

Nieuw Bos en klein Wonen

Een veelbelovende combinatie



Nieuw Bos en klein Wonen Een veelbelovende combinatie



Leiden, februari 2018

opdrachtgever

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Ministerie van Economische Zaken en Klimaat

Directie Natuur

Ir. Cor von Meijenfeldt

Ir. Peter van der Knaap

uitvoering

Instituut Maatschappelijke Innovatie

Mr. dr. Guido Enthoven

m.m.v.

Ir. Marcel van Mierlo, Leven in Tuinen

Drs. Hendrik van Sandick, Van Sandick Advies

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 . Urgentie bos	7
2 . Urgentie woningbouw	9
3 . Nieuw Bos en Klein Wonen: Twee vliegen in één klap	13
4 . Belemmerende regelgeving	16
5 . Businessmodellen	25
6 . Kansen en pilots	27
7 . Epiloog, verantwoording	33
Bijlage 1 Interviews, methode	34
Bijlage 2 Literatuur en achtergronden	36

“Het bos is zo oud als de mensheid.

Nee, ouder nog ...

Wij komen uit het bos.”

(De Kift)



Samenvatting

1. Nederland wil de komende jaren grote stappen zetten op het gebied van klimaatbeleid. Een deel van de oplossing wordt gezocht in het domein van agro en natuur en in vormen van natuurlijke koolstofopslag.
2. Bos en hout dragen bij aan klimaat, economie, werkgelegenheid, recreatie, waterretentie en biodiversiteit. Bossen zijn de longen van de wereld en zijn een vorm van bovengrondse CO₂ opslag. Hout heeft voor veel toepassingen een gunstiger klimaat- en milieuvoetafdruk dan andere grondstoffen. In oktober 2016 is het Actieplan Bos en Hout, een initiatief van 19 organisaties, aangeboden aan premier Rutte en Staatssecretaris Dijksma op de Nationale Klimaattop.
3. Een kwart van de agrarisch ondernemers zal de komende tien jaar zijn bedrijfsactiviteiten beëindigen, o.a. wegens gebrek aan bedrijfsopvolgers. Stoppende boeren willen graag hun land in eigendom houden en zoeken naar daarbij passende vormen die dit mogelijk maken.
4. De komende jaren zal de woningvoorraad aanzienlijk uitgebreid worden, met bijzondere aandacht voor starterswoningen, ouderenwoningen, generatiebestendig wonen en het verduurzamen van woningen.
5. Er is een toenemende aandacht voor tiny houses en andere vormen van kleinschalige bewoning. Enkele tientallen gemeenten experimenteren met dergelijke vormen (o.a. Almere, Den Haag, Leiden, Den Helder, Zwolle, Boekel). Op Facebook heeft TinyhouseNederland 20.000 volgers. Ontwikkelingen rond tiny houses zijn vanuit duurzaam perspectief interessant omdat de ecologische voetafdruk van deze woningen zeer gering is, en omdat zij nieuwe mogelijkheden bieden voor passende bewoning in het landelijk gebied.
6. Het combineren van verschillende functies biedt interessante perspectieven. Daarbij kan gedacht worden aan het combineren van bosbouw en landbouw, bijvoorbeeld via agroforestry of voedselbossen, of aan de combinatie met kleinschalige recreatie of vormen van (evt. tijdelijke) bewoning met tiny houses.
7. Een aantal provincies ziet mogelijkheden in deze vormen van functiecombinatie omdat dit bijdraagt aan het realiseren van klimaatdoelen, natuuropgaven en woningbouwopgaven. Inmiddels zijn er verspreid over het land een reeks initiatieven gestart gericht op het realiseren van (voedsel)bossen in combinatie met tiny houses.
8. Er is sprake van belemmerende regelgeving in de huidige bestemmingsplannen met veelal strikte bepalingen over functiescheiding, mede gebaseerd op het beleid rondom duurzame verstedelijking. De Nieuwe Landgoederenregeling, de ruimte voor ruimte regel en de Natuurschoonwet bieden beperkte ruimte voor wonen in het buitengebied voor grote landhuizen en zijn daarmee vooral toegesneden op de behoeften van 'the happy few'.

9. De nieuwe Omgevingswet biedt interessante aanknopingspunten omdat deze meer is toegesneden op het mogelijk maken van maatschappelijke initiatieven en het mogelijk maken van functiecombinatie. De Crisis- en herstelwet biedt nu reeds mogelijkheden om belemmerende regelgeving tijdelijk buiten toepassing te verklaren.
10. Rijk, provincies en gemeenten kunnen een belangrijke rol vervullen in het faciliteren van deze ontwikkeling: bij aanleg van een aantal hectares bos krijgt een boer, ondernemer of initiatiefnemer meer ruimte voor het ontwikkelen van andere functies. Provinciale en lokale overheden zullen dergelijke vormen van functiecombinatie mogelijk moeten maken in termen van ruimtelijke bestemming en vergunningverlening.
11. Overheden kunnen de komende jaren een deel van de grond die zij nu reeds zelf in eigendom hebben transformeren naar bos. In algemene zin geldt dat de Provincies in het kader van het Natuurpact gehouden zijn om in de periode 2016-2027 in totaal 52.000 hectare nieuwe natuur te realiseren. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben op dit moment ruim 400.000 hectare grond in eigendom buiten het bebouwd gebied en buiten het Natuurnetwerk. Deze grond wordt momenteel voor een aanzienlijk deel verpacht aan boeren. Indien de komende decennia 10 % van deze grond wordt omgezet in bos, leidt dit tot uitbreiding van het bosareaal met 40.000 hectare. In combinatie met vormen van (tijdelijke) bewoning leidt dit per saldo ook tot een positief financieel resultaat.
12. Nader onderzoek is nodig naar bruikbare passages en bouwstenen voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de nieuwe provinciale en gemeentelijke Omgevingsvisies en Omgevingsplannen, naar de aanpassing van de Nieuwe Landgoederenregeling, de 'ruimte voor ruimte regels' en de ladder voor duurzame verstedelijking.
13. De komende jaren zullen rijk, provincies en gemeenten moeten investeren in intermediaire structuren en 'oliamannetjes' (vgl. rapport 'Het Energieke Platteland' van PBL) die in staat zijn om nieuwe coalities van boeren, ondernemers, natuurorganisaties en toekomstig bewoners te mobiliseren en te verbinden. Daarbij kan gedacht worden aan rentmeesters, agrarisch adviseurs en procesbegeleiders in het ruimtelijk domein. Zij moeten in deze complexe regeldichte arena kunnen opereren en betrokken overheden kunnen bijstaan in het aanpassen van de betrokken regelingen.
14. Een voorlopige inschatting is dat door het wegnemen van belemmerende regelgeving 20.000 hectare nieuw bos kan worden gecreëerd in combinatie met 60.000 tiny houses, bijvoorbeeld ten behoeve van starters, alleenstaanden, senioren of recreatie.

1 . Urgentie Bos

Op de Nationale Klimaatop van 2016 is het Actieplan Bos en Hout gepresenteerd. Premier Rutte en staatssecretaris Dijksma namen het plan van 20 koepels, brancheverenigingen en maatschappelijke organisaties in ontvangst. Het Actieplan bevat een serie acties welke zijn gericht op geleidelijke uitbreiding van het bosareaal in Nederland met in totaal 100.000 hectare, het slimmer en duurzamer oogsten en het beter benutten van hout door cascadering en samenwerking. Investeren in bos is noodzakelijk omdat:

- Bossen zijn de longen van de wereld en vormen een natuurlijke bovengrondse CO₂-opslag. De bos- en houtsector is de enige sector die netto CO₂ vastlegt.
- Op dit moment neemt het areaal bos elk jaar af met een half procent, wereldwijd en in Nederland.
- Hout vormt de grondstof voor skeletbouw, tafels, kasten, kranten en papier. Hout bezit in vergelijking met andere materialen bijzondere kwaliteiten zoals spontane groei, grootschalige productie en regeneratie, meervoudig gebruik, hergebruik en recycling.
- Hout heeft voor veel toepassingen een gunstiger klimaat- en milieuvoetafdruk dan andere grondstoffen;
- Nederland is tot dusver voor een belangrijk deel (90 %) afhankelijk van de import van hout.
- De komende jaren zal de vraag naar hout naar verwachting verdubbelen door nieuwe biobased toepassingen in de chemie en materialen.
- Investeren in de aanleg van bos is belangrijk omdat het niet alleen een bijdrage levert aan beleidsdoelen op het gebied van klimaat, maar ook op gebieden als recreatie, waterretentie, filteren fijnstof, reductie hittestress en biodiversiteit.
- De combinatie van acties uit het Actieplan leidt tot 4,5 MT extra vermeden CO₂ uitstoot per jaar in 2050 (bovenop het huidige niveau).



Het kabinet treft voorbereidingen om een Nationale Omgevingsvisie uit te brengen. In dit kader zijn inmiddels enkele verdiepingsrapporten verschenen. Eén van de genoemde opties om klimaatdoelen te realiseren is:

‘Het Rijk zet in op het realiseren van meer bomen voor het vastleggen van CO₂. Combinatie met natuur-, landschap- en recreatieontwikkeling (ook met extra aanplant van bos) is goed mogelijk; het woon- en leefklimaat kan hierdoor verbeteren. Bij het realiseren van meer bomen/bos voor de vastlegging van CO₂ kan hittestress

verminderen door een verkoelend effect en meer schaduw. Nutriënten kunnen beter vastgehouden worden waardoor uitspoeling minder wordt. Ook is denkbaar dat er ruimte wordt geboden voor geld-opbrengende nevenfuncties in of bij het bos, zoals (recreatie-)woningen, waarmee bosbouw en –beheer kunnen worden gefinancierd.

(Bron: Verdiepingsrapport strategische opgave 'naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving', 30 oktober 2017)

Bos populairste type landschap

Van alle landschapstypen is bos het meest populair onder Nederlanders. Bij de voorkeur voor landschapstypen scoort bos het hoogst, zowel bij Nederlanders, Belgen, Duitsers en Fransen als bij Engelsen. Bosareaal zou dan bij voorkeur circa 23% van het landschap moeten beslaan; twee keer meer dan het huidige bosareaal van 11% dat Nederland nu heeft. Uit het databestand blijkt tevens dat deelnemers die een lager rapportcijfer geven voor de aantrekkelijkheid van het landschap rond hun directe woonomgeving significant een groter aandeel bos willen hebben. Een lager rapportcijfer voor de aantrekkelijkheid van het landschap rond de directe woonomgeving wordt vooral in het westen van Nederland gegeven.

(Bron: Alterra: Bos populairste type landschap: <https://www.naturetoday.com/intl/nl/nature-reports/message/?msg=23753?>), www.daarmoetikzijn.nl, www.myplacetobe.eu

Organisaties als Trees for All, het Nationaal Bossenfonds en Trees to Be organiseren projecten op het gebied van CO2-compensatie in duurzame bossen. Een belangrijk knelpunt is het vinden van grond in Nederland om nieuw bos aan te planten. Grond is schaars en bos concurreert met andere bestemmingen.

Voor overige achtergronden die betrekking hebben op de urgentie van de aanleg van nieuw bos, het duurzaam oogsten van hout en het ontwikkelen van hoogwaardige toepassingen van hout wordt hier kortheidshalve verwezen



naar het eerder genoemde 'Actieplan Bos en Hout' en het 'Programma uitvoering Actieplan Bos en Hout' (december 2017).

2 . Urgentie woningbouw

In het regeerakkoord van het kabinet Rutte 3 staan een aantal afspraken over wonen:

“Voor de komende periode is het doel om (...) voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren en flinke stappen te zetten voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Met de nieuwe Omgevingswet krijgen gemeenten meer verantwoordelijkheden, meer instrumenten en meer vrijheidsgraden in het ruimtelijk beleid en het woonbeleid. Dat biedt mogelijkheden tot regionaal en lokaal maatwerk om te sturen op omvang, samenstelling en kwaliteit van de woningbouwproductie. (...) Dat het aanbod van woningen traag reageert op de aantrekkende vraag, is deels (...) ook het gevolg van onnodig belemmerend overheidsbeleid. In de afspraken willen we belemmeringen zoveel mogelijk wegnemen. Daarnaast moet regionaal maatwerk mogelijk zijn, zowel in grote steden als regio's met demografische krimp en leegstand.

Doelgroepen en differentiatie zijn eveneens onderdeel van de opgave. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, statushouders, starters, gehandicapten en studenten.

Aan het eind van de kabinetsperiode zullen nieuwe woningen en andere nieuwe gebouwen in de regel niet meer op gas verwarmd worden. De ambitie is dat aan het eind van de kabinetsperiode circa 50.000 nieuwbouwwoningen per jaar aardgasloos worden opgeleverd.”

Het kabinet wil kortom inzetten op uitbreiding van het aantal woningen, op verduurzaming van de woningvoorraad en op differentiatie van het woningaanbod, bijvoorbeeld ten behoeve van starters of alleenstaanden. Lokaal maatwerk is noodzakelijk en belemmerende regelgeving dient zoveel mogelijk weggenomen te worden. In totaal zullen er de komende jaren 80.000 nieuwe woningen per jaar moeten worden gerealiseerd (Binnenlands Bestuur, 13-10-2017).

Tiny houses, starterswoningen, recreatie

Er is een toenemende groep mensen die anders aankijken tegen wonen, werken en leven. Minder bezit, minder woonlasten, kleiner wonen in tiny houses, kennis en eigendom delen, verbinden van mensen met elkaar en de natuur. De Tiny House Movement bestaat al langer in

de Verenigde Staten en in Nieuw-Zeeland en kwam in een stroomversnelling door de crisis: Compact, duurzaam en betaalbaar wonen is voor deze groep aantrekkelijk. Het gaat om huisjes met een vloeroppervlak van maximaal 30 m², al zijn er inmiddels ook grotere varianten op de markt. Inmiddels zijn er enkele tientallen Nederlandse gemeenten gestart met experimenten met deze vorm van kleinschalig wonen. Soms in pauslandschap (bijvoorbeeld Delft en Alkmaar), soms op terrein voor ruimtelijke- en woonexperimenten (bijvoorbeeld Almere, Amsterdam, Leiden en Den Haag), soms tijdelijk zoals in Weert en soms voor een langere periode zoals het tiny house straatje in het Friese dorp Hurdegaryp: <http://www.platform31.nl/wat-we-doen/programmas/wonen-en-wijken/klein-wonen/nieuws/lytse-huskes-strjitte>, of specifiek gericht op recreatie, zoals in Den Helder. Tiny houses passen in een bredere trend van circulair bouwen, nature inspired design en eco lodges. Bouwen met hout zal naar verwachting de komende jaren steeds belangrijker worden.

Het aandeel eenpersoonshuishoudens is groot in NL en tegelijkertijd bestaan er amper woningen voor deze groep. Volgens Platform 31 zijn tiny houses een interessante aanvulling op de bestaande woningvoorraad in het licht van de demografische trends. Het aantal huishoudens met een voorkeur voor een woning kleiner dan 40 m² groeide van 1,5% naar 4%



in de periode 2012-2015 (onderzoek Stec groep, Klein wonen, trend of hype?). Huidige starters op de woningmarkt zijn millennials – veel meer geïnteresseerd in beleving en in betekenis dan in bezit. Een tiny house met lage woonlasten maakt instappen op de woningmarkt ook voor hen mogelijk en aantrekkelijk. Maar ook voor alleenstaande ouderen kunnen tiny houses interessant zijn. Tiny houses zijn relatief gemakkelijk te

verplaatsen. De huisjes zijn vaak 100% off-grid te gebruiken en volledig zelfvoorzienend en kunnen dus eenvoudig worden bewoond op plaatsen waar infrastructuur ontbreekt. (<http://www.platform31.nl/wat-we-doen/programmas/wonen-en-wijken/klein-wonen>) Ook eco-dorpen groeien snel in Nederland. De bewoners van eco-dorpen willen in harmonie met de natuur leven door zuivering van regenwater, een grijswatercircuit, toepassing van helofytenfilters, toepassing van hernieuwbare energie, ecologisch verbouwen van eigen voedsel en kleinschalig bouwen met natuurlijke materialen. Eco-dorpers leven in verbinding met de natuur en verbouwen zo veel mogelijk hun eigen voedsel. Ze willen vaak ook een rol spelen bij het realiseren van nieuw bos.

Behoeften tiny houses, betaalbaar en duurzaam

In 2016 heeft Tiny House Nederland een enquête uitgezet om een beter beeld te krijgen van de Tiny House community in Nederland. Uit een respons van 746 personen ontstaat het

volgende beeld. Bijna een kwart van tiny housers (TH-er) is een hoogopgeleide twintiger of veertiger, één vijfde is dertiger en één kwart is vijftig of ouder. De TH-er is opgeleid in beroep gericht op sociaal economische en of welzijn/medische richting. Hij of zij verwerft het inkomen vooral uit loondienst (meer dan de helft); een kwart werkt als zelfstandige zonder personeel. Hij of zij woont met name in de Randstad en midden Nederland (Noord-Holland, Zuid-Holland, Gelderland) en wil daar ook blijven wonen. De voorkeur voor de toekomstige vestigingsplaats voor tiny houses is op het platteland van hun provincie in de vrije natuur of aan de rand van een kleine stad. Men wil het terrein delen met anderen in een klein ensemble van circa 10 tiny houses. Men is bereid huur of pacht te betalen en is bereid in arbeid te investeren in het terrein. Ruim een kwart heeft de gedachte te willen kopen.

In algemene zin hebben TH-ers een baan, een aardig inkomen, zijn hoogopgeleid, een of meerdere beroepen. Ze hebben een hoog zelfbewustzijn en een goed ontwikkeld maatschappelijk engagement. Ze willen een nieuwe biotoop creëren om hun ideaalbeeld of gewenste levensstijl vorm te kunnen geven met zorg voor hun omgeving, aan de rand van of buiten de stedelijke drukte.

Zie: <https://www.tinyhousenederland.nl/onderzoek/tiny-house-nederland-enquete-uitslag/>

Prijzen, omvang van de markt

De prijzen van tiny houses lopen uiteen, van € 30.000,- voor de doe het zelf tot € 90.000 voor een turn key oplevering, inclusief zonnepanelen. Inmiddels zijn er overigens ook luxere vormen op de markt. Daarmee lopen de maandelijkse woonlasten (hypotheek en energie) ook uiteen van € 100,- tot € 400 per maand.

Ieder jaar komen er ongeveer 200.000 starters op de woningmarkt. Het grootste deel van deze groep heeft relatief weinig geld en is daarmee aangewezen op vormen van kleinschalig wonen. In deze behoefte wordt nu voorzien door studentenkamers en kleine appartementen. Op basis van bovenstaande gegevens lijkt de verwachting gerechtvaardigd dat er een markt is voor tiny houses in de natuur rondom steden als starterswoningen. In een cirkel van 10 kilometer rond steden met een gespannen woningmarkt als Utrecht, Zwolle, Groningen, Amsterdam, Den Haag, Leiden, Amersfoort, Tilburg, Nijmegen en Eindhoven, kan deze vorm van kleinschalig wonen in een behoefte voorzien. In het kader van deze verkenning veronderstellen we dat de komende 30 jaar er ieder jaar 1.000 tiny houses toegevoegd kunnen worden aan de starterswoningvoorraad, met als resultaat in 2050 een totaal aantal van 30.000 extra starterswoningen annex woningen voor alleenstaanden.



Daarnaast groeit de belangstelling voor tijdelijke verblijfsrecreatie. Nederlanders trekken er graag een weekendje op uit. Verblijf in de natuur is daarbij populair. Als tegenwicht voor het drukke werkende leven zoeken veel stedelingen in de weekenden of in vakanties naar momenten van rust en ruimte. De ontwikkeling van compacte recreatiewoningen kan in deze behoefte voorzien. In het kader van deze verkenning veronderstellen we dat de komende 30 jaar er ieder jaar 1.000 tiny houses gebouwd kunnen worden als recreatiewoning, met als resultaat in 2050 30.000 meer compacte recreatiewoningen.

Bij elkaar opgeteld leidt dit tot een maatschappelijke behoefte aan 60.000 tiny houses in de komende decennia, voor de helft bestaande uit woningen voor alleenstaanden en voor de helft uit recreatiewoningen.



3 . Nieuw Bos en Klein Wonen: Twee vliegen in één klap

Er ontstaan bijzondere kansen indien deze twee opgaven met elkaar verbonden worden. Investeren in bos is urgent omdat het bijdraagt aan klimaatdoelen, waterretentie, verkoeling, afvang fijnstof en voorziet in recreatiemogelijkheden (zie paragraaf 1). Het investeren in woningen voor alleenstaanden is urgent vanwege verschillende demografische ontwikkelingen (zie paragraaf 2). Een verdienmodel dat investeringen in bos louter koppelt aan de productie van hout lijkt in de Nederlandse context ontoereikend. Dit heeft met verschillende factoren te maken. Ten eerste vergt het een aantal jaren voordat bos tot wasdom komt en geoogst kan worden (20-50 jaar). Ten tweede worden een aantal publieke waarden – zoals het vasthouden van CO2 in bossen en het realiseren van biodiversiteit - niet of nauwelijks in de prijs verdisconteerd. Ten derde zijn in Nederland de arealen van bos en hout relatief versnipperd. Ten slotte zijn - in een dichtbevolkt land als Nederland - de grondprijzen relatief hoog. Daardoor is het lastig om het businessmodel rond te krijgen voor het grootschalig investeren in bos. Dit vloeit voort uit de relatief strikte scheiding in bestemmingen en de gevolgen die dit heeft voor de waarde van grond. In onderstaande tabel staan de verschillen in verkrijgingsprijzen per hectare.

Hectare bos	€ 10.000.-
Hectare landbouwgrond	€ 70.000.-
Hectare met recreatie/woonbestemming	€ 500.000,-

Grondprijzen per hectare 2017. NB: indicatief, verschilt per regio

Een kaal stuk zandgrond van een hectare, dat bodemtechnisch niet geschikt is voor landbouw, is misschien € 10.000.- waard. Een hectare landbouwgrond kost – afhankelijk van lokatie en bodemsoort € 50.000,- tot € 100.000,-. Indien aan hetzelfde land een woonbestemming wordt toegekend, explodeert de waarde tot wel € 500.000.- of meer, afhankelijk van de regio. Hier ligt een belangrijk probleem voor het investeren in bos en hout, maar misschien ook wel een belangrijk begin van een oplossing.

Een interessante financiële prikkel voor boeren en particulieren zit in de flinke waardeverschillen tussen bosgrond, landbouwgrond en grond met een recreatie- of woonbestemming. Voor een boer wordt het veel aantrekkelijker om te investeren in bos, indien hij ook een deel van zijn land kan verpachten aan bewoners van kleine huisjes. Voor een particuliere belegger wordt het veel aantrekkelijker om te investeren in bos, indien hij/zij er ook recreatief gebruik van kan maken. Het investeren van € 70.000.- in een hectare landbouwgrond met als oogmerk om dit om te zetten in bos is op dit moment vanuit financieel perspectief niet interessant, maar op het moment dat er vormen van recreatie op toegestaan

worden – denk bijvoorbeeld aan de bouw van ‘tiny houses’ – dan wordt het in één keer een investering die voor veel mensen aantrekkelijk zal zijn. Daarbij kan ook gedacht worden aan het combineren van bosbouw en landbouw, bijvoorbeeld via agro forestry of voedselbossen, of aan bovengenoemde combinatie met kleinschalige bewoning of recreatie. Daarbij zijn vanzelfsprekend goede afspraken en randvoorwaarden nodig over periodes, omvang, beheer, landschappelijke kwaliteit, etcetera. Als overheden willen meewerken aan verruiming van bestemmingsplannen en het verlenen van vergunningen of ontheffingen, zijn boeren en particulieren eerder gemotiveerd om te investeren in bos.



Landschappelijke kwaliteit

Daarbij kunnen overheden eisen stellen op het gebied van maatschappelijke inpassing. De nieuwe vormen van bebouwing moeten passen in het gewenste beeld van het landschap. Maatwerk is daarbij noodzakelijk. Het moge duidelijk zijn dat het ‘stapelen van containers’ of het ‘parkeren van caravans’ alleen maar bijdraagt aan de verrommeling van het landschap en als zodanig moet worden afgewezen. Overheden dienen duidelijke randvoorwaarden te stellen aan het toestaan van functiecombinatie, met name voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Overigens laten de ontwikkelingen op het gebied van tiny houses juist ook pareltjes van bouwkundig ontwerp en architectuur zien, die de kwaliteit van het landschap sterk vergroten.

Pilot: Tien nieuwe kastelen, duizend wooneenheden in het groen

Op dit moment worden ook andere interessante vormen van wonen in het buitengebied ontwikkeld. Blijkbaar is er een passende argumentatielijn om af te wijken van het dominante beleid ten aanzien van gebundelde verstedelijking. Zie het voorbeeld Haverleij, vlakbij ‘s Hertogenbosch: <https://www.haverleij.nl/>. Hierbij worden 10 kastelen met in totaal ongeveer 1.000 woningen gerealiseerd in het groen, op fietsafstand van Den Bosch. Het gaat om een gebied van 225 ha, waarvan 10 % bebouwd is en de rest bestaat bossen en weilanden. Deze vorm is zeker interessant, maar valt buiten het bestek van deze verkenning.

Motieven agrarisch ondernemers

Boeren denken nog nauwelijks na over de mogelijkheden om te investeren in bos in combinatie met tiny houses. De meeste boeren zijn nog niet bekend met dergelijke mogelijkheden. Toch lijkt er een aanzienlijk potentieel te zijn. De komende tien jaar zal 25 % van de boeren stoppen wegens pensioen en het ontbreken van een bedrijfsopvolger.

Daarnaast heeft op dit moment een kwart van de boeren een inkomen onder de armoedegrens. Bosaanleg is niet het eerste waar boeren aan denken, maar in gesprekken met LTO zijn enkele aanknopingspunten geformuleerd. *‘Stoppende agrariërs willen hun land meestal (nog) niet kwijt, maar wel stuk vermogen uit hun land halen om pensioen te betalen. Zij willen er ook weinig werk aan hebben en komen dan vaak uit op omzetting in een landgoed.* Het realiseren van nieuwe natuur is dan een optie. Überhaupt is er een groeiende interesse voor natuurinclusieve landbouw en het combineren van landbouw, wonen, recreatie en natuur. De afgelopen jaren hebben enkele tientallen boeren hun areaal omgezet tot een nieuw landgoed in de zin van de Natuurschoonwet. Een aanzienlijk deel (tot 80%) van de waardevermindering is daarmee gesubsidieerd. In een recent project in Drenthe werd een boerderij van 50 hectare omgezet in bos. Dat ging niet zonder slag of stoot, maar is wel een geslaagd voorbeeld. *‘De meeste boeren denken heel zakelijk: wat kost het me aan investering in geld en tijd en wat levert het me op?’* (zie verder paragraaf businesscases).

Inzet op 20.000 hectares bos en 60.000 tiny houses

Rijk, provincies en gemeenten kunnen een belangrijke rol vervullen in het faciliteren van deze ontwikkeling: bij aanleg van een aantal hectares bos krijgt een boer, ondernemer of initiatiefnemer meer ruimte voor het ontwikkelen van andere functies. De lage grondwaarde van bos wordt dan gecompenseerd met de hoge grondwaarde die gepaard gaat met bewoning of recreatie. De komende tien jaar zal naar verwachting een kwart van de boeren zijn/haar bedrijf beëindigen. Daarmee komt naar verwachting in die periode bijna 500.000 hectare landbouwgrond op de markt. Het grootste deel van deze gronden zal op reguliere wijze verkocht worden aan ‘de buurman’ of aan andere boeren. Met de juiste incentives moet het mogelijk zijn om 4 % van dit areaal te transformeren in (voedsel)bos in combinatie met tiny houses. Momenteel wordt in steden bij gebieden waar veel leegstand van kantoorpanden is, geëxperimenteerd met de ruil van gebieden. Zo kan een aaneengesloten gebied van leegstaande panden worden verkregen waarop sloop en nieuwbouw kan plaatsvinden. Een dergelijke ‘ruilverkaveling nieuwe stijl’ kan ook bruikbaar zijn bij het realiseren van nieuw bos. Door het toestaan van functiecombinatie zou aldus naar schatting de komende decennia 20.000 hectare bos via private investeringen gerealiseerd kunnen worden, in combinatie met 60.000 tiny houses voor bewoning of recreatie.



4 . Belemmerende regelgeving

Het combineren van meerdere functies stuit nu vaak op belemmerende regelgeving. Er is vaak sprake van strijd met het bestemmingsplan of de beheersverordening. Binnen de gebruikelijke wettelijke kaders is de aanleg van bos in combinatie met tiny houses meestal lastig of onmogelijk. Aanpassing hiervan kan via de nieuwe Omgevingsvisie, via de Nieuwe Landgoederenregeling, via de Ruimte voor Ruimte regeling, of via experimenten in het kader van de Crisis en Herstel-Wet. De Crisis- en Herstelwet maakt het mogelijk om voor innovatieve op duurzaamheid gerichte experimenten af te wijken van een aantal bestaande kaders. Bosaanleg met tiny houses komt daar zeker voor in aanmerking.

Deze paragraaf beschrijft enkele publiekrechtelijke aspecten welke bij deze ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is uitgegaan van kleine woningen van circa 30 m² die geschikt zijn voor tijdelijke of permanente bewoning of recreatie. De woningen zijn in principe off grid en zelfvoorzienend. Het realiseren van nieuw bos en tiny houses zal vaak plaatsvinden in een gebied dat nu een agrarische functie heeft (akkerbouw of veeteelt). Andere functies (zoals woongebieden en bedrijventerreinen) worden in de praktijk niet omgezet in bos.

Bestemmingsplan en beheersverordening

Vrijwel alle grond in Nederland is voorzien van een bestemming op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan bevat regels voor het gebruik van de grond en gebouwen. De direct werkende regels hebben betrekking op diverse gebruiksactiviteiten (functies zoals agrarische doeleinden, wonen, verkeer, groen, etc.) recreatie). Het plan bevat ook regels voor bouwen (plaats en volume van



gebouwen, bouwhoogte, kapvorm bijgebouwen, andere bouwwerken, etc.). Die regels werken indirect, via een omgevingsvergunning voor bouwen. Een beheersverordening is feitelijk een bestemmingsplan met een conserverend karakter. Het is bedoeld voor een gebied, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, of voor een gebied waarin de feitelijk bestaande toestand moet worden bevroren. Bij agrarische doeleinden is in de praktijk vaak bepaald dat buiten de bestaande huiskavel geen (recreatie)woningen zijn toegestaan. Ook is bosaanleg meestal verboden. Bos valt onder een andere bestemming. Vaak bevat het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel. Soms kan de aanleg van bos via zo'n aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit) worden toegestaan.

In de praktijk geldt dat de aanleg van nieuw bos en de plaatsing van tiny houses meestal in strijd is met het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening en dat deze plannen nauwelijks binnenplanse mogelijkheden bieden voor realisatie van beide functies.

Afwijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening

De gemeente kan niettemin medewerking verlenen. Dat kan op twee manieren.

In de eerste plaats kan de gemeenteraad al dan niet op verzoek van de initiatiefnemer het bestemmingsplan of de beheersverordening partieel herzien teneinde het plan mogelijk te maken.

In de tweede plaats kan de gemeente op aanvraag een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente verleent in deze situatie zowel een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als de vergunning voor het bouwen. Als de gemeente wil afwijken van het bestemmingsplan moet dat besluit voorzien worden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In beide procedures moet het ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd. Gedurende zes weken kan een ieder een zienswijze indienen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan moet eerst beroep worden ingesteld bij de rechtbank.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het herzien van een bestemmingsplan of het afwijken daarvan heeft het Rijk invloed. Het Rijk heeft bij AMvB regels en instructieregels voor bestemmingsplannen vastgesteld. Aan die regels moet de gemeente zich houden. De regels zijn te vinden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Barro bevat geen regels die de aanleg van bos in combinatie betreffen, het Bro wel. Het Bro bevat namelijk de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2). Die houdt in dat verstedelijking in beginsel hoort plaats binnen het bestaande stedelijk gebied en alleen daarbuiten bebouwing mag plaatsvinden als het bestaand stedelijk gebied onvoldoende capaciteit biedt en de behoefte duidelijk is aangetoond. Een aanknopingspunt voor aanpassing is gelegen in het feit dat de combinatie van nieuw bos en tiny houses wellicht op onderdelen op gespannen voet staat met de letter van genoemde regels, maar dat het wel degelijk bijdraagt aan het realiseren van gewenste publieke doelen zoals het streven naar behoud van landschappelijke kwaliteit. Daarmee past het – binnen nader te bepalen randvoorwaarden – wel degelijk in de geest van het streven naar duurzame verstedelijking.

Rol provincie bij afwijking

Bij het herzien van een bestemmingsplan of afwijken daarvan heeft de provincie voor het buitengebied aanzienlijke sturingsmogelijkheden. Elke provincie heeft instructieregels voor bestemmingsplannen vastgesteld in een provinciale verordening Ruimte. De provincies staan veelal afwijzend tegenover bouw in het buitengebied (tenzij het een aangewezen bouwlocatie betreft). Alle provincies hebben om dit te benadrukken een eigen invulling gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In beginsel is een ontheffing van Gedeputeerde Staten mogelijk van de regels in de verordening. De standaardformulering luidt: *'Gedeputeerde Staten kunnen op verzoek van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.'* In de praktijk wordt deze ontheffing beperkt uitgelegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is vaak een horde. De aanleg van bos in combinatie met tiny houses past doorgaans niet goed in het geldende provinciale beleid. Voor dit concept zouden de provincies hun verordening op grond van de Wro moeten aanpassen, of ontheffing moeten verlenen.

Toekomstige situatie: Omgevingswet

Toch lijkt deze ontwikkeling wel te passen in de huidige tijd. De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. Die is bedoeld om meer ruimte te bieden aan initiatieven van bedrijven en burgers en minder vanuit Den Haag te regelen. De Omgevingswet zal het aantal vrijheidsgraden voor ruimtelijke inrichting vergroten en is mede gericht op het faciliteren van vormen van functiecombinatie. Het is nog niet duidelijk of dat voor dit concept zo zal uitpakken. De ladder voor duurzame verstedelijking lijkt terug te keren. Overigens biedt deze wet ook een mogelijkheid om te experimenteren. Het zou logisch zijn om in de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsplannen ook passages op te nemen die expliciet gericht zijn op het stimuleren van functiecombinatie. Daarbij gaat het niet alleen om bosaanleg met tiny houses, maar ook om andere vormen van functiecombinatie als agroforestry, zonneweiden, energieplantages, etc.



Wet natuurbescherming en bosaanleg

De bescherming van bos en flora en fauna is geregeld in de Wet natuurbescherming. Voor de aanleg van nieuw bos bevat de Wet natuurbescherming geen bepalingen. De Wet

natuurbescherming komt pas in beeld nadat er bos is aangelegd. Dan zijn er eisen mogelijk voor kappen en herplanten. De provincie kan die stellen; het Rijk bemoeit zich er niet meer mee. Buiten de bebouwde kom mag de gemeente geen eisen stellen met betrekking tot kappen en herplanten. De gemeentelijke bomen- of kapverordening geldt alleen binnen de bebouwde kom.

Bouwbesluit en tiny houses

Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de nieuwbouweisen in het Bouwbesluit. Dat wordt getoetst bij de bouwvergunning, die altijd nodig is. Het Bouwbesluit 2012 geeft kwaliteitsambities weer, mede gericht op de bescherming van mensen tegen te kleine huizen. In veel gevallen voldoen tiny houses niet aan de gebruikseisen. Ook de eisen ten aanzien van isolatie kunnen een probleem zijn. Voor particuliere bouw zijn de voorschriften afwijkend, gebaseerd op de gedachte dat particuliere bouwers zelf controle op het bouwproces uitoefenen om de kwaliteit van hun woning te waarborgen. De ondergrens aan kwaliteitseisen is daarom voor deze categorie lager.

Het Bouwbesluit geeft een mogelijkheid om af te wijken van de eisen zoals die hier zijn benoemd. De prestatie-eisen zoals hierboven aangegeven, zijn opgenomen vanwege achterliggende redenen als het gaat om veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu. Als de initiatiefnemer aannemelijk kan maken dat het ontwerp dat wordt ingediend aan de onderliggende prestatie-eisen voldoet, dan kan een gemeente (het bevoegde gezag) hiervan afwijken. In de praktijk blijken gemeenten hier wel een oplossing voor te vinden.

Als voorlopige conclusie geldt: bij eigenbouw (particulier opdrachtgeverschap) kan aan de eisen voldaan worden, bij gewone nieuwbouw is de situatie nog onduidelijk en in ontwikkeling.

Wettelijke aansluitvoorwaarden tiny houses

De woning moet aangesloten worden op het elektriciteitsnet als de afstand minder is dan 100m en op het gasdistributienet, warmtenet en drinkwaternet als de afstand minder is dan 40 m, of als de afstand groter is maar de aansluitkosten niet hoger zijn. Een gelijkwaardige andere oplossing is toegestaan. De andere oplossing is gelijkwaardig als het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming



van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken van het Bouwbesluit gestelde voorschriften (art. 1.3 Bouwbesluit). Tiny houses die verder dan 100 m van de weg liggen hebben daarmee geen last van deze voorschriften. Tegelijkertijd geldt dan wel dat de aansluitkosten op het net relatief kostbaar zijn. Off-grid woningen hebben dan de voorkeur.

De Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet biedt mogelijkheden om te experimenteren met innovatieve projecten. Bij die projecten mag worden afgeweken van een groot aantal wetten, waaronder de voor dit project relevante zijn: Wro, Bro (ladder voor duurzame verstedelijking), Woningwet en Bouwbesluit. De gemeente moet dan wel willen meewerken aan de aanmelding. De procedure van aanmelding bij het ministerie tot inwerkingtreding duurt circa 9 maanden.

Voor tiny houses zijn onlangs al enkele initiatieven aangemeld. Die liften mee op een bestaand experiment dat is aangewezen in art. 6e van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Grondgebonden woningen in particulier opdrachtgeverschap in Almere, Castricum en Den Haag hoeven voor een aantal bouwvoorschriften niet te voldoen aan de eisen van nieuwbouw van het Bouwbesluit 2012, maar mogen voldoen aan de eisen van bestaande bouw (minimum eisen). Dat experiment richt zich dus uitsluitend op de technische bouweisen en aansluitvoorwaarden. Voor de combinatie bos en tiny houses is dat misschien niet voldoende. Met name zal mogelijk niet voldaan worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor afwijking daarvan kan een specifiek experiment aangevraagd worden. Het experiment ziet met name op de op Rijksniveau gestelde regels. Voor het experiment zijn ook de provinciale regels van belang. Omdat die in dit geval gebaseerd zijn op een wet waarvan afgeweken wordt, de Wro, kan aangenomen worden dat met het experiment ook van die regels mag worden afgeweken.

GLB 5 % vergroeningsregeling

Van een geheel andere orde is de 5 % EFA-regeling als vastgesteld in het Europees Gemeenschappelijk Landbouwbeleid. Deze Ecological Focus Area regeling beoogt natuurdoelen te realiseren en is buitengewoon relevant als het gaat om het sturen van investeringsbeslissingen van boeren. Het is interessant om te onderzoeken of de GLB 5%-EFA-regeling aantrekkelijker gemaakt kan worden voor een invulling met bos en houtige opstanden. Op dit moment geldt een 0,3-norm voor wilgenplantages; de aanplant van wilgen telt slechts voor een factor 0,3 mee. LTO ziet wel perspectief in het aantrekkelijker maken van houtige opstanden door te bevorderen dat (1) overdracht van EFA mogelijk wordt en (2) de factor 0,3 vervalt (en tenminste 1,0 wordt). Het huidige GLB ('14-'20) loopt af, maar de voorbereidingen voor GLB '21-'27 zijn in gang gezet en vormen een momentum.

Natuurschoonwet 1928, voorgenomen aanpassing

De Natuurschoonwet (NSW) is in 1928 opgericht met als doel het behoud van het natuurschoon in Nederland. Tegenwoordig is deze wet niet alleen interessant voor landgoedeigenaren, maar ook voor agrariërs die hun boerenbedrijf (deels) staken. Bij verkoop of vererving neemt de belastingdruk namelijk aanzienlijk toe. Eigendommen kunnen onder bepaalde voorwaarden onder de NSW worden gerangschikt. Het



rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928 en de onderstaande Regeling Nieuwe Landgoederen (zie hieronder) kan in veel gevallen gecombineerd worden. Het landbouwkundig gebruik kan desgewenst deels worden voortgezet. Als voorwaarden hiervoor gelden o.a.:

- instandhoudingseis en een bezitseis van minimaal 25 jaar
- minimaal 30% houtopstanden (bos) of natuurterrein
- ten minste 5 hectare aaneengesloten gebied

Dit levert verschillende voordelen op:

- Mogelijkheid tot vrijstelling erfbelasting bij overlijden of schenkingsrecht. Voor de erven van een boer die komt te overlijden is dat fiscaal interessant: bij een boerderij van 25 ha ter waarde van 2 mln. euro en een achterblijvend gezin van drie kinderen bedraagt het de fiscaal voordeel € 300.000,-
- De grond wordt vrijgesteld van de onroerendezaakbelasting (OZB) en vermogensrendementsheffing. In geval van woningen, lager gewaardeerd voor de OZB.

Op dit moment is ongeveer 100.000 ha van de NSW landgoederen opengesteld voor het publiek. Op 2013 is een onderzoek gestart naar de effectiviteit van de Natuurschoonwet naar aanleiding van een motie van het lid Van Veldhoven (D66) (Kamerstukken II 2012/13, 33400 XIII nr. 90). De onderzoekers van Ecorys bevelen aan de regelgeving met betrekking tot economische activiteiten op (traditionele) landgoederen te heroverwegen nu de traditionele verdienmodellen in veel gevallen niet meer toereikend zijn om de landgoederen in stand te houden. Staatssecretaris van Dam kondigde vervolgens aan het vereiste percentage bos en/of natuur voor nieuwe landgoederen te willen verhogen van 30% naar 50% en enkele andere aanpassingen te willen doen. (<http://edepot.wur.nl/394389>) Deze aanpassingen zijn anno 2017 in voorbereiding en bieden een potentieel aangrijpingspunt om toekomstige investeringen in bos in combinatie met tiny houses uit te lokken en mogelijk te maken.

Regeling Nieuwe Landgoederen

De ontwikkeling van een nieuw landgoed conform de 'regeling Nieuwe Landgoederen' schept mogelijkheden voor ondernemers die een locatie met een multifunctionele invulling voor ogen hebben. De regeling houdt kort gezegd in dat nieuwe landhuizen kunnen worden gebouwd in ruil voor natuurontwikkeling van (een gedeelte van) het landgoed. De voorwaarden kunnen per gemeente verschillen. Het landgoed dient binnen deze regeling meestal ook onder de Natuurschoonwet gerangschikt te worden. Uitgangspunt van de regeling is dat nieuwe landgoederen bijdragen aan de kwaliteit van natuur en landschap, water- en milieuecondities, recreatie en plattelandsvernieuwing. De nieuwe landgoederen regeling is door het Rijk in gang gezet en is vervolgens door de verschillende provincies overgenomen, deels met toevoeging van eigen regels. Op een kavel van 10 hectare mogen bijvoorbeeld 3 bouwkvavels van elk 1.000 m² ontwikkeld worden, welke aan elkaar geschakeld worden. Dat is alleen aantrekkelijk voor mensen met een hoog inkomen die zich een kavel grond ter waarde van € 300.000,- of meer kunnen veroorloven. Een belangrijke oorzaak voor het beperkt gebruik is voorts dat het een vrij bureaucratische regeling is met veel administratieve lasten en een lange doorlooptijd. Een aanvrager moet rekening houden met een investering van € 150.000,- aan plankosten en een totale doorlooptijd van 4 tot 5 jaar in verband met aanpassing gemeentelijk bestemmingsplan, toets provinciale plannen, etcetera. Aanpassing van de betreffende provinciale en gemeentelijke regelingen lijkt dan ook wenselijk. Een aangepaste Nieuwe Landgoederen Regeling zou kunnen bepalen dat bij het realiseren van 10 ha aan nieuwe natuur een vergunning wordt gegeven voor 50 wooneenheden van max. 30 m² elk, met passende landschappelijke kwaliteitseisen en duurzaamheidsnormen. Omgerekend is de bouwdichtheid van het nieuwe areaal dan 1,5 % (1.500 m² op een areaal aan nieuwe natuur van 100.000 ha). Beperking van de administratieve lasten van deze regeling en uitbreiding van de mogelijkheid om meer wooneenheden of tiny houses te realiseren, zal leiden tot nieuwe prikkels om meer bos te realiseren.

Ruimte voor Ruimte

Vrijwel alle provincies en veel gemeenten kennen daarnaast een Ruimte voor Ruimte-regeling. Die houdt in dat een in principe ongewenste ontwikkeling (woningbouw) wordt toegestaan als een andere ongewenste ontwikkeling verdwijnt (kassen, verouderd bedrijventerrein) en de situatie per saldo aanzienlijk verbetert. Op dit moment krijgt een boer bij de sloop van een stal van 1000 m² vergunning voor een extra bouwkvavel (verschilt per gemeente). Het is denkbaar dat er een premie wordt gezet op bosuitbreiding: indien een boer 5 hectare bos plant krijgt hij vergunning voor een aantal tiny houses of een extra bouwkvavel. Hierbij kan inspiratie gevonden worden bij art 2.13.4 van de ruimte voor ruimte regeling van de Provincie Groningen. Daarbij geldt in beginsel dat bij de sloop van een minimum aantal slooptmeters van oude stallen een woning van max 300 m² mag worden gebouwd. In plaats daarvan kunnen ook 10 woningen van 30 m² worden gebouwd. Per saldo leidt dit nog steeds tot het

terugbrengen van de verstening van het platteland. Zie voorts hetgeen hierboven geschetst onder de Natuurschoonwet.

Overige aspecten

Niet alle relevante regelgeving is in het bestek van deze verkenning in ogenschouw genomen; de omvang en doorlooptijd lieten dit niet toe. Zo is bijvoorbeeld regelgeving op het gebied van recreatie in deze verkenning niet meegenomen. Ook zal nader moeten worden bekeken of de Boswet voldoende ruimte en flexibiliteit biedt voor deze nieuwe vorm van functiecombinatie.

Een ander aandachtspunt zijn de belangen en grondposities van gemeenten. Een aantal gemeenten zal zich terughoudend opstellen; zij hebben grondposities en hopen daarop nieuwe woningbouw te realiseren. Gemeenten met een kwetsbare grondportefeuille zullen daarmee bedenkingen hebben bij het toestaan van tiny houses.

Daarnaast kan er weerstand zijn vanuit bestuurders vanwege angst voor sluipende urbanisatie van het platteland. Met RO-juristen zal nagedacht moeten worden over bijvoorbeeld het fenomeen tijdelijkheid van ruimtelijke bestemmingen. Het is goed mogelijk om de tijdelijkheid te borgen via een combinatie van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke middelen. Friesland kent voorbeelden van tijdelijke bestemmingen voor 5 jaar, die vervolgens nog eens 2 x 5 jaar verlengd kunnen worden.



Conclusie

Er is sprake van belemmerende regelgeving die het privaat investeren in bos bemoeilijkt. Rijk, provincies en gemeenten kunnen een belangrijke rol vervullen in het faciliteren van deze ontwikkeling: bij aanleg van een aantal hectares bos krijgt een boer, ondernemer of initiatiefnemer meer ruimte voor het ontwikkelen van andere functies. Dat kan via de nieuwe Omgevingsvisies en Omgevingsplannen, via aanpassing van de Natuurschoonwet, de ladder voor duurzame verstedelijking, de Nieuwe Landgoederenregeling, via de Ruimte voor Ruimte regeling en door flexibiliteit in de toepassing van de geldende bestemmingsplannen, alsmede flexibiliteit in andere relevante regelgeving met betrekking tot natuur, recreatie en (tijdelijke) bewoning. Deze belemmeringen leiden ertoe dat initiatieven van boeren, ondernemers en maatschappelijk initiatiefnemers op dit gebied slechts in zeer beperkte mate van de grond komen. Daarbij worden aanzienlijke kansen gemist op het realiseren van economische, ecologische en maatschappelijke waarden. Ook overheden hebben hier last van omdat zij daarmee kansen mist op het ontwikkelen van nieuwe natuur.

De realisatieopgave voor provincies van nieuwe natuur bedraagt tot 2027 een areaal van 5.000 ha per jaar. Een aantal overheden heeft bovendien grote opgaven op het gebied van het realiseren van starterswoningen. Het wegnemen van belemmerende regelgeving biedt de mogelijkheid om de komende 30 jaar enkele tienduizenden hectares nieuw bos en 60.000 woningen via private investeringen te kunnen realiseren.



Tegelijkertijd geldt: waar een wil is, is een weg. Gemeenten en provincies kunnen een omgevingsvergunning verstrekken die afwijkt van het bestemmingsplan. De Crisis en Herstel-Wet biedt een voertuig om bij wijze van experiment in één beweging belemmerende regelgeving buiten toepassing te verklaren.

5 . Businessmodellen

Het combineren van verschillende functies biedt perspectief voor het vergroten van het rendement. Daarbij kan gedacht worden aan het combineren van bosbouw en landbouw, bijvoorbeeld via agro forestry of voedselbossen, of aan de combinatie met kleinschalige recreatie en (tijdelijke) bewoning. Per perceel kan een business plan op maat worden ontwikkeld, dat voorziet in voldoende opbrengst op korte en lange termijn. Een interessante financiële prikkel voor particulieren zit in de flinke waardeverschillen tussen bosgrond, landbouwgrond en grond met een recreatie/woonbestemming. Als overheden willen meewerken aan verruiming van bestemmingsplannen, proefgebieden, verlening van de experimentstatus en vergunningen/ontheffingen, zijn boeren, particulieren en banken eerder gemotiveerd om te investeren in bos.

Scenario 1

Boer Goosens, boerderij van 20 ha in Noord-Brabant, aan de rand van het Natuurnetwerk. Hij is 57 jaar, heeft geen bedrijfsopvolger. Het huidige rendement van de boerderij is matig. Zijn gemiddeld inkomen over de laatste 5 jaar bedraagt 28.000 euro per jaar.

Hij overweegt de transformatie van de helft van zijn areaal (10 ha) in bos in combinatie met toestemming voor het plaatsen van 30 tiny houses. Het Groen Ontwikkelfonds Brabant compenseert de helft van de verloren marktwaarde voor de omzetting naar nieuwe natuur. De nieuwe bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de koop van hun tiny house. Ruimtelijke spreiding vindt plaats in 3 clusters van 10 tiny houses (gemeten voorkeur van bewoners). De gemiddelde pachtsom van de grond per tiny house per maand is hier gesteld op 200 euro.

	Kosten	Baten
Kosten planvorming, vergunningen, egaliseren, etc.	€ 100.000 (eenmalig)	
Aanplant nieuw bos, 10 ha x € 10.000,-	€ 100.000 (eenmalig)	
Bijdrage GOF Brabant, 10 ha x 50 % verloren marktwaarde , = 10 x € 20.000		€ 200.000 (eenmalig)
Pachtsom 30 tiny houses x 12 maanden x € 200		€ 72.000
Inkomsten uit resterend agrarisch gebied		€ 14.000
Beheerskosten (administratie, nieuwe pachters, etc.)	€ 10.000	
Jaarlijks inkomen na transformatie 10 ha van areaal naar bos in combinatie met tiny houses		€ 76.000

Voor agrarisch ondernemers die gebruik willen maken van de ruimte voor ruimteregeling of hun land willen omzetten tot landgoed in de zin van de nieuwe landgoederenregeling zijn vergelijkbare businesscases te ontwikkelen. Daarbij is een faciliterende houding van provincie en gemeente van belang, zie voorgaande paragraaf.

Scenario 2

Recreatieondernemer Groot Genot koopt een boerderij van 20 ha en betaalt daarvoor 1,2 mln. euro. Daarnaast investeert hij zelf in de bouw van 30 tiny houses. Hij verhuurt deze per week, midweek of weekend aan mensen die even vrij in de natuur willen uitblazen.

	kosten	baten
Aankoop boerderij	€ 1.200.000 (eenmalig)	
Kosten planvorming, vergunningen, egaliseren, etc.	€ 150.000 (eenmalig)	
Aanplant nieuw bos, 10 ha x € 15.000,-, rest grasland	€ 150.000 (eenmalig)	
Investering in 50 tiny houses, 50 x € 70.000	€ 3.500.000 (eenmalig)	
Totale investering	€ 5.000.000	
Verhuur tiny houses, gemiddeld 30 weken x € 500 per week, x 50 tiny houses		€ 750.000
Overige inkomsten winkel/was/horeca		€ 50.000
Rentekosten, 5 % van € 5 mln.	€ 250.000	
Beheerskosten (administratie, verhuur, etc.)	€ 80.000	
Afschrijvingskosten investering (20 jaar)	€ 180.000	
Jaarlijkse winst (6 % return on investment)		€ 290.000

Vanuit de bankensector is geconstateerd dat er in Nederland veel behoefte is aan duurzame businesscases. Er is veel geld beschikbaar om duurzaam te beleggen. Het aanbod aan duurzaam beleggingskapitaal overtreft de vraag, waardoor banken nu vaak duurzaam beleggingskapitaal aanwenden om hun hypotheekportefeuille uit te breiden.

6 . Kansen en pilots

In een recente studie van de WUR wordt geconstateerd dat de gronden die Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen bezitten een veel grotere bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van biodiversiteit, water- en bodemkwaliteit, belevingswaarde van natuur en landschap. De overheid bezit ongeveer 30% van alle grond in Nederland, grote wateren niet meegerekend. Deze gronden vormen samen een fijnmazig netwerk verspreid over heel Nederland. Een deel van deze gronden is permanent in bezit van overheden en wordt gebruikt voor voorzieningen, zoals elektriciteit, gas, water, wegen en spoorwegen, recreatie en defensie. De rest is tijdelijk in bezit, bijvoorbeeld voor toekomstige bouw- of ruilgrond. In totaal gaat het om bijna 1 miljoen ha van de 3,4 miljoen hectare grond in Nederland. Ongeveer een derde van de overheidsgrond is onderdeel van het Nationale Natuurnetwerk. Daarnaast bezitten overheden ruim 420.000 hectare land dat gelegen is buiten het bebouwd gebied en buiten het Natuurnetwerk. Deze overheidsgronden buiten het Natuurnetwerk worden vaak beheerd tegen zo laag mogelijke kosten of verpacht tegen een zo hoog mogelijke opbrengst. Per saldo leveren deze gronden gemiddeld nu ongeveer € 1.000,- per ha per jaar op.

Landoppervlakte Nederland (exclusief water)	3.388.000 ha
Grondeigendom particulieren	71 %
Grondeigendom overheden	29 %
Gemeenten, eigendom	395.000 ha
Provincies	70.000 ha
Rijk	206.000 ha
Waterschappen	90.000 ha
Staatsbosbeheer	225.000 ha
Totaal areaal in eigendom van overheden	986.000 ha
Aantal hectares in eigendom van overheden, buiten bebouwd gebied en buiten Natuurnetwerk	423.000 ha

(overzicht gebaseerd op: 'Maatschappelijke kansen van grondbezit overheden', W. Nieuwenhuizen, J. Kruit, D. Kamphuis, WUR, oktober 2017)

Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen de komende jaren een deel van de grond die zijn nu reeds in eigendom hebben omzetten naar bos. Indien de komende decennia

10 % van de overheidsgrond buiten bebouwd gebied en buiten het natuurnetwerk wordt omgezet in bos, leidt dit tot uitbreiding van het bosareaal met 40.000 hectare. In combinatie met vormen van (tijdelijke) bewoning leidt dit per saldo ook tot een positief financieel resultaat voor betrokken overheden.

Kansen in de regio

In interviews met verschillende actoren zijn een reeks mogelijke aanknopingspunten geformuleerd. Provincies willen zich graag verbinden met innovatieve projecten. Provinciebesturen worden vaak overtuigd door een coalitie van actoren.

Een project waarbij investeringen in bos gecombineerd worden met tiny houses past bij de ambities van de Provincie **Groningen**. Er liggen met name kansen in het aardbevingsgebied. De Provincie Groningen is bereid een pilot te faciliteren.

In **Drenthe** is de afgelopen 20 jaar ongeveer 2500 hectare bos gerealiseerd. Vaak tegen bestaand bos aan of in de buurt van steden/dorpen. De subsidies vanuit het rijk en Europa waren daarbij erg belangrijk. De meeste subsidies zijn afgeschaft. Nu is er nog 15 k€ per ha, waarvan 5 ke voor aanleg van bos beschikbaar. Het Groenfonds betaalt eenmalig € 5.000.- voor overdracht van CO2-vastlegging. Een aantal gemeenten zullen dit concept mogelijk interessant vinden, met name: Assen, Hoogeveen, Meppel, Emmen en Coevorden.

De Provincie **Overijssel** is zelf soepel als het gaat om rood voor groen-beleid en toestaan van functiecombinatie. Overijssel heeft een grote opgave op het gebied van Natura 2000. Er zijn kansen bij de gemeente Almelo. Deze gemeente zoekt naar een beter rendement van de eigen grond, in plaats van het herbestemmen tot agrarisch gebied.

Gelderland is een provincie die van oudsher relatief dicht bebost is met o.a. nationaal park de Hoge Veluwe. In Gelderland zijn er met name kansen in:

- regio Achterhoek
- regio Ede / Wageningen
- Bronckhorst

Flevoland heeft de afgelopen jaren een aantal projecten gerealiseerd op dit gebied. In de gemeente Almere zijn onlangs een aantal tiny houses gerealiseerd en vond de eerste Nederlandse Tiny House Jamboree plaats met duizenden bezoekers. Ook zijn er verschillende plannen voor voedselbossen, in combinatie met tiny houses. Flevoland is klaar met de realisatie van het



natuurnetwerk. Hier en daar wordt grasland getransformeerd naar bos met als motief het beperken van de onderhoudskosten. Functiecombinatie is met name kansrijk bij Almere – Oost en in de zuid-oostelijke hoek van Flevoland, langs de randmeren op de as Zeewolde – Kampen. De primaire insteek vanuit de provincie Flevoland is: wat kunnen we mogelijk maken? De provincie werkt gaar mee als het win-win situaties oplevert.

In de **Randstad** liggen interessante kansen rond de grote verstedelijkingsopgave. De aanleg van groen en recreatiebos rond nieuwe grote woningbouwlocaties ligt in de rede, met groene verbindingzones vanuit de stad. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het voormalig vliegveld Valkenburg bij Leiden waar een woonwijk van 6.000 huizen wordt gepland en waarbij ook natuur een plaats moet krijgen. Bosbouw is ook een mogelijkheid in de natte gebieden met bodemdaling rondom Gouda. In de natte gebieden liggen er mogelijkheden voor bijvoorbeeld snel groeiende populieren, elzen of essen.

Voor **Noord-Brabant** ligt er een opgave voor het realiseren van 8.000 hectare nieuwe natuur. Het Groen Ontwikkelbedrijf Brabant heeft de opdracht om hectares te verkopen of te verpachten onder gelijktijdige realisering van natuurwaarden. Een taxateur bepaalt de waarde van de grond en GOB geeft 50 % subsidie van de 'verloren marktwaarde' voor het realiseren van natuur. De regeling is recent aangepast waardoor er meer ruimte ontstaat voor innovatieve ideeën en flexibiliteit in de ruimtelijke inrichting. In Noord-Brabant ontstaan ook buiten het bestaande natuurnetwerk meer mogelijkheden om rood en groen te verbinden. Bos kan bijvoorbeeld fungeren als bufferzone tussen intensieve landbouw en bewoond gebied. De vijf grootste steden van Brabant hebben vorig jaar afgesproken om in de komende jaren samen minimaal 500 hectare nieuwe natuur en 40 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen.



Met andere provincies zijn eerste contacten gelegd; de komende periode zal zich een completer beeld uitkristalliseren. In de afgelopen maanden zijn een aantal initiatieven en mogelijke pilots in beeld gebracht:

- De Tiny House Farm is een initiatief in Oosterwold met 31 kavels in de grootte van 600 en 900 m². Van elke kavel moet 50% met stadslandbouw worden ingevuld, zoals bijvoorbeeld een moestuin, kruiden, fruitbomen, kippen, of een graasweide. Slecht 12,5 van de kavel mag worden bebouwd. Oosterwold ligt gunstig, als buitengebied in de Randstad tegen het Gooi en is onderdeel van Almere. De gebiedsontwikkeling gaat organisch en is zelfvoorzienend. De bewoners bepalen zelf hoe het gebied er uit gaat zien. Inmiddels zijn alle kavels verkocht, zie <https://www.tinyhousenederland.nl/woon-initiatieven/tiny-house-farm-oosterwold/>

- Tiny House Park (initiatief Nap c.s.) is een plan om een nieuwe combinatie te maken van voedselbos, vergaderlokatie en 12 tiny houses. Het gaat om complete en circulaire kleine huisjes, die zelfvoorzienend in energie en water zijn. Een voedselbos met nieuwe natuur als noten, fruit, hop en honing. Het park krijgt ook een natuureducatiefunctie ten behoeve van schoolklassen. Gezocht wordt naar een terrein van vijf hectare, bij voorkeur rond Den Haag. Inmiddels zijn meerdere partijen betrokken bij dit initiatief, waaronder Staatsbosbeheer en de Rabobank.
- Tiny Castle (initiatief Mentink c.s). In Varik in de Betuwe staat aan de oever van de Waal het Veerhuis; een broedplaats voor vernieuwingen in economie en maatschappij, zie <http://www.veerhuis.nl/>. Op dit moment worden in gesprekken met de gemeente en betrokken agrarisch ondernemers plannen ontwikkeld voor de aanleg van een voedselbos achter het Veerhuis. Dit voedselbos wordt gecombineerd met de bouw van een 'Tiny Castle', op de plaats waar vroeger het kasteel van Varik stond.
- Voedselbos met tiny houses (initiatief Van Steen c.s). In de gemeente Zeewolde in Flevoland ontwikkelt agrarisch ondernemer Jeroen van Steen een plan voor de aanleg van een voedselbos in combinatie met tiny houses. De huisjes zullen tijdelijk bewoond worden door mensen die als gevolg van persoonlijke omstandigheden zoals een scheiding tijdelijk woonruimte nodig hebben. Het plan past binnen het bestemmingsplan van de gemeente waarbij de aanleg van 5 blokhutten op agrarisch areaal mogelijk is. In 2018 wordt het plan uitgevoerd.
- Utopia (initiatief Urban Greeners) is een eiland van 4 ha dat onderdeel uitmaakt van de Floriade Almere 2022. Een wereldexpositie met groene voorbeelden, een half jaar lang, met duizenden bezoekers per dag van over de hele wereld. Het is een internationaal event dat gaat over het vergroenen, beter en mooier maken van de stad. Op het eiland worden allerlei nieuwe experimenten en vormen beproefd; het wordt een voorproefje van een stad waarin verstedelijking en natuur elkaar niet verstoren maar versterken. Zie <http://urbangreeners.com/utopia-eiland/>
- In Schoorl (initiatief Van Orden c.s) zijn gesprekken gaande met de gemeente om een weiland om te zetten in bos in combinatie met tiny houses met woonbestemming.
- In de Randstad zoeken Kauffmann c.s. een terrein om een aantal tiny houses te plaatsen, in combinatie met nieuwe natuur.
- In Bergen op Zoom (initiatief Feenstra c.s.) wordt een plan ontwikkeld voor nieuw bos in combinatie met tiny houses, ten behoeve van recreatie.



Belang van gebiedsregisseurs en oliemannetjes

Er zijn zoals in deze en voorgaande paragrafen is geconstateerd grote kansen voor het ontwikkelen van nieuw bos in combinatie met klein wonen. Deze kansen worden echter niet als vanzelf benut. Enkele jaren geleden verscheen het advies van het Planbureau voor de Leefomgeving over het Energieke Platteland. Hierin wordt beschreven dat lokale en regionale coalities een belangrijke sleutel vormen om te komen tot duurzame plattelandsontwikkeling. Een belangrijke aanbeveling hierin vormt het advies om te zorgen voor 'oliamannetjes' die de samenwerking smeren. Oliemannetjes zijn personen of organisaties die als intermediair optreden en een ondersteunende rol spelen. Zij zijn vaak degenen die weten waar je precies aan moet denken bij het doorvoeren van een bepaald initiatief en kunnen daartoe de juiste mensen bij elkaar brengen. Een coalitie die te weinig of niet goed toegeruste oliemannetjes heeft, loopt het risico vast te lopen in procedures. Dit geldt in het bijzonder in een situatie waarbij sprake is van een complexe materie en uiteenlopende belangen. Oliemannetjes kunnen op projectbasis aan een coalitie gekoppeld worden. Ook kunnen provincies of gemeenten aan een coalitie een contactpersoon toewijzen die alle zaken regelt waar de overheid voor nodig is. Een andere optie is dat rijk, provincies of samenwerkende gemeenten regionaal opererende teams van oliemannetjes in het leven roepen. Op hun beurt kunnen de oliemannetjes richting het Rijk als spreekbuis van de coalities optreden, door aan te geven waar de belangrijkste knelpunten liggen. Ook LTO geeft aan dat zij de laatste tijd gebiedsregisseurs mist om dit soort processen te leiden. Daarbij kan gedacht worden aan rentmeesters, agrarisch adviseurs en procesbegeleiders in het ruimtelijk domein.

Zie: http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Hoofdrapport_Het%20energieke%20platteland_769.pdf



In hetzelfde advies stelt het PBL dat de overheid de bijdrage van 'het energieke platteland' aan verduurzaming van de leefomgeving kan versterken door haar terughoudende houding bij vergunningaanvragen voor functiewijziging en (ver)bouwplannen om te vormen naar een proactieve, faciliterende houding die burgers en bedrijven uitnodigt om bij te dragen aan duurzame plattelandsontwikkeling. Een dergelijke omvorming van de planologische uitvoeringspraktijk vraagt vooral dat overheidsinstellingen andere competenties ontwikkelen en hun werkcultuur omvormen. Maar ook is in de wet- en regelgeving meer ruimte nodig voor decentrale afweging. Provincies kunnen de omvorming van de planologische praktijk op gemeentelijk niveau ondersteunen door in hun verordeningen meer ruimte te bieden voor een decentrale afweging.

De komende jaren zullen 380 gemeenten en 12 provincies aan de slag moeten met het ontwikkelen van nieuwe Omgevingsvisies en Omgevingsplannen. Daarbij kunnen ook aanpassingen van de Nieuw Landgoederenregeling, de ruimte voor ruimte regels en het beleid inzake duurzame verstedelijking aan de orde komen. Een dergelijke ontwikkeling gaat echter niet vanzelf, of via het rondsturen van een rapport. Indien het Rijk serieus werk wil maken van de in deze verkenning geschetste ontwikkeling richting nieuw bos in combinatie met klein wonen, dan zullen 400 lagere overheden de komende jaren benaderd moeten worden. Uitgaande van gemiddeld 5 dagen gesprekken en nazorg per bestuursorgaan met betrokken ambtenaren en bestuurders, zou dit een investering van 2.000 mensdagen vergen. Inclusief overhead vergt het daarmee twee mensjaar om de geesten hiervoor rijp te maken.

7 . Epiloog

Hout is het langzame goud...

In vroeger tijd ontwikkelden alchemisten ingenieuze experimenten om goud te destilleren uit ijzer, steen, zwavel of water. Zij zagen één ding over het hoofd. Hout. Ach, hoe konden ze het ook weten met hun toenmalige kennis? Achteraf is het gemakkelijk praten.

Anno 2017 zijn de volgende feiten wetenschappelijk bekend. Reeds bij de groei van hout levert het maatschappelijke waarde in de vorm van het vasthouden van koolstof. Daarna vormt hout de grondstof voor skeletbouw, tafels, kasten, kranten en papier. Hout bezit in vergelijking met andere materialen bijzondere kwaliteiten zoals spontane groei, grootschalige productie en regeneratie, meervoudig gebruik, hergebruik en recycling. De komende jaren zal de vraag naar hout naar verwachting aanzienlijk toenemen door nieuwe hoogwaardige toepassingen in de bouw en in de biochemie.

Iedere investering in bos en hout leidt tot minder CO₂-uitstoot en meer economische en maatschappelijke waarde, voor huidige en voor toekomstige generaties. Hout is het langzame goud.

Verantwoording

Voorliggende verkenning bouwt voort op de voornemens en ambities van het Actieplan Bos en Hout. Het vormt een uitwerking van de actielijn 'verkenning privaat beleggingsfonds mijn bos'. De paragraaf over belemmerende regelgeving is schatplichtig aan een voorstudie van Hendrik van Sandick (Van Sandick Advies) 'Juridische bomen in het tiny house bos'. Bij de passages over tiny houses en het zoeken naar mogelijke pilots is dankbaar gebruik



gemaakt van de kennis en adviezen van Marcel van Mierlo (Leven in Tuinen). Enkele gesprekken vonden plaats in samenwerking met Henk Wanningen (Staatsbosbeheer), Paul Hol (Form International) en prof. Gert-Jan Nabuurs (WUR). Vincent Lokin (Arboribus Silva) opereerde in dit traject als een waardevol sparringpartner. De overwegingen van Peter van der Knaap (Ministerie van LNV), Cor von Meijenfeldt (Ministerie van LNV) en Jaap Stokking (Ministerie van EZ) hebben mede richting gegeven aan dit advies. Met erkentelijkheid voor alle hulp en bijstand. Voor de inhoud is de auteur verantwoordelijk.

Bijlage 1 Interviews, methode

De volgende personen zijn geconsulteerd in deze verkenning:

Erik Back	Agrarisch ondernemer
Niels Back	Triodos Groenfonds
Martien van Bavel	Provincie Noord-Brabant, werkorganisatie
Boy van den Berg	Urban Greeners
Annelie Boogerd	Ministerie van EZ
Willem Jan Brinkman	NLII
Thijs de la Court	Gelders Energie Akkoord
Peter Derksen	Nationale Boomfeestdag
Hugo Feenstra	Initiatiefnemer
Mary Fiers	Groen Ontwikkelfonds Brabant
Albert de Graaf,	Flevoland
Elsbeth Gerritsen	Nationaal Bossenfonds
Hetti van Hamersveld	Provincie Zuid-Holland
Harrie Hekhuis	Staatsbosbeheer
Gerrit-Jan van Herwaarden	Landschappen.NL
Paul Hol	FORM International
Marjolein Jonker	Stichting Tiny House Nederland
Freek Kauffmann	initiatiefnemer
Peter van der Knaap	Ministerie van LNV
Cees Kroon	Kadaster
Sjaak de Ligt	Trees for All
Vincent Lokin	Arboribus Silva
Itske Lulof	Triodos Groenfonds
Meino Lumkes	Provincie Drenthe
Cor von Meijenfeldt	Ministerie van LNV
Bert Mens	Provincie Zuid--Holland
Henry Mentink	Veerhuis Varik
Marcel van Mierlo	Leven in Tuinen
Dieter Mullemeister	student HAS
Gert-Jan Nabuurs	WUR
Sandra Nap	Link in green
Frank Nooijens	Nationale Boomfeestdag
Pieter Noordanus	Noordanus en Partners
Linda Noorman	Provincie Groningen
Zwier van Olst	Staatsbosbeheer

Gert van de Paal	Rabobank
Jemy Pauwels	PPM Oost
Ingrid Post	Ministerie van BZK
Dorine Putman-Devilee	ASN bank
Hendrik van Sandick	Van Sandick Advies
Jean Paul Schaaïj	Nationaal Groenfonds
Henk Raaijmakers	ZLTO
Adit Ram	Tree to Be
Bas Rüter	Rabobank
Jaap Starkenburg	Stichting IJssellandschap
Jeroen van Steen	Agrarisch ondernemer
Jaap Stokking	Ministerie van EZ
Nienke Uil	NLII
Gerrit Valkeman	Provincie Overijssel
Harm Veenenbos	Provincie Zuid-Holland
Joris Vermaesen	Woet Bosgrond
Henk Wanningen	Staatsbosbeheer
Edzard van de Water	Provincie Flevoland
Rob te Wierik	Stichting IJssellandschap

Methode

Interviews met 50 stakeholders waaronder betrokken ambtenaren, bestuurders, recreatie-ondernemers, boeren

Deskresearch relevante regelgeving

Workshops met betrokken actoren, tijdens de bijeenkomsten met stakeholders van het Actieplan Bos en Hout op 21 juni 2017 en 31 oktober 2017 en het mini-symposium 'Herontwikkeling van agrarische bedrijfslocaties' op 24 november 2017.

Bijlage 2 Literatuur en achtergronden

Actieplan Bos en Hout, coalitie van 19 organisatie, oktober 2016

<http://edepot.wur.nl/394083>

Rood voor groen. Notitie 'nieuwe landgoederen. in Brabant'. Mei 2004.

<http://www.brabant.nl/applicaties/sis/download.ashx?qvi=14611>

Handreiking Nieuwe Landgoederen Provincie Noord-Holland, september 2014

file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/digibroch_Handreiking_Nieuwe_Landgoederen_INTERACTIEF.pdf

De prijs van ruimtelijk beleid. Grondbeleid voor groen

<http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/DeprijsvanruimtelijkbeleidROMartikel.pdf>

Yttje Feddes (2012), Rijksadviseur voor het Landschap, De meerwaarde van een landgoed. Advies over ruimtelijke criteria voor bebouwing op NSW landgoederen

Henkes, R., T. van der Sluis en J. Verboom (2013). Golfbanen en de Natuurschoonwet. Alterra Wageningen UR.

Ecorys (2014), Michel Briene, Elvira Meurs, Bart Witmond, Beleidsevaluatie Natuurschoonwet 1928, Eindrapport

file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/beleidsevaluatie-natuurschoonwet1928.pdf

Stec groep (2017), B. Dopper en E. Geuting, Klein wonen, trend of hype?

<https://www.rvo.nl/sites/default/files/2017/06/Klein%20wonen%20trend%20of%20hype.pdf>

Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Zuid-Holland/72386/72386_4.html

Kamerbrief Staatsecretaris van Dam over de evaluatie van de Natuurschoonwet, oktober 2016

<http://edepot.wur.nl/394389>

IPO (2017), Tweede Voortgangsrapportage Natuur, Natuurpact in uitvoering in 2015

Maatschappelijke kansen van grondbezit overheden, W. Nieuwenhuizen, J. Kruit, D. Kamphuis, WUR, oktober 2017