



Multifunctionele landbouw en het nieuwe omgevingsplan

Wat draagt uw bedrijf bij aan de maatschappelijke opgaven van de gemeente?

Bent u agrarisch ondernemer? En wilt u starten met een multifunctionele activiteit op uw bedrijf? Of wilt u uw multifunctionele activiteit in recreatie, zorg, kinderopvang, detailhandel of educatie verder uitbreiden? Dan geldt de nieuwe Omgevingswet en het gemeentelijke omgevingsplan vanaf 2024 ook voor u.

De Omgevingswet: wat verandert er?

De Omgevingswet is begin 2024 in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt op het gebied van de fysieke leefomgeving regels van gemeente, waterschap en rijksoverheid; van bestemmingsplannen tot milieuvorschriften.

Ook heeft de wet meer aandacht voor maatschappelijke behoeften en samenwerking tussen beleidsterreinen. Doel is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving die in belangrijke mate bijdraagt aan de vervulling van maatschappelijke behoeften.

Multifunctionele agrariërs die hier met hun bedrijfsactiviteiten aan bijdragen, behouden daarmee de mogelijkheden tot het uitoefenen en uitbreiden van multifunctionele activiteiten.

Het nieuwe beleid en de doelen worden uitgewerkt, eventueel het omgevingsprogramma in zowel de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma als het omgevingsplan van uw gemeente. Het digitale Omgevingsloket fungeert als centraal portaal voor meldingen en vergunningsaanvragen bij zowel gemeente, waterschap als provincie.

De Omgevingswet: gebiedsdoelen centraal

Met de nieuwe Omgevingswet staat de leefomgeving centraal. Er is meer ruimte voor maatwerk en ondernemersvragen worden door de centrale functie van het digitale Omgevingsloket sneller en beter afgehandeld.

Maar de belangrijkste wijziging betreft deze: uw bedrijfsactiviteit moet een **aantoonbare bijdrage leveren aan de door de gemeente vastgestelde doelen in een gebied.**

Kijk dus eens door de bril van een ander: de buurt, de gemeente, de provincie, de klant; wat zouden zij van uw plan vinden en wat winnen zij erbij? Draagt de activiteit die u op het oog heeft blijvend bij aan de gebiedsdoelen die de gemeente gesteld heeft en kunt u dit blijvende karakter aantonen?

De gemeente werkt met een **Omgevingsvisie**, waarin ze vastlegt wat ze waarom wil en in welk gebied. Hier kan multifunctionele landbouw in terugkomen als bijdrage aan een maatschappelijke of sociale behoefte, maar een economische functie kan eveneens van groot belang zijn. Kernvraag is wat de bedrijfsactiviteit bijdraagt aan de doelen van het gebied waar het multifunctionele agrarische bedrijf is gevestigd.

Binnen de Omgevingsvisie kan de gemeente een **Omgevingsprogramma** opstellen, waarin de instrumenten en maatregelen concreter worden gemaakt die ingezet kunnen worden om de doelen te behalen. De gemeente verbindt zo haar eigen beleidsterreinen, zoals inkoopbeleid, subsidiëring, monitoring of vervoersafspraken. Zo'n programma biedt de kans om een multifunctionele activiteit gemeente-breed te ontwikkelen. Uit de omgevingsvisie- en het eventuele omgevingsprogramma volgen bindende regels in een **Omgevingsplan**. Dit plan bestaat uit een database die de gehele gemeente bestrijkt en waar gedetailleerd is terug te vinden welke bedrijfsactiviteit op welk perceel is toegestaan, en welke voorschriften op het gebied van water, milieu of natuur van toepassing zijn.

Overgangperiode

Iedereen – ook uw gemeente – moet wennen, dus er geldt een overgangperiode tot 2032. Heeft de gemeente nog geen Omgevingsplan? Dan geldt het vigerende bestemmingsplan als tijdelijk omgevingsplan. Het omgevingsplan gaat over alle gebruik van gebouwen en gronden en is de basis voor het verlenen van vergunningen voor nieuwbouw of nieuw gebruik, aangevuld met regels over milieu, water en natuur. Het wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Het kan dus verschillen van gemeente tot gemeente.

Activiteit

De oude woorden 'bestemmingsplan' en 'bestemming' verdwijnen. Vanaf nu doet u melding van een activiteit of u vraagt vergunning aan voor een omgevingsplanactiviteit. Een nieuwe activiteit wordt uitsluitend als zodanig beoordeeld; er is geen sprake meer van een bestemmingswijziging. Hoe kansrijk uw vergunningsaanvraag is kunt u van te voren nagaan met een vergunningscheck via het Omgevingsloket.

Verzoek tot vooroverleg

Een verzoek tot vooroverleg vraagt u ook aan via het digitale Omgevingsloket. Tijdens zo'n overleg bespreekt u concreet met medewerkers van de gemeente of uw plan wel of niet past binnen de regels, aan welke doelen u moet voldoen én of de gemeente over relevante data of andere informatie beschikt. Wellicht is (extra) onderzoek niet nodig, of blijkt dat dit juist wél wenselijk is. Tijdens het vooroverleg wordt géén vergunning verleend, maar het geeft u wel inzicht in de slagingskans van uw vergunningsaanvraag voor een omgevingsplanactiviteit.

Onderzoek

Als bij een voorgenomen bedrijfsactiviteit onderzoek relevant is, zoals bijvoorbeeld een ecologisch onderzoek, laat dit dan tijdig uitvoeren en lever de resultaten aan als onderdeel van de vergunningsaanvraag. Wellicht zijn er al vergelijkbare onderzoeken uitgevoerd en beschikbaar bij de gemeente. Dit kunt u tijdens een vooroverleg navragen. Als er voor het eerst onderzoek moet worden gedaan dat voor uw rekening komt, bepleit dan bij de gemeente dat dit openbaar beschikbaar wordt gesteld zodat het gedeeld kan worden met andere multifunctionele ondernemers. Vaak zijn er gezamenlijke belangen. Er is veel lokaal maatwerk mogelijk als de gemeente er beleid voor maakt.

Participatie

Uw plannen hebben meer kans van slagen als u rekening houdt met de belangen van de mensen en omgeving om uw bedrijf heen. Probeer deze zo goed mogelijk in beeld te krijgen en ga het gesprek aan met buurtbewoners. Vertel welke meerwaarde ontstaat en houdt u aan gedane beloften op het gebied van voorzieningen, werkgelegenheid, natuurontwikkeling, behoud van cultuurhistorie etc. Leg dit desgewenst vast. Ook al is participatie niet altijd verplicht, het delen van uw plannen draagt wel bij aan het slagen daarvan!

Thema in omgevingsvisie

Let op: alle beleidskeuzen moeten in beginsel in de omgevingsvisie staan. Gelukkig kan de gemeenteraad altijd nieuw beleid toevoegen, ook over een thema zoals multifunctionele landbouw. Is er geen beleid gemaakt over bijvoorbeeld zorgwoningen of dagbesteding op de boerderij? Probeer het in te brengen via de gemeenteraad.

Natuurlijk niet alleen voor uzelf, maar voor de maatschappij en uw bijdrage aan de gemeentelijke doelen. Gemeenten moeten uiterlijk op 1 januari 2027 beschikken over een omgevingsvisie.

Nieuwe plannen? Dit zijn uw opties in het omgevingsplan

U heeft een multifunctioneel landbouwbedrijf of wilt ermee starten. Wilt u een activiteit toevoegen, uitbreiden, bouwen of (ver)bouwen? Hoe toetst u dan uw idee aan het nieuwe omgevingsplan?

| Stappenplan: toets uw idee aan het omgevingsplan | |
|--|--|
| Stap 0 | Log in op www.omgevingsloket.nl en doe de vergunningcheck. |
| Stap 1 | <p>Uw activiteit past binnen de regels van het Omgevingsplan en u mag de activiteit uitvoeren. Soms wordt dit vermeld met nauwkeurige bepalingen zoals oppervlakte (m² of %) of omschrijving ('van ondergeschikt belang'), waar u zich dan wel aan moet houden.</p> <p>Bij nieuw gebruik van een bestaande locatie: check in het omgevingsplan of u melding moet doen voor nieuw gebruik.</p> <p>Bij verbouw: check in het omgevingsplan of u een melding moet doen of een omgevingsvergunning voor (ver)bouw nodig heeft.</p> |
| | <p>→ U hoeft niets te doen.</p> <p>→ Meld een omgevingsplanactiviteit.</p> <p>→ Check en doe een melding omgevingsvergunning óf vraag een omgevingsplanvergunning aan.</p> |
| Stap 2 | Voor uw activiteit kent het Omgevingsplan heldere regels en uw plan valt onder de regels van een extra procedure (voor nieuw gebruik en/ of verbouw). Maak een plan dat bijdraagt aan de gemeentelijke doelen en dat precies past in de spelregels van m2 en vereist onderzoek. |
| | → Volg een "binnenplanse" procedure volgens de eisen van uw gemeente (dit kunnen ook twee stappen zijn als u voorafgaand een 'verzoek vooroverleg' doet). |
| Stap 3 | Er zijn wel regels, maar uw plan mag niet op uw plek (want het is bijvoorbeeld een beschermd stilte-natuurgebied). |
| | → U wijzigt uw plan tot het past onder stap 1 of 2. |
| Stap 4 | Er zijn wel regels, maar niet voor uw plan (want u wilt iets unieks, bijvoorbeeld een verkooppunt met marktkramen op eigen erf). |
| | → Zoek steun voor nieuw beleid en medewerking voor uw plan en volg een 'buitenplanse' procedure conform de gemeentelijke eisen. |
| Stap 5 | Er zijn geen regels (niet voor uw plan en/of niet voor uw locatie) |
| | <ol style="list-style-type: none">1. U doet een 'verzoek vooroverleg' en vraag eerst in algemene zin hoe de gemeente over dit soort plannen denkt (is er wel of geen beleid). Verwerf steun (verzoek aan het college, voorbereidend gesprek wethouder, steun van landbouworganisatie of collega's) en maak afspraken over de aan te leveren onderzoeken. Maak een quick scan van alle onderzoeken die u moet leveren en check wat al beschikbaar is.2. Raadpleeg uw burens en neem notitie van bezwaren voor aanpassing .3. Zoek medewerking bij de gemeente (zowel bij de plannenmakers van ruimtelijke ontwikkeling als bij de toetsers van bouwzaken).4. Doe een aanvraag voor omgevingsvergunning ('voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit') en leg dit ter beoordeling en inspraak voor aan de gemeente. Doe dit met hulp van een adviseur! |

Aan de slag!

Heeft u plannen? Check via www.omgevingsloket.nl welke activiteiten mogelijk zijn op uw locatie.

De nieuwe Omgevingswet geeft u als ondernemer meer flexibiliteit en meer mogelijkheden voor maatwerk. Maar ook meer onzekerheid.

Met collega-ondernemers of belangenbehartigers kunt u goed inspelen op de nieuwe Omgevingswet door ervoor te zorgen dat multifunctionele landbouw een plek krijgt in de nieuwe omgevingsvisie en in het omgevingsplan van uw gemeente. Probeer samen of u voor een activiteit heldere regels en een procedure in het Omgevingsplan kunt krijgen. Dat drukt de ontwikkelkosten voor u en voor toekomstige ondernemers. Want multifunctionele landbouw is tenslotte een goed voorbeeld van meerdere activiteiten op één locatie. Met een verdienmodel én met een maatschappelijke meerwaarde.

Meer informatie

- Download de brochure '[wat mag ik?](#)', handreiking voor wet- en regelgeving in de multifunctionele landbouw.
- Voor de gemeente: handreiking '[Multifunctionele landbouw en de Omgevingswet](#)'.
- LTO Multifunctionele Landbouw [Multifunctionele Landbouw - LTO](#)
- LTO Noord (088 888 66 66)
- ZLTO (073 217 33 33)
- LLTB (06 83 776 001)

Tekst m.m.v. Land & Co en LTO. Versie januari 2024.

