

“Herbestemmingsbeleid zonder duurzaamheid?”

AFSTUDEERONDERZOEK



Eeckhof

voor een leefbare omgeving



‘De invloed van beleid op de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan’

Idse Konings

SCRIPTIE | VASTGOED & MAKELAARDIJ | SAXION HOGESCHOOL | 15-01-2021 | 439016

Afstudeeronderzoek

'De invloed van beleid op de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan'

Gegevens auteur

Naam: Idse Konings
Studentnummer: 439016
Telefoonnummer:
E-mailadres: 439016@student.saxion.nl
Adres:

Gegevens school

Onderwijsinstelling: Saxion Hogeschool
Academie: Bestuur, Recht & Ruimte
Opleiding: Vastgoed & Makelaardij
Adres: M.H. Tromplaan 28
7513 AB, Enschede
Telefoonnummer: 088 – 019 8888
Website: www.saxion.nl
Eerste begeleider: Mevr. I. Steggink
E-mailadres: i.e.steggink@saxion.nl
Tweede begeleider: Dhr. W. Vermeulen
E-mailadres: wfvermeulen@gmail.com



Gegevens bedrijf

Bedrijfsnaam: Eeckhof B.V.
Adres: Burgemeester Buyvoetsplein 76
7497 LD, Bentelo
Telefoonnummer: 0547 – 700 221
Website: www.eeckhof.nl
Naam opdrachtgever: Dhr. T. Jannink
Naam afstudeerbegeleider:
E-mailadres:



Voorwoord

Dit document betreft het afstudeeronderzoek 'De invloed van beleid op de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan'. Het afstudeeronderzoek betreft de eindopdracht van de opleiding Vastgoed & Makelaardij van de academie Bestuur, Recht en Ruimte. De opleiding is gevolgd aan Saxion Hogeschool te Enschede.

Het onderwerp van het onderzoek is gelinkt aan mijn persoonlijke interesses.

Tijdens mijn opleiding ben ik erachter gekomen dat het verduurzamen van vastgoed en hierdoor bijdragen aan klimaatverandering steeds belangrijker wordt. Ik vind het mooi dat verduurzamen van vastgoed meerdere positieve bijdragen levert. Het gebruikerscomfort wordt vergroot, de energielasten worden verminderd en een impact kan gemaakt worden door het verminderen van de CO2 uitstoot.

Verder vind ik het belangrijk dat niet alleen gemeenten en projectontwikkelaars anticiperen op de klimaatverandering, maar dat de gehele samenleving dat doet. Veelal worden maatregelen die inspelen op de klimaatverandering, zoals een groen dak, enkel als functioneel aangemerkt. Echter kunnen deze maatregelen ook over een grote esthetische waarde beschikken en bijvoorbeeld de betrokkenheid van buurtbewoners vergroten. Ik hoop dat ik door middel van dit onderzoek zowel aan het Saxion, als aan mijn directe omgeving kan laten zien wat ons in de toekomst te wachten staat.

Ik kijk terug op een leerzame en bijzondere afstudeerperiode. Bijzonder, omdat de scriptie geschreven is in de periode dat de samenleving in de ban was van het coronavirus. In deze periode werken veel mensen thuis, des te belangrijker het vastgoed is waarin gewoond en gewerkt wordt. Dit maakt het onderwerp erg actueel en tevens interessanter. Leerzaam, omdat ik veel nieuwe informatie heb vergaard en gesprekken met opdrachtgevers heb mogen bijwonen.

Voor het succesvol afronden van dit onderzoek en mijn opleiding wil ik Saxion Hogeschool bedanken. Het waren vier leerzame en leuke jaren. In het bijzonder wil ik mevrouw I. Steggink bedanken voor de persoonlijke begeleiding. Verder wil ik mevrouw M. Nijland – ten Dam bedanken voor de begeleiding vanuit Eeckhof en T. Jannink voor de mogelijkheid om af te studeren binnen zijn bedrijf.

Bij deze wens ik u veel leesplezier toe.

Idse Konings,

Bentelo, januari 2021

Samenvatting

In dit onderzoek is overzichtelijk gemaakt welk beleid van invloed is op de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan. Voor het onderzoek is de volgende probleemstelling gedefinieerd: ***“Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?”***

Het onderzoek bestaat uit een theoretisch- en praktisch kader. Het theoretische kader betreft de definiëring van de begrippen boerderijen, karakteristiek, woningen, regio Twente, politieke haalbaarheid, planologische procedures, duurzaamheid en duurzaamheidsaspecten en vormt de basis voor het opstellen van een overzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten. Het overzicht moet inzichtelijk maken wat de invloed van herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten is op de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan.

Het verduurzamen van vastgoed wordt steeds belangrijker. De doelstelling van de Nederlandse overheid is dat al het vastgoed in Nederland in 2050 energieneutraal is. Om de doelstelling te behalen is het belangrijk dat woningen verduurzaamd worden. Niet alleen nieuwbouwwoningen, maar ook woningen die ontstaan door herbestemming (van bijvoorbeeld agrarisch vastgoed).

Voor het duurzaam herbestemmen van agrarisch vastgoed is gemeentelijk beleid opgesteld. Het duurzaam herbestemmen van agrarisch vastgoed heeft betrekking op herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsbeleid. Veel gemeenten hebben wel een uitgewerkt herbestemmingsbeleid, vaak in de vorm van het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid. Maar gemeenten hebben (vaak) nog geen uitgewerkt duurzaamheidsbeleid, omdat duurzaamheid nog geen onderdeel is van herbestemmingsbeleid.

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Eeckhof. Eeckhof is een adviesbureau dat zich bezighoudt met vraagstukken op het gebied van landbouw, plattelandontwikkeling en dorpsontwikkeling. Eeckhof werkt aan een leefbare omgeving waarin mensen fijn kunnen wonen, werken en waar ruimte is voor recreatie en toerisme. Eeckhof geeft onder andere advies aan initiatiefnemers over de integratie van aspecten in herbestemmingsplannen, waardoor de politieke haalbaarheid van die plannen vergroot kan worden.

Het onderzoek is gericht op het, in een vroeg stadium van het herbestemmingsproces, geven van advies aan de initiatiefnemer over de politieke haalbaarheid als karakteristieke boerderijen herbestemd worden tot woningen. In dit vroege stadium is duurzaamheid veelal nog een ‘vaag’ begrip en op meerdere manieren in te vullen en vorm te geven. Eeckhof hoopt dat door middel van dit onderzoek duidelijk wordt wat gemeenten verstaan onder ‘duurzaamheid’ in dit vroege stadium. Aan de hand van het onderzoek is een beroepsproduct in de vorm van een overzicht opgesteld. Vervolgens kan aan de hand van het overzicht een indicatie worden gegeven of en hoe een plan politiek haalbaar is, in relatie tot de integratie van duurzaamheidsaspecten.

Ten behoeve van het onderzoek is de probleemstelling opgedeeld in deelvragen om het onderzoek overzichtelijker te maken. Allereerst zijn de begrippen boerderijen, karakteristiek, woningen, herbestemmingsproces en regio Twente gedefinieerd. Vervolgens is in kaart gebracht wat wordt verstaan onder politieke haalbaarheid en zijn de verschillende planologische procedures beschreven en toegelicht waardoor herbestemming van agrarisch vastgoed mogelijk is. Tot slot is het begrip duurzaamheid gedefinieerd en is beschreven wat

duurzaamheidsaspecten zijn. Met de vrijgekomen informatie uit dit theoretische kader is een overzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten opgesteld. Dit overzicht is vervolgens getoetst in de praktijk aan de hand van half gestructureerde interviews met ambtenaren van de afdelingen RO (ruimtelijke ordening) en duurzaamheid van verschillende gemeenten in de regio Twente. De getoetste en aanvullende informatie is geanalyseerd en verwerkt in een definitief overzicht. Dit heeft geresulteerd in een conclusie met aanbevelingen.

De conclusie van het onderzoek betreft dat duurzaamheid op dit moment nog geen onderdeel is van herbestemmingsbeleid. Een herbestemmingsplan kan ook zonder de integratie van duurzaamheid politiek haalbaar zijn. Vele gemeenten geven aan dat de verwachting is dat duurzaamheid in de toekomst wel een belangrijke(re) rol gaat spelen in herbestemmingsplannen.

De aanbevelingen zijn gedaan ter bevordering van de betrouwbaarheid van het onderzoek. In het onderzoek zijn aanbevelingen gedaan voor de opdrachtgever, voor een vervolgonderzoek en ten behoeve van het externe doel.

Aanbevelingen voor de organisatie:

- Versterk en behoud de relatie met de gemeenten in de regio Twente;
- Specialiseer een medewerker in het onderwerp duurzaamheid of verdeel de duurzaamheidsaspecten onder de medewerkers, zodat kennis is over duurzaamheid binnen de organisatie;
- Straal duurzaamheid uit als je als adviesbureau in de toekomst meer werk wil gaan verrichten omtrent duurzaamheid;
- Denk als adviesbureau goed na of de markt met betrekking tot herbestemming van karakteristieke boerderijen interessant en winstgevend genoeg is om in te investeren. Deze markt is namelijk specialistisch en erg beperkt qua vraagstukken;
- Houd het overzicht up-to-date, dit scheelt tijdsinvestering bij een nieuw binnenkomende aanvraag en opstellen van een offerte. Door middel van het overzicht kan snel een inschatting gemaakt worden of een vraagstuk met betrekking tot herbestemming van karakteristieke boerderijen al dan niet politiek haalbaar is (en dus kansrijk).

Aanbevelingen voor een vervolgonderzoek:

- Contacteer vroegtijdig personen van gemeenten voor het afnemen van interviews;
- Neem interviews persoonlijk af;
- Breng in kaart welke andere mogelijkheden tot herbestemming er in een gemeente zijn;
- Voer over een paar jaar een vervolgonderzoek uit als gemeenten verder zijn met het beleid omtrent duurzaamheid.

Aanbeveling ten behoeve van het externe doel:

- Richt het overzicht op de Achterhoek, omdat in de Achterhoek diverse kansen liggen als het gaat om een oplossing voor leegstaand agrarisch vastgoed. Of zoek een grotere populatie (bijvoorbeeld provincie Gelderland of Overijssel in plaats van regio Twente);
- Richt het onderzoek op agrarisch vastgoed in het algemeen. Een vervolgonderzoek kan gaan bijvoorbeeld gaan over mogelijkheden tot verduurzamingsmaatregelen bij agrarisch vastgoed;

- Richt een onderzoek op de transformatie van het platteland in het algemeen. Een vervolgonderzoek kan bijvoorbeeld gaan over het verband tussen de ontwikkelingen op het platteland, de vraag naar woningen en het woningcontingent;
- Richt een onderzoek naar toekomstige woningbouw op het platteland. Op dit moment is het platteland onderhevig aan verandering door veranderende regelgeving voor agrariërs, het niet hebben van een opvolger van agrarische bedrijven en de vraag naar woningen. Een vervolgonderzoek kan gaan over de combinatie van deze ontwikkelingen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	8
1.1 Probleemomschrijving	8
1.1.1 Aanleiding	8
1.1.2 Probleemanalyse	10
1.1.3 Doelstelling	11
1.1.4. Probleemstelling en deelvragen	12
1.1.5 Onderzoeksmodel	12
1.2 Onderzoeksopzet	14
1.2.1 Algemene aanpak	14
1.2.2 Concrete aanpak per deelvraag	14
1.2.3 Kwaliteit van het onderzoek	18
1.3 Leeswijzer	20
2. Herbestemmen van karakteristieke boerderijen	22
2.1 Karakteristieke boerderijen in de regio Twente	22
2.2 Woningen	24
2.3 Herbestemmingsproces	25
2.4 Deelconclusie	27
3. Politieke haalbaarheid	28
3.1 Definitie van politieke haalbaarheid	28
3.2 Planologische procedures	30
3.3 Deelconclusie	37
4. Duurzaamheid	39
4.1 Definitie van duurzaamheid	39
4.2 Duurzaamheidsaspecten	41
4.3 Deelconclusie	45
5. Overzicht gebaseerd op de theorie	47
5.1 Doel van het overzicht	47
5.2 Theoretische basis voor het overzicht	47
5.3 Deelconclusie	52

6. Overzicht gebaseerd op de praktijk	53
6.1 Verantwoording en uitwerking van het onderzoek.....	53
6.2 Analyse van de onderzoeksresultaten.....	56
6.3 Deelconclusie	59
 7. Conclusie, reflectie en aanbevelingen	 61
7.1 Conclusie.....	61
7.2 Reflectie.....	62
7.2.1 Evaluatie van het onderzoeksproces.....	62
7.2.2 Onderzoeksmethoden.....	64
7.2.3 Persoonlijke leerdoelen.....	66
7.3 Aanbevelingen.....	67
7.3.1 Aanbevelingen voor de organisatie.....	67
7.3.2 Aanbevelingen voor een toekomstig onderzoek.....	68
7.3.3 Aanbevelingen voor het externe doel.....	68
 Bronnenlijst.....	 70
 Bijlagen	 82

1. Inleiding

De inleiding betreft de aanleiding voor het doen- en schrijven van het onderzoek. De inleiding bestaat uit de probleemomschrijving, de onderzoeksupzet en de leeswijzer. In de probleemomschrijving staan de aanleiding, probleemanalyse, doelstelling, probleemstelling, deelvragen en het onderzoeksmodel beschreven. Dit hoofdstuk is opgesteld aan de hand van het plan van aanpak.

1.1 Probleemomschrijving

De aanleiding en de probleemanalyse fungeren als basis voor de interne- en externe doelstelling. Op basis van de interne- en externe doelstelling is de probleemstelling geformuleerd. Tevens zijn de deelvragen geformuleerd aan de hand van de doelstellingen.

De probleemomschrijving is opgedeeld in vijf subparagrafen. Allereerst wordt de aanleiding en de probleemanalyse beschreven. Vervolgens worden de doelstellingen, probleemstelling en de deelvragen beschreven. Tot slot wordt het onderzoeksmodel behandeld.

1.1.1 Aanleiding

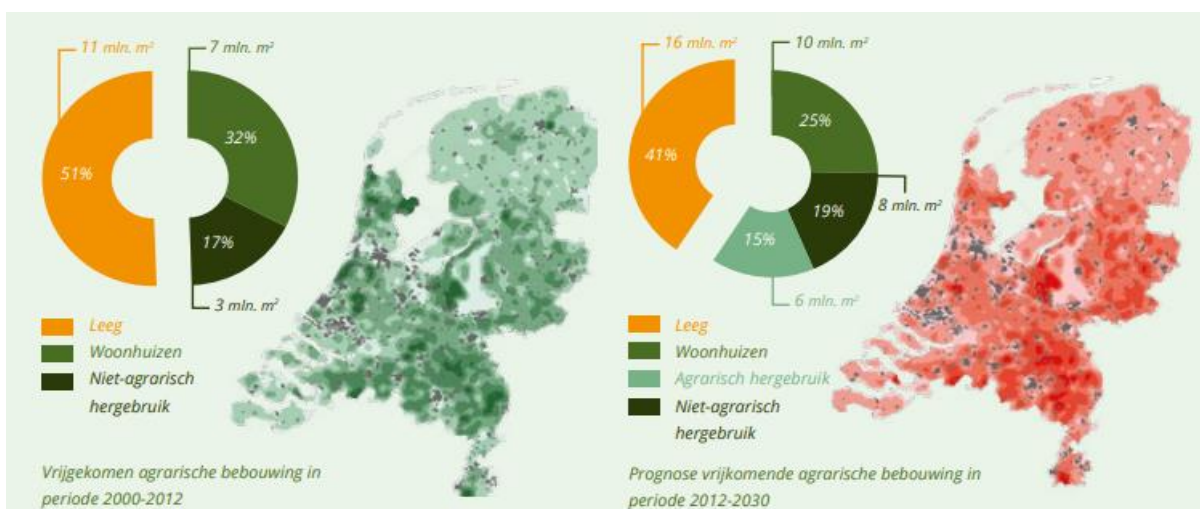
Vastgoed is de term voor goederen die duurzaam met de grond verenigd zijn, ook wel onroerend goed genoemd. Onroerend betekent dat het goed aard en nagelvast met de grond verbonden is. Aard en nagelvast betekent dat iets zodanig verbonden is met de grond of met een gebouw, dat het niet zonder beschadiging kan worden losgemaakt. Gronden en gebouwen vallen onder de term vastgoed. Vastgoed kan worden ingedeeld in vijf (vastgoed)markten. De verdeling wordt gemaakt aan de hand van de verschillende functies. De vastgoedmarkt bestaat uit de kantorenmarkt, winkelmarkt, bedrijfsruimtemarkt, woningmarkt en de markt voor landelijk en agrarisch vastgoed (Kroot, 2020).

In dit onderzoek ligt de focus op de markt voor landelijk en agrarisch vastgoed. Onder landelijk en agrarisch vastgoed wordt verstaan: een complex van vastgoedobjecten of een vastgoedobject waarvan het gebruik bedoeld is voor natuurdoeleinden of agrarisch gebruik (Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed NRV, 2017). Onder landelijk en agrarisch vastgoed vallen landbouwpercelen en agrarische bedrijven. Hieronder vallen agrarische bedrijven die op dit moment actief in gebruik zijn, maar ook agrarische bedrijven die actief in gebruik zijn geweest. Met dat laatste worden oude karakteristieke boerderijen bedoeld. Oude karakteristieke boerderijen, zie figuur 1, hebben het karakter en de uitstraling dat kenmerkend is voor het landelijk gebied. Dit komt door de cultuurhistorische waarden van deze boerderijen en het omringende landschap.



Figuur 1: Karakteristieke boerderij aan de Gorsveldweg 30 te Bentelo (T. Jannink, 2020)

Op het platteland in de regio Twente is, ten behoeve van agrarisch vastgoed verschillende trends te zien. Agrarische bedrijven groeien (in de vorm van schaalvergroting) en tegelijkertijd stoppen veel agrarische ondernemers (Agrarisch erfgoed Nederland, 2020). De verwachting is dat tot 2030 de schaalvergroting blijft toenemen en dat nog circa 24.000 agrarische bedrijven stoppen. De totale leegstand van agrarisch vastgoed betreft ongeveer 16 miljoen m² (Wageningen Universiteit, 2016). De agrarische bedrijven die willen groeien kopen landbouwgrond op (Multifunctionele landbouw, Z.j.) Vaak is geen interesse in de leegstaande opstallen, omdat de locatie niet geschikt is of omdat de bouwtechnische kwaliteit van de opstallen niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen (College van Rijksadviseurs, 2014). De opstallen staan leeg als gevolg van bedrijfsbeëindiging. Het gevolg is dat deze leegstaande opstallen onderhevig blijven aan leegstand, gesloopt, getransformeerd of herbestemd worden. Herbestemmen is echter pas zinvol als de behoefte van de omgeving bekend is (Vree, Z.j.). In figuur 2 staat de vrijgekomen agrarische bebouwing en de prognose van vrijkomende agrarische bebouwing in Nederland weergegeven.



Figuur 2: Vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing (Wageningen Universiteit, 2016)

Herbestemmen is het veranderen van de functie van een gebouw of gebied. Het verschil tussen herbestemmen en transformatie is dat bij transformatie de schil van een gebouw wordt gewijzigd (Jade Architecten, Z.j.). Herbestemming komt veelal voor bij agrarische objecten, omdat veelal een aanvullende functie wordt toegevoegd aan het agrarische bedrijf. Een andere reden kan zijn dat het agrarische bedrijf beëindigd wordt en het geheel herbestemd wordt naar wonen (NVM, Z.j.). Voor herbestemmen is vaak gemeentelijk beleid opgesteld in de vorm van VAB beleid en Rood voor Rood beleid. Dit is beleid dat opgesteld ter verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van het landelijk gebied. Hierdoor is sloop van landschapontsierlijke bebouwing in ruil voor een woning of functieverandering van agrarisch vastgoed mogelijk (ErvenConsulenten, Z.j.). Wanneer vastgoed wordt herbestemd wordt tevens nagedacht over de toekomstbestendigheid. Bijvoorbeeld door het vastgoed te verduurzamen.

In het herbestemmingsproces wordt in een vroeg stadium nagedacht welke planologische procedures het beste gevoerd kunnen worden en hoe het duurzaamheidsaspect het beste geïmplementeerd kan worden. Een duurzaam pand verbetert het gebruikersgenot. Veelal is

het een vereiste van de gemeente dat duurzaamheidsaspecten geïntegreerd worden in een herbestemmingsplan (Initiatieven restauratiefonds, Z.j.).

Duurzaamheidsaspecten hebben betrekking op de thema's milieu, sociaal en economie. Het verwerken van duurzaamheid in processen is in de loop der jaren belangrijker geworden. Dit komt door de uitstoot van CO₂ en de opwarming van de aarde. Als gevolg van de opwarming van de aarde is een klimaatakkoord door de Nederlandse overheid opgesteld (Rijksoverheid, Z.j.). In dit akkoord staan doelen om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Vóór 2030 moeten 200.000 woningen per jaar verduurzaamd worden om de klimaatdoelen te behalen. (Netbeheer Nederland, 2018). Verduurzamen houdt in dat maatregelen toegepast moeten worden waardoor minder CO₂ uitgestoten wordt of waarmee ingespeeld wordt op de gevolgen van de klimaatverandering. Bijvoorbeeld maatregelen in de vorm van isolatiemateriaal, een warmtepomp of zonnepanelen. Verduurzamen betekent dat nagedacht dient te worden over de behoeftes van de huidige generatie, zonder dat dat ten koste gaat van de behoeftes van de volgende generatie(s) (CBS, 2020).

Duurzaamheid is een belangrijk aspect in ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Duurzaamheid heeft betrekking op behoeftes die te maken hebben met milieu, maatschappelijk vertrouwen, biodiversiteit, goed werkende en sociale netwerken en hoogopgeleide & gezonde bevolking (CBS, 2020). Deze subonderwerpen zijn onder te verdelen in de hoofdonderwerpen planet, profit en people van het 3P-model (Leyssens, 2013). Door middel van beleid wordt sturing gegeven aan het verduurzamen van gemeentelijke plannen.

Een plan dat aangedragen wordt bij de gemeente wordt getoetst aan de hand van de structuurvisie, het beleid en het bestemmingsplan. Een plan kan afgekeurd worden als het niet voldoet aan de voorkeur van de gemeentelijke politieke beleidsmakers. Het plan is dan niet politiek haalbaar. De medewerking van de gemeente bepaalt de politieke haalbaarheid. De politieke haalbaarheid van een project schetst of voldoende politieke steun aanwezig is om een project te realiseren.

Momenteel is het onduidelijk wat gemeenten concreet bedoelen met de implementatie van duurzaamheidsaspecten bij de planvorming van herbestemmingsprojecten. Daarbij is het ook onduidelijk hoe de beoordeling van de aspecten geschiedt. Initiatiefnemers en adviseurs beschikken veelal niet over kennis met betrekking tot duurzaamheidsaspecten in combinatie met het vergroten van de politieke haalbaarheid. Door middel van dit onderzoek worden verschillende duurzaamheidsaspecten toegelicht. Aan de hand van interviews wordt duidelijk welke duurzaamheidsaspecten van belang zijn om de politieke haalbaarheid te vergroten als karakteristieke boerderijen herbestemd worden naar woningen.

1.1.2 Probleemanalyse

Eeckhof is een adviesbureau dat opgericht is op 8 juni 2006. Het is gespecialiseerd in het geven van advies op het gebied van ruimtelijke ordening (RO) en maatschappelijke vraagstukken. Ruimtelijke ordening wordt in het vervolg van het onderzoek weergegeven als 'RO'. Momenteel is het gevestigd in Bentelo, in de gemeente Hof van Twente, en telt het 8 medewerkers. Eeckhof verricht werkzaamheden die te maken hebben met kavelruil, starters op de woningmarkt in dorpen en kernen op het platteland, agrarische erven en dorpsprocessen.

In verband met groei heeft Eeckhof een karakteristieke boerderij in het buitengebied van Bentelo aangekocht. Dit pand gaat (deels) fungeren als kantoor. Het betreft het ouders-huis van T. Jannink (eigenaar Eeckhof).

Het voorhuis van deze boerderij behoudt de woonfunctie, hier komt T. Jannink met zijn gezin te wonen. Het achterhuis wordt herbestemd tot kantoorruimte. Tevens wordt het gehele erf her-ontwikkeld. Op dit moment huurt Eeckhof een ruimte in sportcomplex 'de Pol' in Bentelo. Het huurcontract van de huidige kantoorruimte wordt opgezegd als de boerderij ontwikkeld is. Vervolgens verhuist Eeckhof naar de boerderij.

Een van de redenen voor de aankoop van de boerderij is dat Eeckhof de naamsbekendheid wil vergroten. De ontwikkeling van het pand en het erf gaat dienen als referentieobject voor (potentiële) opdrachtgevers. De ontwikkeling kan laten zien wat Eeckhof aan de processen van herbestemming kan toevoegen. Tevens wil Eeckhof door middel van dit project kennis en inzicht vergaren over duurzaamheid in herbestemmingsplannen. Een groot vraagstuk hierbij is de invloed van duurzaamheidsaspecten op de politieke haalbaarheid van herbestemmingsprojecten. Eeckhof wil de informatie die vergaard wordt gebruiken bij toekomstige processen en planvorming voor opdrachtgevers.

Het probleem bij de integratie van duurzaamheidsaspecten in een herbestemmingsplan van karakteristieke boerderijen is dat het momenteel voor initiatiefnemers niet helder is welke duurzaamheidsaspecten invloed kunnen hebben op de politieke haalbaarheid, en daarmee op de politieke besluitvorming van herbestemmingsprojecten. Dit komt onder andere omdat per gemeente andere randvoorwaarden gelden voor de ruimtelijke onderbouwing van planologische procedures.

Eeckhof beschikt momenteel niet over kennis om initiatiefnemers en eigenaren van karakteristieke boerderijen in de regio Twente van advies te voorzien over duurzaamheid in herbestemmingsplannen om de politieke haalbaarheid te vergroten. Eeckhof wil helder krijgen wat onder het begrip duurzaamheid wordt verstaan en in kaart brengen welke aspecten van belang zijn als karakteristieke boerderijen herbestemd worden tot woningen.

1.1.3 Doelstelling

De doelstelling is opgedeeld in de interne- en de externe doelstelling. Het interne doel komt overeen met de probleemstelling en de hoofdvraag: het doel van de onderzoeker. Het externe doel betreft de doelstelling van de opdrachtgever.

Doelstellingen

- Intern doel

Het interne doel is om door middel van een overzicht van duurzaamheidsaspecten het begrip duurzaamheid te definiëren waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot.

- Extern doel

Het doel van Eeckhof is om in de toekomst door middel van het vergaarde overzicht initiatiefnemers in passend advies te voorzien en daarmee het portfolio van projecten te vergroten. Eeckhof hoopt dat duidelijk wordt wat de gemeenten in de regio Twente verstaan onder duurzaamheid, duurzaamheidsaspecten en hoe deze duurzaamheidsaspecten geïmplementeerd kunnen worden in het herbestemmingsproces om de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan te vergroten.

1.1.4. Probleemstelling en deelvragen

De probleemstelling is de hoofdvraag van het onderzoek en is opgedeeld in vijf deelvragen. Vier theoretische- en één praktische deelvraag. De probleemstelling betreft de hoofdvraag van het onderzoek en komt overeen met de interne doelstelling.

Probleemstelling

Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?

Deelvragen

Theorie

1. Wat wordt verstaan onder karakteristieke boerderijen die worden herbestemd naar woningen in de regio Twente?
2. Wat wordt verstaan onder politieke haalbaarheid?
3. Wat wordt onder het begrip 'duurzaamheid' verstaan?
4. Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?

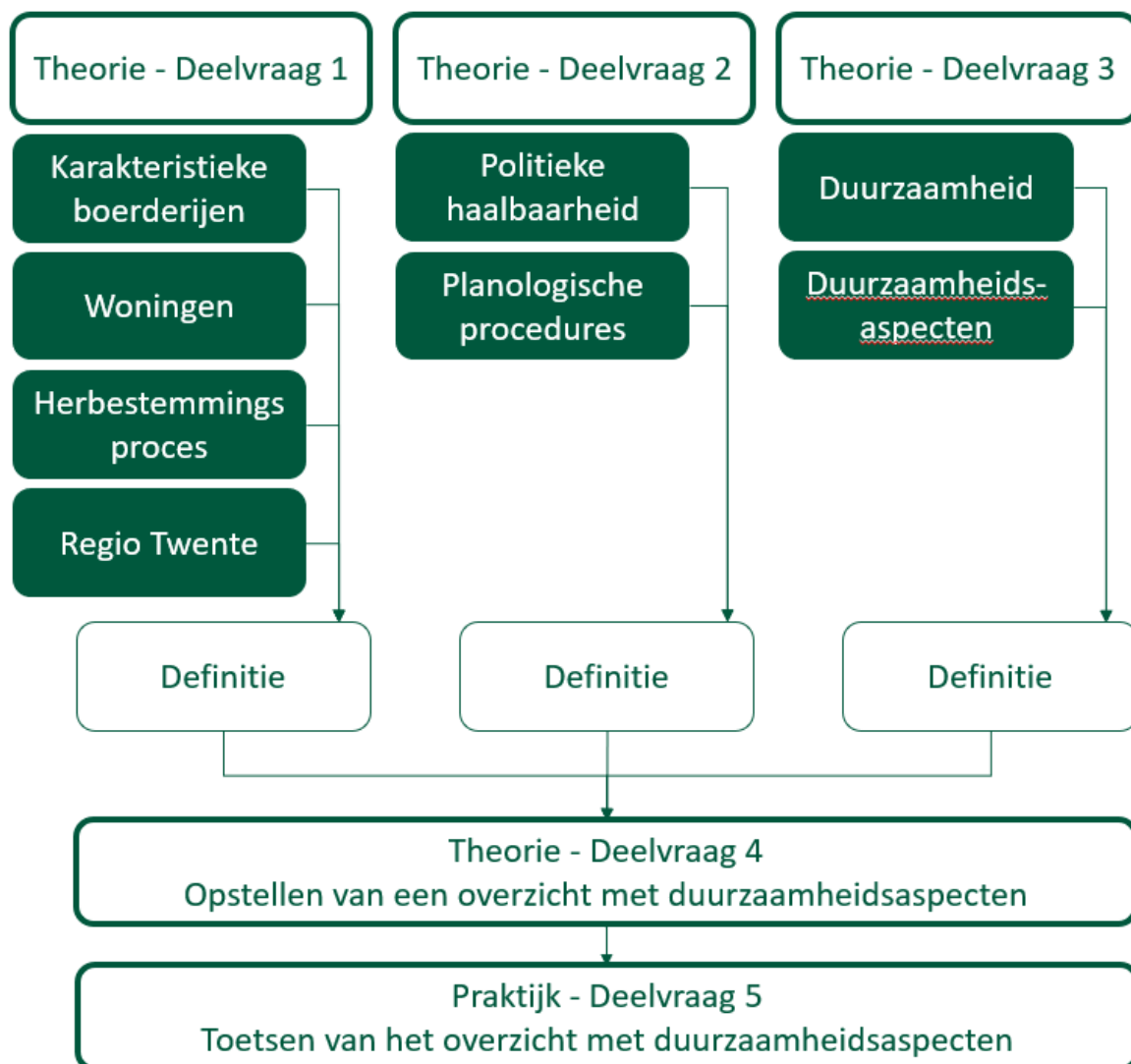
Praktijk

5. Hoe kan het overzicht van duurzaamheidsaspecten, het begrip duurzaamheid definiëren waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot, worden getoetst in de praktijk door middel van interviews?

1.1.5 Onderzoeksmodel

In het onderzoeksmodel staan de deelvragen gevisualiseerd weergegeven. Het onderzoeksmodel staat op deze manier weergegeven, omdat het van belang is om de volgorde met bijbehorende relaties van het onderzoek weer te geven.

Het onderzoeksmodel is uitgesplitst in twee kaders: het theoretische kader en het praktische kader. Het theoretische kader bestaat uit vier deelvragen en het praktische kader uit één deelvraag. De pijlen in het onderzoeksmodel geven de volgorde en het perspectief van het onderzoek weer. Het onderzoek is gestructureerd door middel van de TPA-structuur. TPA staat voor Theorie, Praktijk en Analyse (Hoek-Gerritsen, 2015). Na het verwerken van het theoretische- en praktische kader is de informatie geanalyseerd. In figuur 3 staat het onderzoeksmodel weergegeven.



Figuur 3: Onderzoeksmodel (Eigen bewerking, 2020)

Op basis van de definities, die afgebakend zijn in het theoretische kader, is de probleemstelling helder gemaakt. De probleemstelling is helder gemaakt door de begrippen karakteristieke boerderijen, woningen, regio Twente, herbestemmingsproces, politieke haalbaarheid, planologische procedures, duurzaamheid en duurzaamheidsaspecten te definiëren.

Het theoretische kader betreft de basis voor het overzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten. Het theoretische kader is getoetst in de praktijk door middel van interviews. Het toetsen van het overzicht in de praktijk betreft het praktische kader. Aan de hand van het praktische kader is het theoretische overzicht bijgewerkt.

Uiteindelijk leidt het theoretische kader en het praktische kader tot een definitief overzicht met conclusies en aanbevelingen. De aanbevelingen zijn uitgesplitst in aanbevelingen voor de organisatie, voor een toekomstig onderzoek en voor het externe doel.

1.2 Onderzoeksopzet

De onderzoeksopzet betreft een weergave en beschrijving van hoe het onderzoek verricht is. De onderzoeksopzet is verdeeld in de algemene aanpak, de concrete aanpak per deelvraag en de kwaliteit van het onderzoek.

1.2.1 Algemene aanpak

Om het onderzoek zo goed mogelijk uit te voeren is 20 weken lang, 40 uur in de week aan het onderzoek gewerkt. De eerste twee weken zijn bestemd geweest voor het maken en opleveren van het plan van aanpak. De overige 18 weken voor het verslag, de presentatie en de verdediging.

Tijdens het onderzoek is gestart met het theoretische kader, op basis van literatuuronderzoek. Het theoretische kader is geverifieerd door middel van het uitvoeren van interviews met ambtenaren van gemeenten in de regio Twente. De uitkomsten van de interviews zijn vergeleken met het theoretische kader en op basis hiervan is een overzicht opgesteld.

Diverse bronnen zijn beschikbaar waar in staat beschreven hoe het beste onderzoek gedaan kan worden. De volgende bronnen zijn gebruikt:

- Wat is onderzoek (Verhoeven, Wat is onderzoek?, 2018);
- Logisch en kritisch denken (Burgers, 2015);
- Slimmer zoeken op internet (Sanders, 2015).

1.2.2 Concrete aanpak per deelvraag

In totaal zijn vijf deelvragen opgesteld voor het beantwoorden van de hoofdvraag. De eerste vier deelvragen zijn theoretische deelvragen en de vijfde deelvraag betreft een praktische deelvraag. Bij de concrete aanpak per deelvraag is specifiek beschreven welke activiteiten geleden hebben tot het beantwoorden van de deelvragen.

Deelvraag 1

Wat wordt verstaan onder karakteristieke boerderijen die worden herbestemd naar woningen in de regio Twente?

Voor het beantwoorden van de eerste deelvraag is gebruik gemaakt van literatuuronderzoek in de vorm van secundaire analyses. Door middel van secundaire analyses wordt secundaire literatuur verzameld.

Secundaire literatuur is door andere onderzoekers verzamelde gegevens. De keuze om secundaire literatuur te gebruiken heeft te maken met de voordelen van deze literatuur. De voordelen van het gebruik maken van secundaire literatuur zijn tijdswinst, bruikbaarheid en de beschikbaarheid van data (Verhoeven, Wat is onderzoek?, 2018). Tevens is bestaande literatuur van betrouwbare bronnen veelal bruikbaar waardoor efficiënt gewerkt kan worden.

Allereerst zijn de begrippen boerderijen en karakteristiek gedefinieerd voor het beantwoorden van deelvraag één. Vervolgens is beschreven wat woningen zijn, is het herbestemmingsproces beschreven en is de regio Twente beschreven. De begrippen zijn in deze volgorde gedefinieerd, omdat eerst duidelijk moet zijn wat karakteristieke boerderijen zijn, voordat beschreven kan worden hoe karakteristieke boerderijen herbestemd kunnen worden tot woningen in de regio Twente.

Voor het beantwoorden van de eerste deelvraag is gebruik gemaakt van de volgende literatuur:

- Literatuur onderzoek
Secundaire literatuur (Baars, Z.j.);
Secundaire literatuur (Duin, 2017);
Secundaire literatuur (Ferberda, 2013);
Secundaire literatuur (Kennisbank Monumenten gemeenten, 2017)
Secundaire literatuur (Raad van State, 2013);
Secundaire literatuur (Rensink, 2020);
Secundaire literatuur (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2020);
Secundaire literatuur (Rijksoverheid, Z.j.);
Secundaire literatuur (Treehouse B.V., Z.j.).

Deelvraag 2

Wat wordt verstaan onder politieke haalbaarheid?

Voor het beantwoorden van de tweede deelvraag, is net als bij het beantwoorden van de eerste deelvraag, gebruik gemaakt van literatuur in de vorm van secundaire literatuur. Ook dit betreft een theoretische deelvraag. Om dezelfde redenen als bij de eerste deelvraag is gebruik gemaakt van deze data.

Het is van belang dat goed wordt beschreven wat politieke haalbaarheid betekent. Verder zijn de verschillende planologische procedures beschreven die van belang zijn. De politieke haalbaarheid is een onderdeel van het herbestemmingsproces.

Voor het beantwoorden van de tweede deelvraag is gebruik gemaakt van de volgende literatuur:

- Literatuuronderzoek
Secundaire literatuur (Bronso, 2014);
Secundaire literatuur (Bureau Verkuylens, Z.j.);
Secundaire literatuur (Boschmans, 2010);
Secundaire literatuur (Gemeenteraad Huizen, Z.j.);
Secundaire literatuur (Meeuwissen, 2015);
Secundaire literatuur (Metafoor, Z.j.);
Secundaire literatuur (Rijkswaterstaat, Z.j.);
Secundaire literatuur (SAB, 2010);
Secundaire literatuur (Teesing, 2016);
Secundaire literatuur (Veldhuizen, 2020).

Deelvraag 3

Wat wordt onder het begrip 'duurzaamheid' verstaan?

Voor het beantwoorden van de derde deelvraag, is net als bij het beantwoorden van de eerste en tweede deelvraag gebruik gemaakt van literatuur in de vorm van secundaire literatuur. Ook dit betreft een theoretische deelvraag. Om dezelfde redenen als bij de eerste en de tweede deelvraag is gebruik gemaakt van deze data.

Duurzaamheid is een breed en abstract begrip en is een containerbegrip. De definitie van dit begrip is daarom belangrijk binnen de context van het onderzoek. Eerst is het begrip duurzaamheid gedefinieerd en vervolgens zijn de verschillende duurzaamheidsaspecten beschreven die toepasbaar zijn bij de herbestemming van karakteristieke boerderijen naar woningen.

Voor het beantwoorden van de derde deelvraag is gebruik gemaakt van de volgende literatuur:

- Literatuuronderzoek
- Secundaire literatuur (CBS, 2020);
- Secundaire literatuur (Duurzaam MBO, Z.j.);
- Secundaire literatuur (Duurzaam ondernemen, 2018);
- Secundaire literatuur (Essent, 2019);
- Secundaire literatuur (Geertsma, 2014);
- Secundaire literatuur (Milieu Centraal, Z.j.);
- Secundaire literatuur (Mosterman, 2014);
- Secundaire literatuur (Rijksoverheid, 2017);
- Secundaire literatuur (Rijksoverheid, Z.j.);
- Secundaire literatuur (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Z.j.);
- Secundaire literatuur (Versteegh, 2014);
- Secundaire literatuur (Vulpen, 2019);
- Secundaire literatuur (Zonnepanelen-weetjes, Z.j.).

Deelvraag 4

Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?

Voor het beantwoorden van deelvraag vier is de theorie van deelvraag één tot en met drie samengevoegd om een overzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten op te stellen. Dit overzicht draagt bij aan het overzichtelijk maken van de mogelijkheden tot vergroting van de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsproces door middel van herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten. Het overzicht betreft een conceptoverzicht. In de volgende deelvraag is het conceptoverzicht getoetst in de praktijk en is de feedback verwerkt om een definitief overzicht op te stellen.

Voor het beantwoorden van de vierde deelvraag is gebruik gemaakt van de volgende literatuur:

- Literatuur die verzameld is bij de vorige deelvragen.

Deelvraag 5

Hoe kan het overzicht van duurzaamheidsaspecten, het begrip duurzaamheid definiëren waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot, worden getoetst in de praktijk door middel van interviews?

Voor het beantwoorden van de vijfde deelvraag is het theoretische kader getoetst in de praktijk. De toetsing is gedaan aan de hand van een kwalitatief onderzoek in de vorm van interviews met ambtenaren van de afdelingen RO en duurzaamheid bij gemeenten in de regio Twente. De gemeenten in de regio Twente worden weergegeven in figuur 4.

De keuze is gemaakt om gebruik te maken van een kwalitatieve onderzoeksmethode, omdat een kwalitatief onderzoek niet gebonden is aan cijfermatige gegevens, maar aan de beleving van de personen die onderzocht worden. Een kwalitatief onderzoek is interpretatief en inductief van aard. Dit wil zeggen dat dat het gaat om de manier van redeneren (Verhoeven, Wat is onderzoek?, 2018). Verder is het voordeel van een kwalitatief onderzoek dat personen die minder welbespraakt zijn ook de kans krijgen om op de inhoud in te gaan (Dekker, 2020).



Figuur 4: Gemeenten in de regio Twente (Regio Twente, Z.j.)

Vervolgens is bewust gekozen om gebruik te maken van interviews, omdat bij interviews doorgevraagd kan worden waardoor onderliggende argumenten boven water komen. Het gaat om de beleving van de geïnterviewde. Bij het toetsen van het overzicht is het voor Eeckhof helder geworden waarom gemeenten bepaalde onderwerpen al dan niet belangrijk vinden.

Bij het inzetten van interviews kan onderscheid gemaakt worden in de volgende typen interviews:

- Ongestructureerd interview / diepte- interview;
- Half gestructureerd interview;
- Gestructureerd interview.

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van half gestructureerde interviews. Half gestructureerde interviews geven de interviewer de kans om zowel open als gesloten vragen te stellen, maar ook om door te vragen op bepaalde gegeven antwoorden en onderwerpen. Bij het afnemen van de interviews is gebruik gemaakt van algemene vooropgestelde interviewvragen. Tijdens het interview mag afgeweken worden van de algemene vragen, omdat het een half gestructureerd interview betreft.

In dit onderzoek is bijvoorbeeld geen gebruik gemaakt van enquêtes, omdat weinig doordachte antwoorden op deze manier verkregen worden. Verder kunnen de vragen verkeerd geïnterpreteerd worden en kunnen vragen overgeslagen worden door de persoon die de enquête invult.

Verder is ook expres de keuze gemaakt om geen gestructureerd interview af te nemen, omdat dan een gestructureerde vragenlijst afgenomen wordt. Dit lijkt meer op een kwantitatieve methode. Voor het achterhalen van de nieuwe informatie is een kwalitatieve methode beter.

Allereerst is informatie, dat opgehaald is aan de hand van literatuuronderzoek, getoetst in de praktijk. Vervolgens is aanvullende informatie opgehaald over herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten. Door middel van het doorvragen op bepaalde onderwerpen is de voortgang van het gesprek gestimuleerd en is de (onderliggende) gedachtegang van de gemeente achter bepaalde keuzes duidelijk geworden. In hoofdstuk 6 is de onderzoeksaanpak van de interviews nader uitgewerkt.

Door middel van de interviews is geverifieerd welk herbestemmingsbeleid en welke duurzaamheidsaspecten in de praktijk van toepassing zijn (geweest) op de politieke haalbaarheid.

1.2.3 Kwaliteit van het onderzoek

De kwaliteit van het onderzoek is in kaart gebracht door te kijken naar de betrouwbaarheid, validiteit en de bruikbaarheid.

De betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten geeft aan in welke mate het onderzoek vrij is van toevallige fouten. De validiteit van de onderzoeksresultaten geeft aan in hoeverre het onderzoek vrij is van systematische fouten. De validiteit is onderverdeeld in interne, externe en begripsvaliditeit. De bruikbaarheid van de onderzoeksresultaten geeft aan in hoeverre conclusies getrokken mogen en kunnen worden aan de hand van de resultaten (Verhoeven, Wat is onderzoek?, 2018). In figuur 5 wordt schematisch weergegeven wanneer resultaten wel/niet valide en/of betrouwbaar zijn.



Figuur 5: Validiteit en betrouwbaarheid van onderzoeksresultaten (Snijders, 2012)

Voor een goede beantwoording van de hoofdvraag is de keuze gemaakt om een kwalitatief onderzoek uit te voeren. Bij een kwalitatief onderzoek gaat het om de bewoording, niet om de cijfers. Dit wordt ook wel vertaald naar gedachtes, verwachtingen en motieven. Het gaat in dit onderzoek immers niet om de aantallen geïnterviewden, maar om de stappen in het herbestemmingsproces, de politieke haalbaarheid en de invloed van duurzaamheidsaspecten hierop.

Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid van het onderzoek is gemeten aan de hand van het aantal toevallige fouten en de herhaalbaarheid van de resultaten. Het onderzoek is betrouwbaar wanneer hetzelfde onderzoek herhaalt wordt en leidt tot dezelfde resultaten. Ook moet het zo zijn dat het onderzoek herhaalbaar kan zijn met andere variabelen zoals een ander tijdstip, met andere proefpersonen en onder andere omstandigheden.

In het onderzoek is gebruik gemaakt van half gestructureerde interviews. Hierdoor zijn in ieder interview in de basis dezelfde vragen gesteld en zijn identieke onderwerpen aan bod gekomen. Aanvullend is de betrouwbaarheid verhoogd door het creëren van een samenhang tussen de interviewvragen per onderwerp. Uiteindelijk zijn de uitkomsten van de interviews en de verzamelde informatie opgenomen in het rapport om de herhaalbaarheid te waarborgen.

In het onderzoek is het erg belangrijk om goed te rapporteren en een goede verantwoording af te leggen voor alle onderzoekshandelingen. Dit is gedaan in een logboek. In een logboek staat genoteerd wat op een dag gedaan is. Als het onderzoek herhaalt wordt, dan kunnen

foutieve momenten op basis van dit logboek vermeden worden, waardoor de betrouwbaarheid van de resultaten kan worden verhoogd.

In het onderzoek is gebruik gemaakt van iteratie. Iteratie houdt in dat waargenomen, geanalyseerd en geïnterpreteerd wordt. Dit betekent dat per deelvraag dezelfde stappen gezet zijn om uiteindelijk de hoofdvraag te kunnen beantwoorden. Deze stappen zijn constant herhaalt.

Tot slot is per bron de afweging gemaakt of de bron betrouwbaar is. Bij twijfel zijn meerdere bronnen over hetzelfde onderwerp geraadpleegd. De betrouwbaarheid wordt vergroot als blijkt dat dezelfde informatie beschreven staat in de bronnen.

Interne validiteit

De interne validiteit van het onderzoek wordt gewaarborgd wanneer zuivere conclusies tot stand blijven na kritiek van collega-onderzoekers. Wanneer deze resultaten worden aangeduid als intern valide, dan bestaat een verband met de probleemstelling.

De interne validiteit is gewaarborgd door middel van het tussentijds beoordelen van het onderzoek door collega's en medestudenten. Elke keer na het afronden van een hoofdstuk is de informatie besproken met de praktijkbegeleider en de schoolcoach. Door middel van een frisse en kritische blik is de interne validiteit gewaarborgd. Verder is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande scripties, actuele- en relevante bronnen. Hierdoor is het gebruik van onjuiste bronnen zo klein mogelijk gemaakt.

Tot slot zijn tussen de 10 en 14 personen geïnterviewd. Door middel van een grotere steekproef is de reikwijdte van de resultaten eveneens vergroot. De omvang van de steekproef is uiteindelijk deels bepalend voor de generaliseerbaarheid van de conclusie. Generaliseerbaar wil zeggen dat de uitspraak over de resultaten van het onderzoek gelden voor de hele populatie van het onderzoek.

Externe validiteit

Een onderzoek is extern valide als een steekproef lijkt op de kenmerken van de populatie. Als de resultaten van het interview generaliseerbaar zijn wordt dat populatievaliditeit genoemd. Voordat het interview wordt afgenomen worden de interviewvragen met de schoolcoach en bedrijfsbegeleider besproken. Tevens wordt besproken of de juiste personen worden geïnterviewd.

De externe validiteit is gewaarborgd door middel van het uitvoeren van meerdere interviews met ambtenaren van verschillende gemeenten. Als de conclusies die getrokken worden generaliseerbaar zijn, betekent dat de conclusie geldt voor die gemeente. De kans is groot dat de conclusie niet generaliseerbaar is voor de hele regio Twente, omdat het gaat over beleid en politieke besluitvorming. Geprobeerd is om van elke gemeente minimaal één ambtenaar te interviewen.

Begripsvaliditeit

Het doel van de begripsvaliditeit is dat antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag. Dit wordt gedaan door de hoofdvraag op te splitsen in deelvragen. De belangrijkste begrippen die in de hoofdvraag staan vormen de basis voor de deelvragen en het theoretische kader van het onderzoek. De mate waarin antwoord wordt gegeven bepaalt de mate van de begripsvaliditeit.

De begripsvaliditeit is gewaarborgd door middel van de afbakening van de begrippen van de probleemstelling. De begrippen die geanalyseerd zijn: boerderijen, karakteristiek,

herbestemmingsproces, woningen, regio Twente, politieke haalbaarheid, planologische procedures, duurzaamheid en duurzaamheidsaspecten. De afbakening is gedaan door middel van een literatuuronderzoek in het theoretische kader. De theorie is getoetst in de praktijk door middel van interviews.

Bruikbaarheid

De bruikbaarheid van het onderzoek geeft aan in welke mate de resultaten van het onderzoek bruikbaar zijn voor de opdrachtgever. De opdrachtgever zal actief bij het onderzoek betrokken worden, hierdoor kunnen betere vragen worden opgesteld en wordt de bruikbaarheid vergroot.

De bruikbaarheid van het onderzoek is gewaarborgd door middel van meerdere feedback- en tussentijdse gesprekken. Tevens is gestreefd om de interviews persoonlijk af te nemen, omdat hierdoor de vraagstelling afgestemd is op de situatie en op de persoon en tevens doorgevraagd kan worden wanneer antwoorden om meer detaillering vroegen. De kans is groot dat dit niet mogelijk is in verband met het coronavirus. Dit is in het verloop van het onderzoek besproken met de begeleiders.

1.3 Leeswijzer

De leeswijzer betreft een korte beschrijving van de hoofdstukken zodat de structuur en de inhoud van het onderzoek duidelijk is. In de onderstaande tekst is kort beschreven wat in de hoofdstukken aan bod komt.

Hoofdstuk één betreft de inhoud die is beschreven in het plan van aanpak. Hier is de aanleiding van het onderzoek beschreven.

In hoofdstuk twee is antwoord gegeven op de eerste deelvraag van het theoretische kader. Dit betreft de deelvraag: "Wat wordt verstaan onder karakteristieke boerderijen die worden herbestemd naar woningen?". In dit hoofdstuk zijn de begrippen boerderijen, karakteristieke, woningen, herbestemmingsproces en regio Twente gedefinieerd.

In hoofdstuk drie is antwoord gegeven op de tweede deelvraag van het theoretische kader. Dit betreft de deelvraag: "Wat wordt verstaan onder politieke haalbaarheid?". In dit hoofdstuk is beschreven wat politieke haalbaarheid is en welke planologische procedures gevoerd (kunnen) worden om een plan politiek haalbaar te maken.

In hoofdstuk vier is antwoord gegeven op de derde deelvraag van het theoretische kader. Dit betreft de deelvraag: "Wat wordt onder het begrip 'duurzaamheid' verstaan?". In dit hoofdstuk is beschreven wat duurzaamheid is en wat duurzaamheidsaspecten zijn.

In hoofdstuk vijf is antwoord gegeven op de vierde deelvraag en tevens de laatste deelvraag van het theoretische kader. Dit betreft de deelvraag: "Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?". Aan de hand van de informatie uit de voorgaande hoofdstukken is in dit hoofdstuk een overzicht met duurzaamheidsaspecten opgesteld. In het volgende hoofdstuk is het overzicht getoetst aan de hand van interviews.

In hoofdstuk zes is antwoord gegeven op de vijfde deelvraag. Dit betreft de deelvraag: "Hoe kan het overzicht van duurzaamheidsaspecten, het begrip duurzaamheid definiëren waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot, worden getoetst in de praktijk door middel van een interviews?". Het opgestelde overzicht is getoetst in de praktijk door middel van half

gestructureerde interviews met ambtenaren van de afdelingen RO en duurzaamheid van gemeenten in de regio Twente. Door middel van de toetsing is helder geworden of het overzicht volledig en juist is. De uitslagen van de interviews zijn geanalyseerd en verwerkt in een definitief overzicht.

In hoofdstuk zeven is de conclusie, de aanbevelingen en de reflectie geschreven. In dit hoofdstuk is tevens antwoord gegeven op de probleemstelling. De probleemstelling betreft: 'Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?'. De conclusie en de reflectie hebben betrekking op het onderzoek. Aanbevelingen zijn gegeven voor het gebruik van het overzicht door Eeckhof, de kansen voor het vervolgonderzoek en de beantwoording van de externe doelstelling.

In hoofdstuk zeven is tevens de terugkoppeling gemaakt naar deze subparagraaf. In hoofdstuk zeven staat namelijk beschreven hoe de betrouwbaarheid, (interne-, externe-, en begrips)validiteit, en de bruikbaarheid is gewaarborgd.

2. Herbestemmen van karakteristieke boerderijen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “Wat wordt verstaan onder karakteristieke boerderijen die worden herbestemd naar woningen in de regio Twente?”.

Allereerst worden de begrippen boerderijen, karakteristiek en woningen gedefinieerd. Een goede definiëring van deze begrippen is belangrijk, omdat in het vervolg van het hoofdstuk beschreven wordt hoe het herbestemmingsproces van karakteristieke boerderijen naar woningen verloopt. Verder wordt de regio Twente beschreven, omdat het onderzoek betrekking heeft op de herbestemming van karakteristieke boerderijen in de regio Twente.

De belangrijkste fase van het ontwikkelproces wordt nader toegelicht, omdat deze fase betrekking heeft op herbestemming. Dit betreft fase drie, de ontwerpfase. In dit hoofdstuk is het belangrijk dat de begrippen goed afgebakend zijn, omdat dit het perspectief van het onderzoek betreft. Tot slot wordt het hoofdstuk afgesloten met de deelconclusie. Door middel van literatuuronderzoek wordt de deelvraag beantwoord.

2.1 Karakteristieke boerderijen in de regio Twente

Allereerst wordt beschreven wat een boerderij is. Vervolgens wordt beschreven wanneer een object aangeduid wordt als karakteristiek en wat wordt verstaan onder de regio Twente. Tot slot wordt beschreven hoe het herbestemmingsproces van een karakteristieke boerderij naar een woning verloopt.

Een boerderij is een agrarisch bedrijf inclusief woning, erf, percelen, stallen en overige opstallen. Een boerderij is gericht op het houden van dieren en/of het telen van gewassen zodat producten voortgebracht worden. Het perceel van een boerderij is in het bestemmingsplan voorzien van een agrarische bestemming (Raad van State, 2013).

Een object wordt als karakteristiek aangemerkt als een het beschikt over een lokale cultuurhistorische waarden. De hoofdvorm, typologie, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, functie, gaafheid of zeldzaamheid van een object kan beschikken over lokale cultuurhistorische waarden (Duin, 2017).

Lokale cultuurhistorische waarden

Bij de waardering van de lokale cultuurhistorische waarden gaat het over de waardering van objecten, patronen en structuren die onderdeel uitmaken van de lokale leefomgeving (Kennisbank Monumenten gemeenten, 2017). De lokale cultuurhistorische waarden geven een beeld van de historische situatie of ontwikkeling op een bepaald moment in een bepaald gebied. De cultuurhistorische waarden beïnvloeden de manier waarop het land ingericht, gebruikt en beleefd wordt. Verder bepalen de cultuurhistorische waarden in belangrijke mate de identiteit van een gebied (Erfgoedloket Groningen, Z.j.). De cultuurhistorische waarden worden bepaald aan de hand van de volgende drie aspecten.

1. Historische bouwkunde / monumentenzorg - *Kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen;*
2. Archeologie - *Sporen en vondsten die toebehoren aan het bodemarchief;*
3. Cultuurlandschap - *Landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen* (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Z.j.).

De voorbeelden van de aspecten staan schuingedrukt achter de aspecten weergegeven.

Provincies beschikken over eigen cultuurhistorische waardenkaarten. De aspecten geven vorm aan de waarden die worden weergegeven in waardenkaarten. In waardenkaarten wordt in grote lijnen de archeologie, cultuurlandschap en de gebouwde monumenten weergegeven. Per provincies worden andere keuzes gemaakt over het inpassen van de aspecten in de waardenkaart. In figuur 6 is een voorbeeld van een cultuurhistorische waardenkaart weergegeven en zijn de archeologische gebieden- en essen te zien.



Figuur 6: Cultuurhistorische waardenkaart Bentelo (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Z.j.)

Essen zijn grote stukken akkerland die ontstaan zijn bij kleine stromen water. Aan de rand van de Essen ontstonden akkerbouwbedrijven en later de eerste kleine nederzettingen (Heeringen, 2010). De keuze is gemaakt om de kaart van Bentelo weer te geven, omdat de opdrachtgever gevestigd is in Bentelo.

Iedere gemeente bepaalt onafhankelijk welke bebouwing wordt aangemerkt als karakteristiek. Dit wordt beoordeeld door ambtenaren van de afdeling RO. Bij twijfel kan de erfgoedcommissie het object beoordelen. De erfgoedcommissie is een gemeentelijke deskundige groep met een adviserende rol (Gemeente Hof van Twente, Z.j.) (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Z.j.). In sommige gemeenten worden bebouwingen in het bestemmingsplan aangemerkt als karakteristiek. De aanduiding karakteristiek heeft gevolgen voor de aanpassingsmogelijkheden van (de schil van) een gebouw. Vroeger gold een "minimumleeftijd" van 50 jaar voordat een gebied of object kon worden aangemerkt als cultuurhistorisch (Kennisbank Monumenten gemeenten, 2017).

Tabel 1: Inwoners en oppervlakten van de gemeenten in de regio Twente (Alle Cijfers, 2020)

Regio Twente		
Gemeente	Inwoners (begin 2020)	Oppervlakte in ha
Almelo	73.080	6.941
Borne	23.313	2.616
Dinkelland	26.420	17.683
Enschede	159.734	14.272
Haaksbergen	24.309	10.550
Hellendoorn	35.932	13.899
Hengelo	81.147	6.183
Hof van Twente	35.013	21.541
Losser	22.685	9.962
Oldenzaal	31.832	2.195
Rijssen-Holten	38.178	9.438
Tubbergen	21.279	14.744
Twenterand	33.743	10.814
Wierden	24.440	9.539

Een karakteristieke boerderij is een agrarisch bedrijf met agrarische bestemming inclusief woning, erf, percelen, stallen en overige opstallen dat beschikt over lokale cultuurhistorische waarden. De regio Twente beschikt over veel karakteristieke boerderijen.

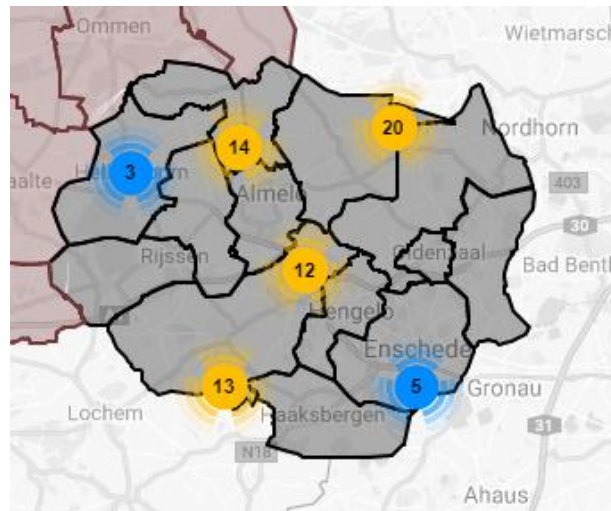
De regio Twente is een regio in Oost-Nederland met circa 631.000 inwoners. Deze regio bestaat uit in totaal 14 gemeenten die samenwerken en projecten uitvoeren die betrekking hebben op de onderwerpen gezondheid, leefomgeving en bedrijfsvoering. De regio Twente streeft naar een vitale regio voor alle inwoners van de gemeenten (Regio Twente, Z.j.).

In tabel 1 staat het aantal inwoners en de oppervlakte per gemeente weergegeven.

In de regio Twente staan in totaal 67 historische Twentse erven. Deze erven zijn voorzien van karakteristieke boerderijen. In de Digitale Ervenkaart, zie figuur 7, worden karakteristieke boerderijen in de regio Twente weergegeven (Agrarisch Erfgoed Nederland, 2016).

De gemeente Hof van Twente beschikt over 19 historische erven. Dit is de gemeente met het grootste aantal aan historische erven.

In Twente en Salland staan de meeste boerderijen rondom essen. Hier werd akkerbouw bedreven. Rondom de boerderijen is vaak cultuurgrond terug te zien in de vorm van heide (Twentse Erven, Z.j.).



Figuur 7: Historische Twentse erven (Twentse Erven, Z.j.)

In dit onderzoek is een karakteristieke boerderij in de regio Twente een bedrijf met agrarische bestemming, gevestigd in de regio Twente, dat gericht is op het houden van dieren en/of het telen van gewassen zodat producten voortgebracht worden en voorzien is van lokale cultuurhistorische waarden. Lokale cultuurhistorische waarden worden bepaald aan de hand van Historische bouwkunde/monumentenzorg, archeologie en cultuurlandschap.

2.2 Woningen

Een woning is een gebouw of gedeelte van een gebouw met als gebruiksfunctie wonen (Treehouse B.V., Z.j.). Dit gebouw of gedeelte van een gebouw wordt in het bestemmingsplan aangeduid als "wonen" (Ferwerda, 2013). In woningen kan onderscheid gemaakt worden aan de hand van verschillende aspecten. Een van deze aspecten is het woningtype. De volgende woningtypen bestaan op dit moment:

1. Landhuis;
2. Herenhuis;
3. Notariswoning;
4. Schuurwoning;
5. Seniorenwoning;
6. Recreatiewoning;
7. Woonboerderij (SelektHuis Bouw, Z.j.).

In het vervolg van het onderzoek wordt met de term "woning" een woonboerderij bedoeld.

Een woonboerderij is een voormalig agrarisch opstal dat herbestemd is en volledig gebruikt wordt als woning (Liesbeth Oldeman, 2020). Door stoppende agrariërs zijn veel agrarische erven onderhevig aan leegstand waardoor over wordt gegaan tot herbestemming. Herbestemming is een oplossing voor de verpaupering van het landelijk gebied. Door herbestemming blijft de kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied groot (Berghauser Pont Mediagroep, Z.j.).

De afgelopen vijf jaar is circa 60% van de Nederlandse agrarische bedrijven beëindigd (Rensink, 2020). Het gevolg is dat opstallen leeg komen te staan en dat deze opstallen gesloopt, getransformeerd of herbestemd worden. In veel gemeenten is voor deze gevallen beleid ontwikkeld. Door middel van dit beleid wordt geprobeerd om de kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied te behouden en te vergroten. Dit betreft het VAB beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) en het Rood voor Rood beleid (Provincie Overijssel, Z.j.) (Provinciale Staten, 2005). Deze twee beleidsstukken staan beschreven in paragraaf 3.1.

Een woonboerderij betreft een voormalige agrarisch bedrijf dat door middel van herbestemming de gebruiksfunctie wonen heeft gekregen. Herbestemming is mogelijk door middel van herbestemmingsbeleid (VAB beleid en Rood voor Rood beleid).

2.3 Herbestemmingsproces

Herbestemmen is onderdeel van het ontwikkelproces en bestaat uit meerdere faseringen. Het traditionele ontwikkelproces van woningbouw bestaat uit zes verschillende faseringen. Het ontwikkelproces is een incrementeel en iteratief proces (Projectmanagement training, Z.j.). Dat wil zeggen dat de stappen in elkaar overgaan en de volgende stap pas gezet kan worden als de vorige voltooid is. Het ontwikkelproces wordt in figuur 8 weergegeven.



Figuur 8: Ontwikkelproces (Eigen bewerking, 2020)

In fase drie van het ontwikkelproces, de ontwerpfase, wordt herbestemming gerealiseerd. Herbestemmen wil zeggen dat een bestaand pand een nieuwe bestemming krijgt. Voor vastgoed geldt dat het bij herbestemming gaat over bijvoorbeeld de wijziging van een agrarische functie naar een woonfunctie (EN Vastgoed, 2018). Het herbestemmingsproces is een duurzaam proces, omdat het sloop voorkomt en het pand een tweede leven krijgt met een nieuwe functie (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Z.j.). Dit wordt een circulaire oplossing genoemd. Circulaire oplossingen zorgen voor minder CO2 uitstoot, omdat geen nieuwe materialen worden geproduceerd.

Nederland wil in 2050 100% klimaatneutraal en circulair zijn (Rijksoverheid, Z.j.). Dit betekent dat 100% van de energie duurzaam opgewekt wordt en dat 0% afval wordt geproduceerd (Arcadis, Z.j.). Herbestemming draagt bij aan deze doelstelling, omdat het een circulaire oplossing is.

De gebouwde omgeving was in 2019 verantwoordelijk voor 13% van de totale uitstoot aan broeikasgassen (CBS, 2019). Het is daarom belangrijk dat in deze sector stappen worden gezet om bij te dragen aan de landelijke doelstelling.

De informatie over de ontwerpfase is afkomstig van Beelen SC Architecten. De ontwerpfase, waarin herbestemming wordt gerealiseerd, bestaat uit de volgende vier ontwerpen:

- SO (Schets Ontwerp);
- VO (Voorlopig Ontwerp);
- DO (Definitief Ontwerp);
- TO (Technisch Ontwerp).

SO

In het schetsontwerp worden de eisen, wensen en ideeën die naar voren zijn gekomen uit de initiatieffase geformuleerd naar een PvE (Programma van Eisen). Verder worden de mogelijkheden (zoals bijvoorbeeld de afmetingen van het perceel), beperkingen en de richtlijnen van het bestemmingsplan in kaart gebracht. De bovenstaande aspecten in combinatie met omgevingsfactoren, zoals bijvoorbeeld een treinrails worden samengevoegd. Dit mondt uit in een schetsontwerp (Beelen CS Architecten, 2020).

VO

Het schetsontwerp is de basis voor het voorlopige ontwerp. Het voorlopige ontwerp betreft een uitwerking van het schetsontwerp. Het uiterlijk van het plan wordt vormgegeven. In deze fase is nog niets definitief gemaakt en kan de opdrachtgever in het voorlopige ontwerp feedback geven (Schepers Ontwerp, 2020).

DO

Na het verwerken van de feedback op het voorlopige ontwerp wordt een materiaalstaat opgesteld. Een materiaalstaat is een overzicht met alle kleuren en materialen die toegepast gaan worden in de woning (Fred Real Estate, 2019).

Verder worden 3D visualisaties gemaakt en wordt de hoofdmaatvoering weergegeven. Het ontwerp wordt bij de gemeente getoetst aan het huidige bestemmingsplan. Indien nodig dienen planologische procedures doorlopen te worden (Beelen CS Architecten, 2020). Als het ontwerp goedgekeurd wordt door de opdrachtgever en de gemeente kan gestart worden met de voorbereidingsfase (Baars, Z.j.).

TO

Voor de vergunningaanvraag dient de DO uitgewerkt te worden in een TO. Het technische ontwerp betreft een ontwerp met berekeningen en tekeningen van de constructie. Verder kan op basis van het technische ontwerp de energiezuinigheid berekend worden (Beelen CS Architecten, 2020).

De gemeente beoordeelt bij een aanvraag welke procedure gevolgd moet worden. De volgende procedures kunnen gevolgd worden:

- Binnenplans afwijken;
- Wijzigingsplan;
- Uitwerkingsplan;
- Buitenplans afwijken;
- Tijdelijke afwijking;
- Projectbesluit;
- Bestemmingsplan;
- Omgevingsvergunning;
- Planschade (Gemeente Wersterveld, Z.j.).

Herbestemming is enkel mogelijk als een omgevingsvergunning aangevraagd wordt of als een nieuw bestemmingsplan opgesteld wordt.

Het herbestemmingsproces betreft in dit onderzoek het proces van functiewijziging van karakteristieke boerderijen in de regio Twente. De functiewijziging betreft de wijziging van een agrarische functie naar een woonfunctie. Het herbestemmingsproces is een duurzaam proces, omdat het sloop voorkomt en het pand een tweede leven krijgt met een nieuwe functie.

Herbestemming wordt gerealiseerd in fase drie van het ontwikkelproces: de ontwerpfase. De ontwerpfase kan onderverdeeld worden in de SO, VO, DO en TO. Herbestemming van een karakteristieke boerderij naar een woning is enkel mogelijk door middel van het aanvragen van een omgevingsvergunning of het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

2.4 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: "Wat wordt verstaan onder karakteristieke boerderijen die worden herbestemd naar woningen in de regio Twente?".

Een karakteristieke boerderij in de regio Twente is een bedrijf is met een agrarische bestemming dat, gericht is op het houden van dieren en/of het telen van gewassen zodat producten voortgebracht kunnen worden, voorzien is van lokale cultuurhistorische waarden en gevestigd in de regio Twente. Lokale cultuurhistorische waarden zijn kenmerken en aspecten van een object welke betrekking hebben op de directe omgeving en die worden bepaalt aan de hand van historische bouwkunde/monumentenzorg, archeologie en cultuurlandschap.

Door stoppende agrariërs, die beschikken over karakteristieke bedrijfsgebouwen (in de regio Twente), komen veel karakteristieke boerderijen leeg te staan. Veel van deze karakteristieke boerderijen worden herbestemd waardoor een woonboerderij ontstaat. Een woonboerderij betreft een voormalige agrarisch bedrijf dat door middel van herbestemming de gebruiksfunctie wonen heeft gekregen.

Herbestemming betreft het wijzigen van de functie van een gebouw of gebied. Herbestemming van een agrarisch bedrijf is mogelijk door middel van het Rood voor Rood beleid en het VAB beleid. Het herbestemmingsproces is onderdeel van het ontwikkelproces. Het herbestemmingsproces is een duurzaam proces, omdat het sloop voorkomt en het pand een tweede leven krijgt met een nieuwe functie. In fase drie van het ontwikkelproces, de ontwerpfase, wordt de herbestemming gerealiseerd. De ontwerpfase bestaat uit het SO, VO, DO en TO.

Herbestemming van een karakteristieke boerderij naar een woning is enkel mogelijk door middel van twee planologische procedures. De politieke besluitvorming van de gemeente heeft invloed op de haalbaarheid van planologische procedures. Dit wordt ook wel de politieke haalbaarheid genoemd.

In het volgende hoofdstuk wordt de politieke haalbaarheid nader toegelicht en worden de twee planologische procedures beschreven waardoor herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente mogelijk is.

3. Politieke haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “Wat wordt verstaan onder de politieke haalbaarheid?”.

Om meer inzicht te krijgen in de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsproces wordt allereerst de politieke haalbaarheid voor dit onderzoek gedefinieerd. Vervolgens wordt beschreven welke instrumenten betrekking hebben op de politieke haalbaarheid van een gemeentelijk herbestemmingsplan. Verder wordt beschreven wat planologische procedures zijn en welke procedures van toepassing zijn op de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen. In paragraaf 2.3 worden de overige planologische procedures weergegeven. Tot slot wordt het hoofdstuk afgesloten met een deelconclusie. De deelvraag wordt beantwoord door middel van literatuuronderzoek.

3.1 Definitie van politieke haalbaarheid

De politieke haalbaarheid schetst of het plan, dat gerealiseerd wordt aan de hand van het initiatief, tegemoet komt aan de voorkeur van het beleid van de overheid. Het beleid wordt opgesteld door (politieke) beleidsmakers (Bronso, 2014). Voorkeur betekent dat prioriteiten worden gesteld aan bepaalde onderwerpen in het beleid.

Een initiatief dat aangedragen wordt bij de gemeente wordt getoetst aan de hand van drie instrumenten (Rijkswaterstaat, Z.j.). Deze instrumenten zijn:

- Structuurvisie;
- Bestemmingsplan;
- Beleid.

Structuurvisie

Een structuurvisie is een document waarin de visie over de RO staat beschreven. Dit is een algemene denkwijze over de invulling van een bepaald gebied (Rijkswaterstaat, Z.j.). In de structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) van de gemeente Enschede staat bijvoorbeeld beschreven dat de gemeente Enschede streeft naar herbestemming en hergebruik van waardevolle cultuurhistorische bebouwing (Gemeente Enschede, 2015).

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een document dat juridisch bindend is. In een bestemmingsplan staan regels en (bouw)mogelijkheden voor een gebied vastgelegd. Elk stuk grond en gebouw heeft een bestemming dat vastgelegd is in het bestemmingsplan (Rijkswaterstaat, Z.j.). In het “bestemmingsplan buitengebied Hof van Twente 2015” staat bijvoorbeeld vastgelegd dat het mogelijk is om een windturbine met een bouwhoogte van 15 meter te bouwen binnen de bestemmingen ‘agrarisch’ en ‘agrarisch met waarden’ in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente (Gemeente Hof van Twente, 2015).

Bij een functiewijziging van de grond of het gebouw, ook wel herbestemming genoemd, kan een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Hier worden nieuwe regels en bouwmogelijkheden voor de grond of het gebouw in beschreven (Gemeente Enschede, Z.j.).

Beleid

Beleid is een gedragslijn voor het verwezenlijken van bepaalde doelen (van Dale, 2020). Beleid komt voort uit de visie, missie en doelstellingen van een gemeente. De doelstellingen worden geformuleerd naar een strategie. In de strategie staat beschreven hoe gestreefd wordt om een bepaald resultaat te bereiken (Mastenbroek, 2009) (ICT Loket, Z.j.).

In Nederland wordt beleid door verschillende overheden opgesteld. Dit gebeurt op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Gemeentelijk beleid wordt opgesteld door de gemeenteraad en is onderverdeeld in verschillende beleidsvelden (Gemeenteraad Huizen, Z.j.).

Herbestemming van karakteristieke boerderijen naar woningen heeft betrekking op herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsbeleid. In hoofdstuk 4 wordt duurzaamheid nader toegelicht.

In dit onderzoek wordt het herbestemmingsbeleid van de provincie Overijssel nader toegelicht, omdat het onderzoek betrekking heeft op de regio Twente (provincie Overijssel). Het herbestemmingsbeleid van de provincie Overijssel bestaat uit het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid.

Het VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) beleid is opgesteld ter bevordering van de leefbaarheid en de (ruimtelijke) kwaliteit van het landelijk gebied. Het VAB beleid maakt functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk (Provincie Overijssel, 2005). Door middel van dit beleid wordt het eenvoudig om agrarische bebouwing te herbestemmen (Projectbureau herstructurering tuinbouw Bommelerwaard, Z.j.). Door herbestemming wordt verpaupering van het landelijk gebied tegen gegaan, omdat leegstand wordt voorkomen.

De gemeenten binnen de provincie Overijssel dienen dit beleid in eigen gemeente verder af te bakenen door bijvoorbeeld een maximale omvang van het aantal m² agrarische bebouwing te hanteren. De voorwaarde is dat de harde criteria van het provinciale beleid wordt overgenomen. De harde criteria betreft:

- Het VAB beleid is bedoeld om nieuwe functies mogelijk te maken in agrarische bebouwing dat in gebruik is (geweest);
- Bij toepassing van het beleid dient alle overige agrarische bebouwing gesloopt te worden;
- Het beleid geldt voor gebouwen die minimaal 3 jaar voor aanvraag tot deelname van het beleid zijn gebouwd;
- Het beleid geldt niet voor gebouwen die zonder vergunning gebouwd zijn;
- Sloop en nieuwbouw moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het VAB beleid mag gecombineerd worden met het Rood voor Rood beleid (Provincie Overijssel, 2005).

Een voorbeeld van een woonboerderij dat gerealiseerd is door middel van het VAB beleid staat weergegeven in bijlage 1 Woonboerderij.

Het Rood voor Rood beleid is net als het VAB beleid opgesteld ter bevordering van de leefbaarheid en de (ruimtelijke) kwaliteit van het landelijk gebied. Het Rood voor Rood beleid betreft het slopen van landschapontsierlijke leegstaande agrarische bebouwing in ruil voor het

bouwrecht van een (compensatie) woning (Provincie Overijssel, Z.j.). Rood voor Rood betekent: oude (rode) stenen voor nieuwe (rode) stenen (Eeckhof, Z.j.). Een voorwaarde voor het gebruik maken van het Rood voor Rood beleid betreft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals de aanleg van groen of het herstel van cultuurhistorische elementen (Provincie Overijssel, 2018).

Als gebruik wordt gemaakt van het Rood voor Rood beleid is een bestemmingsplanwijziging vereist, omdat een agrarische functie wordt gewijzigd naar een woonfunctie (Jurable, 2014). Gemeenten kunnen aanvullende voorwaarden stellen aan het beleid. De voorwaarden van de provincie Overijssel zijn:

- Minimaal 850 m² landschapontsierlijke bebouwing slopen voor de bouwkegel van 1 compensatiewoning;
- Als meer dan 850 m² gesloopt wordt en als 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde vereist is kan een extra bouwkegel verkregen worden voor het dekken van de sloopkosten;
- Voor de berekening van de sloopkosten wordt een bedrag van €25/ m² gehanteerd;
- De initiatiefnemer dient de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen met de waarde van de bouwkegel van de woning (na aftrek van kosten);
- De inhoud van de compensatiewoning mag niet meer zijn dan 750 m³ (exclusief 75 m² bijgebouw). De maximale inhoud van 750 m³ geldt niet als de woning wordt gebouwd binnen de grens van een stad of dorp;
- De oppervlakte van de compensatiekegel betreft 1000 m²;
- Het grootste overige deel van de bouwkegel behoudt de agrarische bestemming of krijgt een bestemming toegedeeld die past bij de landschappelijke inpassing (ErvenConsulenten, Z.j.).

Het is een vereiste dat een Rood voor Rood woning landschappelijk ingepast wordt. Landschappelijk inpassen gebeurt vaak door middel van het aanplanten van streekeigen beplanting voor het realiseren van een woning, passend bij het bestaande erf. Deze woning wordt vaak een schuurwoning genoemd. Een schuurwoning is een woning welke lijkt op een schuur. Een voorbeeld van een schuurwoning wordt weergegeven in bijlage 2 Schuurwoning.

De politieke haalbaarheid geeft in dit onderzoek weer of het herbestemmingsplan, dat gerealiseerd wordt aan de hand van het initiatief, tegemoet komt aan de voorkeur van het beleid van de overheid. Het beleid wordt opgesteld door (politieke) beleidsmakers.

In Nederland wordt beleid door verschillende overheden opgesteld. Dit gebeurt op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Gemeentelijk beleid wordt opgesteld door de gemeenteraad en is onderverdeeld in verschillende beleidsvelden. Het duurzaam herbestemmen van karakteristieke boerderijen tot woningen heeft betrekking op herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsbeleid. Herbestemmingsbeleid kan onderverdeeld worden in het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid en heeft betrekking op een functiewijziging. Functiewijziging is mogelijk door middel van planologische procedures.

3.2 Planologische procedures

Als gekozen wordt voor herbestemming van agrarisch naar wonen, dan is een planologische procedure noodzakelijk. Een planologische procedure is een procedure dat gevoerd moet worden als een (bouw)plan niet overeenkomt met het huidige bestemmingsplan (Metafoor, Z.j.). Het doel is dat de uitvoering van het (bouw)plan mogelijk wordt gemaakt.

Uit de literatuur van Bureau Verkuylen (Bureau Verkuylen, Z.j.) is naar voren gekomen dat de herbestemming van een karakteristieke boerderij tot een woning mogelijk is door middel van de volgende procedures:

- Het aanvragen van een omgevingsvergunning (met behulp van een buitenplanse afwijking);
- Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning

Sinds 2010 heeft de Nederlandse overheid verschillende vergunningen samengevoegd in één vergunning: de omgevingsvergunning. Via de (wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) is het mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen. De wabo is het fundament voor veel vergunningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving (Rijkswaterstaat, Z.j.). Het aanvragen van een omgevingsvergunning kan via de reguliere- of uitgebreide procedure (Rijkswaterstaat, Z.j.).

Reguliere procedure

De hoofdregel is dat de reguliere procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning altijd van toepassing is, tenzij de uitgebreide procedure van toepassing is (Stibbe, 2017).

Uitgebreide procedure

De uitgebreide procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning is van toepassing als de aanvraag gaat over activiteiten zoals het bouwen van een bouwwerk, uitvoeren van een bouwwerk (of geen bouwwerk zijnde) en het wijzigen van een rijksmonument (Wettenbank, 2017). De uitgebreide procedure is bijvoorbeeld van toepassing voor het bouwen van een woning of verbouwen van een monument. De overige activiteiten wanneer de uitgebreide procedure van toepassing is worden weergegeven in bijlage 3 Activiteiten waarvoor een uitgebreide procedure van toepassing is.

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Dit kan door middel van een 'buitenplanse afwijking' (Rijkswaterstaat, Z.j.). Dit betekent letterlijk dat buiten het geldende (bestemmings)plan afgeweken gaat worden. Het onderliggende bestemmingsplan blijft ongewijzigd en eenmalig wordt een beschikking afgegeven (Jurable, 2020). De aanvraag dient te voldoen aan de volgende punten:

1. Een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. Verplichtingen van de (milieu)wetgeving;
3. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Een aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing kan vergeleken worden met de toelichting van een bestemmingsplan. In een ruimtelijke onderbouwing staat onder andere beschreven welke gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding en de cultuurhistorie (Rijkswaterstaat, Z.j.). Tevens moeten diverse onderzoeken uitgevoerd te worden, zoals een flora- en faunaonderzoek. Deze onderzoeken zijn onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van artikel 2.22 van de Wabo kan het bevoegde gezag diverse voorschriften koppelen aan de omgevingsvergunning. Het bevoegde gezag heeft in totaal een beslistermijn van 6 maanden als het gaat om een omgevingsvergunning via de uitgebreide procedure (Rijkswaterstaat, Z.j.).

Voor het afwijken van een bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning, wordt meestal gebruik gemaakt de uitgebreide procedure. De uitgebreide procedure bestaat uit in totaal acht stappen. In figuur 9 staat de uitgebreide procedure weergegeven.



Figuur 9: Uitgebreide procedure omgevingsvergunning (Bureau Verkuylen, Z.j.)

Stap 1: Principeverzoek

Een initiatiefnemer kan de gemeente vragen om van het bestemmingsplan af te wijken als een plan niet past binnen het huidige bestemmingsplan. Dit kan door middel van een principeverzoek.

Het college van B&W (Burgemeesters en Wethouders), het dagelijkse bestuur van de gemeente, beslist of het principeverzoek akkoord wordt bevonden. Het kan voorkomen dat het college onder voorwaarden groen licht geeft aan het plan. Dit kan betekenen dat enkele aanpassingen gedaan moeten worden. Het besluit over het principeverzoek wordt een principebesluit genoemd (Zwinkels, 2019). De aanvraag voor de omgevingsvergunning kan worden voorbereid als het een positief principebesluit betreft.

Bij een normale procedure wordt binnen twee tot twaalf weken gereageerd op het principeverzoek. Het duurt al snel veertig weken als het gaat om een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan (Wemmers, 2019).

Stap 2: Voorbereiding aanvraag

Deze stap betreft het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing staat beschreven of het initiatief past binnen het geldende gemeentelijke beleid. Vervolgens wordt onderbouwd waarom het geen gevolgen heeft voor de omgeving van het plangebied (Kubiek Ruimtelijke Plannen, 2020).

Stap 3: Aanvraag van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan digitaal via het omgevingsloket van de gemeente aangevraagd worden. Verschillende stukken dienen bij de aanvraag geüpload te worden. Stukken zoals tekeningen, een ruimtelijke onderbouwing en andere projectgegevens. De aanvraag van de omgevingsvergunning betreft de start van de circa 6 maand durende procedure.

Stap 4: Ontwerpbeschikking

De aanvraag van de omgevingsvergunning wordt door de gemeente beoordeeld. Als het nodig is vraagt de gemeente om aanvullende stukken of verduidelijking. Aan de hand van de beoordeling stelt de gemeente een ontwerpbeschikking op. Een ander woord voor beschikking is besluit. Een ontwerp beschikking is een ontwerp van het besluit dat genomen gaat worden over de omgevingsvergunning.

Stap 5: Zienswijzen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken zienswijzen indienen tegen de ontwerpbesluit. Belanghebbenden zijn personen of instanties die gevolgen van de beslissing ondergaan.

Zienswijzen kan per post, per email, mondeling, per fax en persoonlijk ingediend worden (Rijkswaterstaat, Z.j.).

Stap 6: Verklaring van geen bedenkingen

De gemeente geeft een verklaring van geen bedenkingen af voordat over kan worden gegaan op stap 7 geeft. Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming, door een ander bestuursorgaan, voor het goedkeuren van de omgevingsvergunning (Rijkswaterstaat, Z.j.).

Stap 7: Vergunningverlening

De omgevingsvergunning kan verleend worden nadat alle zienswijzen zijn beantwoord en verwerkt en een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. De omgevingsvergunning wordt openbaar gepubliceerd in de lokale krant. Binnen zes weken na de publicatie kan tegen de vergunningverlening in beroep worden gegaan (Rijksoverheid, Z.j.). Hierbij zijn verschillende scenario's mogelijk:

- Er wordt geen beroep ingediend;
- Er wordt wel een beroep ingediend, maar geen voorlopige voorziening;
- Er wordt wel beroep ingediend en ook een voorlopige voorziening.

Er wordt geen beroep ingediend

Als niet in beroep wordt gegaan treedt de vergunning in werking en wordt de vergunning tevens onherroepelijk. Dit gebeurt één dag na het verlopen van de beroepstermijn.

Er wordt wel een beroep ingediend, maar geen voorlopige voorziening

Als wel beroep, maar geen voorlopige voorziening wordt ingediend treedt de vergunning wel in werking, maar is deze nog niet onherroepelijk. Het plan mag dan van start gaan en uitgevoerd worden, maar het risico bestaat dat eventueel gestopt moet worden als de vergunning niet onherroepelijk wordt. De omgevingsvergunning is pas onherroepelijk nadat de rechter een uitspraak over het beroep heeft gedaan.

Dit kan bijvoorbeeld gebeuren bij de bouw van een stal voor een melkveehouderij. De vergunning wordt verleend, dus de fundering wordt al uitgegraven. De bouw kan nog gestopt worden als bijvoorbeeld de burens in beroep gaan tegen het besluit in verband met geuroverlast.

Er wordt wel beroep ingediend en ook een voorlopige voorziening

Als beroep en een voorlopige voorziening is ingediend treedt de vergunning niet in werking en is deze dus ook nog niet onherroepelijk. Het is wachten op de uitspraak van de rechter.

Stap 8: Onherroepelijk maken van de omgevingsvergunning

In deze stap wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk en is er een wettelijke grondslag voor de realisatie van het plan (Bureau Verkuyl, Z.j.).

Wanneer een omgevingsvergunning via de uitgebreide procedure wordt verleend betekent het dat het onderliggende bestemmingsplan ongewijzigd blijft. Door middel van een buitenplanse afwijking is het bijvoorbeeld mogelijk om een bedrijfspand als woning te gebruiken. In het

bestemmingsplan wordt dan weergegeven dat een omgevingsvergunning is verleend voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan (Jurable, 2020).

Opstellen van een nieuw bestemmingsplan

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2 is herbestemming mogelijk door middel van twee procedures. In de voorgaande alinea is de eerste optie beschreven. In deze alinea wordt de tweede optie beschreven waardoor herbestemming van een karakteristieke boerderij tot een woning mogelijk is. Dit betreft het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Deze literatuur is tevens afkomstig van Bureau Verkuylen (Bureau Verkuylen, Z.j.).

Een nieuw bestemmingsplan dient opgesteld te worden als het aanvragen van een omgevingsvergunning niet mogelijk is. Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- De toelichting;
- Een plankaart;
- Regels.

De Toelichting

In de toelichting van een bestemmingsplan staat de ontwikkeling beschreven. De toelichting vormt de basis voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het beleid en het doel van het bestemmingsplan en kan bijvoorbeeld beschreven staan dat het noodzakelijk is om voor een initiatief diverse onderzoeken uit te laten voeren. Onderzoeken die betrekking hebben op omgevingsfactoren, zoals geluid of luchtkwaliteit.

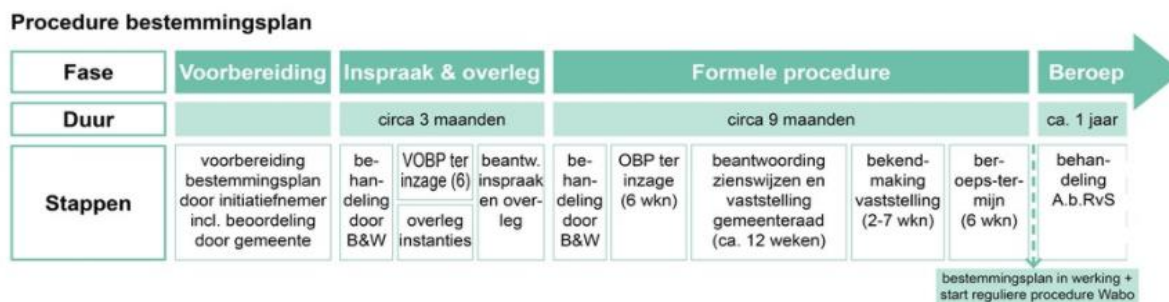
Een plankaart

Een plankaart is een kaart die aangeleverd moet worden ter visualisatie van het plan. Op de plankaart staan bouwvlakken, bestemmingen en overige aanduidingen getekend weergegeven.

Regels

In de regels van een bestemmingsplan staat beschreven hoe- en of gebouwd mag worden op locatie. In de regels wordt de inhoud van de plankaart onderbouwd en staan specifieke regels beschreven die betrekking hebben op de bestemming. Verder kunnen hierin algemene regels in genoteerd staan over bijvoorbeeld de maximale hoogte, oppervlakte en aantal gebouwen (Rijkswaterstaat, Z.j.).

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is mogelijk aan de hand van een uitgebreide bestemmingsplanprocedure. De procedure bestaat uit zes stappen. In figuur 10 staat de bestemmingsplanprocedure weergegeven.



Figuur 10: Procedure bestemmingsplan (Bureau Verkuylen, Z.j.)

Stap 1: Het principeverzoek

Als het plan niet past binnen het huidige geldende bestemmingsplan kan aan de gemeente gevraagd worden om het bestemmingsplan te herzien. Dit kan door middel van een principeverzoek.

De gemeente geeft dan aan of het bereid is om mee te werken aan het initiatief. Het kan zijn dat de gemeente voorwaarden stelt waaronder het medewerking verleent. Het besluit op het principeverzoek wordt een principebesluit genoemd. Bij groen licht van het principebesluit kan een voorontwerp van het bestemmingsplan worden opgesteld.

Stap 2: Voorontwerp van het bestemmingsplan

Het voorontwerp bestaat uit drie onderdelen: de toelichting, een plankaart en regeld. In deze fase worden diverse onderzoeken uitgevoerd en wordt het voorontwerp voorgelegd aan de gemeente. Het college van B&W bepaald of het plan ter inzage gelegd wordt.

Stap 3: Reactie

De gemeente legt het voorontwerp zes weken ter inzage. Binnen deze zes weken wordt het plan door de gemeente onder andere naar de provincie en het waterschap gestuurd en kan gereageerd worden op het plan.

Stap 4 en 5: Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen

Na de reactiefase legt het college van B&W het definitieve ontwerp ter inzage voor belanghebbenden. Dit betreft tevens een termijn van zes weken. Op het ontwerp kan door belanghebbenden binnen deze termijn gereageerd worden door middel van zienswijzen.

Stap 6: Vaststelling bestemmingsplan

Na de beantwoording van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan definitief vastgesteld. Dit wordt gedaan door de gemeenteraad. De publicatie van de vaststelling is binnen twee weken (indien geen wijziging plaatsvindt) of binnen zeven weken (indien een wijziging plaatsvindt). Na de vaststelling is het door belanghebbenden mogelijk om binnen zes weken in beroep te gaan tegen het besluit. Hier kunnen de volgende uitkomsten uit komen:

- Er wordt geen beroep ingediend;
- Er wordt wel een beroep ingediend, maar geen voorlopige voorziening;
- Er wordt wel beroep ingediend en ook een voorlopige voorziening.

Er wordt geen beroep ingediend:

Zonder beroep treedt het besluit een dag na het aflopen van het beroepstermijn in werking.

Er wordt wel een beroep ingediend, maar geen voorlopige voorziening

Als wel beroep is ingediend, maar geen voorlopige voorziening, dan treedt het besluit een dag na het aflopen van het beroepstermijn wel in werking, maar dan is deze nog niet onherroepelijk. De initiatiefnemer mag van start gaan met het plan, maar loopt wel risico.

Er wordt wel beroep ingediend en ook een voorlopige voorziening

Als het beroep en een voorlopige voorziening zijn ingesteld, dan treedt het besluit pas in werking nadat de rechter hierover een uitspraak heeft gedaan (Bureau Verkuylen, Z.j.).

Omgevingswet

De overheid heeft aan de hand van de omgevingswet bepaald dat structuurvisies en bestemmingsplannen worden vervangen door een omgevingsvisie en omgevingsplan per gemeente (Rijkswaterstaat, Z.j.). De verwachting is dat de omgevingswet op 1 januari 2022 in werking treedt (Rijksoverheid, Z.j.). De impact van de omgevingswet op de procedures is nog niet bekend, omdat het nog niet in werking is getreden. In dit onderzoek wordt de nadruk gelegd op de huidige procedures.

Op dit moment is de structuurvisie de leidende factor voor de inhoud van bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan mag geen activiteiten verplicht stellen, omdat een bestemmingsplan een toelatingsplanologie wordt genoemd. In een bestemmingsplan staat beschreven wat toegestaan is (Stichting RIONED, 2019). Het is mogelijk om regelingen omtrent milieu of duurzaamheid in het bestemmingsplan op te nemen als voldaan wordt aan de volgende drie criteria:

1. Ruimtelijke relevantie - De regels moeten rechtstreeks betrekking hebben op de bestemming van de gronden;
2. Objectiviteit - De regels moeten persoonlijk inpasbaar zijn;
3. De inhoud van de regelingen moet voldoen aan de landelijke en provinciale regels (Rothengatter, 2008).

Voorwaardelijke verplichting

Een voorwaardelijke verplichting is een regel waardoor het mogelijk is om maatregelen verplicht te stellen zodat een nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is (Mazzola, 2016). Bijvoorbeeld maatregelen omtrent milieu of duurzaamheid. Door middel van een voorwaardelijke verplichting mag een woning bijvoorbeeld pas gebouwd worden als de watergang verbreed wordt (Rijkswaterstaat, Z.j.). Zo wordt indirect ingespeeld op duurzaamheid in de vorm van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Actieve verplichting

Via de omgevingswet wordt het mogelijk om door middel van actieve verplichtingen activiteiten verplicht te stellen in een omgevingsplan (Teasing, 2016). Het gaat om activiteiten die betrekking hebben op het behoud van een gezonde, veilige en goede kwaliteit van de omgeving (Veldhuizen, 2020).

In dit onderzoek ligt de nadruk op de planologische procedures waardoor herbestemming van een karakteristieke boerderij tot een woning mogelijk is. Planologische procedures dienen gevoerd te worden als de toekomstige bestemming niet overeenkomt met het huidige bestemmingsplan. Dit onderzoek heeft betrekking op de volgende planologische procedures:

- Het aanvragen van een omgevingsvergunning;
- Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het verschil tussen de twee planologische procedures is dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning het onderliggende bestemmingsplan niet wijzigt en bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wel. Verder beschikt de aanvraag van een omgevingsvergunning over de vergunning voor het bouwen. Als een nieuw bestemmingsplan is opgesteld dient alsnog een vergunning voor het bouwen, van bijvoorbeeld een woning, aangevraagd te worden.

3.3 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: “Wat wordt verstaan onder politieke haalbaarheid?”.

De politieke haalbaarheid geeft in dit onderzoek weer of het herbestemmingsplan, dat gerealiseerd wordt aan de hand van het initiatief, tegemoet komt aan de voorkeur van het beleid van de gemeente. Beleid is een gedragslijn voor het verwezenlijken van bepaalde doelen en komt voort uit de visie, missie en doelstellingen van een gemeente. De doelstellingen worden geformuleerd naar een strategie. In een strategie staat beschreven hoe gemeenten een bepaald resultaat willen bereiken.

Voor verschillende onderwerpen kan beleid worden opgesteld. Dit worden ook wel beleidsvelden genoemd. Dit onderzoek heeft betrekking op de volgende beleidsvelden:

- Herbestemmingsbeleid;
- Duurzaamheidsbeleid.

Het herbestemmen van agrarische bebouwing naar woningen is mogelijk door middel van het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid. Het VAB beleid betreft de herbestemming van bestaand agrarisch vastgoed. Het doel is dat het vastgoed gehandhaafd blijft. Het Rood voor Rood beleid betreft het slopen van landschapontsierlijke bebouwing in ruil voor een compensatiewoning.

Als een herbestemming gerealiseerd wordt moeten planologische procedures gevoerd worden, omdat een functiewijziging plaatsvindt. De herbestemming van een karakteristieke boerderij tot een woning is mogelijk door middel van de twee planologische procedures.

De procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning bestaat uit de volgende stappen:

1. Principeverzoek;
2. Voorbereiding aanvraag;
3. Aanvraag van de omgevingsvergunning;
4. Ontwerpbeschikking;
5. Zienswijzen;
6. Verklaring van geen bedenkingen;
7. Vergunningverlening;
8. Onherroepelijk maken van de omgevingsvergunning.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan bestaat uit de volgende stappen:

1. Principeverzoek;
2. Voorontwerp van het bestemmingsplan;
3. Reactie;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan;
5. Zienswijzen;
6. Vaststelling van het bestemmingsplan.

Als het plan niet overeenkomt met de voorkeur van de politieke beleidsmakers is functiewijziging niet mogelijk. Als geen functiewijziging mogelijk is betekent het dat het herbestemmingsplan niet politiek haalbaar is en dat het plan dus niet overeenkomt met de voorkeur van de politieke beleidsmakers. De politieke haalbaarheid en besluitvorming wordt

beïnvloed door vele factoren, waaronder de functiewijziging en beleid. Het voldoen aan deze factoren geeft een indicatie, maar zal geen zekerheid kunnen geven over de totale politieke haalbaarheid.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven wat wordt verstaan onder duurzaamheid en welke duurzaamheidsaspecten de politieke haalbaarheid vergroten als karakteristieke boerderijen herbestemd worden tot woningen.

4. Duurzaamheid

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “Wat wordt onder het begrip ‘duurzaamheid’ verstaan?”.

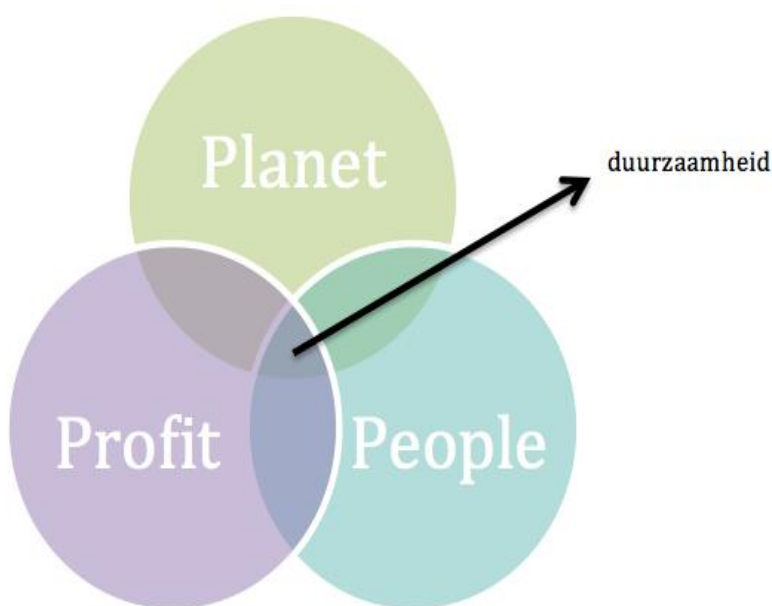
Allereerst wordt het begrip duurzaamheid gedefinieerd, omdat het een containerbegrip is. Vervolgens wordt beschreven dat gemeenten duurzaamheid steeds hoger in het vaandel hebben staan en dat duurzaamheid onderverdeeld kan worden in verschillende onderwerpen: duurzaamheidsaspecten. Vervolgens wordt beschreven wat duurzaamheidsaspecten zijn en welke aspecten betrekking hebben op de politieke haalbaarheid als karakteristieke boerderijen herbestemd worden tot woningen. Het is belangrijk dat het begrip duurzaamheid goed afgebakend is, omdat dit de kern van het onderzoek betreft. Tot slot wordt het hoofdstuk afgesloten met de deelconclusie. De deelvraag wordt beantwoord door middel van literatuuronderzoek.

4.1 Definitie van duurzaamheid

Duurzaamheid is een aspect dat de harmonie weergeeft tussen de elementen planet, people en profit zodat een gezond milieu ontstaat. Als geen harmonie heerst tussen de elementen lijdt de rest daaronder (van Vondel, Z.j.).

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo), ook wel duurzaam ondernemen genoemd, gaat over een samenhang tussen de 3P's (MVO Check, Z.j.). Bedrijven die duurzaam ondernemen lopen voor op de concurrenten en maken bij elke stap en keuze constant de afweging tussen de 3P's (Techniek Nederland, 2020). Zo ook bij een duurzame samenleving.

Een duurzame samenleving houdt in dat in een maatschappij keuzes worden gemaakt zodat de aarde niet uitgeput wordt en de levensduur van de aarde met bijbehorende aspecten verlengd wordt. Duurzaamheid komt tegemoet aan de behoeftes van de huidige generatie en die van de toekomstige generatie(s) (CBS, 2020). In figuur 11 staat het 3P-model weergegeven, met in het midden duurzaamheid. Duurzaamheid is een individueel aspect en tevens een onderdeel van de andere aspecten (Eck, 2011).



Figuur 11: 3P-model (Leyssens, 2013)

3P-model

People

Het begrip people staat voor een lange levensduur van de (leefkwaliteit) van de bevolking. Rekening houden met het aspect people houdt in dat getracht wordt om een zo goed mogelijk leefklimaat voor de mens te creëren.

Planet

Het begrip planet staat voor een goede omgang met het milieu en een lange levensduur van de planeet en de ecologie. Rekening houden met het aspect planet houdt in dat getracht wordt om de aarde zo min mogelijk te benadelen.

Profit

Het begrip profit staat in het algemeen voor een lange levensduur van de economie door sociale-, milieu- en economische winst. Rekening houden met het aspect profit houdt in dat getracht wordt om een winst voor de langere termijn te realiseren (Versteegh, 2014).

In tabel 2 staat een voorbeeld van een maatregel waardoor harmonie tussen de 3P's ontstaat weergegeven.

Tabel 2: Harmonie tussen de 3P's (Eigen bewerking van (Essent, 2019))

Door het toepassen van isolatie	
People	ontstaat een gezonder en fijner binnenklimaat ...
Planet	hoeft minder gestookt te worden, waardoor minder CO2 uitgestoten wordt
Profit	ontstaat een lagere energierekening omdat minder gestookt wordt

Nederland wordt steeds duurzamer. Vanuit de overheid worden doelen gesteld om Nederland duurzamer te maken. De Nederlandse overheid heeft de doelstelling dat Nederland in 2050 een volledige circulaire economie heeft en 100% klimaatneutraal is. Dit betekent een economie zonder afval en dat alle energie duurzaam opgewekt wordt (Rijksoverheid, Z.j.).

Ook worden de Nederlandse provincies en gemeenten steeds duurzamer, omdat duurzaamheid steeds hoger in het vaandel staat. Vooral de gemeenten in Oost- en Midden Nederland (Hendriksma, 2019). Duurzaamheidsbeleid is een stap richting een duurzame gemeente (Stichting Hope, Z.j.). De volgende stap is het formuleren van gemeentelijke duurzaamheidsprincipes en strategieën (VNG, 2015). Duurzaamheidsprincipes zijn essentiële regels voor duurzaamheid en strategieën zijn manieren om het doel van het beleid te behalen. Beleid, principes en strategieën kunnen vertaald worden naar thema's, ook wel aspecten genoemd. Deze aspecten zijn van belang voor het opstellen van een plan dat betrekking heeft op een (duurzame) ruimtelijke ontwikkeling (Local Matters, Z.j.).

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de herbestemming van een karakteristieke boerderij, waarbij duurzaamheid wordt geïntegreerd. Het gaat bijvoorbeeld om de integratie van de duurzaamheidsaspecten milieu, energie en biodiversiteit (SAB, Z.j.). Dit kan bijvoorbeeld door het gebruik van materialen, lokaal inkopen of het verminderen van CO2 uitstoot. Een duurzame ontwikkeling komt tegemoet aan de behoeftes van de huidige generatie, zonder dat dat ten koste gaat van de behoeftes van de toekomstige generatie(s) (CBS, 2020).

In dit onderzoek geeft duurzaamheid de samenhang weer tussen planet, people en profit. De samenhang wordt ook wel maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo) genoemd. De Nederlandse overheid heeft de doelstelling om in 2050 een volledige circulaire economie te hebben en om 100% klimaatneutraal te zijn.

Nederlandse gemeenten hebben als gevolg hier van duurzaamheidsbeleid opgesteld. Duurzaamheidsbeleid is net als herbestemmingsbeleid van toepassing als karakteristieke boerderijen herbestemd worden tot woningen.

Duurzaamheidsbeleid betreft de uitwerking van doelstellingen en wordt vertaald naar gemeentelijke duurzaamheidsprincipes en strategieën. Duurzaamheidsprincipes zijn essentiële regels voor duurzaamheid en een strategie beschrijft hoe geprobeerd wordt om doelstellingen te behalen. Beleid, principes en strategieën kunnen vertaald worden naar thema's, ook wel (duurzaamheids)aspecten genoemd.

4.2 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheidsaspecten zijn individuele onderwerpen die samen verantwoordelijk zijn voor een duurzame samenleving. Door samenhang tussen deze aspecten is een gebied, gebouw of ontwikkeling duurzaam (Eck, 2011).

In de laatste alinea van paragraaf 4.1 staat beschreven dat beleid, principes en strategieën vertaald kunnen worden naar duurzaamheidsaspecten. Verder staat in paragraaf 3.2 beschreven dat het mogelijk is om door middel van voorwaardelijke verplichtingen de uitvoering van bepaalde maatregelen verplicht te stellen (Mazzola, 2016). Bijvoorbeeld maatregelen omtrent duurzaamheidsaspecten. Dit kan enkel als de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid en duurzaamheid direct in verband staat met de bestemming die toegekend wordt aan het plangebied (Mosterman, 2014).

Dit onderzoek heeft betrekking op de volgende duurzaamheidsaspecten:

1. Energiebesparing;
2. Energieopwekking;
3. Klimaatadaptatie;
4. Biodiversiteit;
5. Circulaire samenleving;
6. Milieu.

Energiebesparing

Het aspect energiebesparing heeft betrekking op het verminderen van het energieverbruik van een woning. Het energieverbruik van een woning bestaat uit elektriciteit en gas (Milieu Centraal, Z.j.). Op 1 juli 2018 is bepaald dat nieuwbouwwoningen gasloos gebouwd moeten worden (Cobouw, 2019). Ter vervanging van gas zijn manieren bedacht zodat energie bespaard wordt en indirect ook minder opgewekt hoeft te worden.

Een voorbeeld van energiebesparing is het toepassen van isolatiemateriaal. Als een woning volledig geïsoleerd is hoeft in de winter minder gestookt te worden, omdat minder warmte verloren gaat. Tevens blijft de woning in de zomer koel (Energiecontrol NL, 2018).

Energiebesparing kan gemeten worden aan de hand van een energielabel. Een energielabel geeft weer hoe energiezuinig een bestaande woning is (Vattenfall, Z.j.). De waardering van de woning gaat van energielabel A +++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, onzuinig), dit staat in figuur 12 weergegeven.



Figuur 12: Energielabel woningen (Den Bossche Makelaar, Z.j.)

De Nederlandse overheid heeft bepaald dat het verplicht is om een energielabel definitief te maken als het verlopen is en dat een energielabel 10 jaar geldig is (RVO, Z.j.).

Energieopwekking

Het aspect energieopwekking heeft betrekking op een woning voorzien van duurzame energie. Dit is energie dat opgewekt wordt door middel van natuurlijke bronnen zoals de bodem, water, zon, wind en biomassa (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Z.j.) .

Een voorbeeld van het duurzaam opwekken van energie is het gebruik maken van de zon. Door middel van een zonnepaneel wordt warmte door middel van een omvormer omgezet in elektriciteit (MetDeZon, 2020).

Energieopwekking kan, net als het aspect energiebesparing, gemeten worden aan de hand van een energielabel.

Klimaatadaptatie

Het aspect klimaatadaptatie heeft betrekking op het verminderen van de kwetsbaarheden die de klimaatverandering met zich meebrengt. Door de opwarming van de aarde verandert het klimaat. De gevolgen van de klimaatverandering zijn terug te zien in de vorm van hittestress, droogte, waterveiligheid en wateroverlast (Milieu Centraal, Z.j.). Hieronder worden de gevolgen van de klimaatverandering met een mogelijke (deel)oplossing weergegeven.

Hittestress

Door de opwarming van de aarde is sprake van hittestress. Hittestress betekent dat sprake is van extreme warmte. Extreme warmte kan gezondheidsrisico's veroorzaken (Xstate, 2020).

Het toepassen van groen(e daken) is een mogelijke (deel)oplossing voor dit probleem. Groen werkt verkoelend en is tevens een oplossing voor de wateroverlast (Lachmeijer, 2018).

Droogte

Naast hittestress is droogte een gevolg van de klimaatverandering. Door droogte kan de (grond)waterstand zakken waardoor gebieden verzakken. De natuur kan geen water opnemen waardoor de kans op brand toeneemt (Gemeente Zwolle, Z.j.).

Een vitale bodem is een oplossing tegen de droogte. Een vitale bodem is een bodem met sponswerking. Dat wil zeggen dat de bodem water afgeeft in natte perioden en water vasthoudt in droge perioden (Geelen, 2020).

Waterveiligheid en wateroverlast

Door de opwarming van de aarde stijgt de zeespiegel waardoor overstromingen kunnen ontstaan en de inrichting van het land in gevaar komt. Door droogte verzakken gebieden. Door plotselinge wateroverlast kan de grondwaterstand op bepaalde plekken hoger komen te staan, omdat de grond de hoeveelheid water niet kan verwerken (Kennisportaal Ruimtelijke Adaptie, 2020).

Verder verdwijnt door verstedelijking veel 'vrije' grond, omdat de meeste grond bebouwd is. Bebouwde grond kan overtollig water niet opnemen in de grond waardoor wateroverlast ontstaat. Riolering in steden kan al het overtollige water niet afvoeren. Een deel van het water moet ook afgevoerd worden door middel van het zakken in de bodem (Rijksoverheid, Z.j.).

Een vegetatiedak is een voorbeeld van een maatregel dat inspeelt op dit aspect. Een groen dak vangt water op, werkt verkoelend, heeft een zuiverend effect op de omgevingslucht en biedt ruimte voor insecten en andere organismen (Groen dak Totaal, Z.j.). Andere mogelijke oplossingen zijn het toepassen van een wadi, veel groen en zo min mogelijk verharding. Verharding werkt warmte absorberend.

Klimaatadaptatie kan gemeten worden aan de hand van een klimaatlabel. Een klimaatlabel is vergelijkbaar met een energielabel. Het geeft een gebouw of een straat een score aan de hand de thema's regen, hitte, droogte en overstroming. De score gaat van klimaatlabel A (goed klimaatadaptief) tot en met E (slecht klimaatadaptief) (Bluelabel, Z.j.). In figuur 13 staat de waardering van klimaatlabels weergegeven.

	 Overlast regen	 Hitte	 Droogte	 Overstroming
A	Geen water	< 38°	< 1 m	< 20 cm
B	< 5 cm	38° - 40°	1 - 2 m	20 - 50 cm
C	5 - 10 cm	40° - 42°	2 - 4 m	50 - 200 cm
D	10 - 23 cm	42° - 44°	4 - 8 m	200 - 500 cm
E	> 23 cm	> 44°	> 8 m	> 500 cm
	Verskil maximale waterdiepte en drempelhoogte (uitgaande van een hevige bui van 93 mm/70 min)	De gevoelstemperatuur op een hele warme zomerdag rondom uw woning (peildatum 1 juli 2015)	De diepste grondwaterstand in de zomer rondom uw woning	De hoogte van het water in uw huis als gevolg van een dijkdoorbraak (gebaseerd op kaarten Europese Richtlijn Overstromingsrisico's)

Figuur 13: Waardering klimaatlabels (Bluelabel, Z.j.)

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de term voor de verscheidenheid van het leven op aarde, zoals planten, dieren, ecosystemen, schimmels en andere organismen (Rijksoverheid, 2017). Door een goede biodiversiteit ontstaat een balans in de natuur.

Door de klimaatverandering komt de biodiversiteit in gevaar. Een aantasting van een natuur- of leefgebied veroorzaakt een verlies van de biodiversiteit. De aantasting wordt veroorzaakt door uitputting van grondstoffen in combinatie met de klimaatverandering (Joomla!, Z.j.). Voor een duurzaam behoud van de aarde is een goede biodiversiteit van belang (Planbureau voor de leefomgeving, 2014).

Het aanleggen- en planten van groen werkt bevorderlijk voor de biodiversiteit (Rooftop Evolution, Z.j.). Groen is een plek waar insecten en andere organismen nestelen. Verder zijn vegetatiedaken en nestkasten bevorderlijk voor de biodiversiteit (Biodiversiteit.nl, Z.j.).

Biodiversiteit kan meetbaar gemaakt worden door middel van het natuurlandpuntensysteem. Het natuurlandpuntensysteem is een tool dat aan de hand van data en vooraf bepaalde weegfactoren een biodiversiteitsscore toekent aan een gebied. De score wordt uitgedrukt in punten (Sweco, 2016). De complete uitleg staat weergegeven in bijlage 5 Meten van biodiversiteit.

Circulaire samenleving

Een samenleving waarin grondstoffen worden hergebruikt wordt ook wel een circulaire samenleving genoemd. In een circulaire samenleving is geen sprake van afval, maar van materiaalstromen of grondstoffen, omdat (bijna) alle materialen hergebruikt worden (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Z.j.).

Als grondstoffen worden hergebruikt wordt duurzaam ingespeeld op de klimaatverandering. Grondstoffen kunnen enkel hergebruikt worden als de eindproducten op de juiste manier gescheiden kunnen worden (Vries, 2010).

Een voorbeeld van het hergebruiken van grondstoffen is dat puin dat vrijkomt bij de sloop van een gebouw wordt gebruikt voor de fundering van bijvoorbeeld een weg.

Een circulaire samenleving kan gemeten worden aan de hand van de R-ladder. De R-ladder bestaat uit in totaal zes strategieën. R1 is de meest circulaire strategie en R6 de minst circulaire strategie (RVO, Z.j.). De complete uitleg van de R-ladder staat weergegeven in bijlage 6 Meten van circulariteit.

Milieu

De leefomgeving van iets of iemand wordt het milieu genoemd (Eco-logisch, Z.j.). In dit hoofdstuk zijn enkele aspecten beschreven die van invloed zijn op het milieu. Milieuaspecten zijn aspecten die de kwaliteit van het milieu waarborgen of verbeteren.

Voordat een bestemmingsplan onherroepelijk wordt gemaakt dienen milieuonderzoeken uitgevoerd te worden ten behoeve van omgevingsfactoren. Omgevingsfactoren hebben betrekking op geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid archeologie, bodem en flora & fauna (Kubiek Ruimtelijke Plannen, 2020). Voor zover mogelijk worden de uitkomsten van de onderzoeken vertaald naar aspecten die vastgelegd kunnen worden in bestemmingsplannen. Door middel van de milieuonderzoeken worden bepaalde gebieden aangeduid als een milieuzonering. Door deze zonering wordt een scheiding gecreëerd tussen milieugevoelige en belastende functies en wordt onderbouwd of bepaalde functies passend zijn op de betreffende locatie. De regels in een zonering zijn indirect ook van toepassing in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt de realisatie van sommige plannen onmogelijk gemaakt (Rijkswaterstaat, Z.j.). De toelichting op de omgevingsfactoren wordt beschreven in bijlage 4 Omgevingsfactoren.

Een voorbeeld van een zonering is dat naast een spoor geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd mogen worden als geen geluidswerende maatregelen genomen worden (vanwege geluidshinder). Gevoelige bestemmingen zijn scholen, woningen en bestemmingen die vergelijkbaar zijn zoals kinderdagverblijven en bejaardentehuizen (Rijkswaterstaat, Z.j.).

Dit aspect kan meetbaar gemaakt worden door middel van voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare waarden. Door middel van onderzoek wordt helder welke waarden gegeven worden aan geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid op het gebied van RO (Rijkswaterstaat, Z.j.). Dit wordt uitgebreid weergegeven in bijlage 4 Omgevingsfactoren.

Duurzaamheidsaspecten zijn in dit onderzoek individuele onderwerpen die samen verantwoordelijk zijn voor een duurzame samenleving. Dit onderzoek heeft betrekking op de duurzaamheidsaspecten energiebesparing, energieopwekking, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulaire samenleving en milieu.

4.3 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: "Wat wordt onder het begrip 'duurzaamheid' verstaan?".

Duurzaamheid komt tegemoet aan de behoeftes van de huidige generatie en die van de toekomstige generatie(s). Dit komt omdat duurzaamheid een goede samenhang weergeeft tussen planet, people en profit. De samenhang wordt ook wel maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo) genoemd.

De Nederlandse overheid heeft de doelstelling om in 2050 een volledige circulaire economie te hebben en om 100% klimaatneutraal te zijn. Nederlandse provincies en gemeenten hebben als gevolg hier van duurzaamheidsbeleid opgesteld.

Duurzaamheidsbeleid betreft de uitwerking van doelstellingen en wordt vertaald naar gemeentelijke duurzaamheidsprincipes en strategieën. Duurzaamheidsprincipes zijn essentiële regels voor duurzaamheid en een strategie beschrijft hoe geprobeerd wordt om doelstellingen te behalen. Uiteindelijk worden beleidstukken, principes en strategieën vertaald naar thema's, ook wel (duurzaamheids)aspecten genoemd.

Duurzaamheidsaspecten zijn individuele onderwerpen die samen verantwoordelijk zijn voor een duurzame samenleving. Net als het beleid omtrent herbestemming betreft het duurzaamheidsbeleid een belangrijk beleidsveld voor de duurzame herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente.

Dit onderzoek heeft betrekking op de volgende duurzaamheidsaspecten:

1. Energiebesparing;
2. Energieopwekking;
3. Klimaatadaptatie;
4. Biodiversiteit;
5. Circulaire samenleving;
6. Milieu.

1. Energiebesparing

Dit aspect heeft betrekking op het verminderen van het energieverbruik van een woning. Het energieverbruik bestaat uit gas en elektriciteit. Door middel van isolatiemateriaal kan het energieverbruik verminderd worden, omdat minder energie verbruikt wordt en opgewekt hoeft te worden.

2. Energieopwekking

Dit aspect heeft betrekking op het duurzaam opwekken van energie voor een woning. Dit is energie dat opgewekt wordt door middel van natuurlijke bronnen zoals water of zon. Door middel van zonnepanelen kan bijvoorbeeld duurzaam energie opgewekt worden.

3. Klimaatadaptatie

Dit aspect heeft betrekking op het verminderen van de kwetsbaarheden die veroorzaakt worden door de klimaatverandering zoals hittestress, droogte, wateroverlast en waterveiligheid. Door middel van bijvoorbeeld groen kan warmte tegen worden gegaan, omdat groen verkoelend werkt.

4. Biodiversiteit

Dit aspect heeft betrekking op een goede balans in de natuur door de verscheidenheid van het leven op aarde. Door middel van groen wordt de biodiversiteit bevorderd, omdat in groen dieren en andere organismen nestelen.

5. Circulaire samenleving

Dit aspect heeft betrekking op een samenleving waarin grondstoffen worden hergebruikt en (bijna) geen afval ontstaat, omdat in een circulair systeem geleefd wordt. Een voorbeeld van een circulaire oplossing is puin, dat vrijkomt bij de sloop van een gebouw, gebruikt wordt als fundering.

6. Milieu

Het aspect milieu heeft betrekking op het verbeteren van het (leef)milieu. Door middel van verschillende toetsingen wordt de impact van omgevingsfactoren in kaart gebracht. Hierdoor wordt het bijvoorbeeld helder dat het niet verstandig/mogelijk is om een woning te bouwen in de buurt van een rails.

In het volgende hoofdstuk wordt door middel van een conceptoverzicht de invloed van herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten op de politieke haalbaarheid in kaart gebracht als karakteristieke boerderijen herbestemd worden tot woningen in de regio Twente.

5. Overzicht gebaseerd op de theorie

In dit hoofdstuk is het beroepsproduct beschreven en antwoord gegeven op deelvraag vier. De deelvraag betreft: “Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?”.

Om antwoord te geven op deze deelvraag is allereerst het doel van het beroepsproduct beschreven. Vervolgens is het theoretische kader beschreven, omdat het theoretische kader de onderbouwing betreft voor het beroepsproduct. Het theoretische kader is gevormd door middel van de deelconclusies van de deelvragen één, twee en drie. Het antwoord op deelvraag vier resulteert in een overzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten dat betrekking heeft op het herbestemmen van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente. Tot slot is het hoofdstuk afgesloten met de deelconclusie.

5.1 Doel van het overzicht

Het een overzicht is opgesteld om adviesbureaus en gemeenten een indicatie te geven over de politieke haalbaarheid van het herbestemmen van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente.

Tevens is het door middel van dit overzicht voor opdrachtgevers helder geworden welke aspecten van herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsbeleid belangrijk zijn om te integreren in een herbestemmingsplan. Voor herbestemmingsbeleid is het belangrijk dat het doel en de voorwaarden in het conceptoverzicht staan. Voor het duurzaamheidsbeleid is het van belang dat de prioritering van de duurzaamheidsaspecten in kaart wordt gebracht.

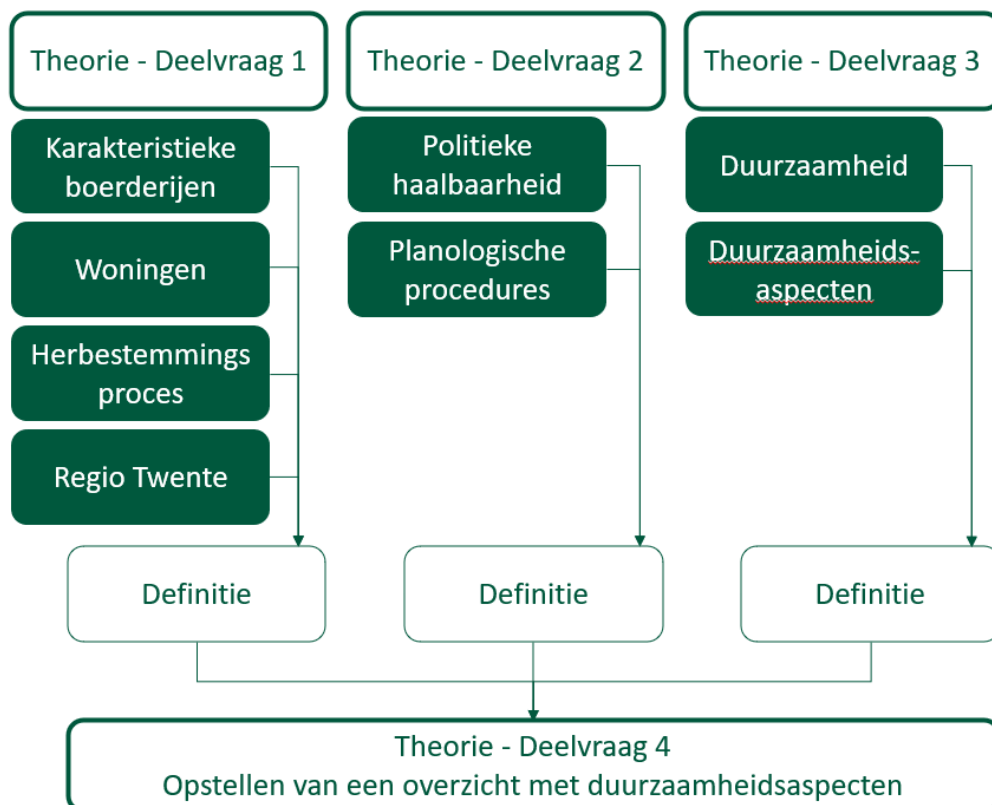
De efficiëntie en de doelgerichtheid op de werkvloer van een adviesbureau is door middel van dit overzicht verbeterd, omdat adviseurs door middel van het overzicht inzichtelijk krijgen welke aspecten de politieke beoordeling, en daarmee de haalbaarheid van een plan, bij een gemeente kunnen beïnvloeden. Wanneer adviesbureaus vooraf weten welke duurzaamheidsaspecten bijdragen aan de politieke haalbaarheid, kan in een vroeg stadium een afweging gemaakt worden of het indienen van een plan kansrijk is.

5.2 Theoretische basis voor het overzicht

Het theoretische kader betreft een combinatie van de uitkomsten van deelvraag één, twee en drie en vormt de basis voor het conceptoverzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten. In figuur 14 staat het theoretische kader van het onderzoek(smodel) weergegeven.

Door middel van het theoretische kader is onderzoek gedaan naar: de invloed van herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten op de politieke haalbaarheid als karakteristieke boerderijen herbestemd worden tot woningen.

De uitkomsten van het theoretische kader worden in het vervolg van deze paragraaf kort toegelicht.



Figuur 14: Theoretische kader van het onderzoeksmodel (Eigen bewerking, 2020)

Herbestemmen van karakteristieke boerderijen

Uit hoofdstuk twee is naar voren gekomen dat een boerderij een bedrijf betreft met agrarische bestemming, gericht op het houden van dieren en/of het telen van gewassen

Een boerderij wordt aangemerkt als karakteristiek als deze over lokale cultuurhistorische waarden beschikt. Lokale cultuurhistorische waarden zijn kenmerken en aspecten welke betrekking hebben op de directe omgeving. Deze lokale cultuurhistorische waarden worden bepaald aan de hand van historische bouwkunde/monumentenzorg, archeologie en cultuurlandschap.

Door stoppende agrariërs komt veel agrarisch vastgoed leeg te staan. Voor dit vastgoed wordt een nieuwe bestemming gezocht. Door middel van herbestemming is het mogelijk om een boerderij te veranderen in een woonboerderij. Een woonboerderij is een voormalig agrarisch opstal dat herbestemd is en volledig gebruikt zal worden als woning.

Het opgestelde overzicht is bruikbaar voor herbestemmingsplannen waarbij karakteristieke boerderijen worden herbestemd tot woningen in de regio Twente. De definities uit hoofdstuk twee vormen de basis voor het overzicht en komen dus niet in het overzicht terug.

Politieke haalbaarheid

Uit hoofdstuk drie is naar voren gekomen dat de politieke haalbaarheid schetst of een plan, dat gerealiseerd wordt aan de hand van het initiatief, tegemoet komt aan de voorkeur van de politieke beleidsmakers van de overheid.

In Nederland wordt beleid door verschillende overheden opgesteld. Dit gebeurt op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Gemeentelijk beleid wordt opgesteld door de gemeenteraad en is onderverdeeld in verschillende beleidsvelden. Het duurzaam

herbestemmen van karakteristieke boerderijen tot woningen heeft betrekking op het volgende beleid:

- Herbestemmingsbeleid;
- Duurzaamheidsbeleid.

Het herbestemmingsbeleid is onder te verdelen in het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid. Het VAB beleid betreft een functieveranderingsregeling voor bestaand agrarisch vastgoed. Bijvoorbeeld het herbestemmen van een karakteristieke boerderij tot een woning, waarbij de schil gehandhaafd blijft. Het Rood voor Rood beleid betreft beleid voor het slopen van leegstaand agrarisch vastgoed in ruil voor het recht van een bouwkaavel voor een woning. Bijvoorbeeld het slopen van een leegstaande oude melkveestal in ruil voor het recht van een bouwkaavel van een woning. Beide beleidsinstrumenten zijn opgesteld ter bevordering de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van het landelijk gebied. Bij herbestemmen is één van de twee beleidsvelden van toepassing, afhankelijk of het gaat om het behoud of slopen van agrarisch vastgoed.

Voor de functiewijziging is een planologische procedure noodzakelijk. Functiewijziging is vereist als de bestemming, na realisatie van een (bouw)plan, niet overeenkomt met het huidige bestemmingsplan. Als iemand bijvoorbeeld een woning wil bouwen op grond met agrarische bestemming. De herbestemming van een karakteristieke boerderij tot een woning is mogelijk door middel van twee procedures:

- Het aanvragen van een omgevingsvergunning (met behulp van een buitenplanse afwijking);
- Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Toetsing aan het herbestemmingsbeleid, in de vorm van het VAB beleid of het Rood voor Rood beleid, is in het overzicht opgenomen. Voor beide soorten herbestemmingsbeleid is een toelichting gegeven en zijn de voorwaarden voor het toepassen van het beleid weergegeven. De toelichting en de voorwaarden zijn voor beide soorten herbestemmingsbeleid weergegeven, omdat dit per gemeente kan verschillen. Het is van belang om in kaart te brengen wat de verschillende gemeenten in de regio Twente verstaan onder VAB beleid en Rood voor Rood beleid en welke voorwaarden van toepassing zijn voor het toepassen van beide beleidsvelden.

De voorwaarden geven een lijst met criteria waar aan voldaan moet worden als een initiatiefnemer gebruik wil maken van het VAB beleid of het Rood voor Rood beleid.

De planologische procedures voor het realiseren van een herbestemming staan niet in het overzicht weergegeven, omdat deze procedures landelijk gelden.

Verder is voor het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid het volgende in het overzicht weergegeven:

- Wat de belangrijkste aspecten van het beleid zijn voor een herbestemmingsplan vanuit gemeentelijk oogpunt;
- Wanneer een gemeente akkoord gaat met een herbestemmingsplan.

Het is van belang om in kaart te brengen welke aspecten van het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid belangrijk zijn vanuit gemeentelijk oogpunt. Op deze manier is helder waar rekening mee gehouden moet worden bij een herbestemmingsplan. Voldoen aan deze

beleidsaspecten heeft impact op de politieke haalbaarheid. Verder is voor het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid weergegeven wanneer een gemeente akkoord gaat met een herbestemmingsplan. Dus, voldoen aan het VAB beleid of het Rood voor Rood beleid heeft impact op de politieke haalbaarheid.

Duurzaamheid

Uit hoofdstuk vier is naar voren gekomen dat duurzaamheid tegemoet komt aan de behoeftes van de huidige generatie en die van de toekomstige generatie(s). Dit komt omdat duurzaamheid een goede samenhang weergeeft tussen de elementen: planet, people en profit. Een duurzame samenleving houdt in dat keuzes worden gemaakt waardoor de aarde niet uitgeput wordt en de levensduur van de aarde met bijbehorende aspecten verlengd wordt.

Nederland wordt steeds duurzamer. De Nederlandse overheid heeft als doelstelling om in 2050 een volledige circulaire economie te hebben en om 100% klimaatneutraal te zijn. Nederlandse provincies en gemeenten hebben als gevolg hiervan duurzaamheidsbeleid opgesteld.

Duurzaamheidsbeleid betreft de uitwerking van doelstellingen en wordt vertaald naar gemeentelijke duurzaamheidsprincipes en strategieën. Duurzaamheidsprincipes zijn essentiële regels voor duurzaamheid en een strategie beschrijft hoe geprobeerd wordt om deze doelstellingen te behalen. Beleid, principes en strategieën kunnen vertaald worden naar thema's, ook wel (duurzaamheids)aspecten genoemd.

Duurzaamheidsaspecten zijn individuele onderwerpen die samen verantwoordelijk zijn voor een duurzame samenleving. Door samenhang tussen deze aspecten is een gebied, gebouw of ontwikkeling duurzaam. Dit onderzoek heeft betrekking op de volgende duurzaamheidsaspecten:

1. Energiebesparing;
2. Energieopwekking;
3. Klimaatadaptatie;
4. Biodiversiteit;
5. Circulaire samenleving;
6. Milieu.

Toetsing aan duurzaamheidsbeleid is opgenomen in het overzicht in de vorm van duurzaamheidsaspecten. In totaal zijn zes duurzaamheidsaspecten weergegeven in het overzicht. Per duurzaamheidsaspect wordt een toelichting en een voorbeeld gegeven.

Een toelichting is van belang omdat de definitie van de duurzaamheidsaspecten per gemeente kan verschillen. Tevens is het mogelijk dat gemeenten andere aspecten, dan de zes aspecten van het overzicht, scharen onder het aspect 'duurzaamheid'.

Per duurzaamheidsaspect wordt een voorbeeld weergegeven, omdat op deze manier, in combinatie met de toelichting, de verscheidenheid van de duurzaamheidsaspecten helder wordt. Het voorbeeld betreft een maatregel waar een gemeente aan denkt als gedacht wordt aan het betreffende duurzaamheidsaspect.

Verder voor het duurzaamheidsbeleid in het volgende overzicht weergegeven:

- Wat de prioritering van de duurzaamheidsaspecten is;
- Wat de belangrijkste duurzaamheidsaspecten zijn voor een herbestemmingsplan vanuit gemeentelijk oogpunt;
- Wanneer een gemeente akkoord gaat met een herbestemmingsplan als gekeken wordt naar de duurzaamheidsaspecten.

De prioritering van de duurzaamheidsaspecten wordt in het overzicht weergegeven aan de hand van cijfers (1 hoogste prioritering t/m 6 minst hoge prioritering). Zo wordt bijvoorbeeld helder dat het aspect energiebesparing de hoogste prioriteit heeft in een bepaalde gemeente.

Verder wordt per duurzaamheidsaspect in kaart gebracht wanneer een bepaalde gemeente akkoord gaat met een herbestemmingsplan. Op deze manier wordt bijvoorbeeld helder hoe vormgegeven moet worden aan het aspect energiebesparing, om te voldoen aan een akkoord voor het herbestemmingsplan.

Door middel van dit overzicht is helder welke aspecten de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan kunnen beïnvloeden. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de politieke haalbaarheid van het duurzaam herbestemmen van karakteristieke boerderijen afhankelijk is van twee beleidsvelden.

Het overzicht geeft een indicatie of een herbestemmingsplan, dat opgesteld is aan de hand van het initiatief, kansrijk is. Het overzicht wordt gebruikt voordat een plan voorbereid en gerealiseerd wordt. Hierbij is het belangrijk op te merken dat politieke haalbaarheid en besluitvorming wordt beïnvloed door vele factoren. Het voldoen aan de aspecten in het overzicht geeft een indicatie, maar zal geen zekerheid kunnen geven over de totale politieke haalbaarheid.

5.3 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: “Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen naar woningen in de regio Twente kan worden vergroot?”.

Het overzicht is opgesteld om adviesbureaus- en gemeenten een indicatie te geven over de politieke haalbaarheid van het herbestemmen van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente. Tevens is de doelstelling dat het voor opdrachtgevers, door middel van dit overzicht, helder wordt hoe de besluitvorming van een herbestemmingsplan tot stand komt.

De theorie van hoofdstuk twee is niet vermeldt in het overzicht, omdat dit hoofdstuk het perspectief van het onderzoek betreft.

Uit hoofdstuk drie is herbestemmingsbeleid naar voren gekomen. In het overzicht is herbestemmingsbeleid, in vorm van het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid, weergegeven. Voor dit beleid staat een toelichting weergegeven over de inhoud van het beleid en zijn de voorwaarden voor het toepassen van het beleid weergegeven. Tevens zijn de belangrijkste aspecten, vanuit gemeentelijk oogpunt, in kaart gebracht en is weergegeven wanneer een gemeente akkoord gaat met een herbestemmingsplan als specifiek gekeken wordt naar het herbestemmingsbeleid in een bepaalde gemeente.

Uit hoofdstuk vier is duurzaamheidsbeleid naar voren gekomen. In het overzicht is duurzaamheidsbeleid in de vorm van zes duurzaamheidsaspecten weergegeven. Net als voor het herbestemmingsbeleid is voor dit beleid een toelichting weergegeven. Deze toelichting betreft de definiëring van de duurzaamheidsaspecten. Ook is per duurzaamheidsaspect een voorbeeld weergegeven. Verder staat de prioritering van de duurzaamheidsaspecten weergegeven en staat per duurzaamheidsaspect weergegeven wanneer een gemeente akkoord gaat met een herbestemmingsplan.

In figuur 15 staat het overzicht weergegeven dat opgesteld is aan de hand van paragraaf 5.1 en 5.2.

Een overzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten												
Herbestemmingsbeleid												
	VAB beleid				Rood voor Rood beleid							
	Toelichting		Voorwaarden		Toelichting		Voorwaarden					
	Beleid ter bevordering van de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van het landelijke gebied. Dit betreft een functieveranderingsregeling voor VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing)		1. Alle overige agrarische bebouwing moet gesloopt worden 2. Beleid geldt alleen voor gebouwen van minimaal 3 jaar oud (vanaf het moment van deelname regeling) 3. Beleid geldt niet voor gebouwen die gebouwd zijn zonder vergunning 4. Sloop en nieuwbouw moet leiden tot verbetering ruimtelijke kwaliteit 5. VAB mag gecombineerd worden met Rood voor Rood		Beleid ter bevordering van de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van het landelijke gebied. Hierdoor kunnen landschapontsierlijke leegstaande agrarische bebouwing gesloopt worden in ruil voor het recht van een bouwka­vel voor een woning		1. Minimaal 850 m² slopen voor 1 bouwka­vel compensatiewoning 2. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit komen voor kosten initiatief­nemer 3. Inhoud compensatiewoning is max 750 m³ excl 75 m² bijgebouw 4. Geen maximale inhoud als de woning niet gebouwd wordt binnen de grens van een stad of dorp 5. Oppervlakte bouwka­vel betreft circa 1.000 m² 6. Overige agrarische deel krijgt een nieuwe bestemming die pas bij de landschappelijke inpassing					
Belangrijkste aspecten:												
Wanneer wordt akkoord gegaan met een herbestemmingsplan?												
Duurzaamheidsbeleid												
Belangrijkste duurzaamheidsaspect is gearceerd	Energiebesparing		Energieopwekking		Klimaatadaptatie		Biodiversiteit		Circulaire samenleving		Milieu	
	Toelichting	Voorbeeld	Toelichting	Voorbeeld	Toelichting	Voorbeeld	Toelichting	Voorbeeld	Toelichting	Voorbeeld	Toelichting	Voorbeeld
	Verminderen van het energieverbruik van een woning	Isolatiemateriaal	Het duurzaam opwekken van energie	Zonnepanelen	Verminderen van de kwetsbaarheden als gevolg van de klimaatverandering	Gebruik maken van zo min mogelijk verharding	Verscheidenheid van al het leven op aarde	Vegetatiedak	Een samenleving waarin grondstoffen worden hergebruikt	Restafval gebruiken	Omgevingsfactoren geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, bodem en flora & fauna	Geluidswerende gevels
Prioritering (1 t/m 3) 1. Belangrijk 2. Gemiddeld 3. Niet belangrijk												
Hoe wordt het duurzaamheidsaspect beoordeeld?												
Wanneer wordt akkoord gegaan met een herbestemmingsplan?												

Figuur 15: Overzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten (Eigen bewerking, 2020)

In het volgende hoofdstuk wordt het overzicht getoetst in de praktijk door middel van interviews. Het overzicht zal aantonen wanneer een herbestemmingsplan, dat opgesteld is aan de hand van het initiatief, politiek haalbaar is als gekeken wordt naar herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsbeleid. Tevens wordt in het volgende hoofdstuk antwoord gegeven op deelvraag vijf. Dit betreft de deelvraag: “Hoe kan het overzicht van duurzaamheidsaspecten, het begrip duurzaamheid definiëren waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot, worden getoetst in de praktijk door middel van interviews?”

6. Overzicht gebaseerd op de praktijk

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op deelvraag vijf. De deelvraag betreft: "Hoe kan het overzicht met duurzaamheidsaspecten, het begrip duurzaamheid definiëren waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot, worden getoetst in de praktijk door middel van interviews?".

Het theoretische kader, in de vorm van een overzicht, is getoetst in de praktijk door middel van half gestructureerde interviews. Het toetsen is van belang, omdat op deze manier gecontroleerd wordt of de verzamelde informatie uit het theoretische kader overeenkomt met de praktijk. Tevens wordt door middel van de interviews aanvullende informatie verzameld voor het overzicht.

Allereerst wordt een verantwoording en uitwerking van het onderzoek beschreven. Vervolgens worden de resultaten van het praktijkonderzoek geanalyseerd. Tot slot wordt het hoofdstuk afgesloten met de deelconclusie.

6.1 Verantwoording en uitwerking van het onderzoek

Deze paragraaf betreft de verantwoording en uitwerking van het onderzoek. Ten eerste wordt het doel van het praktijkonderzoek beschreven. Ten tweede wordt beschreven voor welke kwalitatieve dataverzamelmethode is gekozen en waarom deze keuze is gemaakt. De onderzoeksgroep wordt beschreven, net als de betrouwbaarheid en validiteit. Ten derde wordt de opzet van de interviewvragen beschreven.

Doel het praktijkonderzoek

Het hoofddoel van het praktijkonderzoek betreft het toetsen van het theoretische kader in de praktijk door middel van interviews. Het hoofddoel kan onderverdeeld worden in drie subdoelen: het toetsen van het herbestemmingsbeleid (zie bijlage 7 Elementen in het overzicht op basis van de literatuur van hoofdstuk 3), het toetsen van de duurzaamheidsaspecten (zie bijlage 8 Elementen in het overzicht op basis van de literatuur van hoofdstuk 4) en aanvullende informatie ophalen over het herbestemmingsbeleid en de duurzaamheidsaspecten (zie bijlage 9 Aanvullende informatie over herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten).

Op basis van de opgehaalde informatie is het conceptoverzicht bijgewerkt zodat het overzicht bruikbaar is voor de praktijk. Het doel van het overzicht is om het voor initiatiefnemers, die voornemens zijn een herbestemming te realiseren, inzichtelijk te maken aan welk beleid en aspecten een herbestemmingsplan moet voldoen om het politiek haalbaar te maken.

Kwalitatieve dataverzamelmethode

Een interview is een vraaggesprek waarin de beleving van de persoon die geïnterviewd wordt vooropstaat (Verhoeven, Wat is onderzoek?, 2018). Het doel van een interview is om zo objectief mogelijk informatie te vergaren over een onderwerp dat vooraf is vastgesteld (Sillius, 2020).

In totaal kunnen de volgende drie interviewtypen worden onderscheiden:

1. Ongestructureerd / diepte-interview;
2. Half gestructureerd interview;
3. Gestructureerd interview.

Het overzicht wordt in de praktijk getoetst door middel van half gestructureerde interviews waarbij het perspectief van de personen die geïnterviewd worden vooropstaat. Het interview wordt afgenomen met zowel open als gestructureerde vragen. Als de vragen beantwoord zijn kan doorgevraagd worden op de verschillende onderwerpen om zo gedetailleerde informatie te vergaren. De volgorde van de vragen is niet van belang (Dingemanse, 2015).

Voor deze methode is gekozen zodat met elke geïnterviewde dezelfde thema's worden behandeld. Hierdoor kunnen de uitkomsten van de interviews vergeleken worden. De volgorde van de vragen is niet van belang. Hierdoor ontstaat een ontspannen en informele sfeer. Het stellen van aanvullende vragen is bevorderlijk voor de betrouwbaarheid.

Populatie

De populatie betreft het aantal eenheden waarover in een onderzoek uitspraak gedaan kan worden. De populatie betreft het domein waarbinnen het onderzoek afgespeeld wordt (Verhoeven, Wat is onderzoek?, 2018).

Het overzicht heeft drie subdoelen: het toetsen van het herbestemmingsbeleid, het toetsen van de duurzaamheidsaspecten en aanvullende informatie ophalen over herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten. Het overzicht wordt getoetst bij deskundigen die werkzaam zijn bij gemeenten in de regio Twente.

Voor dit onderzoek worden ambtenaren die in dienst zijn bij gemeenten in de regio Twente en kennis hebben van herbestemmingsbeleid en duurzaamheid aangemerkt als deskundig. De vragen over herbestemmingsbeleid worden afgenomen bij beleidsmedewerkers RO (ruimtelijke ontwikkeling) en de vragen over duurzaamheid worden afgenomen bij ambtenaren van de afdeling duurzaamheid.

Bij alle gemeenten in Nederland zijn beleidsmedewerkers RO werkzaam. Dit zijn ambtenaren die planologische procedures begeleiden en wethouders advies geven over de ordening van de fysieke ruimte binnen de gemeente (Maandag, 2020). Deze ambtenaren begeleiden planologische procedures met betrekking tot herbestemming.

Verder hebben veel gemeenten een afdeling duurzaamheid opgezet of een duurzaamheidsadviseur aangesteld, omdat Nederland de doelstelling heeft om in 2050 100% circulair en volledig klimaatneutraal te zijn. Op deze manier wordt de huidige stand van zaken in kaart gebracht en kan geadviseerd worden wat per gemeente het beste gedaan kan worden om te verduurzamen.

De regio Twente heeft in totaal 14 gemeenten. De interviews worden afgenomen met ambtenaren van de gemeenten in de regio Twente met het grootste landelijk gebied, omdat in het landelijk gebied de meeste karakteristieke boerderijen gesitueerd staan. De aanname is gemaakt dat de gemeenten met het minst aantal inwoners per km² het grootste landelijk gebied hebben. Dit betreft de volgende gemeenten (tussen de haakjes is het aantal inwoners per km² weergegeven):

- Tubbergen (144);
- Dinkelland (149);
- Hof van Twente (163);
- Haaksbergen (230);
- Wierden (257);
- Hellendoorn (259).

Verder is de keuze gemaakt om interviews af te nemen met de grootste gemeenten van de regio Twente, omdat de aanname is gemaakt dat deze gemeenten beschikken over een groter team van ambtenaren. Dit betreft de volgende gemeenten:

- Hengelo (1.310);
- Enschede (1.114);
- Almelo (1.054).

De operationele populatie betreft twee ambtenaren per gemeente. Eén ambtenaar van de afdeling RO en één van de afdeling duurzaamheid per gemeente. In totaal wil ik 18 interviews afnemen bij 9 gemeenten.

In de werkelijkheid zijn 14 ambtenaren van 9 gemeenten geïnterviewd. Zoals te zien is niet voldaan aan de operationele populatie om 18 ambtenaren van 9 gemeenten te interviewen. Dit heeft meerdere redenen. Ten eerste hebben kleine gemeenten geen afdeling duurzaamheid en dus geen ambtenaren om te interviewen over dit onderwerp. Ten tweede hadden enkele ambtenaren geen tijd om de vragen voor de kerstvakantie nog te beantwoorden. Ten derde konden sommige ambtenaren van de afdeling RO ook antwoord geven op de vragen omtrent duurzaamheid, in verband met werkervaring. Ten vierde had één ambtenaar van een gemeente niet voldoende kennis over het onderwerp duurzaamheid om mee te doen aan het onderzoek.

Uit de operationele populatie is een steekproef gedaan. Een steekproef is een al dan niet willekeurige selectie van de personen uit de populatie. In dat geval is dus een selectie steekproef gedaan (Verhoeven, Wat is onderzoek?, 2018). Voor de betrouwbaarheid van de steekproef is gekeken naar de volgende criteria:

- De ambtenaar dient te beschikken over minimaal een HBO diploma;
- De ambtenaar dient minimaal 1 jaar werkervaring te hebben bij de betreffende gemeente;
- De ambtenaar dient in totaal minimaal 2 jaar werkervaring te hebben;
- De ambtenaren van de afdeling RO moeten minimaal 'meer dan gemiddeld' kennis hebben van herbestemming;
- De ambtenaren van de afdeling duurzaamheid moeten minimaal 'meer dan gemiddeld' kennis hebben van duurzaamheid.

De respondenten die namens de gemeenten antwoord gaven hebben de interviewvragen en het conceptoverzicht op voorhand ontvangen. In de mail is gevraagd om de vragen door te nemen en het conceptoverzicht te bekijken zodat niemand voor verrassingen komt te staan.

Opzet van de interviewvragen

De interviewvragen zijn onderverdeeld in de onderwerpen 'algemene vragen' en 'specifieke vragen'. De algemene vragen bestaan uit een korte introductie en een weergave van de kennis over herbestemming en duurzaamheid van de ambtenaren die geïnterviewd zijn. De specifieke vragen hebben betrekking op het type vastgoed, herbestemmingsbeleid, duurzaamheidsbeleid en het overzicht met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten.

Na de algemene vragen is helder of de ambtenaar kennis heeft van herbestemming of duurzaamheid. Vervolgens zijn alleen de vragen gesteld over het onderwerp waar de

ambtenaar kennis van heeft. De overige vragen zijn aan iedereen gesteld. In totaal zijn 17 vragen gesteld per gemeente.

In verband met het coronavirus zijn de interviews digitaal via Microsoft-teams afgenomen. De interviews zijn opgenomen met toestemming van de ambtenaren die geïnterviewd zijn. De verwachting is dat een interview met 17 vragen ongeveer 60 minuten duurt. Voor de interviewvragen, zie bijlage 10 Interviewvragen.

6.2 Analyse van de onderzoeksresultaten

Na het afnemen van de interviews zijn de resultaten geanalyseerd en verwerkt in een definitief overzicht. In tabel 3 worden de geïnterviewde ambtenaren met huidige functie weergegeven.

Tabel 3: Ambtenaren die zijn geïnterviewd van gemeenten in de regio Twente (Eigen bewerking, 2020)

	Gemeente	Naam	Functie
1	Almelo	M. Hendriks	Adviseur milieu
2	Borne	A-J. Compagner	Beleidsmedewerker RO
3	Dinkelland & Tubbergen	N. Luttikhuis	Beleidsmedewerker RO
4	Dinkelland & Tubbergen	R. Oude Moleman	Beleidsadviseur RO
5	Enschede	R. Pruysers	Senior project- en ontwikkelmanager energietransitie/duurzaamheid
6	Enschede	B. ter Beek	Adviseur ecologie en erfgoed
7	Haaksbergen	T. Scholten	Beleidsmedewerker RO
8	Haaksbergen	C. Watson	Beleidsmedewerker RO
9	Hellendoorn	B. Oonk	Programmamanager duurzaamheid
10	Hellendoorn	G. Fikken	Beleidsmedewerker RO
11	Hengelo	M. Brummelhuis	Beleidsmedewerker RO
12	Hengelo	I. Nijhuis	Procesregisseur nieuwe energie
13	Hof van Twente	J. Overbeek	Beleidsmedewerker RO
14	Wierden	C. Paus	Beleidsmedewerker RO

De interviewvragen staan weergegeven in bijlage 10 Interviewvragen. De vragen zijn opgedeeld in 'algemene' en 'specifieke' vragen en in onderwerpen. De resultaten (antwoorden van de deelnemers) van de interviews staan weergegeven in bijlage 11 Beantwoording van de interviewvragen. Voordat het interview werd afgenomen was niet helder of de ambtenaren voldeden aan de criteria. Dat is duidelijk geworden aan de hand van de algemene vragen. De geïnterviewde ambtenaren van de gemeenten Almelo, Enschede, Hellendoorn, Hengelo en Hof van Twente voldoen aan alle criteria. De overige gemeenten voldoen niet aan de criteria. Of- en aan welke criteria de gemeenten voldoen staat weergegeven in bijlage 12 Afvinklijst criteria.

Tijdens de interviews zijn thema's breed besproken. Bij het verwerken van de resultaten in het definitieve overzicht zijn slechts de antwoorden meegenomen die betrekking hebben op herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen. In de onderstaande tekst staat weergegeven wat de overeenkomsten en uitschieters zijn en wat opgevallen is en aangepast is in het definitieve overzicht naar aanleiding van de interviews.

VAB beleid

Als gekeken wordt naar het VAB beleid is allereerst te zien dat de toelichting in het conceptoverzicht in grote lijnen overeenkomt met de praktijk en vrijwel gelijk is voor alle geïnterviewde gemeenten. Een afwijking is dat het VAB beleid in de gemeente Almelo van toepassing is op alle bestaande gebouwen in het buitengebied, in de overige gemeenten is het VAB beleid primair van toepassing op vrijkomende agrarische bebouwing. Het VAB beleid is in de gemeenten Haaksbergen, Hengelo en Wierden ook opgesteld voor het behoud van karakteristieke bebouwing, terwijl dit in de andere gemeenten niet het geval is.

De voorwaarden komen in de praktijk in grote lijnen overeen met het conceptoverzicht. In alle gemeenten moet voldaan worden aan de voorwaarden van het beleid om van het VAB beleid gebruik te kunnen maken, behalve in de gemeente Hellendoorn. In de gemeente Hellendoorn wordt vooral gekeken naar het proces met de omgeving, ook wel participatie genoemd. De voorwaarden zijn hier geen harde eis.

In de gemeente Borne en Haaksbergen zijn erg afwijkende voorwaarden van toepassing. In de gemeente Borne worden bepaalde functies uitgesloten. In het VAB beleid staat bijvoorbeeld dat een zorgfunctie niet toegestaan is als agrarisch vastgoed wordt herbestemd. In de voorwaarden van de gemeente Haaksbergen staat dat het juist wel mogelijk is om veel verschillende functies te vestigen in agrarische bebouwing, meer dan bij de overige gemeenten. Hier is het bijvoorbeeld ook mogelijk om woningen te realiseren die niet volstaan als 'karakteristieke bebouwing'. De voorwaarden die afwijken van het conceptoverzicht staan in het definitieve overzicht dikgedrukt weergegeven.

Uit de interviews is naar voren gekomen dat diverse gemeenten aanvullend VAB beleid hebben opgesteld. De gemeente Dinkelland & Tubbergen hebben naast VAB beleid het VAB+ beleid. Het VAB+ beleid is speciaal opgericht voor het behoud van karakteristieke bebouwing. Door middel van dit beleid is het mogelijk om een woning of een bedrijf te vestigen in karakteristieke bebouwing. Het belangrijkste van het VAB+ beleid is dat het complex landschappelijk ingepast wordt en dat het vastgoed een agrarische uitstraling moet behouden.

De gemeente Enschede heeft naast het VAB beleid het VAB wonen beleid. Het VAB wonen beleid is specifiek opgericht voor het behoud van karakteristieke bebouwing. Het belangrijkste van het VAB wonen beleid is dat de kwaliteit van het erf verbeterd wordt. Het beleid is ook van toepassing op gebouwen die gebouwd zijn zonder vergunning (zoals karakteristieke bebouwing).

Rood voor Rood beleid

Als gekeken wordt naar het Rood voor Rood beleid is te zien dat toelichting en het doel in elke gemeente in de praktijk overeenkomt met de theorie uit het conceptoverzicht. Het Rood voor Rood beleid is opgesteld zodat landschapontsierlijke bebouwing gesloopt wordt en de kwaliteit van het buitengebied verbetert.

In grote lijnen komen de voorwaarden van het Rood voor Rood beleid in de gemeenten overeen. Het eerste afwijkende punt is dat in de gemeenten Tubbergen, Haaksbergen en Hof van Twente minimaal 1.000 m² landschapontsierlijke bebouwing gesloopt moet worden om het Rood voor Rood beleid van toepassing te verklaren. In de overige gemeenten betreft dit 850 m². Het tweede punt is dat het in de gemeenten Almelo, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo en Wierden een harde eis is dat de nieuwe bebouwing gebouwd wordt op de slooplocatie. Het derde punt is dat de maximale grootte van het te bouwen bijgebouw in veel gemeenten verschilt. In de gemeenten Almelo, Borne, Hellendoorn en Hengelo mag een

bijgebouw van maximaal 75 m² gebouwd worden. In de gemeenten Dinkelland & Tubbergen, Enschede en Wierden mag een bijgebouw van maximaal 100 m² gebouwd worden en in de gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente betreft dit een bijgebouw van maximaal 150 m². Het vierde punt is dat de gemeenten Dinkelland & Tubbergen afwijken van de overige gemeenten als gekeken wordt naar de maximale grootte van de bouwkvavel. In deze gemeenten betreft het een bouwkvavel van 2.000 m², terwijl dit in de overige gemeenten 1.000 m² betreft. Het vijfde punt is dat het in de gemeenten Borne en Wierden verplicht is om alle bebouwing op het erf te slopen als gebruik wordt gemaakt van Rood voor Rood beleid. Bij de overige gemeenten is het ook mogelijk om een deel van de gebouwen te slopen, als maar aan het minimale aantal m² wordt voldaan. De punten die afwijken van het conceptoverzicht staan in het definitieve overzicht dikgedrukt weergegeven.

In principe dient binnen alle gemeenten aan de voorwaarden van het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid voldaan te worden. Binnen de gemeenten bestaat de mogelijkheid om af te wijken van beleid wanneer de ontwikkeling op moment van de aanvraag wenselijk is en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbetert.

Duurzaamheid

Als gekeken wordt naar het onderwerp duurzaamheid is allereerst te zien dat de duurzaamheidsaspecten van het conceptoverzicht overeenkomen met de aspecten die genoemd worden in de praktijk. De gemeenten definiëren duurzaamheid, dat betrekking heeft op herbestemming, in totaal in zes aspecten. Klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn op dit moment de hoogst geprioriteerde onderwerpen binnen herbestemming. Dit komt omdat een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd dient te worden voor een Rood voor Rood ontwikkeling. Binnen dit landschappelijk inpassingsplan is het van belang om klimaatadaptatie en biodiversiteit mee te nemen. De toelichting van de aspecten zoals in het conceptoverzicht weergegeven komt in elke gemeente overeen met de praktijk.

Verder is uit de interviews naar voren gekomen dat de aandacht binnen de gemeenten momenteel niet ligt op energiebesparing en energieopwekking bij herbestemming. Deze aspecten worden indirect al door de wet verplicht gesteld. Een voorbeeld is dat een nieuwbouwwoning gasloos gebouwd moet worden. De gemeenten gaven aan dat dan geen extra eisen verbonden worden aan een nieuwbouwwoning.

Een ander belangrijk aspect bij herbestemming is milieu. Dit komt omdat een herbestemmingsplan getoetst wordt aan verschillende omgevingsfactoren. De realisatie van een woning dichtbij een varkenshouderij is bijvoorbeeld niet mogelijk in verband met de stankcirkel (omgevingsfactor geur).

In het nieuwe overzicht is de prioritering van de duurzaamheidsaspecten weergegeven aan de hand van kleuren. De prioritering geeft aan hoe belangrijk de duurzaamheidsaspecten op dit moment zijn binnen de gemeenten als het gaat om de herbestemming van agrarisch vastgoed tot wonen. Rood betekent niet belangrijk, geel gemiddeld en groen betekent wel belangrijk.

Belangrijk hierbij te vermelden is dat de prioritering van duurzaamheid bij geen enkele gemeente is vastgelegd in herbestemmingsbeleid. De prioritering in het overzicht is subjectief. Deze is namelijk bepaald aan de hand van gegeven antwoorden van de ambtenaren van de afdelingen RO en duurzaamheid tijdens de interviews. Elke geïnterviewde gemeente beoordeeld klimaatadaptatie met groen. Verder wordt, op twee gemeenten na (Almelo en

Haaksbergen geel), biodiversiteit beoordeeld met groen. De gemeenten Dinkelland, Tubbergen, Hengelo Hof van Twente en Wierden beoordelen elk duurzaamheidsaspect met groen. Het valt op dat de gemeente Almelo de enigste gemeente is die energiebesparing, energieopwekking en circulaire samenleving beoordeeld met rood. Tot slot is de toelichting van de duurzaamheidsaspecten ongewijzigd gebleven ten aanzien van het conceptoverzicht. Voor de volledige prioritering, zie bijlage 13 Definitief overzicht.

De conclusie kan getrokken worden dat duurzaamheid binnen (de geïnterviewde) gemeenten van regio Twente op dit moment nog niet belangrijk is ten behoeve van herbestemming van agrarisch vastgoed, omdat het niet juridisch kan worden afgedwongen. Partijen kunnen duurzaamheid in het plan meenemen, maar de gemeenten nemen dit niet mee in de beoordeling van een herbestemmingsplan. Verder is het behoud van karakteristieke boerderijen niet juridisch af te dwingen. Dit kan pas als het is aangemerkt als monument.

Vanuit de interviews is naar voren gekomen dat een herbestemmingsplan politiek haalbaar kan zijn zonder de integratie van duurzaamheid. De uitkomsten van de interviews hebben dan ook gezorgd voor wijzigingen in het conceptoverzicht. Dit heeft geleid tot een definitief overzicht (zie bijlage 13 Definitief overzicht). In het definitieve overzicht zijn de geïnterviewde gemeenten en de prioritering van de duurzaamheidsaspecten toegevoegd. Uit de interviews is naar voren gekomen dat duurzaamheid in de toekomst een grote rol gaat spelen. De wetgeving heeft namelijk vastgesteld dat Nederland in 2050 klimaatneutraal moet zijn (Rijksoverheid, Z.j.).

In het definitieve overzicht is het doel en zijn de aanvullende voorwaarden aan beide beleidsvelden toegevoegd waardoor het duidelijker is waarom gemeenten beleid opgesteld hebben. Verder zijn aanpassingen en toevoegingen gedaan aan de voorwaarden van het herbestemmingsbeleid. Dit is in het overzicht dikgedrukt weergegeven. Na het afnemen van de interviews is een volledig overzicht ontstaan voor de negen gemeenten in de regio Twente.

6.3 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de vijfde deelvraag: “Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen naar woningen in de regio Twente kan worden vergroot?”.

Deze deelvraag is beantwoord door het theoretisch kader in de praktijk te toetsen door middel van interviews. Het belangrijkste dat uit de interviews naar voren is gekomen is dat duurzaamheid op dit moment geen onderdeel is van herbestemmingsbeleid binnen gemeenten in de regio Twente. Een herbestemmingsplan kan, zonder de integratie van duurzaamheid, politiek haalbaar zijn. Het toepassen van duurzaamheidsaspecten kan voordelen hebben voor de initiatiefnemer, bijvoorbeeld in de vorm van een lagere energierekening, maar heeft geen impact op de politieke haalbaarheid van een plan. Verder zijn afwijkende en aanvullende voorwaarden voor het toepassen van VAB beleid en Rood voor Rood beleid naar voren gekomen en dikgedrukt genoteerd in het definitieve overzicht. Een aanvullende voorwaarde voor het Rood voor rood beleid in de gemeente Born is bijvoorbeeld dat alle bebouwing op het erf moet gesloopt worden, met uitzondering van een bijgebouw van 75 m². Ook is aanvullend beleid (VAB+ en VAB wonen) naar voren gekomen waardoor herbestemming mogelijk is.

Het definitieve overzicht staat weergegeven in bijlage 13 Definitief overzicht. Dit overzicht kan gebruikt worden in de praktijk. In de onderstaande tekst wordt een handleiding weergegeven voor het gebruik van het overzicht.

Het definitieve overzicht is opgedeeld in twee delen: het herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten. Als het definitieve overzicht gebruikt wordt in de praktijk moet allereerst gekeken worden op welke gemeente het initiatief betrekking heeft. De gemeenten waar dit overzicht betrekking op heeft staan weergegeven in de eerste groene rij bovenaan in het overzicht. Vervolgens staat aan de linkerkant in het overzicht het herbestemmingsbeleid in de kolom weergegeven in de vorm van het VAB beleid, VAB+ beleid, VAB wonen beleid en het Rood voor Rood beleid.

Als een initiatiefnemer in de gemeente Almelo herbestemming wil realiseren door middel van het Rood voor Rood beleid, dan moet in het overzicht in de kolom van de gemeente Almelo gekeken worden. Vervolgens staat daaronder in de rij (van links naar rechts) het Rood voor Rood beleid weergegeven. Voor het Rood voor Rood beleid staat weergegeven wat de toelichting is, de voorwaarden zijn en wat het doel van het Rood voor Rood beleid in de gemeente Almelo is.

Vervolgens staat één rij onder het Rood voor Rood beleid weergegeven wanneer de gemeente Almelo akkoord gaat met een herbestemmingsplan.

Wanneer het Rood voor Rood beleid helder is kan verder naar onder gekeken worden in de tabel. In de volgende donker groene rij staan de gemeenten van links naar rechts weergegeven. Aan de linkerkant is de definitie van duurzaamheid weergegeven aan de hand van duurzaamheidsaspecten. Deze aspecten staan van boven naar onder met een andere kleur groen weergegeven.

Van boven naar onder kan afgelezen worden wat de prioritering is van de gemeente Almelo als het gaat om de integratie van duurzaamheidsaspecten bij de herbestemming van agrarisch vastgoed tot woningen, met groen de hoogste prioritering en rood de laagste prioritering. In het definitieve overzicht is te zien dat de gemeente Almelo energiebesparing, energieopwekking en circulaire samenleving op dit moment beoordeelt met rood. Biodiversiteit is beoordeeld met geel en de duurzaamheidsaspecten klimaatadaptatie en milieu zijn op dit moment beoordeeld met groen. De legenda met de betekenis van de kleuren en de dikgedrukte tekst is links onderin in het overzicht weergegeven.

Als vervolgens verder gekeken wordt in het overzicht dan is een witte regel te zien met zwarte tekst. In deze regel staat dat op duurzaamheid op dit moment geen onderdeel is van herbestemmingsbeleid, losstaan van de wettelijke verplichtingen zoals gasloos bouwen en een landschapsplan bij RvR. Een herbestemming kan niet worden afgekeurd als duurzaamheid niet (goed) is geïntegreerd in een herbestemmingsplan.

Ondanks dat een herbestemmingsplan politiek haalbaar kan zijn zonder de integratie van duurzaamheidsaspecten, staan die aspecten wel weergegeven in het overzicht. Dit is gedaan omdat verwacht wordt dat duurzaamheid in de toekomst een grote rol gaat spelen binnen herbestemming van agrarisch vastgoed, omdat de wetgeving heeft vastgesteld dat Nederland in 2050 klimaatneutraal moet zijn (Rijksoverheid, Z.j.).

In het volgende hoofdstuk wordt het onderzoek afgesloten door middel van de conclusie, reflectie en aanbevelingen.

7. Conclusie, reflectie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk is de eindconclusie geschreven en wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag. De verschillende keuzes en de gevolgen van deze keuzes op de betrouwbaarheid, bruikbaarheid en validiteit in het onderzoek worden toegelicht. Tot slot worden aanbevelingen geschreven aan de hand van de conclusie en reflectie.

7.1 Conclusie

In deze paragraaf is de conclusie geschreven en is antwoord gegeven op de hoofdvraag: *“Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?”*. Aan de hand van de deelvragen is antwoord gegeven op de hoofdvraag.

De eerste deelvraag: *“Wat wordt verstaan onder karakteristieke boerderijen die worden herbestemd naar woningen in de regio Twente?”*.

Vanuit de beantwoording van de eerste deelvraag staat niks genoteerd in het overzicht, omdat de eerste deelvraag het perspectief van het onderzoek betreft. Het onderzoek heeft namelijk betrekking op de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente.

De tweede deelvraag: *“Wat wordt verstaan onder politieke haalbaarheid?”*.

Vanuit de beantwoording van de tweede deelvraag is naar voren gekomen dat het duurzaam herbestemmen van karakteristieke boerderijen tot woningen enkel mogelijk is door middel van duurzaamheidsbeleid en herbestemmingsbeleid. Deze beleidsvelden vormen de basis voor het overzicht. Het herbestemmingsbeleid, omtrent de herbestemming van agrarisch vastgoed, kan onderverdeeld worden in het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid. Het VAB beleid maakt functieverandering van agrarisch vastgoed mogelijk. Het Rood voor Rood beleid maakt het mogelijk om landschapontsierlijke agrarische bebouwing te slopen in ruil voor een compensatiewoning.

Het herbestemmingsbeleid, in de vorm van het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid staat genoteerd in het overzicht. Tevens staat de toelichting en de voorwaarden voor het toepassen van beide beleidsvelden weergegeven.

De derde deelvraag: *“Wat wordt onder het begrip ‘duurzaamheid’ verstaan?”*.

Vanuit de beantwoording van de derde deelvraag is naar voren gekomen dat duurzaamheidsbeleid de uitwerking betreft van doelstellingen en wordt vertaald naar gemeentelijke duurzaamheidsprincipes en strategieën. Beleid, principes en strategieën kunnen vertaald worden naar thema's, ook wel (duurzaamheids)aspecten genoemd. In het overzicht is duurzaamheidsbeleid genoteerd in de vorm van de volgende zes aspecten:

1. Energiebesparing;
2. Energieopwekking;
3. Klimaatadaptatie;
4. Biodiversiteit
5. Circulaire samenleving;
6. Milieu.

De vierde deelvraag: *“Welk overzicht van duurzaamheidsaspecten definieert het begrip duurzaamheid waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot?”.*

Vanuit de theorie dat naar voren is gekomen bij de beantwoording van deelvraag één, twee en drie is een conceptoverzicht in Excel opgesteld met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten.

De vijfde deelvraag: *“Hoe kan het overzicht met duurzaamheidsaspecten, het begrip duurzaamheid definiëren waarbij de politieke haalbaarheid van de herbestemming van karakteristieke boerderijen tot woningen in de regio Twente kan worden vergroot, worden getoetst in de praktijk door middel van interviews?”.*

In deze deelvraag is het conceptoverzicht getoetst in de praktijk en is tevens aanvullende informatie over herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten vergaard. Na het toetsen van het conceptoverzicht is een definitief overzicht opgesteld in Excel.

Door middel van de beantwoording van de deelvragen is een overzicht opgesteld met herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten. Het herbestemmingsbeleid is na het toetsen in de praktijk gedefinieerd in VAB beleid, VAB+ beleid, VAB wonen beleid en Rood voor Rood beleid. Voor alle soorten herbestemmingsbeleid staat de toelichting, de voorwaarden en het doel in het overzicht genoteerd. Op deze manier kan per beleidsveld afgelezen worden wat het beleid inhoudt, wat de voorwaarden zijn voor het toepassen van het beleid en wat de geïnterviewde gemeenten willen bereiken met het beleid.

Het duurzaamheidsbeleid is in de theorie gedefinieerd in zes duurzaamheidsaspecten. Deze duurzaamheidsaspecten komen na toetsing overeen met de praktijk. Na het doen van onderzoek en het afnemen van interviews kan de conclusie getrokken worden dat duurzaamheidsaspecten geen invloed hebben op de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan in de regio Twente. Dit komt omdat duurzaamheid momenteel geen onderdeel is van herbestemmingsbeleid voor gemeenten in de regio Twente. Dit geldt voor elke gemeente van de geïnterviewde ambtenaren. Toch kan het definitieve overzicht bruikbaar zijn voor toekomstige herbestemmingsplannen.

Bij de herbestemming van agrarisch vastgoed naar woningen is het belangrijkste dat voldaan wordt aan de voorkeur van de politieke beleidsmakers van de gemeente. De voorkeur wordt helder in een vooroverleg met de gemeente. Dit gesprek moet plaatsvinden voordat een plan opgesteld wordt. Tijdens dit overleg kan het overzicht gebruikt worden om informatie gestructureerd vast te leggen. Daarnaast bestaat de verwachting dat duurzaamheid in de toekomst een grote(re) rol gaat spelen bij herbestemmingen. Deze verwachting bestaat doordat de wet heeft vastgesteld dat Nederland in 2050 klimaatneutraal dient te zijn en omdat deze verwachting ook is uitgesproken door de geïnterviewden (Rijksoverheid, Z.j.).

7.2 Reflectie

Het onderzoek wordt gereflecteerd aan de hand van een evaluatie van het onderzoeksproces en de onderzoeksmethodes. Tot slot worden de persoonlijke doelen gereflecteerd.

7.2.1 Evaluatie van het onderzoeksproces

Voordat begonnen is met het onderzoek is eerst een plan van aanpak opgesteld. In het plan van aanpak staat beschreven hoe de probleemstelling, ook wel hoofdvraag genoemd, beantwoord gaat worden door middel van deelvragen. Verder is de doelstelling van het onderzoek duidelijk geworden.

Het onderzoek heeft in totaal 20 weken geduurd. Het praktijkonderzoek heeft meer tijd gekost dan gepland. Hierdoor heb ik in de kerstvakantie, avonden en in enkele weekenden door moeten werken aan de scriptie. Vooral het verwerken van de interviews en het opstellen van een overzicht heeft veel tijd gekost. Hier werd vooraf voor gewaarschuwd en dit heb ik dan ook met eigen ogen ondervonden.

Het eerste waar tegenaan gelopen werd was het plan van aanpak. De intentie van Eeckhof bleek na drie weken anders te zijn dan vooraf besproken. Op dat moment is het onderzoek een andere koers gaan varen waardoor veel literatuur overbodig was geworden. Het veranderen van het plan van aanpak en het opzoeken van andere literatuur heeft veel extra tijd gekost. Verder vond ik het lastig om goede deelvragen op te stellen, omdat je weet dat dit het fundament van het onderzoek is en je wil dat het plan van aanpak goed is. Ik heb in het begin dan ook enkele keren om feedback gevraagd op de deelvragen en de hoofdvraag.

In het gehele onderzoek vond ik het lastig om de vele informatie terug te brengen naar de essentie en om de juiste informatie te verzamelen. Dit was vooral het probleem bij deelvraag twee en drie. Voor deelvraag twee en drie had in het begin bijna 30 pagina's aan literatuur verzameld. Dit moest ik een dag voordat ik in gesprek ging met mevrouw Steggink filteren. Dit heeft mij veel tijd gekost.

Dit onderzoek heeft één deelvraag meer heeft dan een gemiddeld afstudeeronderzoek. Dit is onder andere een van de redenen dat dit afstudeeronderzoek ook meer inhoudelijke pagina's heeft dan een gemiddeld afstudeeronderzoek. Dit is ook een van de redenen waarom de literatuur van hoofdstuk twee niet terug te vinden is in het overzicht. Verder heeft het grote aantal pagina's ook met het feit te maken dat ik het moeilijk vind om de juiste informatie te verzamelen. De scriptie is meerdere malen doorgelezen door mede studenten en familieleden om de hoofdstukken in te korten en te controleren op spelling. Veel literatuur opzoeken is simpel, maar de juiste literatuur niet.

Het beantwoorden van deelvraag vier verliep voorspoedig. Dit komt mede door de goede begeleiding en terugkoppeling vanuit school. Doordat ik in het begin veel aangepast en doorgelezen heb kon ik later goed het onderscheid maken tussen hoofd- en bijzaken.

Als gevolg van het coronavirus heb ik de interviews via Microsoft-teams moeten afnemen. Het voordeel hiervan was dat ik veel gesprekken achter elkaar kon plannen, omdat niet gereisd hoefde te worden. Helaas heb ik twee interviews niet kunnen afnemen, in verband met drukte bij de gemeenten voor de kerstvakantie. Deze twee personen hebben de antwoorden via de mail opgestuurd. Ook is één interview niet verwerkt, omdat deze persoon te weinig kennis had van duurzaamheid en geen kennis van herbestemmingsbeleid. De meeste interviews zijn via Microsoft-teams opgenomen en enkele interviews via een spraakopname, omdat het door een onbekende reden toen niet mogelijk was om dat met beeld te doen.

Het liefst had ik alle interviews persoonlijk afgenomen. Het persoonlijk afnemen van interviews vind ik fijner. Tevens kan aan de houding van een persoon gezien worden hoe-en welke vragen het beste aanvullend gesteld kunnen worden.

Verder heb ik het altijd lastig gevonden om correct ABN te praten en te schrijven. Dit komt onder andere door bijbaantjes en mijn sociale omgeving. Dit is dan ook weer terug te zien in de scriptie. Het lezen, laten lezen en aanpassen van de tekst heeft ook vele extra tijd gekost, waar vooraf geen rekening mee gehouden is. Achteraf had ik na het afronden van elk hoofdstuk het moeten laten controleren op spelling.

Mijn persoonlijke interesse in landbouw en duurzaamheid heeft mij geholpen in het beantwoorden van bepaalde vraagstukken. In de gesprekken met gemeenten heb ik gemerkt dat duurzaamheid in veel gemeenten nog in de kinderschoenen staat en dat dit onderzoek eigenlijk een paar jaar te vroeg wordt gedaan. Sommige gemeenten vinden bijvoorbeeld klimaatadaptatie belangrijk, maar hebben hiervoor geen beleid ontwikkeld en weten niet hoe dit terug gezien moet worden in de gemeente.

7.2.2 Onderzoeksmethoden

In hoofdstuk één staat beschreven wat wordt verstaan onder betrouwbaarheid, bruikbaarheid en validiteit. De validiteit bestaat uit de interne-, externe- en begripsvaliditeit. In deze subparagraaf staat beschreven of en hoe deze aspecten gewaarborgd zijn tijdens het onderzoek.

Betrouwbaarheid

In hoofdstuk één staat beschreven dat de betrouwbaarheid van het onderzoek is gemeten aan de hand van het aantal toevallige fouten en de herhaalbaarheid van de resultaten. Een betrouwbaar onderzoek kan herhaalt worden en leidt tot dezelfde resultaten als dit onderzoek. Ook is een betrouwbaar onderzoek herhaalbaar met andere variabelen zoals een ander tijdstip, met andere proefpersonen en onder andere omstandigheden.

De toevallige fouten, op het gebied van taal, zijn in het onderzoeksverslag verholpen, doordat het verslag door twee personen is nagelezen. Eén persoon met een HBO achtergrond en één persoon met een universitaire achtergrond.

In grote lijnen is een logboek bijgehouden. Dit heeft positieve invloed gehad op de betrouwbaarheid van het onderzoek. In het logboek staat genoteerd wat ik welke dag gedaan heb. In het logboek is te zien dat ik sporadisch werkzaamheden voor het afstudeerbedrijf heb uitgevoerd. Dit heb ik gedaan met het oog op mijn persoonlijke ontwikkeling. Verder zijn alle bronnen (voor zover mogelijk) genoteerd met publicatiedatum en geraadpleegde datum.

In het onderzoek is geprobeerd om zoveel mogelijk hedendaagse bronnen te gebruiken. Voor het onderzoek is vooral veel gebruik gemaakt van websites en enkele boeken.

De betrouwbaarheid is ook gemeten aan de hand van de herhaalbaarheid van de resultaten. In de komende jaren kan het beleid van de overheid veranderen waardoor het onderzoek niet meer betrouwbaar is. Het onderwerp duurzaamheid staat op dit moment in de kinderschoenen en de verwachting is dat duurzaamheid in de samenleving steeds belangrijker gaat worden, ook voor herbestemming. Voor de toekomst kan een kleine voorspelling gedaan worden dat dit onderzoek in grote lijnen niet meer betrouwbaar is, omdat de ontwikkelingen omtrent duurzaamheid snel gaan.

De populatie bestaat uit veel mensen. Omdat ik tijd tekort kwam is niet de totale populatie geïnterviewd, maar een beperkt aantal mensen. In totaal zijn 12 interviews afgenomen en hebben twee personen de antwoorden via de mail opgestuurd. Het aantal interviews heeft invloed op de betrouwbaarheid, omdat weinig personen en niet alle gemeenten in de regio Twente zijn geïnterviewd. Een samenvatting van de antwoorden staat weergegeven in bijlage 11 Beantwoording van de interviewvragen. De vragen die via de mail zijn beantwoord zijn ook in de samenvatting verwerkt. Tevens kunnen de opgenomen interviews beluisterd worden, omdat deze geüpload worden.

Validiteit

In hoofdstuk één staat dat de validiteit gemeten wordt aan de hand van de interne, externe en begripsvaliditeit.

Interne validiteit

De interne validiteit van het onderzoek wordt gewaarborgd als conclusies tot stand blijven na kritiek van collega-onderzoekers. De interne validiteit wordt beoordeeld door te kijken of antwoord gegeven is op de hoofdvraag.

In dit onderzoek is de interne validiteit gewaarborgd en verhoogd door verschillende aspecten. Allereerst is gebruik gemaakt van zoveel mogelijk actuele en betrouwbare bronnen. Voornamelijk veel bronnen van de overheid (zoals Rijkswaterstaat, provincie Overijssel en gemeenten) en scripties van voorgaande jaren zijn gebruikt. Ten tweede is de literatuur tussentijds beoordeeld door collega's en medestudenten. Ten derde is iedere keer na het afronden van een hoofdstuk de informatie besproken met de praktijkbegeleider en de schoolcoach. Ten vierde zijn de interviewvragen onderverdeeld in verschillende onderwerpen. Op deze manier zijn specifieke vragen gesteld aan de juiste personen over de inhoud van het vakgebied van de betreffende ambtenaar. Tot slot is in grote lijnen een logboek bijgehouden. In het logboek staat genoteerd wat ik uitgevoerd heb op welk moment. Tevens staan de feedbackmomenten weergegeven in het logboek.

Externe validiteit

De externe validiteit geeft de mate aan waarin een steekproef de juiste afspiegeling betreft van de populatie. Wanneer de resultaten van het interview generaliseerbaar zijn wordt dit populatievaliditeit genoemd.

Na het doen van een representatieve steekproef is naar voren gekomen dat drie van de negen gemeenten niet binnen de steekproef vallen, omdat de kennis van die gemeenten qua duurzaamheid niet aan de vereisten voldoet. Dit heeft invloed op de externe validiteit en betekent dat het overzicht niet generaliseerbaar is voor de gehele regio Twente. Waarom bepaalde gemeenten niet aan de criteria voldoen staat weergegeven in bijlage 12 Afvinklijst criteria.

Begripsvaliditeit

Het doel van de begripsvaliditeit is dat antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag. Dit wordt gedaan door de hoofdvraag op te splitsen in deelvragen. De belangrijkste begrippen die in de hoofdvraag staan vormen de basis voor de deelvragen en het theoretische kader van het onderzoek. De mate waarin antwoord wordt gegeven bepaalt de mate van de begripsvaliditeit.

In hoofdstuk twee zijn de begrippen boerderijen, karakteristiek, woningen, herbestemmingsproces en regio Twente afgebakend. Vervolgens is in hoofdstuk drie beschreven wat politieke haalbaarheid is dat een herbestemming van een agrarische functie tot een woonfunctie mogelijk is door middel van twee planologische procedures. Tot slot is in hoofdstuk vier het begrip duurzaamheid gedefinieerd en is beschreven wat duurzaamheidsaspecten zijn. Door de afbakening van deze begrippen is helder geworden waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn en hoe gekomen is tot het overzicht.

Bruikbaarheid

De bruikbaarheid van het onderzoek geeft aan in welke mate de resultaten van het onderzoek bruikbaar zijn voor de opdrachtgever.

Het overzicht kan in principe door elke initiatiefnemer, adviesbureau en ontwikkelaar gebruikt worden in de praktijk. Het enige nadeel is dat het overzicht betrekking heeft op de regio Twente en niet verder rijkt dan dat. Verder is in de interviews naar voren gekomen dat het volgen van het herbestemmingsbeleid geen zekerheid biedt dat met een plan ingestemd wordt. Uiteindelijk wordt een plan bij veel gemeenten vervolgens nog beoordeeld door enkele personen. Dit heeft een nadelige invloed op de bruikbaarheid.

7.2.3 Persoonlijke leerdoelen

Het persoonlijke hoofddoel van het onderzoek was afstuderen voor de opleiding Vastgoed & Makelaardij. De keuze is gemaakt om bij Eeckhof te afstuderen, omdat dit het laatste facet van de opleiding was (in mijn ogen): de adviessector. Ik heb stage gelopen bij een aannemer, een makelaar en nu kreeg ik de kans om af te studeren bij een adviesbureau.

Duurzaamheid heeft mij altijd geïnteresseerd en tijdens het gesprek met Eeckhof is dan ook naar voren gekomen dat mijn onderzoek zou gaan over duurzaamheid. De combinatie van het afstuderen bij een adviesbureau en het doen van het onderzoek over het onderwerp duurzaamheid is dan ook perfect.

Vanuit mijn persoonlijke interesses en het adviseren van mensen heb ik de volgende leerdoelen opgesteld:

- Beroepsproduct;
- Communicatie;
- Kennis over duurzaamheid.

Beroepsproduct

Het onderzoek heeft betrekking op het toepassen van de onderzoeksvaardigheden (die opgedaan zijn tijdens de opleiding) in de praktijk voor het opstellen van een beroepsproduct.

In 20 weken tijd is onderzoek gedaan om uiteindelijk een beroepsproduct op te leveren. Het beroepsproduct dat aansluit bij het werkveld. Voor het opstellen van een beroepsproduct heb ik mij verdiept in nieuwe materie waardoor ik veel nieuwe informatie en kennis heb vergaard. Tijdens het onderzoek heb ik hoofd- en bijzaken van elkaar moeten scheiden. In het verloop van het onderzoek werd ik hier steeds beter in.

Verder heb ik geleerd om met tegenslagen om te gaan. Vooraf had ik zelf de verwachting om een goed beroepsproduct op te leveren zonder al te veel tegenslagen, maar dat is helaas niet gelukt. Ik heb vaker feedback ontvangen dan verwacht en uiteindelijk kan de conclusie getrokken worden dat duurzaamheid niet juridisch afgedwongen kan worden en het overzicht (nog) niet bruikbaar is voor het onderwerp duurzaamheid. Dit vind ik een teleurstellend resultaat na 20 weken, maar wel een leerzaam resultaat.

Communicatie

Goed communiceren is een belangrijke eigenschap en ik wil(de) deze eigenschap dan ook altijd blijven ontwikkelen. Door middel van een goede agenda, goede begeleiding, veel gesprekken met gemeenten en fijne collega's heb ik goed onderzoek kunnen doen. De afgelopen 20 weken heeft bevestigd dat goed communiceren heel belangrijk is en dat elke persoon anders reageert en benaderd wil worden. Door middel van het onderzoek kan ik concluderen dat ik mij heb ontwikkeld op het gebied van communicatie.

Kennis over duurzaamheid

Omdat duurzaamheid steeds belangrijker wordt en ik het een interessant onderwerp vind wilde ik onderzoek doen naar duurzaamheid. Door het onderzoek ben ik erachter gekomen dat duurzaamheid veel meer is dan enkel zonnepanelen plaatsen en een woning isoleren. Omdat duurzaamheid een hot topic is en volop in ontwikkeling is zal ik mijzelf hierin blijven ontwikkelen om opdrachtgevers in de toekomst meerwaarde te bieden.

7.3 Aanbevelingen

Aanbevelingen zijn concrete maatregelen of oplossingen die geadviseerd worden aan de hand van het onderzoek. De aanbevelingen worden onderbouwt aan de hand van het onderzoek. Aanbevelingen worden gedaan voor de organisatie, voor een toekomstig onderzoek voor het externe doel.

7.3.1 Aanbevelingen voor de organisatie

De eerste aanbeveling is om de relatie met de gemeenten in de regio Twente te versterken en te behouden. Uit de interviews is naar voren gekomen dat de gemeenten initiatiefnemers adviseren om een goede adviseur aan te stellen en vroeg in het proces met de gemeente om tafel te gaan. Bij een goede relatie met de gemeente zal Eeckhof vaker genoemd worden en is de kans groter dat initiatiefnemers contact opnemen met Eeckhof voor een opdracht.

De tweede aanbeveling is om een medewerker te laten specialiseren in het onderwerp duurzaamheid of de aspecten te verdelen onder de medewerkers. Uit de interviews is naar voren gekomen dat duurzaamheid op dit moment nog in de kinderschoenen staat bij de gemeenten, maar dat het wel steeds belangrijker wordt. Met kennis van duurzaamheid kan ook de gemeente geadviseerd worden. Medewerkers van de organisatie nemen dan de rol in van adviseur voor de gemeente, in plaats van adviseur voor een initiatiefnemer. Dit kan gezien worden als het betreden van een nieuwe markt.

De derde aanbeveling is dat Eeckhof duurzaamheid uit moet stralen als het in de toekomst meer werk wil gaan verrichten omtrent duurzaamheid. Duurzaamheid uitstralen in de vorm van bijvoorbeeld elektrische auto's of een duurzaam kantoorpand. De gemeente Hengelo heeft bijvoorbeeld een nieuw duurzaam Stads kantoor laten bouwen, omdat het duurzaamheid uit wil stralen.

De vierde aanbeveling is om goed na te denken over de arbeidsmarkt. Uit de interviews is naar voren gekomen dat op dit moment weinig karakteristieke boerderijen in de gemeenten van regio Twente gesitueerd staan. De gemeenten hebben om deze reden daarom vaak ook niet goed nagedacht over beleid omtrent karakteristieke boerderijen. Het is vanuit financieel oogpunt niet aantrekkelijk om te focussen op herbestemmingsprocessen van karakteristieke boerderijen. Het is interessanter om te focussen op processen die betrekking hebben op het verduurzamen van dorpen, vastgoed en gebieden.

De vijfde aanbeveling is om het overzicht up-to-date te houden door het jaarlijks bij te werken en bijvoorbeeld mee te nemen als een gesprek met de gemeente gevoerd wordt. Het up-to-date houden kan door middel van gesprekken met gemeenten via een Microsoft-teams vergadering. Als eens in het half jaar een Microsoft-teams vergadering gehouden wordt kan elke gemeente aangeven wat gewijzigd is en wat de verwachting is voor het komende half jaar. Tevens is dit een goede manier om de relatie met de gemeenten te behouden en te versterken. Voor Eeckhof en voor gemeenten is een up-to-date overzicht en een goede relatie belangrijk, omdat dit de efficiëntie van het werk bevordert. Verder is het goed om een jaarlijks onderzoek naar dit onderwerp in te stellen. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden door

studenten. De input van dit onderzoek kan ook gebruikt worden voor het up-to-date houden van het overzicht.

7.3.2 Aanbevelingen voor een toekomstig onderzoek

Voor een toekomstig onderzoek wordt de aanbeveling gedaan om het onderzoek te richten op agrarisch vastgoed in het algemeen. In het onderzoek is naar voren gekomen dat weinig karakteristieke boerderijen in de regio Twente gesitueerd staan en dat geen eisen verbonden zijn aan de herbestemming van een karakteristieke boerderij, omdat het niet juridisch af te dwingen is. Juridisch afdwingen kan pas als het aangemerkt is als monument. Verder wordt niet geheel objectief beoordeeld, omdat een kleine groep ambtenaren bepaalt of iets karakteristiek is.

Ook zou ik willen aanbevelen om vroegtijdig ambtenaren van gemeenten te contacteren voor het afnemen van interviews. In verband met de kerstvakantie en het coronavirus waren veel ambtenaren niet in de gelegenheid voor het afnemen van een interview.

Als gevolg van het coronavirus zijn de interviews via Microsoft-teams afgenomen worden. Dit is ten koste gegaan van de betrouwbaarheid en daarom wil ik dan ook aanbevelen om interviews persoonlijk af te nemen in een toekomstig onderzoek.

Verder is het een aanbeveling om in een toekomstig onderzoek ook in kaart te brengen welke andere mogelijkheden tot herbestemming er in een gemeente zijn. Het is bijvoorbeeld interessanter om in kaart te brengen waar het mogelijk is om zonneparken te realiseren of hoe de gemeente tegenover een windmolenpark staat, omdat uit de interviews naar voren is gekomen dat duurzaamheid in de toekomst steeds belangrijker gaat worden.

Tot slot is het een aanbeveling om over een paar jaar een vervolgonderzoek uit te laten voeren als gemeenten verder zijn met het beleid omtrent duurzaamheid. Op dit moment staat de integratie van duurzaamheid in gemeenten nog in de kinderschoenen. Uit de interviews is naar voren gekomen dat duurzaamheid belangrijker wordt en dat het over een aantal jaar goed ontwikkeld is binnen de gemeente. Wellicht is het daarom verstandig om over een aantal jaar een vervolgonderzoek uit te laten voeren.

7.3.3 Aanbevelingen voor het externe doel

In hoofdstuk één van het onderzoek staat het doel van de opdrachtgever weergegeven, het externe doel. Het externe doel betreft: *"Het doel van Eeckhof is om in de toekomst door middel van het vergaarde overzicht initiatiefnemers in passend advies te voorzien en daarmee het portfolio van projecten te vergroten. Eeckhof hoopt dat duidelijk wordt wat gemeenten in de regio Twente verstaan onder duurzaamheid, duurzaamheidsaspecten en hoe deze duurzaamheidsaspecten geïmplementeerd kunnen worden in het herbestemmingsproces om de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan te vergroten."* Voor het bereiken van het externe doel is onderzoek gedaan naar de invloed van herbestemmingsbeleid en duurzaamheidsaspecten op de politieke haalbaarheid van een herbestemmingsplan.

Door middel van de toetsing van het theoretische kader in de praktijk is een overzicht ontstaan die initiatiefnemers, adviseurs en ontwikkelaars inzicht geeft in de politieke haalbaarheid als karakteristieke boerderijen worden herbestemd tot woningen in de regio Twente.

Door middel van dit overzicht kan Eeckhof de klant (nog beter bedienen en de portfolio van projecten vergroten. De volgende stap kan zijn om het overzicht te laten richten op de

Achterhoek. In de Achterhoek liggen diverse kansen, met betrekking tot een oplossing voor leegstaand agrarisch vastgoed.

Ook is het een aanbeveling om te richten op agrarisch vastgoed in het algemeen in een vervolgonderzoek. Een vervolgonderzoek kan bijvoorbeeld gaan over mogelijkheden tot het toepassen van verduurzamingsmaatregelen op agrarisch vastgoed of het veranderen van agrarisch vastgoed naar een plek voor de opwek van duurzame energie. Voor Eeckhof kan het een doel zijn om een rekentool te ontwikkelen die berekent of een locatie voldoende rendement oplevert voor de melkveehouder en of de locatie geschikt is voor de opwek van duurzame energie (rekening houdend met omgevingsfactoren).

Verder is het een aanbeveling om een onderzoek te richten op transformatie van het platteland in het algemeen. Een voorbeeld van een onderwerp dat betrekking heeft op de transformatie van het platteland is het woningcontingent. Op dit moment bepaalt de provincie hoeveel woningen gebouwd mogen worden per gemeente. De gemeente verdeelt vervolgens het aantal woningen over de dorpen in de gemeente. Het probleem is dat niet gekeken wordt naar de overige ontwikkelingen in de gemeente zoals stoppende agrariërs, maar enkel naar de woningvraag. Voor Eeckhof kan het een doel zijn om een tool te ontwikkelen die deze twee aspecten samenvoegt zodat gemeenten geadviseerd kunnen worden over de woningtoedeling.

Tot slot is het een aanbeveling om een onderzoek te doen naar de toekomstige woningbouw op het platteland. Door veranderende regelgeving voor agrariërs en het hebben van geen opvolger is de verwachting dat de komende jaren veel agrariërs stoppen. Verder is in Nederland te zien dat de vraag naar het aantal woningen toeneemt. De volgende stap kan zijn om deze twee ontwikkelingen te combineren en te onderzoeken hoe dat zich vorm kan- en gaat geven in de toekomst. Dit kan weergegeven worden in een overzicht, gecombineerd met het beleid omtrent woningbouw in de betreffende gemeente.

Het probleem van de herbestemming van agrarisch vastgoed in het algemeen is dat niet goed nagedacht wordt over de invulling. Een initiatiefnemer dient een plan in en het plan wordt (bij wijze van) al na een aantal dagen goedgekeurd door de gemeente.

Net als de RES moet een regionale aanpak voor de herbestemming van agrarisch vastgoed opgesteld worden: De RAHS (Regionale Agrarische Herbestemming Strategie). Leegstaand agrarisch vastgoed en de herbestemming hiervan wordt in de toekomst een serieus probleem als niet goed nagedacht wordt over de invulling. De overheid moet goed nadenken over de invulling van het landelijk gebied, initiatiefnemers meer vrijheden geven en denken in oplossingen (niet in problemen). Anders is het landelijk gebied over een aantal jaar (nog) meer onderhevig aan verpaupering dan dat het op dit moment is.

Bronnenlijst

- Agrarisch Erfgoed Nederland. (2016, Februari 7). *Twentse erven in beeld*. Opgeroepen op December 21, 2020, van Agrarischerfgoed.nl: <https://www.agrarischerfgoed.nl/7871/algemeen/7871/#.X-DY9hKg2w>
- Agrarisch erfgoed Nederland. (2020). *Agrarisch erfgoed Nederland*. Opgeroepen op November 19, 2020, van Agrarischerfgoednederland.nl: <https://www.agrarischerfgoed.nl/aen/#.X7Z8WYhKhaQ>
- Alle Cijfers. (2020). *Gemeenten*. Opgeroepen op November 19, 2020, van Allecijfers.nl: <https://allecijfers.nl/gemeente>
- Arcadis. (Z.j.). *Circulaire oplossingen voor minder CO2-uitstoot*. Opgeroepen op November 22, 2020, van Arcadis.com: <https://www.arcadis.com/nl/nederland/onze-perspectieven/circulaire-economie/>
- Arceau ontwerpers. (Z.j.). *Woonboerderij met bijgebouw*. Opgeroepen op November 20, 2020, van Arceau.nl: <https://www.arceau.nl/projects/woonboerderij-met-bijbouw/>
- Atlas Leefomgeving. (Z.j.). *Wegverkeer*. Opgeroepen op Oktober 23, 2020, van Atlasleefomgeving: <https://www.atlasleefomgeving.nl/meer-weten/geluid/wegverkeer#:~:text=Als%20blijkt%20dat%20de%20geluidsbelasting,de%20maximaal%20toelaatbare%20grenswaarde%20uitkomen.>
- Baars, W. (Z.j.). *De zes fasen van projectmanagement*. Opgeroepen op Oktober 9, 2020, van Projectmanagement-training: <https://www.projectmanagement-training.nl/boek/zes-fasen/>
- Beelen CS Architecten. (2020). *Ontwerpproces*. Opgeroepen op November 22, 2020, van Beelencs.nl: <https://www.beelencs.nl/diensten/ontwerpproces/>
- Berghauser Pont Mediagroep. (Z.j.). *Vitaliteit platteland*. Opgeroepen op November 19, 2020, van Omgevingsweb.nl: <https://www.omgevingsweb.nl/themadossier/leegstand-platteland/>
- Biodiversiteit.nl. (Z.j.). *Rond het Huis en in de Tuin*. Opgeroepen op November 23, 2020, van Biodiversiteit.nl: <http://www.biodiversiteit.nl/slag/consumenten-slag-biodiversiteit/rond-huis-tuin>
- Bluelabel. (Z.j.). *Het gebruik van bluelabel*. Opgeroepen op November 11, 2020, van Bluelabel.nl: <https://bluelabel.net/gebruik-bluelabel/>
- Bluelabel. (Z.j.). *Wat is een klimaatlabel?* Opgeroepen op November 11, 2020, van Bluelabel.nl: <https://bluelabel.net/bluelabel-order-review/>
- Boschmans, K. (2010, Juni 1). *De economische en politieke haalbaarheid van saneringen*. Opgehaald van Etionforum2019: <https://etionforum2019.be/kennisbank/de-economische-en-politieke-haalbaarheid-van-saneringen>
- Bronso. (2014, Januari 11). *Politieke haalbaarheid*. Opgehaald van Digital agency Bronso: <https://www.bronso.nl/blog/economie/politieke-haalbaarheid>
- Bureau Verkuylen. (Z.j.). *BESTEMMINGSPLAN WIJZIGEN*. Opgeroepen op Oktober 1, 2020, van <https://www.bureauverkuylen.nl/ruimtelijke-ordering/bestemmingsplan-wijzigen/>

- Bureau Verkuyl. (Z.j.). *Hoe verloopt de uitgebreide procedure?* Opgeroepen op Oktober 8, 2020, van <https://www.bureauverkuyl.nl/ruimtelijke-ordening/ruimtelijke-onderbouwing/hoe-verloopt-de-uitgebreide-procedure/>
- Burgers, S. (2015). *logisch en kritisch denken. Onderzoeken - Argumenteren - Concluderen*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- CBS. (2019, Juni 28). *Welke sectoren stoten broeikasgassen uit?* Opgeroepen op November 22, 2020, van Cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-broeikasgassen/hoofdcategorieen/welke-sectoren-stoten-broeikasgassen-uit->
- CBS. (2020). *Wat is duurzaamheid?* Opgeroepen op November 19, 2020, van Cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/faq/specifiek/wat-is-duurzaamheid-#:~:text=Duurzame%20ontwikkeling%20is%20een%20ontwikkeling,om%20economische%2C%20sociale%20en%20leefomgevingsbehoeften.&text=Nieuws%20en%20cijfers%20staan%20in%20het%20dossier%20duurzaamheid.>
- Cobouw. (2019, Januari 15). *Gasloos bouwen: stand van zaken*. Opgeroepen op November 9, 2020, van Cobouw.nl: https://www.cobouw.nl/duurzaamheid/nieuws/2019/01/gasloos-bouwen-de-stand-van-zaken-101268653?_ga=2.258361610.1844941489.1604933356-762679556.1604933356
- College van Rijksadviseurs. (2014, November). *Schaalvergroting*. Opgeroepen op juni 11, 2020, van http://www.kennisvoorkrimp.nl/uploads/media_item/media_item/94/30/Leegstand_op_het_platteland__deel_1_-1507278146.pdf
- Dekker, N. (2020, Oktober 20). *Voor- en nadelen van kwalitatief onderzoek*. Opgeroepen op Januari 13, 2021, van customeyes.nl: <https://www.customeyes.nl/kennis/voor-en-nadelen-van-kwalitatief-onderzoek/>
- Den Bossche Makelaar. (Z.j.). *Waarom toch dat verplichte energielabel?* Opgeroepen op November 11, 2020, van Denboschemakelaar.nl: <https://www.denboschemakelaar.nl/waarom-toch-verplichte-energielabel/>
- Dingemanse, K. (2015, September 8). *Soorten interviews*. Opgeroepen op December 22, 2020, van Scribbr: <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/soorten-interviews/>
- Duin, E. v. (2017, December 22). *Wat is een karakteristiek object?* Opgeroepen op September 2, 2020, van Erfgoedloket Groningen: <https://www.erfgoedloketgroningen.nl/faqs/is-karakteristiek-object/>
- Duurzaam MBO. (Z.j.). *Biodiversiteit en ontbossing*. Opgeroepen op Oktober 21, 2020, van Duurzaammbmo: <https://www.duurzaammbmo.nl/3-duurzaamheid-ol/planet/2-uncategorised/3673-biodiversiteit>
- Eck, A. v. (2011). *Waarden van duurzaamheid*. Utrecht: Aaldert van Eck. Opgeroepen op December 3, 2020, van <file:///C:/Users/idsek/Downloads/thesis%20a.vaneck%20totaal.pdf>
- Eco-logisch. (Z.j.). *Milieu en duurzaamheid*. Opgeroepen op November 10, 2020, van Eco-logisch: <https://www.eco-logisch.nl/kennisbank-Milieu-en-duurzaamheid-246>
- Eeckhof. (Z.j.). *Rood voor Rood*. Opgeroepen op November 27, 2020, van Eeckhof.nl: <https://www.eeckhof.nl/diensten/ruimtelijke-ontwikkeling-en-planvorming/rood-voor->

- Gemeente Hof van Twente. (Z.j.). *Erfgoedcommissie*. Opgeroepen op Oktober 9, 2020, van <https://www.hofvantwente.nl/bouwen-en-verbouwen/erfgoed/erfgoedcommissie.html>
- Gemeente Wersterveld. (Z.j.). *Ruimtelijke procedures*. Opgeroepen op November 22, 2020, van Gemeentewesterveld.nl: https://www.gemeentewesterveld.nl/Inwoners/Bouwen_en_verbouwen/Bestemmingsplannen/Ruimtelijke_procedures
- Gemeente Zwolle. (Z.j.). *Maatregelen tegen droogte en hittestress*. Opgeroepen op Oktober 15, 2020, van Zwolle: <https://www.zwolle.nl/wonen-en-leven/natuur-en-milieu/klimaatmakers/wat-kan-ik-zelf-doen/wat-kan-ik-doen-en-wanneer-3>
- Gemeenteraad Huizen. (Z.j.). *Wat doet de raad*. Opgeroepen op Oktober 9, 2020, van gemeenteraadhuizen: https://www.gemeenteraadhuizen.nl/gemeenteraad/wat-doet-de-raad_3185/
- Groen dak Totaal. (Z.j.). *Vegetatiedak*. Opgeroepen op November 9, 2020, van Groendaktotaal.nl: <https://groendaktotaal.nl/vegetatiedak.html>
- Handreiking Ergoed en Ruimte. (2017, April 20). *Cultuurhistorische waarden*. Opgeroepen op December 4, 2020, van Kennisbank.nl: <https://kennisbank.monumentengemeenten.nl/cultuur-en-bouwhistorische-waarden/cultuurhistorische-waarden/#:~:text=De%20begrippen%20cultuurhistorie%2C%20cultureel%20erfgoed,maken%20er%20onderdeel%20van%20uit.&text=Een%20verzamelterm%20hiervoor%20is%20'arche>
- Heeringen, R. v. (2010). *Archeologische en cultuurhistorische waarden en verwachtingen in het kader van de verdubbeling rijksweg N33 Assen-Veendam-Zuidbroek*. Amersfoort: Vestigia BV. Opgeroepen op November 20, 2020
- Hendriksma, M. (2019, November 22). *GEMEENTEN STEEDS DUURZAMER ÉN DIVERSER*. Opgeroepen op November 12, 2020, van Binnenlands bestuur: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/gemeenten-steeds-duurzamer-en-diverser.11475989.lynkx>
- Hoek-Gerritsen, S. v. (2015). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Uitgeverij Coutinho. Opgeroepen op December 28, 2020
- ICT Loket. (Z.j.). *Visie, missie, doelen en strategie*. Opgeroepen op November 20, 2020, van Ictloket.nl: <https://www.ictloket.nl/kennisbank/mkb-marketing/marketingmodellen/visie-missie-doelen-en-strategie/#:~:text=Wat%2C%20wie%2C%20hoe%2C%20wil,een%20goed%20eind%20te%20brengen>
- Jade Architecten. (Z.j.). *Herbestemming of transformatie*. Opgeroepen op September 15, 2020, van <https://transformatiearchitect.nl/wat-is-het-verschil-tussen-herbestemming-en-transformatie/#:~:text=Herbestemmen%20is%20het%20opnieuw%20bepalen,de%20functie%20fabriek%20naar%20kantoor.&text=Herbestemming%20is%20dus%20het%20geven,uiterlijke%20verschijning>
- Joomla! (Z.j.). *Wat is biodiversiteit*. Opgeroepen op Oktober 15, 2020, van Goedewaar: <https://www.goedewaar.nl/duurzaamheid/ecologische-duurzaamheid/124-biodiversiteit/151-wat-is-biodiversiteit>

- Jurable. (2014, Oktober 17). *Mogelijkheden om snel de bestemmings te wijzigen*. Opgeroepen op December 21, 2020, van Jurable.nl: <https://www.jurable.nl/blog/2014/10/17/kruimelregeling/>
- Jurable. (2020, Februari 25). *Nieuw bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking?* Opgeroepen op December 1, 2020, van Jurable.nl: <https://www.jurable.nl/blog/2020/02/25/nieuw-bestemmingsplan-buitenplanse-afwijking/#:~:text=De%20gemeente%20kan%20een%20omgevingsvergunning,een%20%E2%80%9Cbuitenplanse%20afwijking%E2%80%9D%20genoemd.&text=Wanne%20er%20een%20omgevingsvergunning%20wordt,>
- Kennisbank Monumenten gemeenten. (2017, April 20). *Cultuurhistorische waarden*. Opgeroepen op September 2, 2020, van <https://kennisbank.monumentengemeenten.nl/cultuur-en-bouwhistorische-waarden/cultuurhistorische-waarden/>
- Kennisportaal Ruimtelijke Adaptie. (2020, September 16). *Deltaprogramma 2021: koersvast werken aan een klimaatbestendig Nederland*. Opgeroepen op Oktober 15, 2020, van Ruimtelijkeadaptie: <https://ruimtelijkeadaptatie.nl/actueel/actueel/nieuws/2020/deltaprogramma-2021/>
- Kroot, K. (2020). *Segmenten binnen de vastgoedmarkt*. Opgeroepen op Juni 10, 2020, van www.vastgoedvergelijker.nl/vastgoed-beleggen/soorten-vastgoedbeleggingen/segmenten-binnen-de-vastgoedmarkt
- Kubiek Ruimtelijke Plannen. (2020). *Onderzoeken omgevingsfactoren*. Opgeroepen op December 3, 2020, van Kubiek.nu: <https://kubiek.nu/onze-diensten/onderzoeken-omgevingsfactoren/onderzoeken-omgevingsfactoren>
- Kubiek Ruimtelijke Plannen. (2020). *Ruimtelijke Onderbouwing*. Opgeroepen op December 22, 2020, van Kubiek.nl: <https://kubiek.nu/onze-diensten/omgevingsvergunningen/ruimtelijke-onderbouwing>
- Lachmeijer, R. (2018, Augustus 2). *3 oplossingen die hittestress verminderen*. Opgehaald van Duurzaam bedrijfsleven: <https://www.duurzaambedrijfsleven.nl/infra/29603/3-oplossingen-die-hittestress-verminderen>
- Landschapsarchitectuur. (2020). *Ruimtelijke ordening*. Opgeroepen op December 22, 2020, van Landschapsarchitectuur.nl: <http://www.landschapsarchitectuur.net/theorie/landschaps-gerelateerd/ruimtelijke-ordening>
- Leyssens, J. (2013, Februari 2013). *Naar een 21ste eeuwse model voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen*. Opgeroepen op November 19, 2020, van Mo.be: <https://www.mo.be/zeronaut/naar-een-21ste-eeuws-model-voor-maatschappelijk-verantwoord-ondernemen>
- Liesbeth Oldeman. (2020). *(Woon)boerderij*. Opgeroepen op December 21, 2020, van Lo-studio.nl: <https://lo-studio.nl/woningpresentatie-kennisbank/begrippenlijst/woonboerderij/>
- Local Matters. (Z.j.). *Vier duurzaamheidsprincipes*. Opgeroepen op November 17, 2020, van Rsdo.nl: <https://www.rsdo.nl/duurzaamheidsprincipes.html>
- Maandag. (2020, December 14). *Beleidsmedewerker RO*. Opgeroepen op December 22, 2020, van Maandag.nl: <https://www.maandag.nl/overheid-vacatures/ruimtelijk->

domein/beleidsmedewerker-ro/100281218/16283131#:~:text=Als%20Beleidsmedewerker%20RO%20begeleidt%20je,steentje%20bij%20aan%20de%20verantwoordingsrapportages.

Mastenbroek, P. D. (2009, September 23). *Van visie naar missie, 6 tips*. Opgeroepen op November 20, 2020, van Managementsite.nl: <https://www.managementsite.nl/visie-missie-6-tips#:~:text=Vanuit%20de%20visie%20wordt%20een,die%20doelstellingen%20te%20kunnen%20realiseren>.

Mazzola, A. (2016, Oktober 12). *De voorwaardelijke verplichting: goed formuleren!* Opgeroepen op November 9, 2020, van Omgevingsweb.nl: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/de-voorwaardelijke-verplichting-goed-formuleren/>

Meeuwissen, A. J. (2015). *Duurzaamheidsmaatregelen in ruimtelijke plannen: Duurzaam bestemmingsplan Dalfsen*. Opgeroepen op Oktober 13, 2020, van Bugelhajema: <https://www.bugelhajema.nl/actueel/641-duurzaamheidsmaatregelen-in-ruimtelijke-plannen-duurzaam-bestemmingsplan-dalfsen.html>

Metafoor. (Z.j.). *Planologische procedures*. Opgeroepen op Oktober 1, 2020, van Metafoorro.nl: <https://www.metafoorro.nl/producten-en-diensten/ruimtelijk-juridisch-advies/publiekrechtelijk-advies/planologische-procedures/#:~:text=Wanneer%20een%20bouwplan%20of%20het,een%20planologische%20procedure%20nodig%20zijn>.

MetDeZon. (2020). *Wat zijn Pv panelen?* Opgeroepen op December 3, 2020, van Zonenpanelen.nl: <https://www.zonnepanelen.nl/kennis/pv-panelen/>

Milieu Centraal. (Z.j.). *Energiezuinig verlichten: kies led*. Opgeroepen op Oktober 14, 2020, van Milieucentraal: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/apparaten-en-verlichting/energiezuinig-verlichten-kies-led/#:~:text=Je%20bespaart%20verder%2090%25%20op,5%20keer%20zo%20lang%20mee>.

Milieu Centraal. (Z.j.). *Gemiddeld energieverbruik*. Opgeroepen op Oktober 13, 2020, van Milieucentraal: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/snel-besparen/grip-op-je-energierekening/gemiddeld-energieverbruik/>

Milieu Centraal. (Z.j.). *Klimaatadaptatie*. Opgeroepen op November 17, 2020, van Milieucentraal.nl: <https://www.milieucentraal.nl/klimaat-en-aarde/klimaatadaptatie/>

Mosterman, M. (2014, April 22). *Duurzaamheid in een bestemmingsplan kan wél*. Opgeroepen op Oktober 21, 2020, van Omgevingsweb: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/duurzaamheid-een-bestemmingsplan-kan-wel/>

Multifunctionele landbouw. (Z.j.). *Schaalvergroting*. Opgeroepen op Juni 10, 2020, van <https://multifunctionelelandbouw.net/thema/schaalvergroting>

MVO Check. (Z.j.). *MVO: People, Planet, Profit*. Opgeroepen op November 17, 2020, van Mvocheck.nl: <https://mvocheck.nl/ppp.php>

Netbeheer Nederland. (2018). *Gebouwde omgevings*. Den Haag: Netbeheer Nederland. Opgeroepen op November 19, 2020, van <file:///C:/Users/idsek/Downloads/klimaataakkoord-c1+GO.pdf>

- NVM. (Z.j.). *Herbestemmen van agrarische objecten*. Opgeroepen op September 16, 2020, van <https://www.nvm.nl/agrarisch-landelijk/herbestemmen-van-agrarische-objecten/>
- Planbureau voor de leefomgeving. (2014). *Kwantificering van effecten op natuurlijke ecosystemen en biodiversiteit in het Deltaprogramma*. Den Haag: Uitgeverij PBL. Opgeroepen op November 11, 2020
- Primum. (2016, September 1). *Natuurpunten Systeem maakt biodiversiteit op projecten meetbaar*. Opgeroepen op November 11, 2020, van Primum.nl: <https://primum.nl/nl/nieuws/natuurpunten-systeem-maakt-biodiversiteit-op-projecten-meetb>
- Projectbureau herstructurering tuinbouw Bommelerwaard. (Z.j.). *Wat houdt het VAB-beleid in?* Opgeroepen op September 10, 2020, van <https://phtb.nl/veelgestelde-vragen/wat-houdt-het-vab-beleid>
- Projectmanagement training. (Z.j.). *De zes fasen van projectmanagement*. Opgeroepen op November 12, 2020, van Projectmanagement-training.nl: <https://www.projectmanagement-training.nl/boek/zes-fasen/>
- Provinciale Staten. (2005, September 13). *Uitvoeringskader hergebruik VAB*. Opgeroepen op December 21, 2020, van www.prv-overijssel.nl: [file:///C:/Users/idsek/Downloads/14900538235393%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/idsek/Downloads/14900538235393%20(1).pdf)
- Provincie Overijssel. (2005, September 13). *Uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing*. Zwolle, Overijssel, Nederland. Opgeroepen op November 26, 2020
- Provincie Overijssel. (2018). *Handreiking Rood voor Rood*. Zwolle: Provincie Overijssel. Opgeroepen op November 27, 2020, van <file:///C:/Users/idsek/Downloads/06122018%20RvR%20Handreiking%20cli%20web.pdf>
- Provincie Overijssel. (Z.j.). *Ruimtelijke kwaliteit*. Opgeroepen op November 27, 2020, van Overijssel.nl: <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/ruimtelijke-kwaliteit/>
- Raad van State. (2013, September 25). *201300511/1/A1*. Opgeroepen op Oktober 6, 2020, van Raadvanstate: <https://www.raadvanstate.nl/@92040/201300511-1-a1/#:~:text=Ingevolge%20artikel%201%2C%20voor%20zover,van%20het%20telen%20van%20gewassen.>
- Regio Twente. (Z.j.). *Kernwaarden regio Twente*. Opgeroepen op November 6, 2020, van Regiotwente: <https://www.regiotwente.nl/over-regio-twente/organisatie>
- Regio Twente. (Z.j.). *Regio gemeenten*. Opgeroepen op November 6, 2020, van Regiotwente: https://www.regiotwente.nl/images/website/organisatie/regio_gemeenten/kaartregio.jpg
- Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed NRV. (2017, Juni 15). *Toepassingsbereidheid*. Opgeroepen op Juni 10, 2020, van <https://www.nrv.nl/wp-content/uploads/2017/07/Reglement-Landelijk-en-Agrarisch-Vastgoed-15-6-2017.pdf>
- Rensink, G. (2020, Oktober 7). *Vraag naar landelijke woningen blijft stijgen*. Opgeroepen op Oktober 7, 2020, van Nvm Agrarisch & Landelijk: <https://www.nvm.nl/nieuws/2020/jaarbeeld-2020h1/>

- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. (Z.j.). *Monumenten- en welstandscommissie*. Opgeroepen op November 20, 2020, van Erfgoedenruimte.nl: <https://erfgoedenruimte.nl/monumenten-en-welstandscommissie>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (Z.j.). *Herbestemming*. Opgeroepen op Oktober 1, 2020, van Cultureelerfgoed.nl: <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/herbestemming#:~:text=Herbestemming%20betekent%20dat%20een%20bestaand,vastgoed%2C%20waaronder%20ook%20monumentale%20gebouwen.>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (Z.j.). *Provinciale cultuurhistorische waardenkaarten*. Opgeroepen op December 21, 2020, van Cultureelerfgoed.nl: <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/bronnen-en-kaarten/overzicht/provinciale-cultuurhistorische-waardenkaarten>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (Z.j.). *Duurzame energie opwekking*. Opgeroepen op Oktober 14, 2020, van Rvo: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken>
- Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. (Z.j.). *Afval wordt grondstof*. Opgeroepen op Oktober 15, 2020, van RIVM: <https://www.rivm.nl/circulaire-economie/afval-wordt-grondstof#:~:text=Het%20RIVM%20draagt%20bij%20aan,en%20duurzaam%20hergebruiken%20van%20afval.&text=In%20een%20circulaire%20economie%20praten,veilig%20hergebruiken%20van%20deze%20materialen.>
- Rijksoverheid. (2017, Juni 1). *Wat is biodiversiteit?* Opgeroepen op Oktober 15, 2020, van Compendium voor de Leefomgeving: <https://www.clo.nl/indicatoren/nl1083-wat-is-biodiversiteit>
- Rijksoverheid. (Z.j.). *Kan ik bezwaar maken tegen de bouwplannen of omgevingsvergunning van mijn burel?* Opgeroepen op Decemeber 22, 2020, van Rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/kan-ik-bezwaar-maken-tegen-de-bouwplannen-of-omgevingsvergunning-van-mijn-buren#:~:text=Bezwaar%20of%20beroep%20tegen%20omgevingsvergunning&text=Dan%20kunt%20u%20tot%206,bezwaar%20>
- Rijksoverheid. (Z.j.). *Maatregelen tegen overstromingen*. Opgeroepen op Oktober 15, 2020, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/water/maatregelen-tegen-overstromingen>
- Rijksoverheid. (Z.j.). *Nederland circulair in 2050*. Opgeroepen op November 20, 2020, van Rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/nederland-circulair-in-2050>
- Rijksoverheid. (Z.j.). *Omgevingswet*. Opgeroepen op September 22, 2020, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet#:~:text=Naar%20verwachting%20treedt%20de%20Omgevingswet%20op%201%20januari%202022%20in%20werking.>
- Rijksoverheid. (Z.j.). *Wat is externe veiligheid en hoe weet ik of er risico's zijn in mijn woonomgeving?* Opgeroepen op Oktober 23, 2020, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gevaarlijke-stoffen/vraag-en-antwoord/wat-is-externe-veiligheid-en-hoe-weet-ik-of-er-risico-s-zijn-in-mijn-woonomgeving>

- Rijksoverheid. (Z.j.). *Wat is klimaatakkoord?* Opgeroepen op November 19, 2020, van Rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatakkoord/wat-is-het-klimaatakkoord>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Besluit gevoelige bestemmingen*. Opgeroepen op November 17, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/regelgeving/wet-milieubeheer/besluit/#:~:text=De%20volgende%20gebouwen%20met%20de, Maar%20om%20alle%20vergelijkbare%20functies.>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Bestemmingsplan*. Opgeroepen op Oktober 8, 2020, van Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Buitenplans afwijken*. Opgeroepen op Oktober 8, 2020, van Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/toestemmingen-wabo/toestemming-afwijken/buitenplans-afwijken/>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Grenswaarden en andere luchtkwaliteitsnormen*. Opgeroepen op Oktober 23, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/regelgeving/wet-milieubeheer/beoordelen/grenswaarden/#h91e707e3-2514-4472-a236-7bf5dcff7217>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Hoe verloopt de procedure van verlening van een omgevingsvergunning?* Opgeroepen op November 12, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/vragen-antwoorden/wettelijk-kader/voorbereidingsproc/verloopt-procedure/>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Introductie*. Opgeroepen op November 12, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/introductie-proces/>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Kenniscentrum InfoMil*. Opgeroepen op Oktober 20, 2020, van Milieu in bestemmingsplan: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/milieu/#Milieukwaliteitseisen>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Kwetsbare objecten*. Opgeroepen op Oktober 23, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/veiligheid/beveiliging/@110701/kwetsbare-objecten/#:~:text=Kwetsbare%20objecten%20worden%20in%20het,worden%20als%20beperkt%20kwetsbare%20objecten>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Milieu in bestemmingsplan*. Opgeroepen op November 20, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/milieu/#:~:text=Uitgangspunt%20bij%20voorwaardelijke%20verplichtingen%20is,waarvoor%20de%20maatregel%20noodzakelijk%20is.>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Ruimtelijke onderbouwing bedrijven*. Opgeroepen op Oktober 23, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/bedrijven/onderbouwing/>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Structuurvisie*. Opgeroepen op Oktober 8, 2020, van Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/structuurvisie/>

- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Systematiek wegverkeerslawaaï Wgh*. Opgeroepen op Oktober 23, 2020, van Kenniscentrum Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaaï/systematiek/>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Uitleg bestemmingsplan*. Opgeroepen op November 6, 2020, van Kenniscentrum Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Verklaring van geen bedenkingen*. Opgeroepen op November 22, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/toestemmingen-wabo/verklaring/#:~:text=Een%20verklaring%20van%20geen%20bedenkingen,gezag%20de%20omgevingsvergunning%20niet%20verlenen.>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Wabo in het kort*. Opgeroepen op November 22, 2020, van Kenniscentrum infoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/wabo-kort-1/>
- Rijkswaterstaat. (Z.j.). *Welke manieren van indienen van zienswijzen tegen het ontwerp van een omgevingsvergunning zijn er?* Opgeroepen op November 22, 2020, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/vragen-antwoorden/wettelijk-kader/zienswijzen-bezwaar/welke-manismen/>
- Rooftop Evolution. (Z.j.). *Wat kan er op uw dak?* Opgeroepen op November 9, 2020, van Rooftopevolution.nl: <https://www.rooftoprevolution.nl/groene-daken/>
- Rothengatter, R. (2008). *Milieu in ruimtelijke plannen Gemeente*. Boxtel: Projectbureau MILO / VNG. Opgeroepen op November 11, 2020, van <https://vng.nl/files/vng/vng/Documenten/Extranet/Milieu/Gemeente%20Milieu%20Wro.pdf>
- RVO. (Z.j.). *Energielabel woningen*. Opgeroepen op November 11, 2020, van Rvo.nl: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-woningen>
- RVO. (Z.j.). *R-ladder meet circulariteit*. Opgeroepen op November 11, 2020, van Rvo.nl: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/circulaire-economie/r-ladder>
- SAB. (2010). *Inhoud bestemmingsplan*. Opgeroepen op Oktober 10, 2020, van Bestemmingsplan: http://www.bestemmingsplan.nl/Bestemmingsplan/Inhoud_bestemmingsplan.html
- SAB. (Z.j.). *Duurzaamheid*. Opgeroepen op Oktober 13, 2020, van SAB Projecten: <https://www.sab.nl/projecten/duurzaamheid/>
- Sanders, E. (2015). *Slimmer zoeken op internet*. Amsterdam: Xander Uitgevers.
- Schepers Ontwerp. (2020). *Stappenplan*. Opgeroepen op December 21, 2020, van Schepersontwerp.nl: <https://schepersontwerp.nl/stappenplan/>
- SelektHuis Bouw. (Z.j.). *Woningtypen*. Opgeroepen op Oktober 8, 2020, van SelektHuis: <https://www.selekthuis.nl/woningtypen/>
- Sillius, A. (2020, April 6). *Interviewen*. Opgeroepen op December 22, 2020, van Sillius.nl: <http://www.sillius.nl/iv/iv.html>

- Snijders, P. (2012). *Betrouwbaarheid en validiteit*. Opgeroepen op Augustus 5, 2020, van <https://petersnijders.info/betrouwbaarheid-en-validiteit-2/>
- Stibbe. (2017, Mei 1). *Welke voorbereidingsprocedure is van toepassing op de behandeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning?* Opgeroepen op November 12, 2020, van Stibbeblog.nl: <http://www.stibbeblog.nl/all-blog-posts/environment-and-planning/faq-welke-voorbereidingsprocedure-is-van-toepassing-op-de-behandeling-van-een-aanvraag-om-een-omgevingsvergunning/#:~:text=Hoofddregel%3A%20reguliere%20voorbereidingsprocedure,3.7%20lid%201%2>
- Stichting Hope. (Z.j.). *Duurzaamheid*. Opgeroepen op November 12, 2020, van Publicspaceinfo.nl: <https://www.publicspaceinfo.nl/onderwerpen/2014/02/24/duurzaamheid/beleid/>
- Stichting RIONED. (2019). *Modellen voor juridische instrumenten waterberging*. Colibri-advies. Opgeroepen op November 12, 2020
- Sweco. (2016, Juli 4). *NATUURPUNTENSYSTEEM VOOR EEN UNIFORME WAARDERING VAN NATUURKWALITEIT*. Opgeroepen op November 11, 2020, van Sweco.nl: <https://www.sweco.nl/innovaties/biodiversiteit-eenvoudig-berekenen-met-de-natuurpuntencalculator/#:~:text=Meerwaarde%20biodiversiteit%20zichtbaar,de%20weegfactor%20van%20het%20natuurtype>
- Techniek Nederland. (2020). *People, Planet, Profit*. Opgeroepen op December 3, 2020, van Technieknederland.nl: <https://www.technieknederland.nl/kennisgebieden/bedrijfsvoering/strategie/mvo/people-planet-profit>
- Teesing, N. (2016). *Verschillende typen regels binnen het omgevingsplan*. Opgeroepen op Oktober 9, 2020, van Milieubescherming in het omgevingsplan: <file:///C:/Users/idsek/Downloads/vmr-2016-1.pdf>
- Treehouse B.V. (Z.j.). *Woonhuis*. Opgeroepen op Oktober 7, 2020, van Huurwoningen: <https://www.huurwoningen.nl/info/woonhuis/>
- Twentse Erven. (Z.j.). *De ontwikkeling van de Twentse boerderij*. Opgeroepen op November 20, 2020, van Twentse-erven.nl: <https://twentse-erven.nl/typologie/elementor-802/>
- Twentse Erven. (Z.j.). *Ervenkaart*. Opgeroepen op November 20, 2020, van Twentse-erven.nl: <https://twentse-erven.nl/ervenkaart/>
- van Dale. (2020). *Betekenis 'beleid'*. Opgeroepen op November 6, 2020, van Vandal: <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/beleid#.X6VEP4hKhaQ>
- van Vondel. (Z.j.). *People, Planet en Profit (of Prosperity) – Duurzaamheid in je onderneming*. Opgeroepen op Oktober 3, 2020, van Vanvondeltxt: <https://www.vanvondeltxt.nl/people-planet-profit-prosperity/>
- Vattenfall. (Z.j.). *Wat is een energielabel?* Opgeroepen op November 11, 2020, van Vattenfall: <https://www.vattenfall.nl/kennis/wat-is-een-energielabel/>
- Veldhuizen, S. (2020, Maart 3). *Duurzaamheid via de wet afdwingen?* Opgeroepen op Oktober 14, 2020, van Binnenlandsbestuur:

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/kennispartners/overmorgen/duurzaamheid-via-de-wet-afdwingen.12504540.lynkx>

- Verhoeven, N. (2018). *Wat is onderzoek?* Den Haag : Boom Uitgevers Amsterdam.
- Versteegh, E. (2014, Juni 10). *Hoofdstuk 3. People, Planet en Profit*. Opgeroepen op Oktober 21, 2020, van Een beslismodel voor snelle, betaalbare en eenvoudige verduurzaming: [file:///C:/Users/idsek/Downloads/Scriptie%20Eva%20Versteegh%20-%20Laaghangend%20fruit%20\(rapportage\).pdf](file:///C:/Users/idsek/Downloads/Scriptie%20Eva%20Versteegh%20-%20Laaghangend%20fruit%20(rapportage).pdf)
- VNG. (2015, Mei). *Van Beleid naar Realiteit - Internationale voorbeelden van duurzame gemeenten*. Den Haag: Nobelhorst. Opgeroepen op November 12, 2020, van <https://vng.nl/sites/default/files/publicaties/2015/20150428-van-beleid-naar-realiteit-duurzame-gemeenten.pdf>
- Vries, F. d. (2010). *Duurzaam in ontwerp en materiaal*. Rotterdam: Fleur de Vries. Opgeroepen op December 12, 2020
- Vulpen, J. v. (2019, Mei 7). *Duurzaamheid in bestemmingsplannen: gasloos bouwen en hittestress*. Opgeroepen op Oktober 21, 2020, van Hekkelman advocaten 7 notarissen: <https://www.hekkelman.nl/blog/overheidszaken/duurzaamheid-in-bestemmingsplannen-gasloos-bouwen-en-hittestress>
- Wageningen Universiteit. (2016). *Agrarisch vastgoed*. Opgeroepen op November 19, 2020, van Edepot.nl: <https://edepot.wur.nl/414966>
- Wemmers, P. (2019, Maart 22). *Het principeverzoek: een praktisch instrument [bestuursrecht] [omgevingsrecht]*. Opgeroepen op November 22, 2020, van Renseadvocaten.nl: <https://www.rensenadvocaten.nl/blog/2019/03/22/het-principeverzoek-een-praktisch-instrument/#:~:text=De%20meeste%20gemeenten%20hebben%20daarvoor,een%20reactie%20op%20het%20verzoek.>
- Wettenbank. (2017, December 31). *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*. Opgeroepen op November 9, 2020, van Overheid.nl: https://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/2016-07-01#Hoofdstuk2_Paragraaf2.1_Artikel2.1
- Xstate. (2020, Juni 9). *Wat is hittestress?* Opgeroepen op Oktober 16, 2020, van Xstate energiek in duurzaam talent: <https://www.xstate.nl/wat-is-hittestress/>
- Zonnepanelen-weetjes. (Z.j.). *Werking zonnepanelen*. Opgeroepen op Oktober 28, 2020, van Zonnepanelen-weetjes: <https://www.zonnepanelen-weetjes.nl/zonnepanelen-kopen/werking-zonnepanelen/>
- Zwinkels, J. (2019, Mei 6). *De procedure bij indiening van een principeverzoek*. Opgeroepen op December 22, 2020, van Omgevingsweb.nl: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/de-procedure-bij-indiening-van-een-principeverzoek/>

Bijlagen

Zie bijlagenrapport.