LNV en VRO), politiek (diverse moties), Erf Vliervelden te Almere als voorbeeld, initiatief Boeren, Wonen en Natuur van Rabobank, Erf delen, etc.

We moeten vooral niet vergeten dat wonen op het boerenerf niets nieuws is. Het is van alle tijden en op veel erven wonen meer mensen naast het ondernemersgezin. Er zijn in Nederland steeds meer zorgboerderijen die (zorg-gerelateerd) wonen of logeeropvang aanbieden. Denk ook aan boerderijen met een recreatieve (verblijfs)functie waar een groot deel van het jaar gasten verblijven. Het combineren van innovatieve woonconcepten met recreatie, zorg, kinderopvang, huisverkoop en/ of voedselproductie kunnen het ondernemerschap van boer of tuinder stimuleren.

Uiteindelijk wil je zo bouwen dat het erf en het omringende landschap een kwaliteitsimpuls krijgen. De bouw draagt bij aan een grotere woningvoorraad en aan een vitaler platteland.

AFBAKENING

Deze visie beperkt zich tot wonen op het boerenerf. Dat betekent extra woningen naast de woning van de agrarische ondernemer. Er blijft dus een ondernemer op het erf, die verantwoordelijk is voor het bedrijf en het omliggende landschap en die volop betrokken is bij het wooninitiatief. We sluiten uitdrukkelijk projectontwikkelaars uit, die de grond en/of opstallen met speculatieve doelen opkopen om er een beperkt aantal grote villa's op te zetten en te verkopen.

Van de andere kant verwachten we een grote betrokkenheid van de nieuwe bewoners bij het agrarisch bedrijf en het omliggende landschap. Dat betekent niet per se dat de bewoners op het bedrijf werken, maar bijvoorbeeld wel op zaterdagen hun handen uit de mouwen steken bij het onderhoud van het erf of in het landschapsbeheer.

Er moet een logische combinatie zijn van de agrarische bedrijfsvoering en het hebben van woningen op het erf. Dat betekent ook dat niet alle agrarische activiteiten zijn te combineren met extra woningen op het erf.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Wij kiezen voor een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit betreft altijd lokaal maatwerk en een afweging van de diverse gebiedsopgaven en belangen. Wij zijn geen voorstander van een beleid dat 'recht om te bouwen' creëert en we blijven terughoudend met bouwen in het buitengebied. Sterker nog: in gebieden met een sterke landbouwstructuur, of in gebieden met veel intensieve veehouderij, ligt het niet voor de hand om huizen te bouwen.

Een goede ruimtelijke ordening omvat altijd een lagenbenadering. Dat betekent niet - of aangepast - bouwen in gebieden die te nat zijn, slappe bodems hebben of in de toekomst natter worden. Daarnaast willen we rekening houden met de ladder duurzame verstedelijking². Omdat er al infrastructuur op boerenerven (leidingen, wegen etc.) aanwezig is, kunnen de woningen daar gebruik van maken. Mogelijk is er sprake van vrijkomende agrarische bebouwing zoals een schuur of een loods die (deels) gebruikt kan worden. Maar ook moet gekeken worden of er voldoende voorzieningen (winkels, openbaar vervoer etc.) zijn op 'e-bike afstand'.

De mogelijke bijdragen van wonen op het erf aan een vitaal landelijk gebied en het beheer van het agrarisch cultuurlandschap moeten worden meegenomen in de afwegingen.

Van de andere kant willen we niet dat bestaande landbouwbedrijven in de omgeving worden gehinderd. Een goede omgevingsdialoog die nu is ingebakken in de omgevingswet zal ervoor moeten zorgen dat

² [Ladder voor duurzame verstedelijking](#) | Informatiepunt Leefomgeving

de boeren, tuinders en burgers in de buurt op tijd en goed betrokken worden. Gemeenten kunnen in het omgevingsplan en in de omgevingsvisie kenbaar maken waar wonen op het erf is toegestaan. Als initiatieven de agrarische structuur aantasten of extra beperkingen opleveren voor omliggende agrarische bedrijven en activiteiten kan het initiatief niet doorgaan.

We maken in deze visie bewust geen keuze in schaal: zowel het aantal woningen of de vierkante meters van de bijkomende woningen zullen telkens weer maatwerk zijn en afhankelijk zijn van hetgeen het erf en omgeving kan dragen.

MOGELIJKHEDEN VAN WONEN OP HET BOERENERF

Gezien het bovenstaande komen wij tot 3 smaken in de mogelijkheden van wonen op het boerenerf:

- Wonen in de kernrandzone
- Agrarische bedrijfswoning nieuwe stijl
- Wonen op de zorgboerderij

Wonen op het boerenerf in de kernrandzone

In de rand van bestaande dorpen en steden vinden we vaak landbouwbedrijven die niet kunnen groeien in de agrarische productie. Nabijgelegen agrarische bedrijven hebben

dezelfde beperkingen. Transformatie van het erf met wonen en eventuele andere multifunctionele functies zal vaak een oplossing kunnen bieden en leiden tot aantrekkelijke randzones. Ook de nabijheid van voorzieningen maakt het makkelijker in de afweging om hier woningen te bouwen. Deze transformatiegebieden waar wonen op het erf is toegestaan kunnen in het Omgevingsplan opgenomen worden zodat procedures sneller en eenvoudiger verlopen.

Agrarische bedrijfswoning nieuwe stijl

We hebben het hier over een nieuwe definitie van bedrijfswoningen: bewoners die naast de ondernemer op het erf wonen zijn verbonden met het erf en omliggend landschap. De bewoners kunnen er werken, maar ook op een andere manier een bijdrage leveren aan het bedrijf, erf of omliggende landschap. Verbonden met het erf betekent in dit geval ook het accepteren van de dynamiek die agrarische activiteiten met zich meebrengen, zoals bijvoorbeeld het geluid van tractoren en machines in het weekend en in de avonden.

Wonen op de zorgboerderij

Steeds meer zorgboerderijen realiseren 24-uursopvang, logeeropvang en/ of zorgwoningen op het erf. We verwachten een verdere groei in behoefte aan deze vorm van zorgwoningen.



Boerderij Vliervelden, Almere

ZORGEN EN OPLOSSINGEN

Er zijn vele zorgen te benoemen als gemeenten meer woningen op boerenerven toelaten. In onderstaande tabel hebben we de diverse zorgen op een rij gezet en elk daarvan van een oplossing voorzien.

Zorgen	Oplossingen
Kan het? Mag het? Past het in de omgevingsvisie en het omgevingsplan?	Ja, het kan al met de bestaande regels ³ . Gemeente weegt af en besluit.
De toetsing door de gemeente faalt.	Gemeente moet minimaal toetsen op: • Past het initiatief bij de ontwikkelrichting van het gebied? • Levert het initiatief beperkingen op voor de agrarische bedrijven en activiteiten in de omgeving? • Passen woningen bij de aard van de agrarische activiteiten op het erf?
Gemeente vereist sociale huur.	Afspraken maken over percentage sociale huur.
Projectontwikkelaars met speculatieve motieven gaan hiermee aan de haal.	Bestemming moet agrarisch blijven en het moet een initiatief zijn van boer of tuinder op zijn of haar eigen grond. Voor huurwoningen kan worden samengewerkt met een woningbouwcoöperatie.
Natuur en landschap worden aangetast.	Juist de agrarisch ondernemer heeft de beste kennis over het juiste beheer van het landschap en doet als tegenprestatie een investering in natuur en landschap op eigen grond of draagt bij (evt samen met de nieuwe bewoners) aan een fonds ten behoeve van het landschap.
Argumenten over gezonde leefomgeving zijn een belemmering; zoönosen, fijnstof, geur, gewasbescherming, bufferstroken & spuitzones.	Het ligt niet voor de hand om woon-initiatieven te starten in de nabijheid van intensieve veehouderij. Wat betreft spuitzones worden preventief ruime bufferstroken aangehouden.
Geeft belemmeringen voor omliggende bedrijven/ de buurt.	• Initiatief is alleen mogelijk als het aansluit op de gewenste ontwikkelrichting van het gebied. • Geen belemmering voor andere agrarische bedrijven. • Dialoog met bedrijven in de omgeving.

(potentiële) Bewoners zien het als lekker en vrijblijvend wonen in het groen.	Duidelijke afspraken maken met bewoners over hun rol in beheer en onderhoud van erf en omgeving en deze afspraken vastleggen op papier.
Tweede generatie bewoners trekken zich niets aan van hun verantwoordelijkheden en de gemaakte afspraken.	Afspraken vastleggen middels een kettingbeding in koopcontract en/ of in de huurovereenkomst. Ballotage door bestaande bewoners.
Andere agrarisch ondernemers eisen recht op 'bouwrecht'.	Wonen op het erf betreft geen generieke regeling waar partijen rechten aan kunnen ontleen; elk initiatief betreft (lokaal) maatwerk.

³Planologische Concepten Erftransformaties, ministerie LNVN, april 2024 en twee onderbouwende memo's van Den Hollander advocaten aan Rabobank.



Boerderij Vliervelden, Almere

CONCLUSIE

De ontwikkelingen rondom het thema “wonen op het boerenerf” gaan snel en zetten door. Dat biedt zowel bedreigingen als kansen voor agrarische ondernemers. Het is belangrijk dat LTO spelende initiatieven goed kan volgen en dat de belangen van de agrarische sector hierin optimaal mee worden gewogen. Vanuit onze visie zien wij mogelijkheden voor boeren en tuinders die:

- Hun bedrijf in de kernrand van dorpen en steden transformeren en combineren met (meer) woningen;
- Medebewoners op het erf toelaten die een duidelijke functionele verbinding met het bedrijf, erf en land hebben;
- Hun zorgboerderij uit willen breiden met woon-zorg concepten.

VERVOLGSTAPPEN

Realisatie zal diverse nieuwe uitdagingen met zich meebrengen. Uitgaande van de huidige situatie doet deze visie een aantal suggesties hoe daarmee om te gaan. Een mogelijke vervolgstap zou de ontwikkeling van een eigen ‘ladder voor duurzame ontwikkeling van wonen op het boerenerf’ kunnen zijn. Nieuwe wooninitiatieven zouden tegen deze lat kunnen worden gelegd als beoordelingskader.

We hebben nog niet alle antwoorden en daarom is het belangrijk om een aantal pilots te volgen om daar verder van te leren. De vakgroep LTO Multifunctionele Landbouw volgt het initiatief van de Rabobank en is lid van het actieleerprogramma op dit thema onder leiding van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.



Boerderij Vliervelden, Almere