



Leidraad voor initiatiefnemers van multifunctionele landbouw

Colofon

Deze leidraad is opgesteld door Biodiversity in Business in opdracht van de provincie Utrecht in samenwerking met een aantal Utrechtse gemeenten, plattelandscoaches, RO-specialisten, LTO-Noord en de agrarisch collectieven. Voor vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze leidraad kan je contact opnemen met Biodiversity in Business via info@biodiversityinbusiness.eu.

Inhoud

Wegwijzer

Over deze leidraad	4
Een succesvol vergunningstraject	5
Verken je omgeving	7
Ruimtelijke regelgeving	8
RO-procedures	10
Meervoudig waarde-aanbod	12
Bedrijfsmodel	13
Bijdrage aan de omgeving	14
Toets je idee aan het omgevingsplan	15
Gemeentelijke buitenplanse procedure (Bopa)	16
Financiële haalbaarheid	17
Een samenvatting van je plan	19
Hulp nodig?	20

Mijn Plan



Ondernemer & Bedrijf	21
Bedrijfsmodel	23
Meervoudig waarde-aanbod	24
Positieve bijdrage aan de omgeving	25
Impact op de omgeving	26
Financiële haalbaarheid	27
Aanvraag en actielijstje	28
Informatiewijzer	29

Over deze leidraad

Steeds meer agrarische bedrijven combineren hun primaire landbouw-activiteiten met andere -multifunctionele- activiteiten zoals bijvoorbeeld een zorgboerderij, een boerderijwinkel of een agrarische kinderopvang. Met deze nevenactiviteiten kun je het verdienmodel van je bedrijf verbreden door het aanbieden van andere producten of diensten en met ontvangst van burgers en klanten op je erf.

Met deze leidraad kun je stapsgewijs een multifunctioneel bedrijfsplan opstellen. De leidraad helpt je om na te denken over de onderdelen van je nieuwe bedrijfsmodel gebaseerd op multifunctionele landbouwactiviteiten en over de inpassing van je bedrijf in de omgeving.

De nadruk in de leidraad ligt op ruimtelijke ordening. De ruimtelijke regels voor wat wel en niet mag zijn niet altijd even toegankelijk. Deze leidraad helpt je hier doorheen, en zorgt ook dat je je plannen goed kunt communiceren richting de gemeente. Daarnaast kun je de andere onderdelen van deze leidraad gebruiken voor gesprekken met andere gebiedspartijen of bijvoorbeeld de bank. Partijen die je mogelijk nodig hebt bij het realiseren van je plan.

De leidraad heeft twee onderdelen: een wegwijzer en een werkboekje. De pagina's van de wegwijzer bevatten uitleg over de ruimtelijke regels van de gemeente. Je krijgt inzicht in welke ruimtelijke procedures je voor jouw initiatief moet volgen.

Op de **lichtgroene pagina's** van het werkboek zijn vragen opgenomen die je voor je bedrijfsplan kunt beantwoorden. Als je de vragen per hoofdstuk beantwoordt, krijg je vanzelf een samenvatting van je initiatief. Dit is je plan op hoofdlijnen en kun je zien als een goede voorbereiding op de gesprekken die je met de gemeente of met andere partijen gaat voeren.

Heb je vragen naar aanleiding van deze leidraad en wil je hulp bij de ontwikkeling van jouw bedrijfsplan, neem dan contact op met een plattelandscoach of een adviseur (zie pagina 20).

The image shows a thumbnail of a worksheet titled "Ondernemer & Bedrijf". It contains several sections with green lines for writing:

- Een korte beschrijving van mijn agrarische bedrijf en de bedrijfslocatie**
Agrarische activiteiten en omvang
Hectares
Gebouwen
Erfinrichting
Ligging
Adres / Gemeente / Provincie
- Mijn plan op hoofdlijnen**
Een korte schets van de nieuwe situatie
Wat wil ik veranderen?
Welke nieuwe activiteiten ga ik ondernemen?
Wat ga ik niet meer doen?
- Motivatie en toekomst**
Wat zijn de redenen om te starten met een multifunctionele bedrijfsvoering?
Hoe kijken je gezinsleden of bedrijfsleden aan tegen deze plannen?
Heb je een opvolger? Zo ja, hoe kijkt die tegen je ambitie aan?
Wie heb je nodig om de nieuwe activiteiten te kunnen realiseren?

At the bottom, it says "vul verder in op volgende bladzijde →" and has a page number "21" in the bottom right corner.

Een succesvol vergunningstraject

Als alles meezit, vertrekken nog dit jaar de laatste varkens uit de stallen van Gijsbert en Marjan Meijers. Het echtpaar uit het buitengebied van Leersum gooit het roer om en stapt over op regeneratieve landbouw. Geen intensieve veeteelt en monocultuur meer, maar juist meer diversiteit van vruchten, kruiden, noten en fruit. (AD – Bernie van Unen - januari 2023)

In 2022 stond het bedrijf Adrianahoeve voor een keuzemoment: kiezen voor verdere intensivering van de varkenshouderij, zodat ze na het bereiken van de AOW-leeftijd het bedrijf kunnen verkopen of het beëindigen van de varkenshouderij en een nieuw bedrijfsmodel/verdienmodel op de locatie ontwikkelen. Deze laatste optie kreeg de voorkeur van de familie.

Daarmee maakt de Adrianahoeve na drie generaties een ommezwaai. De opa van Gijsbert begon in 1922 een boerderij met koeien, varkens en schapen. Later bleven alleen de varkens over, maar dat blijkt hier niet toekomstbestendig. 'Als de volgende generatie hier ook van wil leven moeten wij uitbreiden naar zesduizend tot tienduizend varkens. Maar omdat wij hier vlak bij een nieuwbouwwijk zitten kan dat niet, onder meer vanwege stankoverlast,' zegt Gijsbert.



Deze boer en boerin ruilen duizenden varkens in voor kruiden, noten en fruit: 'Kinderen waren beduusd'. (foto's ©William Hoogteyling)



De kinderen hadden dankzij deze ommezwaai toch interesse in de overname van het bedrijf met een geheel nieuwe bedrijfsvoering. Ze zetten in op het creëren van een duurzame locatie met toegevoegde waarde voor plaatselijke ondernemers en recreanten.

Na jarenlange impasse leidde dit proces, met hulp van een plattelandscoach van de provincie in een tijdsbestek van anderhalf tot twee jaar tot goedkeuring principeverzoek en afronding wijziging bestemmingsplan. De familie Meijers is inmiddels twee jaar bezig met het implementeren van hun toekomstdroom met een plek voor regeneratieve landbouw, opstalruimte, stalling en recreatie.

<https://nos.nl/regio/utrecht/artikel/533030-boer-doet-varkens-weg-en-stapt-over-op-noten-en-fruit-m-n-zoon-wil-het-bedrijf-nu-wel-overnemen>

‘De kinderen waren beduust’

Gijsbert en Marjan Meijers

Verken je omgeving

Voor het ontwikkelen van een goedlopend multifunctioneel bedrijf is het zinvol om een voorgenomen bedrijfsverandering vanuit twee perspectieven te kijken.

Logischerwijs bekijk je je idee allereerst vanuit je eigen perspectief als ondernemer en vanuit je bedrijf. Wat past bij jou als ondernemer? Als ondernemers zie je in die verbreding waarschijnlijk een kans voor een nieuwe bron van inkomsten en/of een nieuwe tak aan je onderneming die past bij jou, een gezinslid of bedrijfsopvolger.

Bekijk daarnaast je idee vanuit het omgevingsperspectief. Welke ontwikkelingen spelen daar? Wat betekenen die ontwikkelingen voor jouw bedrijf? Hoe dragen jouw ideeën op deze locatie bij aan de maatschappelijke opgaven in het gebied?

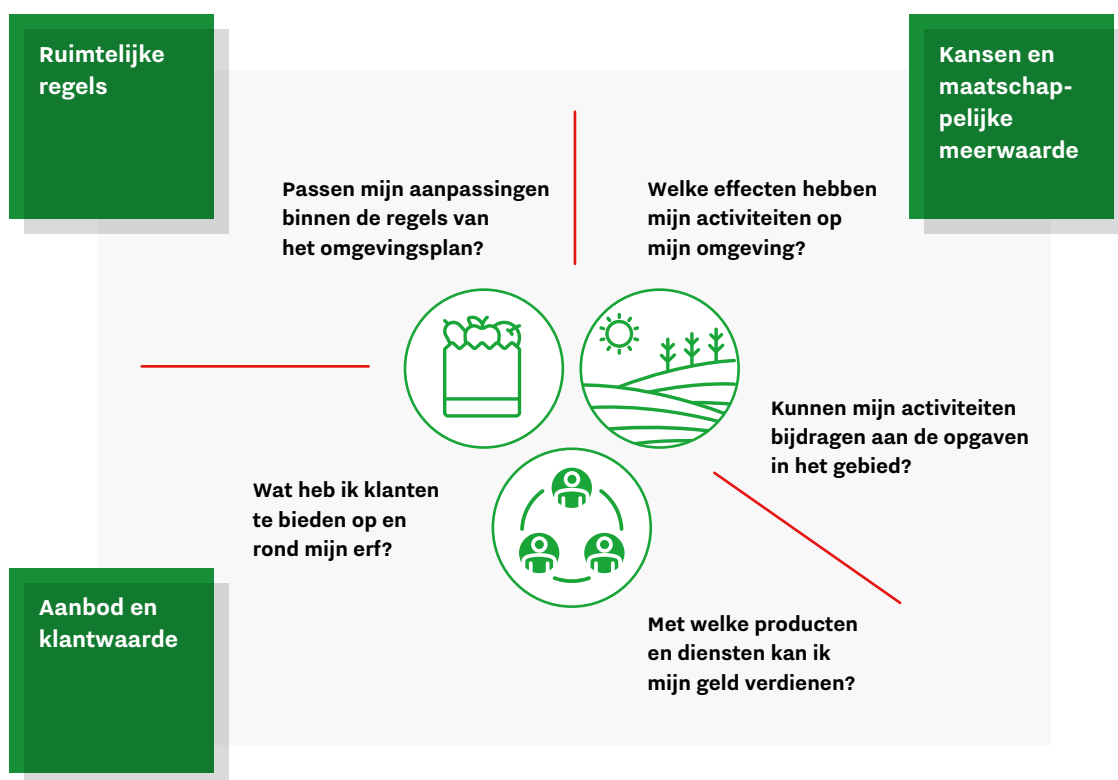
Voor het maken van een plan voor verbreding naar multifunctionele activiteiten is het dus nuttig om inzicht te hebben in de effecten van je nieuwe activiteiten op de omgeving en andersom. Met een goede omgevingsscan maak je je ideeën inzichtelijk

en laat je ook zien hoe ze bijdragen aan de omgeving, en of ze passen bij de doelen van de gemeente en de provincie. Dit vergroot je kans op succes.

Omgevingsscan

Meestal begint een bedrijfsverandering met een ondernemend idee van een nieuw aanbod richting klanten. Hoe je nieuwe waarde-aanbod eruit ziet, dus je producten en diensten, is belangrijk voor je klanten en je verdienmodel, waarmee je je inkomen verdient. Dit is belangrijk voor jezelf en voor de bank als je aanvullende financiering nodig hebt.

De positieve effecten en de toegevoegde waarde van je nieuwe bedrijfsactiviteiten op de omgeving kunnen ook kansen opleveren. Hiermee vergroot je de maatschappelijke meerwaarde van je bedrijf en maak je je bedrijf bestendig voor toekomstige veranderingen.



Vul het werkblad **Ondernemer & Bedrijf** op pagina 21 in.

Ruimtelijke regelgeving

Overweeg je als agrariër om je bedrijfsactiviteiten te verbreden, dan kijkt de gemeente steeds vaker naar of die activiteiten een bijdrage leveren aan de doelen die door de gemeente zijn vastgesteld voor het gebied. Hoe meer jouw nieuwe bedrijfsactiviteiten aansluiten bij deze doelen, hoe groter de kans dat ze worden goedgekeurd. Elke gemeente heeft één omgevingsplan voor het hele grondgebied. In het omgevingsplan is met regels omschreven wat er mag, wat er mag met een melding of wat pas mag met een vergunning. In het omgevingsplan vind je ook per perceel het toegestane gebruik van gebouwen, gronden en water.

Als je activiteiten binnen de regels van het omgevingsplan passen, zijn deze passend in de omgeving. Als je activiteiten buiten het omgevingsplan vallen is de vraag of deze activiteiten passen in de omgeving. Om die vraag te beantwoorden is het belangrijk om te weten:

- welke bijdrage je nieuwe bedrijfsactiviteit levert aan doelen voor de fysieke leefomgeving die gesteld zijn in het gebied;
- of je nieuwe bedrijfsactiviteit extra negatieve impact oplevert voor de omgeving;
- en wat de balans is tussen die positieve bijdrage en een eventuele extra negatieve impact.

Als je bij het uitwerken van je plan rekening houdt met deze vragen, weet je waar je op moet letten om de haalbaarheid van je plan te vergroten.

Omgevingsplan gemeente

Hoe kom je erachter welke maatschappelijke opgaven er in jouw omgeving liggen of wat de gemeente in jouw omgeving belangrijk vindt? De doelen zijn vastgesteld in het omgevingsplan van de gemeente. Dit plan is te vinden in het digitale omgevingsloket. Bij de toelichting op het omgevingsplan (die je ook op het omgevingsloket kunt vinden) staat welk beleid er bij verbreding van de landbouw staat. De gemeente kan je helpen om na te gaan welke regels en doelen er gelden voor het gebied waar jouw bedrijfslocatie ligt.

Wel of geen gemeentelijke visie voor het landelijk gebied

Sommige gemeenten hebben een speciale visie op multifunctionele landbouw en het landelijk gebied. Dit kader is een gedetailleerde uitwerking van de omgevingsvisie. Vraag bij je gemeente na of ze deze visie al hebben.

www.omgevingsloket.nl

De Omgevingswet en omgevingsplan

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 ingegaan. De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze ruimte noemen we de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet voegt oude wetten over ruimte samen en bepaalt welke regels en plannen gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk kunnen maken voor de fysieke leefomgeving.

Omdat de overgang naar de omgevingswet een grote verandering is, is nog niet alles doorgevoerd. We zitten nu in een overgangperiode. In de overgangsfase is er bij de meeste gemeenten een tijdelijk omgevingsplan van kracht waarin grotendeels het oude bestemmingsplan van toepassing is. Voor eind 2031 moet het tijdelijk omgevingsplan vervangen zijn door een nieuw omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

De begrippen 'bestemming' en 'bestemmingsplan' verdwijnen

De woorden bestemmingsplan en bestemming verdwijnen nu de Omgevingswet in werking is getreden. Wat vroeger 'Bestemming' heette wordt nu 'Functie'. In plaats van 'bestemmingsplan' werkt een gemeente tegenwoordig met een 'omgevingsplan'.

Voor de Omgevingswet werden veel zaken los geregeld zoals een bestemmingswijziging, een kapvergunning, een inrichting, een natuurbeschermingsvergunning. Tegenwoordig moet je voor bepaalde activiteiten een melding doen of een nieuwe vergunning voor een omgevingsplanactiviteit aanvragen. Dit moet je doen bij het omgevingsloket van de gemeente. Het kan ook zijn dat er voor je activiteiten geen melding of vergunning nodig is. Ook dit kan de gemeente voor je bevestigen.

Veranderingen van functies en activiteiten gaat dus niet meer over bestemmingswijzigingen. Je doet melding van een activiteit of je vraagt een omgevingsvergunning aan voor een omgevingsplanactiviteit.

Alleen je nieuwe activiteit wordt beoordeeld en daar krijg je dan een omgevingsvergunning voor als de gemeente beoordeelt dat die activiteit past in de omgeving. Er verandert dus niets aan alle regels en activiteiten die je al deed.

Van visie naar uitvoering



Provinciaal beleid multifunctionele landbouw (agrarisch plus nevenactiviteiten)

De regels die hier zijn omschreven gelden voor situaties waarin de primaire agrarische activiteiten worden uitgebreid met nevenactiviteiten. Die zijn vooralsnog als volgt gedefinieerd:

- De nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten, tenzij de nevenactiviteit bijdraagt aan dagrecreatiemogelijkheden voor bestaande woongebieden of woongebieden die nog in de nabije omgeving worden gerealiseerd waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
- De nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaand bouwperceel;
- Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- De activiteit ligt niet binnen de spuitzones.

Let op: als er ook sprake is van nieuwe erfinrichting en bedrijfsbebouwing moeten deze landschappelijk goed ingepast zijn.

Verder kunnen er ook andere provinciale regels gelden die beperking stellen aan de mogelijkheid om nevenactiviteiten te ontplooien, zoals de aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed, grondwaterbeschermingsgebieden of Natuurnetwerk Nederland.

Voor jou als initiatiefnemer is de gemeente het eerste aanspreekpunt om te bepalen welke regels er op jouw locatie gelden.

RO-procedures

Je bent natuurlijk erg enthousiast om je nieuwe plannen vorm te geven en wilt snel aan de slag. Maar voordat je begint aan de uitwerking van je plan en je veel tijd stopt in de details, is het goed om globaal te weten hoe de RO-procedures van de gemeente er uit zien en wat er kan en wat er mag op jouw locatie.

Door onderstaande zaken langs te lopen krijg je hiervan een eerste indruk. Het kan zijn dat er een aantal zaken toch iets anders uitpakken. Ieder initiatief is immers anders en op iedere locatie kunnen net weer iets andere regels gelden of zaken aanwezig zijn waar je rekening mee moet houden. Het is dus belangrijk om het onderstaande als een quickscan te zien van wat er mogelijk kan spelen.

Een officiële toets van je initiatief aan het omgevingsplan van de gemeente doe je via www.omgevingsloket.nl.

Doe ook een vergunningscheck op **omgevingsloket.nl**.

Welke procedure volgen?

Als je goedkeuring voor je initiatief nodig hebt, is de vraag welke procedures je moet volgen (zie ook het stroomschema). Het kan bijvoorbeeld zijn dat het initiatief vergunningvrij kan worden gerealiseerd, het kan zijn dat er een melding moet worden gedaan en voor veel gevallen zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Als een omgevingsvergunning vereist is, is het van belang welke procedure daarvoor moet worden gevolgd. De belangrijkste vraag die hiervoor beantwoord moet worden is of je initiatief past binnen het omgevingsplan van de gemeente.

Als het antwoord hierop ja is, kun je een binnenplanse procedure (binnenplanse omgevingsplanactiviteit, afgekort 'opa') volgen. Deze is over het algemeen eenvoudig.

Als het antwoord op de vraag nee is, dan moet je een buitenplanse procedure (buitenplanse

omgevingsplanactiviteit, afgekort 'Bopa') volgen. Deze is ingewikkelder en zal doorgaans ook langer duren. Ook zal de gemeente vaak allerlei onderzoeken nodig hebben en een motivering waaruit blijkt dat het initiatief past binnen het omgevingsbeleid.

Binnenplanse omgevingsprocedure (opa)

Een activiteit die past binnen de regels van het omgevingsplan is de binnenplanse omgevingsplanactiviteit. In situaties die met een binnenplanse procedure kunnen worden geregeld, moet er een melding of een vergunning op grond van het omgevingsplan worden aangevraagd (zie stappenplan op pagina 16).

Buitenplanse omgevingsprocedure (Bopa)

Een activiteit die afwijkt van de regels van het omgevingsplan is de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Je activiteit past dan niet binnen de binnenplanse beoordelingsregels. Dat betekent dat je een buitenplanse omgevingsprocedure moet volgen (tenzij er een omgevingsplanwijziging plaatsvindt zodanig dat jouw activiteit weer binnen de regels van het omgevingsplan past).

In dit geval kun je als initiatiefnemer een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aanvragen. Dit is een eenmalige toestemming voor deze specifieke activiteit. Je aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt dan door de gemeente getoetst op alle wettelijke vereisten.

Voor jou als ondernemer geldt: doe een aanvraag voor omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en leg dit ter beoordeling en inspraak voor aan de gemeente. Bereid deze

aanvraag goed voor met de gemeente. De meeste gemeenten brengen voor het beoordelen van zo'n aanvraag legeskosten in rekening, ook als een aanvraag wordt geweigerd. Het is zonde om een aanvraag in te dienen als die bij voorbaat al kansloos was om door de gemeente verleend te worden. Verken in een vroeg stadium met de gemeente of zij de aanvraag kansrijk achten. Veel gemeenten bieden de mogelijkheid om een principeverzoek in te dienen om de haalbaarheid van een initiatief te beoordelen. Dit verschilt per gemeente en het is aan te bevelen om bij de gemeente na te vragen welke mogelijkheden zij hiervoor hebben. Doe dit met hulp van een adviseur.

Wijziging omgevingsplan

Als jouw plan niet binnen de gemeentelijke regels uit het omgevingsplan past, maar wel binnen de provinciale regels, dan kan je de gemeente vragen om toch aan jouw plan mee te werken door wijziging van het Omgevingsplan. Dit betekent dat de gemeente nieuw beoordelingskader gaat ontwikkelen voor alle toekomstige activiteiten. Hiervoor moet je eerst een 'verzoek vooroverleg'

indienen. Je vraagt in dat vooroverleg eerst in algemene zin hoe de gemeente over dit soort plannen denkt. Zoek medewerking bij de gemeente, zowel bij de plannenmakers van ruimtelijke ordening als bij de vergunningverleners. Deze weg is wel ingewikkeld en kost veel tijd. Overleg met je adviseur of dit zinvol is. Ga naar het stroomschema hieronder voor de beslisboom waarmee je kunt bepalen in welke categorie jouw activiteiten vallen.

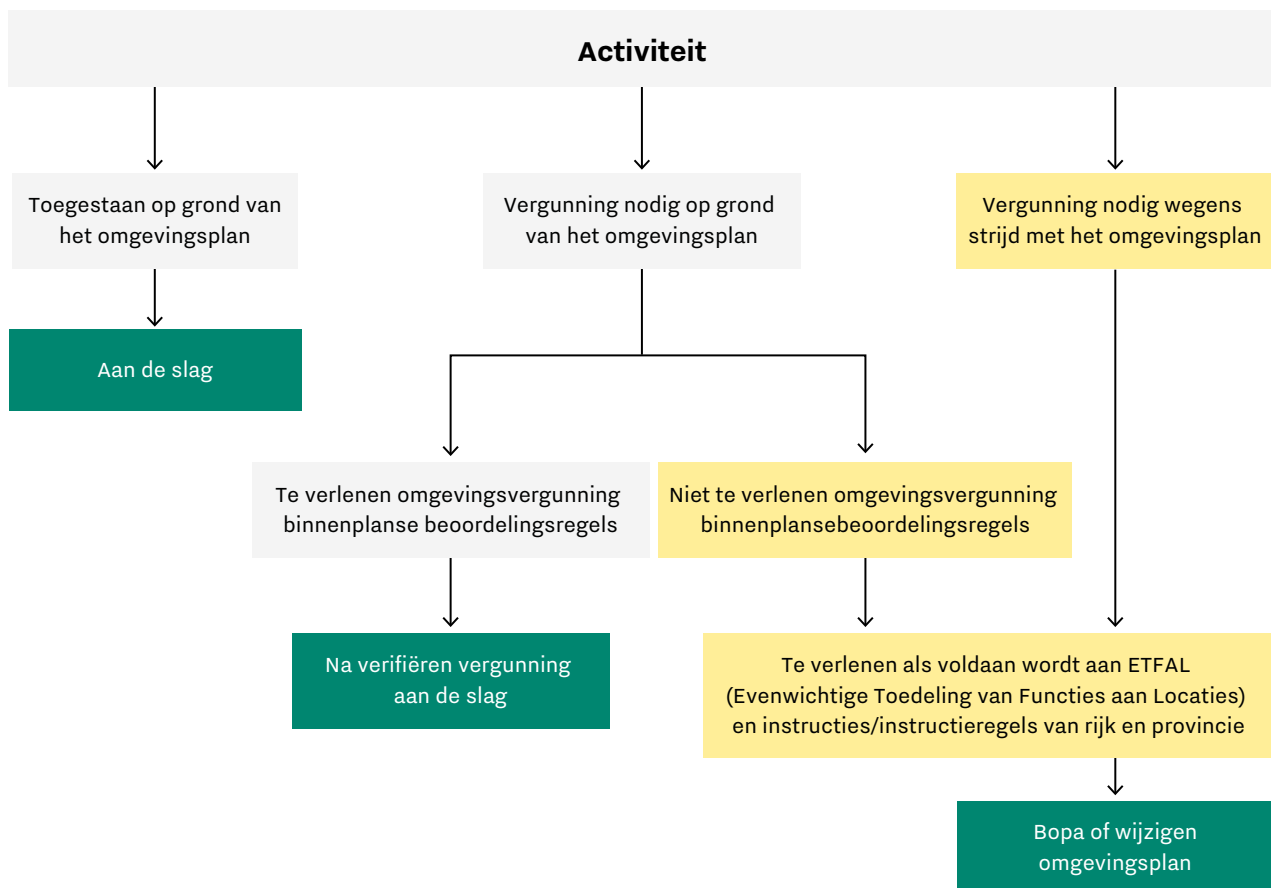
Tip

De ruimtelijke regels bij zowel de gemeente alsook bij de provincie zijn in ontwikkeling. Het is nuttig om hierover navraag te doen bij de gemeente. Dan kun je overwegen of je het plan doorzet dan wel wilt uitstellen.

Tip

Raadpleeg de buren en neem notie van bezwaren voor aanpassing.

Welke procedure moet ik volgen?



Meervoudig waarde-aanbod

Met het waarde-aanbod van je bedrijf verdien je je geld. Bij multifunctionele activiteiten ga je naast producten (bijvoorbeeld melk of aardappels) ook andere diensten aanbieden en waarschijnlijk ook meerwaarde leveren aan je omgeving. Je krijgt daarmee een meervoudig waarde-aanbod.

Dit meervoudig waarde-aanbod bestaat dus uit je verbrede klantwaarde, de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving en de sociale meerwaarde.

Je brengt niet alleen je productwaarde in beeld, maar ook de maatschappelijke waarde van de activiteiten die je doet. Door deze waarde in beeld te brengen, kun je beoordelen of jouw nieuwe activiteiten ook een maatschappelijke bijdrage leveren. Deze kun je onder het kopje 'Positieve bijdrage op de omgeving' in je bedrijfsplan zetten.

In de figuur hiernaast staan voorbeelden waaraan je kunt denken bij de verschillende type meerwaarden. Bekijk welke waarden je nu levert en wat je nieuwe activiteiten hieraan toevoegen.

- Verbrede klantwaarde;
- Waarde voor de fysieke omgeving;
- Sociale waarde.

Door het invullen van de verschillende ballen met de activiteiten op jouw bedrijf, krijg je inzicht de maatschappelijke meerwaarde die je daarmee levert.

Kun je jouw aanbod verbinden met maatschappelijke doelen uit de omgeving?

Tip

Niet alle gemeenten hebben de maatschappelijke doelen voor de fysieke leefomgeving duidelijk omschreven. Dan is de omschrijving van de toegevoegde waarde vanuit jouw eigen bedrijf nog relevanter. Dit is in feite jouw maatschappelijk bod. Vul de bollen van je waarde-aanbod daarom zo goed mogelijk in.



Vul het werkblad **Meervoudig waarde-aanbod** op pagina 24 in.

Bedrijfsmodel

De multifunctionele activiteiten brengen waarschijnlijk behoorlijke veranderingen voor jouw bedrijf met zich mee. Andere activiteiten, andere klanten, andere inkomsten en kosten. Om goed de samenhang tussen die veranderingen te bewaken, kun je je bedrijf in het zogenaamde Business Model Canvas beschrijven. Dit schema is een kapstok om je bedrijfsonderdelen in samenhang met elkaar te bekijken

Het schema bestaat uit 10 blokken. Vul elk vak in het Business Model Canvas in aan de hand van de vraag die in het vakje vermeld staat.

Het blok 'Doelen en kernwaarden' is je vertrekpunt: waar sta je voor met je bedrijf en hoe passen de nieuwe activiteiten daarbij?

In de onderste twee blokken staan je financiële zaken: je kostenstructuur en je inkomstenstromen. De zeven blokken in het midden van het schema laten zien hoe je bedrijfsmodel opgebouwd is.

Waar sta ik voor & waar ga ik voor?



Strategische partners

Wie zijn mijn partners?



Kernactiviteiten

Wat doe ik?



Mensen en middelen

Wat heb ik nodig?



Meervoudig waarde-aanbod

Welke producten en diensten bied ik aan?



Klantrelaties

Hoe houd ik contact met mijn klanten?



Afzetkanalen

Hoe bereik ik mijn klanten?



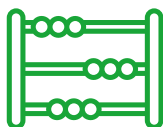
Klantgroepen

Wie zijn mijn klanten?



Kostenstructuur

Wat zijn mijn belangrijkste kosten?



Inkomstenstromen

Waar haal ik mijn inkomsten uit?



Vul het werkblad **Bedrijfsmodel** op pagina 23 in.

Bijdrage aan de omgeving

Als je een buitenplanse procedure moet volgen, beoordeelt de gemeente je initiatief op de balans tussen de positieve bijdrage van je activiteiten en eventuele negatieve impact. Sommige gemeenten hebben hier een afwegingskader voor opgesteld, andere gemeenten wegen dat per initiatief af.

Voor jou als ondernemer is het zinvol om op de beoordelingswijze van de gemeente in te spelen door in je plan zoveel mogelijk te laten zien wat de positieve meerwaarde is en wat mogelijke negatieve impact van je nieuwe activiteiten op de omgeving kan zijn.

De beschrijving van je positieve bijdrage aan de omgeving kun je afleiden uit je meervoudig waarde aanbod.

De beschrijving van je mogelijke negatieve impact kun je invullen aan de hand van de thema's op pagina 26.

Tip

Kunnen eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd met aanvullende activiteiten met positieve meerwaarde?

Tip

Ga je terug in veebezetting? Neem het effect van deze verandering dan ook meenemen in je plan. Dit is een groot maatschappelijk voordeel omdat je daarmee hinder op de omgeving verkleint, zoals geur en fijnstof.



Vul het werkblad **Positieve Bijdrage** op pagina 25 in.



Vul het werkblad **Impact op de omgeving** op pagina 26 in.

Toets je idee aan het omgevingsplan

Met onderstaand schema kun je bepalen wat je moet doen om een activiteit toe te voegen aan je bedrijf/op je locatie. Trek aan de hand van onderstaande beslisboom je conclusie over welke situatie voor jouw plan en op jouw locatie van toepassing is.

Log in op www.omgevingsloket.nl en doe de vergunningscheck.

Situaties		Wat te doen?
Situatie 1	Je activiteit past binnen de regels van het omgevingsplan en je mag de activiteit <i>vergunningvrij</i> uitvoeren. Hiervoor zijn soms nauwkeurige oppervlaktel of omschrijvingen gegeven, waar je je aan moet houden (oppervlaktel of de omschrijving' van ondergeschikt belang).	Je hoeft niets te doen.
	Bij nieuw gebruik van een bestaande locatie : check in het omgevingsplan of je melding moet doen voor nieuw gebruik.	<i>Melding</i> omgevingsplanactiviteit.
	Bij verbouw : check in het omgevingsplan of je een melding moet doen of een omgevingsvergunning voor (ver)bouw nodig heeft.	Check en doe een melding omgevingsvergunning óf vraag een omgevingsvergunning aan.
Situatie 2	Voor je activiteit kent het omgevingsplan heldere regels en je plan valt onder de regels van een extra procedure voor nieuw gebruik en/of verbouw. Maak een plan dat bijdraagt aan de gemeentelijke doelen en dat precies past in de omschrijvingen ten aanzien van de oppervlaktel en het vereiste onderzoek	Volg de binnenplanse procedure (opa) volgens de eisen van de gemeente.
Situatie 3	Er zijn wel regels, maar je plan mag niet op deze plek (want het is bijvoorbeeld een beschermd stieltenatuurgebied).	Je wijzigt je plan tot het past onder stap 1 of 2.
Situatie 4	Er zijn wel regels op deze locatie, maar niet voor jouw plan omdat je iets unieks wilt. Bijvoorbeeld een verkooppunt met marktkramen op eigen erf.	Er is nieuw beleid nodig en medewerking voor je plan. Daarom volg je een buitenplanse procedure (Bopa) en vraag je een omgevingsvergunning aan voor een omgevingsplanactiviteit . Het is aan te bevelen om een verzoek voor een 'vooroverleg' bij de gemeente in te dienen en je vraagt hoe de gemeente over dit soort plannen denkt. Raadpleeg ook je burenl en neem hun bezwaren of suggesties eventueel mee in je aanpassingen.
Situatie 5	Er zijn geen regels (niet voor jouw plan en/of niet voor jouw locatie).	Je doet een verzoek voor een 'vooroverleg' bij de gemeente en vraagt hoe de gemeente over dit soort plannen denkt (is er wel of geen beleid). Maak afspraken over de aan te leveren onderzoeken. Raadpleeg je burenl en neem hun bezwaren eventueel mee in je aanpassingen. Doe een aanvraag voor omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' en leg dit ter beoordeling en inspraak voor aan de gemeente.

Met name bij de situaties 4 en 5 in het schema (de buitenplanse procedure) is hulp van buitenaf belangrijk. Van mensen die de overheid goed kennen. Hiervoor kan je contact opnemen met de plattelandscoach of een andere adviseur. De contactgegevens van deze coaches vind je op pagina 20.

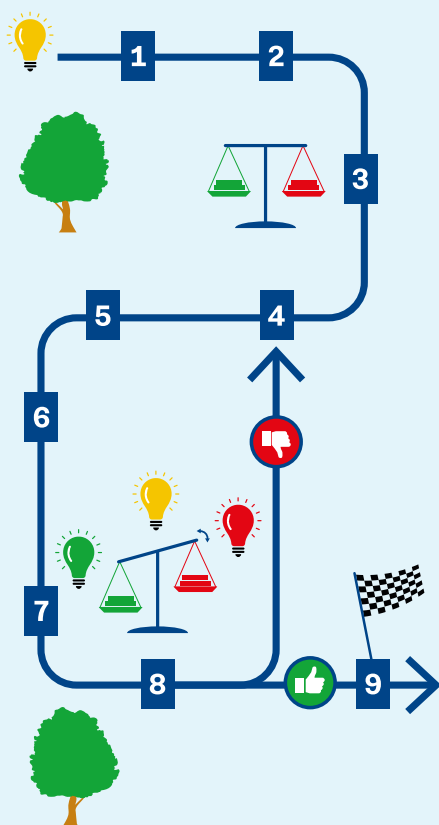
Gemeentelijke buitenplanse procedure (Bopa)

Hieronder ziet je een voorbeeld van hoe een gemeentelijke buitenplanse procedure (Bopa) eruit kan zien. In deze procedure ligt het zwaartepunt van de gemeentelijke afweging in de weging van de positieve meerwaarde van je initiatief ten opzichte van eventuele negatieve impact op de omgeving.

Met het doorwerken van deze leidraad heb je in feite stap 1 en 2 van de procedure doorlopen en kun je goed voorbereid een afspraak maken met de gemeente.

Iedere gemeente heeft haar eigen procedure voor het beoordelen van een buitenplanse procedure en het afhandelen hiervan. Vraag bij jouw gemeente na hoe de Bopa procedure eruitziet en hoe de je plan precies beoordeeld wordt.

Het proces: van initiatief naar weegschaal



1 Verkenning initiatief

Je verkent jouw initiatief middels de Weegschaal. In het werkboek vul je een korte vragenlijst in. Hiermee maak je een passende selectie van de informatie die je dient aan te leveren over jouw initiatief. De kans is groot dat niet alle inhoudelijke onderdelen van toepassing zijn.

2 Het initiatief uitwerken

Op basis van de resultaten van de vragenlijst vul je de voor jou op maat gemaakte Weegschaal in. Je onderbouwt op welke manier jouw initiatief bijdraagt aan de doelen. En wat de invloed van het initiatief is op de omgeving. Hier kan je ook aangeven welke maatregelen je treft om de invloed te minimaliseren. Mocht je nog niet alle informatie hier voor hebben, dan kan je dit eerst (laten) uitzoeken.

3 Intaketafel

De wenselijkheid van het initiatief wordt besproken. Jouw onderbouwingen voor de toegevoegde waarde en invloed op de omgeving worden door ons gewaardeerd en afgewogen. Dit wordt vervolgens gebruikt om je aandachtspunten mee te geven voor de nadere uitwerking.

4 Omgevingstafel

De haalbaarheid van het initiatief wordt nader besproken. Hier kijken ook andere partijen en overheden mee met het initiatief, zoals de omgevingsdienst en het waterschap. Zij kijken naar verschillende aspecten die de haalbaarheid van het initiatief bepalen, waaronder milieu en veiligheid. Je krijgt een overzicht van aandachtspunten voor de aanvraag mee.

5 Plan vormen

Je werkt het initiatief uit tot een plan aan de hand van het advies van de Intake- en Omgevingstafel en de uitkomsten uit de Weegschaal. Ben je nog niet in gesprek gegaan met jouw omgeving? Dan is dit het moment! Voor een goede beoordeling van jouw initiatief is participatie noodzakelijk. Meer informatie over participatie kan je vinden in deze handreiking participatie voor ruimtelijke initiatieven.

6 Aanvraag indienen

Wanneer je een positief advies heeft ontvangen van de Omgevingstafel, kan je een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor jouw plan uitwerken en indienen. Hiervoor volg je een reguliere of uitgebreide procedure. Dit is afhankelijk van het plan.

7 Advies opstellen

De casemanager stelt een advies en onderbouwing op basis van het advies van de Omgevingstafel op. Vervolgens legt zij of hij deze voor aan het college.

8 Besluit nemen

Het bestuur (college of raad) besluit over de aanvraag omgevingsvergunning voor jouw plan. Bij een negatief besluit kan je zelf afwegen of je jouw initiatief in aangepaste vorm opnieuw indient.

9 Aan de slag

Wanneer jouw vergunning is verleend, kan je starten met de realisatie van jouw plan. Controleer wel of je nog aan wet- en/of regelgeving moet voldoen voor de uitvoering van de activiteiten binnen jouw initiatief.

Financiële haalbaarheid

Voor een compleet overzicht is het goed om de financiële haalbaarheid van jouw MFL-plan in beeld te krijgen. De laatste paragraaf van je bedrijfsplan bestaat daarom uit een overzicht van de veranderingen op je financiële resultaten van je bedrijf zichtbaar te maken.

Een eerste globale schets op hoofdlijnen kan je helpen om zelf te beoordelen hoe haalbaar je plan is en wat je er (financieel) mee opschiet. Hiervoor kun je onderstaand financieel overzicht op hoofdlijnen gebruiken. Je kunt dit overzicht eventueel gebruiken in het gesprek met de bank.

Het overzicht heeft drie elementen: Veranderingen in je bedrijf, kosten & inkomsten en financiering. De verhouding tussen het resultaat van je bedrijf en de financiering (het geïnvesteerde vermogen) heet rentabiliteit. Dit is een belangrijk gegeven voor de bank. De rentabiliteit geeft weer hoe het inkomen zich verhoudt tot het vermogen waarmee dit inkomen is verdiend.

Aan de linkerzijde van de praatplaat vul je in welke veranderingen er zijn doorgevoerd en wat dat betekent voor de kosten en inkomsten. Aan de rechterzijde van de praatplaat vul je in hoe de financiering er uit zal zien.

Haalbaarheid vergroten

Als je plan positieve impact heeft om de omgeving kan dit helpen bij het verkrijgen van bijvoorbeeld:

- Een rentekorting bij de bank;
- Snellere vergunningverlening;
- Een betere uitgangspositie bij de selectievoorwaarden voor pachtgronden;
- Vergroting van de toekomstbestendigheid van je bedrijf.

Financieel overzicht

Veranderingen

Wat ga ik niet meer doen?

Wat ga ik anders doen?

Kosten & inkomsten

Besparingen

Weggefallen inkomsten

Nieuwe kosten

Nieuwe inkomsten

Verandering kosten totaal/jaar

€

Verandering inkomsten totaal/jaar

€

Verandering resultaat (inkomsten - kosten) totaal/jaar

Kosten & inkomsten

Huidige kapitaallasten

Benodigde investeringen

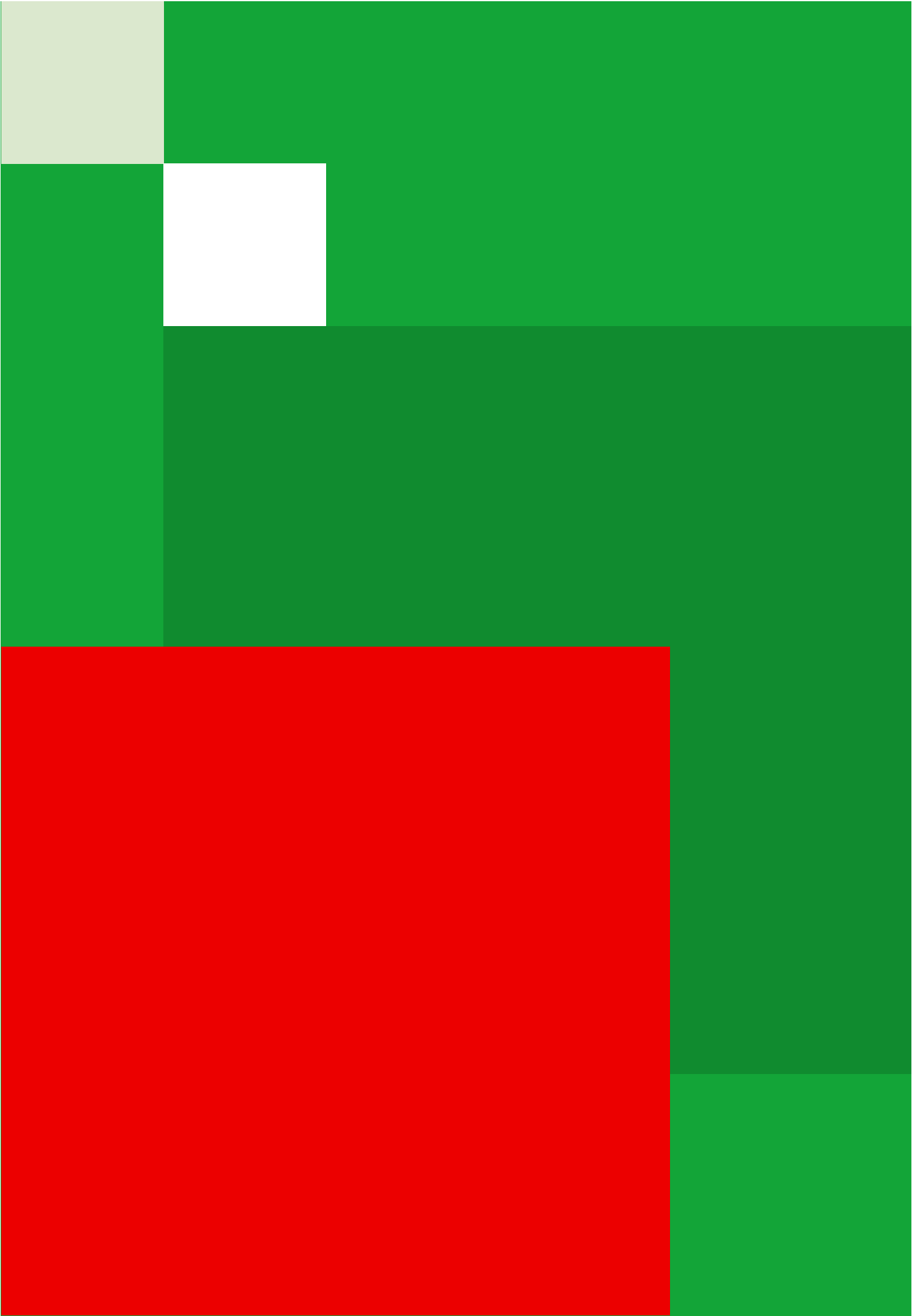
Financiële/ondernemersrisico's

Tijdspad

Mijn plan is haalbaar mits...



Vul het werkblad **Financiële haalbaarheid** op pagina 27 in.



Een samenvatting van je plan

Als je de leidraad doorgewerkt hebt, zet alles wat je hebt opgeschreven op de groene werkbladen onder elkaar. Je hebt nu een goede basis van je plan met alle elementen die hierin nodig zijn. Hiermee heb je voor jezelf, voor de gemeente en andere partijen die je nodig hebt een startdocument voor het voeren van de eerste gesprekken.

Heb je hulp nodig om deze leidraad door te werken en sommige vragen te beantwoorden? Dan kun je contact opnemen met plattelandscoach/adviseur. Zij hebben kennis van zaken van bijvoorbeeld het beleid van jouw gemeente. Op pagina 20 vind je meer informatie en hoe je hen kunt bereiken.

De gemeente

De gemeente beoordeelt je aanvraag op hoofdlijnen. Daarbij gaan zij vooral in op de regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Als je voor jouw initiatief een buitenplanse procedure moet volgen, zullen ze de toegevoegde waarde en de invloed van jouw plan op de omgeving tegen elkaar gaan afwegen. Zij zullen de toegevoegde waarde en de invloed van jouw initiatief op de omgeving waarderen. Deze waardering zullen ze ook moeten onderbouwen. Vervolgens brengen ze alle waarderingen samen in een totaaloverzicht.

Op basis hiervan maken ze een afweging over de wenselijkheid/haalbaarheid van het initiatief.

Andere partijen

Mocht je ook in gesprek moeten met een verpachter of bijvoorbeeld een bank of andere financierende partij, dan is dit plan ook een mooie basis om bij hen in te dienen. Voeg dan ook het bedrijfsmodel en het financiële overzicht bij zodat ook die informatie aan hen wordt aangeleverd. Door ook de informatie van de maatschappelijke meerwaarde en de impact toe te voegen laat je ook aan deze partijen zien dat ze als ondernemer proactief hebt nagedacht over jouw toekomstplannen. Dit geeft een goed beeld van jouw proactieve aanpak voor een toekomstbestendig bedrijfsplan en kan mogelijk helpen om bijvoorbeeld betere financieringsvoorwaarden te krijgen.

Notities:

Hulp nodig?

Een plattelandscoach denkt met je mee.

Zoek je hulp bij verder brengen van je plan? Of heb je andere vragen over de toekomst van jouw bedrijf? Neem dan contact op met een plattelandscoach. Dit is een onafhankelijke gesprekspartner voor het verder ontwikkelen van je bedrijf.

<https://lami.nl/plattelandcoaches/>

Je bespreekt met de coach jouw specifieke situatie. Hij of zij heeft ruime kennis van de agrarische sector en wat daarom heen speelt (markt, overheid, samenleving, natuur). Vanuit zijn of haar ervaring als coach helpt hij of zij ze de juiste vragen te stellen en de antwoorden te vinden. En mocht je situatie daarom vragen, dan schakelt de plattelandscoach een van de specialisten in.

Het aanbod

Je krijgt 25 uur onafhankelijke hulp en specialis-
tisch advies. Zonder eigen bijdrage. Is 25 uur niet
genoeg? Dan kun je aanvullend nog eens gebruik
maken van 18 extra uur, met een eigen bijdrage van
35,- euro per uur.

Heb je al een traject afgerond? Met een nieuw vraagstuk over een ander onderwerp kom je in aanmerking voor een vervolg.

Hoe werkt het?

Je aanmelding komt binnen bij de Ondernemer-
schap Academy. Na je aanmelding nemen we
telefonisch contact op om je behoeften en verwach-
tingen te bespreken. Op basis van dit gesprek
brengen we je in contact met een geselecteerde
plattelandscoach voor een afspraak bij jou op het
bedrijf.

Bel voor meer informatie de Ondernemerschap
Academy:
030 237 07 00.

Notities:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

Ondernemer & Bedrijf



Een korte beschrijving van mijn agrarische bedrijf en de bedrijfslocatie

Agrarische activiteiten en omvang

Hectares

Gebouwen

Erfinrichting

Ligging

Adres / Gemeente / Provincie

Mijn plan op hoofdlijnen

Een korte schets van de nieuwe situatie

Wat wil ik veranderen?

Welke nieuwe activiteiten ga ik ondernemen?

Wat ga ik niet meer doen?

Motivatie en toekomst

Wat zijn de redenen om te starten met een multifunctionele bedrijfsvoering?

Hoe kijken je gezinsleden of bedrijfsgenoten aan tegen deze plannen?

Heb je een opvolger? Zo ja, hoe kijkt die tegen je ambitie aan?

Wie heb je nodig om de nieuwe activiteiten te kunnen realiseren?

vul verder in op volgende bladzijde →

Ondernemer & Bedrijf



Kennis

Heb je (via collega-ondernemers of een cursus) al kennis over deze nieuwe activiteiten?

Wat zijn de risico's en kansen van de nieuwe activiteiten?

Zijn er mensen in je omgeving die je kunnen helpen bij het uitzoeken hiervan?

Markt

Welke marktontwikkelingen zijn voor je nieuwe activiteiten relevant?

Wat zijn de trends in die sector?

Wie zijn je nieuwe klanten / klantgroepen?

Omgeving

Welke maatschappelijke opgaven liggen er in de omgeving van je bedrijf?

Welke partijen zijn hiervoor verantwoordelijk?

Bieden deze opgaven kansen voor jou als ondernemer?

Bedrijfsmodel



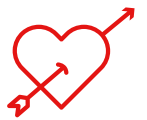
De multifunctionele activiteiten brengen waarschijnlijk behoorlijke veranderingen voor jouw bedrijf met zich mee. Andere activiteiten, andere klanten andere inkomsten en kosten. Om goed de samenhang tussen die veranderingen te bewaken, kun je je bedrijf in het zogenaamde Business Model Canvas beschrijven. Dit schema is een kapstok om je bedrijfsonderdelen in samenhang met elkaar te bekijken

Het schema bestaat uit 10 blokken. Vul elk vak in het Business Model Canvas in aan de hand van de vraag die in het vakje vermeld staat.

Het blok 'Doelen en kernwaarden' is je vertrekpunt: waar sta je voor met je bedrijf en hoe passen de nieuwe activiteiten daarbij?

In de onderste twee blokken staan je financiële zaken: je kostenstructuur en je inkomstenstromen. De zeven blokken in het midden van het schema laten zien hoe je bedrijfsmodel opgebouwd is.

Waar sta ik voor & waar ga ik voor?



Strategische partners

Wie zijn mijn partners?



Kernactiviteiten

Wat doe ik?



Mensen en middelen

Wat heb ik nodig?



Meervoudig waarde-aanbod

Welke producten en diensten bied ik aan?



Klantrelaties

Hoe houd ik contact met mijn klanten?



Afzetkanalen

Hoe bereik ik mijn klanten?



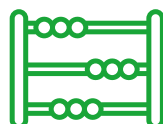
Klantgroepen

Wie zijn mijn klanten?



Kostenstructuur

Wat zijn mijn belangrijkste kosten?



Inkomstenstromen

Waar haal ik mijn inkomsten uit?



Meervoudig waarde-aanbod



Met mijn initiatief zal mijn bedrijf de volgende waarden kunnen aanbieden:

Wat bied ik aan als nieuw product of nieuwe dienst?

Wie zijn mijn (nieuwe) klanten?

Welke positieve waarde hebben mijn nieuwe activiteiten voor de fysieke leefomgeving of op het gebied van sociale meerwaarde?

Als ik naar mijn bedrijfsmodel en naar mijn nieuwe waarde-aanbod kijkt dan valt me het volgende op....

Is het nodig om iets aan te passen of zie je juist aanvullende kansen voor verandering?



Positieve bijdrage aan de omgeving

De positieve bijdrage van mijn nieuwe activiteiten aan de omgeving is hieronder weergegeven.

Wat vinden de gemeente en provincie belangrijk in mijn omgeving?

Welke maatschappelijke opgaven liggen er in de omgeving?

Met mijn nieuwe activiteiten heb ik de volgende maatschappelijke bijdrage aan het gebied:

Meerwaarde aan de kwaliteit van de leefomgeving (fysiek):

Samenvatting positieve bijdrage

Mijn activiteiten passen niet helemaal binnen de bestaande regels, maar ik heb hier het volgende voor georganiseerd:

Impact op de omgeving



De impact van mijn nieuwe activiteiten op de omgeving is hieronder weergegeven.

Relevante thema's	Welke verandering van impact vindt er plaats?
☐ Landschappelijke inpassing	
☐ Agrarische bedrijfsvoering	
☐ Flora en Fauna	
☐ Lucht / Geur	
☐ Licht	
☐ Geluid	
☐ Bodem	
☐ Water	
☐ Externe veiligheid	
☐ Verkeer	
☐ Privacy en zicht	

Samenvatting impact:

Financiële haalbaarheid



Veranderingen

- Welke nieuwe activiteiten ga ik uitvoeren?
- Wat ga ik niet meer doen?
- Wat ga ik anders doen?

Kosten en inkomen

- Wat betekenen de veranderingen voor de kosten en de inkomsten op hoofdlijnen?
- Zijn er besparingen of nieuwe kosten?
- Zijn er weggevallen inkomsten, en wat zijn de nieuw te verwachten inkomsten?

Financiering

- Huidige kapitaallasten:
- De nieuwe investeringen betreffen:
- Risico's van de nieuwe plannen:
- Benodigde investeringen:

Tijdspad

- Wat is het tijdspad van de financieringsvraag voor eventuele investeringen?

Haalbaarheid

- Mijn plan is haalbaar mits...

Aanvraag en actielijstje



Omschrijf hier kort voor jezelf je eigen conclusie met betrekking tot je vervolgstappen.

Wat is je conclusie met betrekking tot de gemeentelijke procedures?

Wat is je conclusie met betrekking tot financiële haalbaarheid?

Welke stappen moet je doen om je plan haalbaar te maken?

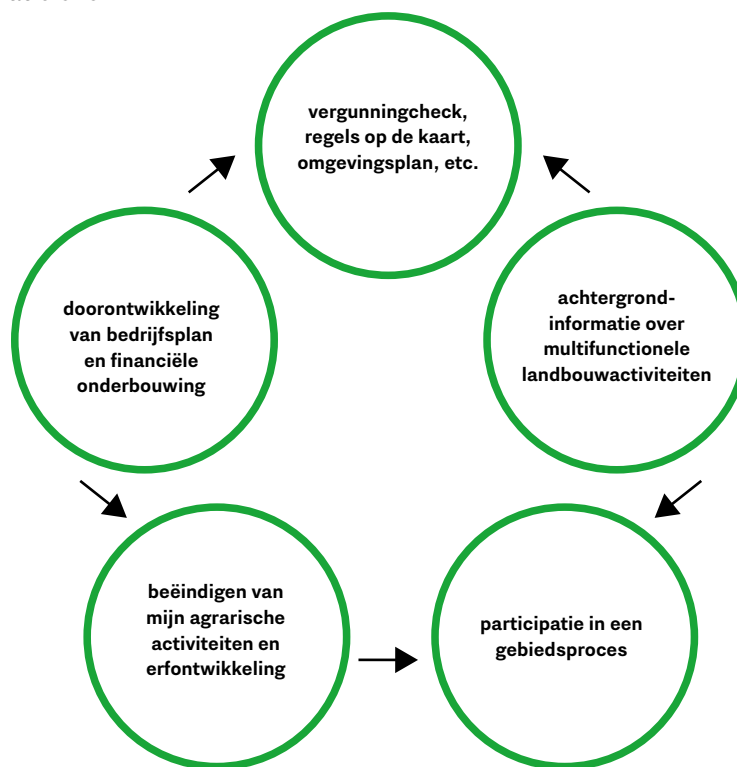
Welke ondersteuning heb je hierbij nodig?

Welke vervolgacties moet je doen?

Informatiewijzer

Wil je je meer weten over een specifiek onderwerp? Dan zijn onderstaande websites interessante informatiebronnen voor een eerste startpunt.

Ik ben op zoek naar informatie over:



Doorontwikkeling van bedrijfsplannen en financiële onderbouwing
lami.nl/ondernemen/duurzame-verdienmodellen/

vergunningcheck, regels op de kaart, omgevingsplan, etc.
omgevingswet.overheid.nl/home

achtergrond multifunctionele landbouwactiviteiten:
lto.nl/sector/multifunctioneel/multifunctionele-landbouw/

Beëindigen agrarische activiteiten en erfontwikkeling
provincie-utrecht.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab-mooisticht.nl/ervenconsulent

participatie in een gebiedsproces
provincie-utrecht.nl/onderwerpen/toekomst-landelijk-gebied/provinciaal-gebiedsprogramma

Bronvermelding figuren:

1. Wat mag ik? Handreiking over regels voor ondernemers in de multifunctionele landbouw – Herziene editie 2022 (WUR)
2. Leidraad Natuurinclusieve Verdienmodellen Melkveehouderij – Biodiversity in Business – 2024
3. Informatieboek – de Weegschaal voor multifunctionele landbouw initiatieven – gemeente Hoeksche Waard – 2024
4. Multifunctionele landbouw en het nieuwe omgevingsplan – VNG



Dit is een uitgave van Provincie Utrecht

2025