



# EVALUATIE EN OPTIMALISATIE

Beleidsregels woningbouw in het buitengebied

Oktober 2025

[www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)



gemeente Bronckhorst





## Inleiding

Op 15 oktober 2024 zijn door het college van b en w **nieuwe beleidsregels** voor woningbouw in het buitengebied vastgesteld (**Collegevoorstel Z141091/BenW-09093**). Deze beleidsregels vormen de uitwerking van **het beleidskader** dat op 11 juli 2024 door de gemeenteraad van Bronckhorst is vastgesteld (**Raadsvoorstel Z138483/Raad-00961**).

In dit document wordt de ervaring met het huidige beleid geanalyseerd. Dit wordt gedaan aan de hand van de tot nu toe ingediende plannen. Ook wordt ingegaan op de doelen vanuit het beleidskader en de woonvisie en wordt een voorstel gedaan voor optimalisatie van de beleidsregels.

Doel van het beleid is om beter aan te sluiten op de actuele woonbehoefte en maatschappelijke ontwikkelingen. De herijking van het beleid richt zich op het creëren van meer kleinere en betaalbare woningen, het combineren van wonen en zorg, en het stimuleren van innovatieve woonvormen. Tegelijkertijd blijft het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied een belangrijk uitgangspunt.

Een belangrijk speerpunt is de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar passende woonfuncties, waarmee leegstand en verpaupering worden tegengegaan. Daarnaast is er nadrukkelijk ruimte gecreëerd voor maatwerk en flexibiliteit, zodat initiatieven beter kunnen worden afgestemd op de specifieke behoeften van initiatiefnemers en de kenmerken van een locatie. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid vormen eveneens een rode draad in het beleid, met aandacht voor energiezuinig bouwen, klimaatadaptatie en circulaire principes.

Het beleid beoogt bovendien meer duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan initiatiefnemers, door middel van heldere toetsingscriteria en regels. Daarmee wordt beoogd om zowel de planvorming als de beoordeling van initiatieven transparanter en voorspelbaarder te maken.





## Inhoud

1.	<i>Algemeen beeld</i> .....	4
	Ingediende plannen .....	5
	Totaalbeeld .....	5
	Kenmerken plannen .....	5
	Voortgang plannen .....	6
2.	<i>Evaluatie doelen beleid en woonvisie</i> .....	8
	Beleidskader woningbouw in het buitengebied .....	8
	Versterken ruimtelijke kwaliteit .....	8
	Wandelend Rood voor Rood .....	8
	Betaalbaarheid .....	8
	Transformatie VAB-locaties .....	9
	Woonvisie Bronckhorst 2025-2035 .....	11
	Uitvoering blijft uitdaging .....	11
3.	<i>Voorstel optimalisatie</i> .....	12
	Inhoudelijke aanpassing .....	12
	1. Relatie tussen beleid omzetten naar woonbestemming met toevoeging en zonder toevoeging van woningbouw: gevraagde verevening lijkt onevenredig ...	12
	2. Investering in duurzaamheidsmaatregelen vindt soms niet plaats omdat voorinvestering niet gedaan wordt zonder zekerheid over de uitkomst of omdat de middelen uit de woningbouw hiervoor zijn benodigd .....	13
	3. Eis tweederde betaalbaar vanaf 3 woningen werkt soms ontmoedigend om betaalbare woningen te realiseren voor situaties met 3 of 4 woningen .....	13
	Technische verfijning .....	14
	4. Meewegen verbouwing bestaande opstal tot levensloopbestendige woning ..	14
	5. Meewegen eerder gerealiseerde landschappelijke inpassing .....	14
	6. Aanpassing sloopvoucherformulier: uitbreiding en verwijzing .....	15
	7. Woningssplitsing binnen groot hoofdgebouw: toepassing puntensysteem .....	15
	8. Ontwikkeldruimte bij oudere bebouwing zonder vergunning .....	15
	9. Uitsluiting van bestemmingen 'bos' en 'natuur' bij landschappelijke inpassing	16
	10. Procedure wijziging omgevingsplan bij sloopvouchers .....	16
	11. Toekenning van punten bij natuurontwikkeling: functiewijziging én nieuwe aanleg vereist.....	16



12. Aanpassing puntentelling landschapselementen binnen de Standaard	
Landschappelijke Inpassing .....	17
Tekstuele verduidelijking.....	17
13. woningsplitsing telt mee in aantal, maar niet in percentage betaalbaar .....	17
14. Onjuiste verwijzing naar categorieën betaalbare koopwoningen.....	18
15. Voorkomen van stapeling van ontwikkelruimte op één locatie .....	18
16. Verduidelijken relatie tussen beleid voor nieuwe landgoederen en VAB-beleid .....	18
17. Geen ontwikkelruimte bij gesubsidieerde natuurontwikkeling .....	19
18. Begrip 'per ontwikkeling' in verduidelijken .....	19
Zaken die we niet aanpassen .....	19
19. Mogelijkheid tot uitbreiding van bijgebouwen op basis van sloopmeters elders .....	19
20. Verzoek om meer differentiatie in woningcategorieën: mogelijkheid tot realiseren van een vrijstaande woning van 300 m <sup>3</sup> .....	20
21. Kaveloppervlakte voor categorie 5 en 6 woningen: haalbaarheid bij hoekwoningen .....	20
22. Woningen groter dan 750 m <sup>3</sup> toestaan .....	20
23. Ontwikkelpunten voor investering in natuurfonds .....	21
24. Definitie betaalbare koop / V.O.N.-prijs.....	21
25. Verzoek om een lijst voor koopkavels op basis van binnengekomen bouwplannen.....	22





## 1. Algemeen beeld

In de praktijk wordt het nieuwe beleid als een duidelijke verbetering ervaren ten opzichte van de eerdere situatie. Zowel initiatiefnemers, adviseurs als gemeentelijke medewerkers geven aan dat het beleid meer ruimte en duidelijkheid biedt, wat leidt tot een constructievere samenwerking en snellere voortgang in de planvorming. De kaders zijn helder, de beoordelingscriteria transparant, en er is meer ruimte voor maatwerk binnen duidelijke grenzen.

Dit vertaalt zich in de praktijk naar een aanzienlijk hoger aandeel positief beoordeelde plannen. In veel gevallen leidt het eerste vooroverleg al tot een positieve beoordeling, of kan met beperkte aanpassingen alsnog een positief advies worden gegeven. Ongeveer 1 op de 10 plannen ontvangt uiteindelijk een definitieve negatieve beoordeling. Dit toont aan dat het beleid werkt zoals bedoeld.

Het beleid leeft in de samenleving. Er is sprake van brede belangstelling, zowel lokaal als landelijk. De gemeente ontvangt veel vragen en initiatieven, en de informatiemomenten over het beleid worden goed bezocht. Ook buiten de gemeentegrenzen is er aandacht: andere gemeenten, de media en de rijksoverheid tonen interesse in de aanpak van Bronckhorst. Deze landelijke belangstelling geeft aan dat het beleid niet alleen lokaal impact heeft, maar ook als voorbeeld kan dienen voor andere gemeenten.

De uitvoering van het beleid is een dynamisch en iteratief proces, waarin initiatiefnemers en de gemeente gezamenlijk zoeken naar haalbare en beleidsconforme oplossingen. In de praktijk blijkt dat plannen zelden in één keer volledig binnen de kaders passen. Door middel van dialoog en planoptimalisatie ontstaat vaak alsnog een voorstel dat binnen het beleid uitvoerbaar is.

Hoewel het beleid ruime mogelijkheden biedt en in de praktijk grotendeels goed toepasbaar blijkt, doen zich nog steeds situaties voor waarin plannen zich bevinden aan de randen van het beleidskader. Initiatiefnemers en adviseurs blijven actief zoeken naar de grenzen van wat mogelijk is binnen de verruimde beleidsruimte. Dit vraagt van de gemeente een consistente en zorgvuldige toepassing van de beleidsregels, waarbij transparantie en gelijke behandeling centraal staan. Juist omdat het beleid bewust ruimte biedt voor flexibiliteit binnen duidelijke spelregels, is het van belang om de kaders niet op te rekken, maar ze consistent, robuust en navolgbaar toe te passen. In het kader van de verdere verfijning van het beleid wordt daarom aandacht besteed aan het verduidelijken en aanscherpen van deze grensgevallen, zodat het





beleid ook in complexe situaties richting blijft geven, uitvoerbaar blijft en recht doet aan de oorspronkelijke beleidsdoelen.

## Ingediende plannen

Uit de ingediende plannen ontstaat het volgende beeld (stand 1 augustus 2025):

### Totaalbeeld

- In totaal zijn er voor **72 locaties** plannen ingediend.
- Op deze locaties zijn plannen voor in totaal **152 woningen**.
- **65 woningen** zijn betaalbare woningen (max. €370.000), wat **42,8%** van het totaal is.
- Voor **6 locaties** is er nog geen concreet plan voor het aantal en type woningen.
- Om ontwikkelruimte te creëren wordt onder meer ingezet op de **sloop van 77.800 m<sup>2</sup> aan bebouwing en verharding** en de **aanleg van 104.500 m<sup>2</sup> nieuwe natuur**.
- Er worden plannen ingediend voor locaties in de **hele gemeente**.

### Kenmerken plannen

- In **57% van de plannen** gaat het om de **transformatie van een VAB-locatie** naar een woonerf. Het overgrote deel van de andere plannen bestaat uit woonerven die worden uitgebreid en in enkele gevallen is de huidige functie Bedrijf, Maatschappelijk of Sport.
- De **agrarische locaties** die transformeren naar een woonerf bevatten per plan gemiddeld **de meeste woningen**, dit zijn ook het vaakst de betaalbare woningen.
- Bij **31 plannen** gaat het om de toevoeging van **1 woning**, meestal bij bestaande woonerven. Dit gaat zowel om nieuwe vrijstaande woningen als woningsplitsingen.
- Veel van de **duurdere woningen** (boven € 370.000) worden **levensloopbestendig** uitgevoerd.
- Voor het creëren van ontwikkelpunten worden naast sloop en aanleg van natuur in **5 plannen extra landschapselementen** gerealiseerd boven op de verplichte inpassing, in **7 plannen** levert de **verduurzaming** van de bestaande opstal punten op en **9 keer** gaat het om **kwaliteitsverbetering**, zoals nieuw voegwerk en dakpannen en het vervangen van een asbesthoudend dak.
- Opvallend is dat **slechts 1 plan** in behandeling is op basis van de **regeling voor wonen in een bijgebouw** (hoofdstuk 2 van de beleidsregels). Er zijn wel meerdere plannen op basis van deze regeling ingediend, maar die plannen pasten niet binnen de voorwaarden van de regeling, en worden nu op basis van het puntensysteem uitgewerkt. Hiermee wordt **nog steeds feitelijk een woning (of meerdere woningen) in een bijgebouw gerealiseerd**, maar deze is dan groter dan de regeling



voor wonen in een bijgebouw toestaat en daar staat dan een verevening volgens het puntensysteem tegenover.

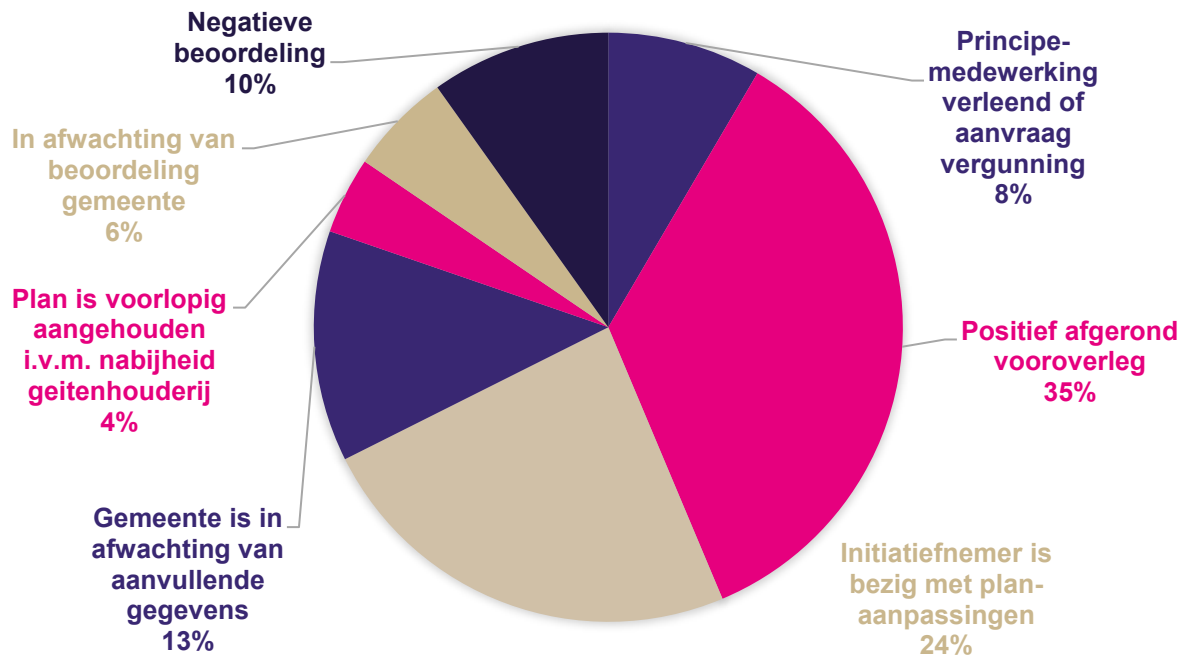
- Er zijn **9 plannen** die volgens de **regeling voor woningsplitsing** (hoofdstuk 1 van de beleidsregels) zijn ingediend en worden of zijn beoordeeld. Dit zijn niet alle woningsplitsingen, er worden ook woningen gesplitst als onderdeel van een plan waarbij ook woningen worden toegevoegd volgens het puntensysteem.
- Er is **1 plan** in ontwikkeling op basis van de **regeling voor nieuwe landgoederen**.
- Er zijn ook **plannen in ontwikkeling bij bestaande landgoederen**, maar deze zijn nog niet concreet ingediend en zijn dan ook niet meegenomen in deze evaluatie.
- Er is **1 initiatief** ingediend voor een **woonzorg-concept** in het buitengebied.
- Voor de plannen die aangehouden worden omdat ze binnen **500 meter van een geitenhouderij** zijn gelegen, geldt dat initiatiefnemers op eigen risico door kunnen gaan met de planontwikkeling en de gemeente hun plannen wel verder in behandeling neemt. Initiatiefnemers van locaties die binnen 2 km van een geitenhouderij liggen waarschuwen wij voor de mogelijke risico's. Er worden volgens het collegebesluit ten aanzien van woningbouw in de nabijheid van geitenhouderijen **geen besluiten voorgelegd** aan het college en de raad ten aanzien van deze locaties.

### Voortgang plannen

Sinds de invoering van de aangepaste werkwijze rondom conceptverzoeken in april 2025 is sprake van een significante versnelling in de doorlooptijd ten aanzien van vooroverleggen voor ruimtelijke ordeningszaken. Deze werkwijze geldt voor alle ruimtelijke ordeningszaken in de gemeente en heeft daarmee ook een directe impact op de behandeling van woningbouwinitiatieven in het buitengebied.

Waar voorheen sprake was van lange wachttijden die in sommige gevallen opliepen tot negen maanden voor een eerste beoordeling, ontvangen initiatiefnemers nu in de meeste gevallen binnen vier weken een eerste planbeoordeling of een verzoek om aanvullende informatie. Indien meer tijd nodig is voor de beoordeling, bijvoorbeeld omdat derden advies moeten uitbrengen, worden initiatiefnemers hierover tijdig geïnformeerd.

Op het moment van het ijkpunt van deze evaluatie (1 augustus 2025) zijn er nog slechts vier plannen in het vooroverleg (conceptverzoekfase) waarbij de gemeente aan zet is. Deze cijfers onderstrepen dat de nieuwe werkwijze niet alleen leidt tot snellere besluitvorming, maar ook tot een meer voorspelbaar en transparant proces voor initiatiefnemers



- Zoals in het taartdiagram te zien is, is **35% van de vooroverleggen positief afgerond**, is voor bijna de helft van de plannen nog geen definitieve uitkomst maar worden wel mogelijkheden gezien, en in **10% van de plannen ziet de gemeente geen mogelijkheden** voor de gevraagde ontwikkeling. Bij de afgewezen plannen gaat het vooral om planologische onmogelijkheden, het niet voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot betaalbaarheid of anderszins niet voldoen aan de (ruimtelijke) voorwaarden van de beleidsregels of het puntensysteem.
- Van de **21 plannen die on hold** waren gezet voor vaststelling van de nieuwe beleidsregels zijn **7 plannen positief beoordeeld** en voor die plannen wordt gewerkt aan de principemedewerking. De andere initiatiefnemers zijn nog bezig met planaanpassingen: zowel op eigen initiatief naar aanleiding van de nieuwe beleidsregels, als naar aanleiding van de beoordeling van de gemeente. Voor 4 van de 21 plannen hebben de initiatiefnemers afgezien van de plannen.





## 2. Evaluatie doelen beleid en woonvisie

### Beleidskader woningbouw in het buitengebied

In het beleidskader werd geconstateerd dat het voorgaande beleid onvoldoende flexibel was en het beleid onvoldoende oog had voor recente maatschappelijke opgaven. Zoals uit de statistieken blijkt is er nu slechts in 10% van de plannen sprake van een definitieve afwijzing. Dit is een duidelijke uitkomst van meer flexibiliteit in het beleid. Als een ingediend plan niet direct past, zijn er vrijwel altijd mogelijkheden om met een planaanpassing het plan alsnog haalbaar te maken. Wel moet onderkend worden dat een mismatch tussen het algemene gemeentelijke beleid en persoonlijke wensen niet in alle gevallen voorkomen kan worden.

### Versterken ruimtelijke kwaliteit

Zoals in het kader is opgenomen is ruimtelijke kwaliteit een uitgangspunt voor het beleid. De eis voor een erfvisie en een landschappelijk inrichtingsplan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is wel onderwerp van gesprek met initiatiefnemers en plannen behoeven vaak enige aanpassing om te voldoen aan de voorwaarden voor inrichting volgens de één-erfgedachte en passend in het landschapstype. De ruimtelijke kwaliteit wordt ook versterkt door de sloop van stallen en de aanleg van natuur, wat bovendien een positief effect heeft op de biodiversiteit in de gemeente.

### Wandelend Rood voor Rood

Hoewel het te vroeg is om conclusies te verbinden aan de werking van het wandelend rood voor rood-beleid, zien we plannen binnenkomen waar het idee is om voor het creëren van ontwikkelruimte gebruik te maken van sloopmeters elders. Dit wordt gefaciliteerd door het sloopvouchersysteem. De plannen die gebruik maken van het sloopvouchersysteem bevinden zich veelal nog niet in de fase van het principeverzoek. Dit kan deels verklaard worden door de tijd die nodig is voor het aankopen van sloopmeters en het onderhandelingsproces daarin tussen koper en verkoper. Ons bereiken ook signalen uit de makelaardij dat men hierin soms nog terughoudend is omdat er in de Bronckhorster context minder kaders zijn voor het bepalen van de prijs van de sloopmeters. Op dit moment (1 augustus 2025) zijn er voor 6 locaties sloopvouchers verstrekt voor totaal 8500 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Formeel is bij de gemeente nog geen verkoop van sloopvouchers aan een initiatiefnemer gemeld.

### Betaalbaarheid

Een belangrijk aandachtspunt binnen het woningbouwbeleid in het buitengebied blijft de betaalbaarheid van woningen. Uit de analyse blijkt dat maar liefst 42,8% van de geplande



woningen betaalbaar is. Dit is een opvallend hoog aandeel, zeker gezien de context van het buitengebied, waar de grondprijs, marktwerking, particuliere initiatieven en de opgave een agrarisch bedrijf te staken doorgaans leiden tot duurdere woningtypen.

Deze uitkomst is geen toeval, maar een aantoonbaar gevolg van het gevoerde beleid. Het puntensysteem dat op verschillende manieren stuurt op betaalbaarheid heeft geleid tot het opnemen van betaalbare woningbouw in plannen. Zonder deze beleidsmatige kaders zouden deze plannen waarschijnlijk slechts in beperkte mate tot stand zijn gekomen.

Het feit dat ruim vier op de tien woningen betaalbaar is, mag dan ook worden gezien als een prestatie van formaat. Tegelijkertijd is het van belang om deze ontwikkeling structureel te blijven monitoren. De druk op de woningmarkt, veranderende economische omstandigheden en de complexiteit van planvorming kunnen ertoe leiden dat betaalbaarheid onder druk komt te staan. De opgave in de gemeente blijft bovendien onverminderd groot: om gemeentebreed het doel van tweederde betaalbare woningen te behalen, geldt dat voor elke dure woning er twee betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden.

Het beleid biedt ruimte voor het vervullen van persoonlijke woonwensen, met name op bestaande woonerven. Hier wordt regelmatig één woning toegevoegd, bijvoorbeeld voor een familielid van de initiatiefnemer of de huidige bewoners. Deze plannen vallen vaak in het hogere prijssegment, maar dragen bij aan sociale cohesie en het toekomstbestendig maken van erven. Het beleid weet daarmee een balans te vinden tussen beleidsmatige doelen en individuele behoeften. Omdat deze dure woningen vaak levensloopbestendig worden uitgevoerd, dragen zij ook bij aan doelstellingen op het gebied van zorg.

### Transformatie VAB-locaties

Een andere doelstelling van het beleid is de transformatie van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) om leegstand en verpaupering tegen te gaan. Dit doel wordt duidelijk gehaald nu er relatief veel plannen (57%) zijn ingediend voor de transformatie van een VAB-locatie. Deze locaties leveren bovendien relatief veel betaalbare woningen op.

Al met al draagt het beleid bij aan de verschillende integrale doelstellingen: de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door landschappelijke inpassingen, landschapsversterking en sloop van stallen, er wordt bijgedragen aan de leefbaarheid, bijzondere woonvormen worden mogelijk gemaakt (met name erfdelen-concepten) en er wordt op verschillende locaties nieuwe natuur aangelegd.





### Gebiedstoets

In het besluit tot vaststelling van de beleidsregels is onderkend dat er nog geen gebiedsdoelstellingen zijn vastgesteld voor het landelijk gebied. Deze situatie is nog steeds actueel. Daarom wordt voorlopig gewerkt met een gebiedstoets, waarbij initiatiefnemers zelf de passendheid en wenselijkheid van hun woningbouwontwikkeling in het gebied moeten onderbouwen.

De gemeente ervaart deze werkwijze als positief. De gebiedstoets biedt initiatiefnemers de kans om hun perspectief op de locatie duidelijk te maken, waardoor de kennis en inzichten uit de samenleving actief worden benut in de beoordeling. Tegelijkertijd wordt door sommige adviseurs en initiatiefnemers aangegeven dat het invullen van de gebiedstoets als een extra drempel wordt ervaren.

In de praktijk leidt de beoordeling van de gebiedstoets soms tot aanpassing van plannen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van agrarische bedrijven. Belangrijk om te benoemen is dat de gebiedstoets tot op heden niet heeft geleid tot een afwijzing van een initiatief. Wel draagt de toets bij aan een efficiënter beoordelingsproces: initiatiefnemers worden gestimuleerd om vooraf al kritisch te kijken naar de wenselijkheid van hun plan, en denken bijvoorbeeld na over de ruimtelijke kwaliteit vanuit de context van het landschap, wat leidt tot beter onderbouwde aanvragen en minder werk voor de gemeente. Dit verkort de doorlooptijd van het proces.

Kortom, hoewel de gebiedstoets geen formele afwijzingen heeft veroorzaakt, heeft deze wel degelijk een positief effect op de kwaliteit van plannen en de snelheid van beoordeling. Tegelijk blijft het een aandachtspunt dat de toets voor sommige initiatiefnemers als complex of belastend wordt ervaren. Voor een integrale sturing op gebiedsdoelstellingen blijft het wenselijk om gebiedsdoelstellingen vast te stellen.

### Complexiteit en dienstverlening

Bij de vaststelling van het beleid is erkend dat de verruiming van woningbouw mogelijkheden gepaard gaat met een toename in complexiteit. De introductie van het puntensysteem en aanvullende indieningsvereisten, zoals de gebiedstoets, zijn bedoeld om sneller te kunnen beoordelen en beter te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en woningtypen. Dit vraagt meer van initiatiefnemers aan de voorkant van het proces, maar draagt aantoonbaar bij aan een vlottere en inhoudelijk betere beoordeling. Omdat het beleid meerdere doelen tegelijk dient, zoals landschappelijke kwaliteit en betaalbare woningbouw, is het niet te voorkomen dat initiatiefnemers vooraf kosten moeten maken om aan te tonen dat hun plan aan deze





doelen voldoet. Dit is een bewuste keuze die bij de vaststelling van het beleid al is voorzien, maar het blijft belangrijk om de balans te bewaken tussen beleidskwaliteit en toegankelijkheid voor initiatiefnemers.

### **Woonvisie Bronckhorst 2025-2035**

In de **Herijkte Woonvisie Bronckhorst 2025–2035** is opgenomen dat circa 15% van de totale woningbouwopgave in het buitengebied gerealiseerd kan worden. In absolute aantallen komt dit neer op een bandbreedte van 255 tot 330 woningen. Daarnaast wordt voor de gehele gemeente gestreefd naar een aandeel van tweederde betaalbare woningen.

Met momenteel 152 woningen in planvorming in het buitengebied is de gemeente goed op weg om deze doelstellingen te realiseren. Er is op dit moment geen aanleiding tot zorg, al is het belangrijk te onderkennen dat de huidige hoeveelheid van wooninitiatieven mede het gevolg kan zijn van een inhaaleffect na een periode waarin weinig mogelijk was, zoals we breder zien in de woningbouwopgave in onze gemeente. Het is aannemelijk dat deze piek in planvorming zich op termijn zal stabiliseren, hoewel er door de ontwikkelingen in de agrarische sector geen significante daling in aanvragen te verwachten is. Tegelijkertijd bevinden veel plannen zich nog in een vroege fase, waardoor realisatie op korte termijn niet vanzelfsprekend is. Ook is het gebruikelijk dat plannen in deze fase alsnog afvallen. Dit alles maakt dat het huidige aantal plannen niet als te veel of te weinig hoeft te worden beschouwd, maar monitoring van belang blijft.

### **Uitvoering blijft uitdaging**

Een belangrijk aandachtspunt in de uitvoering van het beleid is de afhandeling van principeverzoeken. De fase van het conceptverzoek verloopt nu over het algemeen vlot en biedt initiatiefnemers snel duidelijkheid over de haalbaarheid van hun plannen. Toch blijft de capaciteit op het gebied van ruimtelijke ordening beperkt, waardoor de verdere behandeling van principeverzoeken vertraging oploopt. Dit geldt ook voor ambtelijke capaciteit bij betrokken vakgebieden zoals landschap die ook betrokken zijn bij de beoordeling. Dit betekent dat initiatiefnemers, ondanks een positief eerste signaal, alsnog te maken kunnen krijgen met een langdurig traject voordat hun plannen planologisch mogelijk worden gemaakt, laat staan dat er gebouwd kan worden. Dit vormt een knelpunt voor de voortgang van woningbouwinitiatieven in het buitengebied.





### 3. Voorstel optimalisatie

Vanuit de uitvoering van de beleidsregels zijn verschillende knelpunten en kansen geconstateerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende onderdelen. Dit is onderverdeeld in de categorieën inhoudelijke aanpassing, technische verfijning en tekstuele verduidelijkingen. Naast de voorstellen voor aanpassingen gaan we ook in op zaken die in uitvoering naar voren zijn gekomen, maar waarin we de keuze hebben gemaakt deze niet aan te passen. Deze keuzes zijn gebaseerd op een analyse van de maatschappelijke meerwaarde, de uitvoeringslast en de beleidsmatige consequenties. Elk voorstel is zorgvuldig afgewogen op basis van effectiviteit en consistentie met het bredere beleidskader.

Zoals in het vorige hoofdstuk al is benoemd, kan het huidige beleid als behoorlijk complex worden ervaren. Dit komt doordat er verschillende beleidsdoelen tegelijkertijd worden meegewogen en tegelijkertijd flexibiliteit wordt gevraagd binnen het beleid, zonder dat willekeur ontstaat. In de onderstaande punten houden we daarom nadrukkelijk rekening met het streven om extra uitzonderingen en aanvullende regels zoveel mogelijk te vermijden, om verdere complexiteit tegen te gaan. Hoewel enerzijds door adviseurs wordt aangegeven dat het beleid complex is en veel vraagt van initiatiefnemers, vragen zij juist ook om maatwerk en uitzonderingen binnen het beleid door te voeren. Wij proberen hierin een middenweg te vinden.

#### Inhoudelijke aanpassing

##### 1. Relatie tussen beleid omzetten naar woonfunctie met toevoeging en zonder toevoeging van woningbouw: gevraagde verevening is onevenredig

Voor het omzetten van een agrarische functie naar een woonfunctie wordt een verevening gevraagd van 50% sloop (volgend uit de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid 3.8.3., 4.8.3 en 5.8.3 Wijziging in bestemming 'Wonen', 'Wonen-1' of 'Wonen-2' in bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' (vastgesteld 2017)): "In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50% van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd; de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het wonen worden niet meegerekend en buiten de berekening gelaten".

In de sloopvoucheregeling is bepaald dat sloopmeters die voor deze verevening benodigd zijn niet in aanmerking komen om deze om te zetten in een sloopvouchere. Echter zorgt dit voor een scheve verhouding, omdat voor nieuw te realiseren woningen geldt dat zij wel van alle slooppunten gebruik mogen maken. Er wordt dus een minder grote verevening gevraagd



in de vorm van sloop wanneer één of meerdere woningen toegevoegd worden dan wanneer alleen de functie op het perceel wordt gewijzigd in wonen en er geen woningen worden toegevoegd.

**Voorstel:** wijzigen in de uitvoeringsregeling sloopvouchers dat de 50%-eis wel geldt, maar dat deze gesloopte bebouwing wel kan worden omgezet in een sloopvouchers.

### 2. Investing in duurzaamheids- en kwaliteitsmaatregelen vindt soms niet plaats omdat voorinvestering niet gedaan wordt zonder zekerheid over de uitkomst of omdat de middelen vanuit de woningbouw hiervoor zijn benodigd

Bij de afweging om dit zo in te richten speelde mee dat vooraf een aantoonbare inspanning wordt verlangd, om te voorkomen dat er achteraf nog een open einde resteert dat nadere controle vereist. De kernvraag is of dit belang zwaarder weegt dan het risico dat een deel van de initiatiefnemers hierdoor afziet van uitvoering van de opgave. Nu van deze manier om punten te creëren minder gebruik wordt gemaakt, wordt voorgesteld dit aan te passen.

**Voorstel:** De beleidsregels worden aangepast, waarbij de inspanningsverplichting wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst en waar mogelijk als voorwaardelijke verplichting wordt vastgelegd, conform de werkwijze bij het erf- en inrichtingsplan.

### 3. Eis tweederde betaalbaar vanaf 3 woningen werkt soms ontmoedigend om betaalbare woningen te realiseren voor situaties met 3 of 4 woningen

In de huidige regeling geldt geen betaalbaarheidseis bij de bouw van twee woningen. Vanaf drie woningen moet echter tweederde verplicht betaalbaar zijn. Dit werkt in de praktijk ontmoedigend: initiatiefnemers die een derde woning willen toevoegen en daarbij juist een betaalbare woning willen realiseren worden beperkt doordat er in dat geval nog maar één dure woning is toegestaan. Dit kan ertoe leiden dat men afziet van het toevoegen van een betaalbare woning.

**Voorstel:** Zodanig wijzigen dat het uitgangspunt wordt: een maximum van vijf woningen per locatie, waarbij maximaal twee woningen in het duurdere segment mogen vallen. Dit biedt meer flexibiliteit en stimuleert tegelijkertijd de realisatie van betaalbare woningen. Meer woningen (maximaal 10) blijft mogelijk als enkel betaalbare woningen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen leiden tot meer plannen met twee dure woningen. Door monitoring zullen we in de gaten houden of dit zo het geval is na aanpassing van het beleid.



#### 4. Woningssplitsing van agrarische bedrijfswoningen mogelijk maken

Hoewel het toevoegen van woningen op een agrarisch erf niet onder de scope van het beleid voor woningbouw in het buitengebied valt, omdat het planologisch gaat om de toevoeging van een bedrijfswoning, raakt de wens wel aan de woningbouwopgave. Voor het toevoegen van een tweede bedrijfswoning moet de bedrijfseconomische noodzaak aangetoond worden. Dit is in veel gevallen niet aantoonbaar, omdat er vaak geen noodzaak is om met 2 fte 24/7 op locatie bij het bedrijf aanwezig te zijn. Toch komt bijvoorbeeld de situatie dat een toekomstig familielid dat toekomstig bedrijfsopvolger is wel deeltijd meewerkt in het bedrijf, naast een andere baan. Gelet op de familieband, waarbij zicht is op een toekomstige bedrijfsopvolger, is er een behoefte om op het erf te blijven wonen. Daarom willen we het voor familieleden van de agrarisch bedrijfseigenaar mogelijk maken om voor familieleden die (deeltijd) in het bedrijf werken een woning toe te voegen, maar enkel via woningssplitsing.

**Voorstel:** Opnemen in de beleidsregels dat het mogelijk is om binnen het bestaande hoofdgebouw van een agrarische bedrijfswoning een woningssplitsing toe te passen, specifiek voor personen die (deel)tijd werkzaam zijn binnen het agrarisch bedrijf. Enkel bij het toevoegen van 1 woning in het bestaande hoofdgebouw hoeft dan de bedrijfseconomische noodzaak niet te worden aangetoond, enkel de binding met het bedrijf. Hiermee wordt aangesloten bij de behoefte aan flexibiliteit op erven met een agrarische functie, zonder afbreuk te doen aan de planologische uitgangspunten van het omgevingsplan. De regeling kan bijdragen aan het toekomstbestendig maken van agrarische bedrijven en het behoud van sociale structuren op het platteland.

### Technische verfijning

#### 5. Meewegen verbouwing bestaande opstal tot levensloopbestendige woning

In sommige gevallen wordt een bestaande opstal verbouwd tot een levensloopbestendige woning. Er is voorgesteld om ook in deze situaties aftrekpunten toe te kennen, vergelijkbaar met de regeling voor nieuwbouwwoningen die levensloopbestendig worden gerealiseerd.

**Voorstel:** Ken ook 15 aftrekpunten toe wanneer een bestaande opstal wordt aangepast tot een levensloopbestendige woning. Dit stimuleert hergebruik van bestaande bebouwing en draagt bij aan de doelstelling om levensloopbestendig wonen te bevorderen.

#### 6. Meewegen eerder gerealiseerde landschappelijke inpassing

In sommige gevallen is in het verleden al een landschappelijke inpassing gerealiseerd, zonder dat deze is ingezet als verevening voor een eerdere ontwikkeling. De vraag is of deze





inspanningen alsnog kunnen meetellen in de puntentoekening voor landschappelijke inpassing binnen de huidige regeling.

**Voorstel:** Punten voor de landschappelijke inpassing worden alleen toegekend wanneer er daadwerkelijk nieuwe landschapselementen worden aangelegd conform de eisen uit het beleid. Eerder aangelegde landschapselementen komen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten, omdat de beleidsdoelstelling gericht is op het realiseren van nieuwe landschapselementen.

### 7. Aanpassing sloopvouchereformulier: uitbreiding en verwijzing

Er is geconstateerd dat het sloopvouchereformulier beperkt was tot het opgeven van maximaal vijf schuren per aanvraag en dat een verwijzing naar het formulier voor verkoop van sloopmeters ontbrak.

**Status:** Deze punten zijn inmiddels aangepast. Het formulier is technisch uitgebreid zodat meer dan vijf schuren in één keer kunnen worden opgegeven. Daarnaast is een duidelijke verwijzing naar het verkoopformulier toegevoegd, waarmee het aanvraagproces vollediger en gebruiksvriendelijker is geworden.

### 8. Woningssplitsing binnen groot hoofdgebouw: toepassing puntensysteem

In bepaalde gevallen wordt een woning gesplitst binnen een bestaand hoofdgebouw dat aanzienlijk groter is dan gemiddeld. Hierdoor kan een nieuwe woning qua omvang boven de grens van 750 m<sup>3</sup> uitkomen. Deze woning bestaat qua categorie niet, terwijl hergebruik van bestaande bebouwing wel een beleidsdoel is. Initiatiefnemers worden hierdoor gedwongen meerdere woningen binnen het hoofdgebouw te realiseren of een vrijstaande woning te realiseren terwijl dit niet bij hun persoonlijke wensen aansluit noch aansluit bij de doelen van het beleid. Voor woningen in bestaande bebouwing geldt een puntenaftrek van 30% om hergebruik te stimuleren.

**Voorstel:** Opnemen dat in deze specifieke situatie het puntenaantal voor een grote vrijstaande woning wordt toegepast en de gebruikelijke aftrek van 30% op het benodigd aantal punten geldt.

### 9. Ontwikkelruimte bij oudere bebouwing zonder vergunning

Van oudere bebouwing (ouder dan 40 jaar) is niet altijd een vergunning terug te vinden in het archief. In veel gevallen gaat het echter om legale of gedoogde bebouwing, waar al decennialang geen handhaving op heeft plaatsgevonden. Omdat het doel van de regeling is



om te komen tot een gewenst ruimtelijk eindbeeld door overbodige bebouwing te verwijderen, is het wenselijk om ook in deze gevallen ontwikkelruimte toe te kennen.

**Voorstel:** Indien kan worden aangetoond dat de bebouwing al meer dan 40 jaar aanwezig is, komt deze in aanmerking voor ontwikkelruimte, ook als er geen vergunning kan worden overgelegd. Voorwaarde is dat de bebouwing niet eerder is ingezet voor verevening.

#### 10. Uitsluiting van functies 'bos' en 'natuur' bij landschappelijke inpassing

Bij het aanleggen van landschapselementen binnen de bestemmingen 'bos' en 'natuur' wordt in de praktijk geen ontwikkelruimte toegekend. De reden hiervoor is dat deze gronden van zichzelf al een hoge natuurwaarde hebben. Het toevoegen van landschapselementen binnen deze functies levert daardoor onvoldoende extra natuurwaarde op om te rechtvaardigen dat hiervoor ontwikkelpunten worden toegekend. Bovendien geldt dat wanneer er géén bos of natuur aanwezig is binnen deze bestemmingen, er sprake is van een illegale situatie. Het oplossen van een illegale situatie wordt niet beloond binnen het puntensysteem.

**Voorstel:** Landschapselementen binnen de functies 'bos' en 'natuur' komen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten. Deze uitsluiting wordt expliciet opgenomen in de regeling, ter verduidelijking van het bestaande uitgangspunt.

#### 11. Procedure wijziging omgevingsplan bij sloopvouchers

Bij het aanvragen van een sloopvoucher is het van belang dat duidelijk is naar welke toekomstige functie wordt toegewerkt, met het oog op de benodigde wijziging van het omgevingsplan. Deze informatie is essentieel voor een goede beoordeling van de aanvraag en het vervolgproces.

**Voorstel:** Het aanvraagformulier voor sloopvouchers wordt aangepast. Aanvragers moeten daarin voortaan aangeven naar welke functie zij toewerken. Hiermee wordt de relatie met de benodigde planologische procedure expliciet gemaakt en ontstaat er meer duidelijkheid over het beoogde ruimtelijke eindbeeld.

#### 12. Toekenning van punten bij natuurontwikkeling: functiewijziging én nieuwe aanleg vereist

In de praktijk ontstaat onduidelijkheid over het toekennen van ontwikkelpunten bij natuurontwikkeling, met name in situaties waarin alleen de functie van een perceel wordt gewijzigd naar 'natuur', zonder dat er nieuwe natuur wordt aangelegd of de natuur al eerder is aangelegd, maar de functiewijziging niet is doorgevoerd.





**Voorstel:** Punten voor natuurontwikkeling worden alleen toegekend wanneer de functie van het perceel wordt gewijzigd naar 'natuur' én er daadwerkelijk nieuwe natuur wordt aangelegd conform de eisen uit het beleid. Eerder aangelegde natuur komt niet in aanmerking voor ontwikkelpunten, omdat de beleidsdoelstelling gericht is op het realiseren van nieuwe natuurwaarden.

### 13. Aanpassing puntentelling landschapselementen binnen de 'Standaard Landschappelijke Inpassing'

Op basis van ervaringen uit de praktijk en signalen van onze landschapsdeskundige is geconstateerd dat de huidige puntentelling binnen de 'Standaard Landschappelijke Inpassing' leidt tot een onevenwichtige toepassing van landschapselementen. Met name het hoge puntenaantal voor een poel (33 punten) zorgt ervoor dat dit element in veel aanvragen wordt opgenomen. Dit leidt tot een oververtegenwoordiging van poelen in het buitengebied, wat ecologisch en ruimtelijk niet wenselijk is. Door de aanleg van lijnvormige landschapselementen te bevorderen sluiten we beter aan bij recente wetgeving en doelstellingen voor verbeteren Basiskwaliteit Natuur en versterken Groenblauwe dooradering.

**Voorstel:** Om meer balans en variatie in de landschappelijke inpassing te stimuleren, wordt voorgesteld het puntenaantal voor een poel te verlagen van 33 naar 3. Hiermee wordt voorkomen dat de aanleg van poelen als 'gemakkelijke' oplossing wordt ingezet om aan de puntentelling te voldoen, en ontstaat er meer ruimte voor een gevarieerde en gebiedseigen landschappelijke invulling met lijnvormige elementen. Bij een volgende herziening van de 'Standaard Landschappelijke Inpassing' zal breder worden gekeken naar de onderlinge verdeling van de punten tussen landschapselementen. Dit wordt separaat ter vaststelling aan het college aangeboden, als onderdeel van bredere toepassing dan alleen voor woningbouwinitiatieven.

## Tekstuele verduidelijking

### 14. Woningssplitsing telt mee in aantal, maar niet in percentage betaalbaar

In de huidige tekst is niet helder omschreven dat bij woningssplitsing de extra woning wel meetelt in het totaal aantal woningen, maar niet wordt meegenomen in de berekening van het percentage betaalbare woningen. Dit kan tot verwarring leiden bij initiatiefnemers.

**Voorstel:** Deze onduidelijkheid wordt opgelost door het voorstel onder punt 3, waarin wordt voorgesteld om maximaal vijf woningen per locatie toe te staan, waarvan maximaal twee in





het duurdere segment. Hierdoor vervalt de noodzaak om het percentage betaalbaar per situatie te berekenen, en wordt de regeling eenvoudiger en duidelijker toepasbaar.

#### 15. Onjuiste verwijzing naar categorieën betaalbare koopwoningen

In de huidige tekst van de beleidsregels onder het kopje “Ontwikkeldruimte inzetten”, onder onderdeel c. is sprake van een verwisseling van categorieën binnen de betaalbare koopwoningen waardoor deze niet meer corresponderen met de tabel onder e. Categorie 8 en categorie 10 zijn verkeerd benoemd, wat tot verwarring kan leiden bij de interpretatie van de regeling.

**Voorstel:** Correctie van de tekstuele fout door de juiste benamingen toe te passen:

- Categorie 8 betreft een groot appartement
- Categorie 10 betreft een klein appartement

#### 16. Voorkomen van stapeling van ontwikkelruimte op één locatie

In de oorspronkelijke regeling is niet expliciet opgenomen dat ontwikkelruimte via het puntensysteem slechts éénmalig per locatie kan worden benut. Deze ommissie wordt nu hersteld, omdat het evident is dat het niet de bedoeling is om via herhaalde toepassing van het puntensysteem het aantal woningen op één locatie stapsgewijs uit te breiden tot boven de beleidsmatige grens van het toevoegen van vijf woningen per locatie.

**Voorstel:** In de regeling wordt verduidelijkt dat op een locatie waar eerder woningen zijn toegevoegd op basis van het puntensysteem, geen aanvullende woningen via dezelfde regeling kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt ongewenste stapeling voorkomen en blijft de maximale ontwikkelruimte per locatie gewaarborgd.

#### 17. Verduidelijken relatie tussen beleid voor nieuwe landgoederen en VAB-beleid

In de huidige regeling wordt de relatie tussen het beleid voor nieuwe landgoederen en het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) slechts summier benoemd, en dan alleen in bijlage 3. Dit kan tot onduidelijkheid leiden over de mogelijkheden die ontstaan wanneer beide regelingen samenkomen.

**Voorstel:** De regeling wordt aangevuld met een expliciete toelichting waarin wordt verduidelijkt dat het mogelijk is om, wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden voor de realisatie van een nieuw landgoed, aanvullend punten te verdienen binnen het puntensysteem van het VAB-beleid.



### 18. Geen ontwikkelruimte bij gesubsidieerde natuurontwikkeling en landschapselementen

Wanneer natuur wordt aangelegd met behulp van subsidie, is het doel van die subsidie het versterken van de natuurwaarden. In dergelijke gevallen is de natuurontwikkeling al bekostigd vanuit publieke middelen en draagt deze bij aan bestaande beleidsdoelen op het gebied van natuur en landschap. Hetzelfde geldt voor de aanleg van landschapselementen.

**Voorstel:** Indien voor de aanleg van natuur of landschapselementen subsidie is verleend, kan dit niet worden ingezet voor het verkrijgen van ontwikkelruimte binnen het puntensysteem. Het belonen van gesubsidieerde maatregelen met ontwikkelpunten zou neerkomen op dubbele bekostiging en is daarom niet toegestaan.

### 19. Begrip 'per ontwikkeling' verduidelijken

Vanuit de praktijk is gesignaleerd dat het begrip "per ontwikkeling" in het puntensysteem niet altijd eenduidig wordt geïnterpreteerd. Zo is onduidelijk of het maximum van 10 punten geldt per maatregel, per woning, of per project. Dit leidt tot verwarring bij de berekening van punten voor verduurzaming, landschapselementen en kwaliteitsverbetering.

**Voorstel:** Het begrip "per ontwikkeling" wordt niet aangepast. Wel wordt verduidelijkt dat hiermee wordt bedoeld: per woningbouwontwikkeling. Dit betekent dat het maximum van 10 punten geldt per initiatief waarbij één of meerdere woningen worden gerealiseerd, en niet per afzonderlijke maatregel of per perceel. Deze uitleg sluit aan bij de oorspronkelijke bedoeling van het beleid en voorkomt dat het puntensysteem versnipperd of onevenredig wordt toegepast.

## Zaken die we niet aanpassen

### 20. Mogelijkheid tot uitbreiding van bijgebouwen op basis van sloopmeters elders

Er bestaat onder een groep inwoners belangstelling voor het vergroten van bijgebouwen, waarbij men bereid is sloopmeters aan te kopen of natuur te ontwikkelen om dit mogelijk te maken.

**Voorstel:** Afzien van implementatie. Hoewel er enige vraag is, lijkt deze beperkt van omvang. Bovendien brengt het verwerken van dergelijke verzoeken aanzienlijke technische complexiteit met zich mee, waaronder het opstellen van maatwerkregels en het creëren van maatwerklocaties binnen het omgevingsplan. Dit leidt tot een disproportionele inzet van capaciteit ten opzichte van de verwachte maatschappelijke opbrengst. Daarnaast is in het buitengebied al 100 m<sup>2</sup> per woning toegestaan, mits niet meer al legaal aanwezig of anders is aangegeven. Met de gedragslijn die vastgesteld is door het college kan tot maximaal 150



m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden toestaan. Ook is het mogelijk om op VAB-locaties 200m<sup>2</sup> aan bijgebouwen extra te behouden ten behoeve van het voortzetten van hobbymatige agrarische activiteiten.

### 21. Verzoek om meer differentiatie in woningcategorieën: mogelijkheid tot realiseren van een vrijstaande woning van 300 m<sup>3</sup>

Vanuit de praktijk is de wens geuit om meer differentiatie aan te brengen in de woningcategorieën, met name door het mogelijk te maken om een kleinere vrijstaande woning van circa 300 m<sup>3</sup> te realiseren. Dit zou volgens sommige initiatiefnemers beter aansluiten bij de behoefte aan compacte, vrijstaande woningen, bijvoorbeeld voor starters of senioren.

**Voorstel:** Dit verzoek wordt niet overgenomen. De huidige puntensystematiek is bewust zo ingericht dat ook de kleinste categorie vrijstaande woningen relatief veel punten kost. Deze beleidsmatige keuze is bedoeld om betaalbare woningbouw te stimuleren en te voorkomen dat de beschikbare ruimte vooral wordt benut voor vrijstaande woningen, die doorgaans duurder zijn. Het toevoegen van een aparte categorie voor kleinere vrijstaande woningen zou deze balans verstoren en afbreuk doen aan de beleidsdoelstelling.

### 22. Kaveloppervlakte voor categorie 5, 6 en 7 woningen: haalbaarheid bij hoekwoningen

Er is kritiek geuit op de voorgeschreven kaveloppervlaktes voor woningen in categorie 5, 6 en 7. Met name bij hoekwoningen zouden deze oppervlaktes in de praktijk moeilijk haalbaar zijn, waardoor de toepasbaarheid van deze categorieën ter discussie wordt gesteld. Ook een levensloopbestendig programma in een Tiny house leidt tot een zeer kleine kavel

**Voorstel:** Het voorstel wordt niet overgenomen. De gehanteerde kaveloppervlaktes zijn gebaseerd op planeconomisch onderzoek en vormen daarmee een onderbouwde basis voor de regeling. Hiermee wordt geborgd dat de woningen duurzaam binnen de beoogde prijscategorie blijven vallen en dit niet alleen afhankelijk is van privaatrechtelijke afspraken. In verschillende plannen worden de woningen ook ingepast. Bovendien zijn er ruimtelijke oplossingen denkbaar waarmee ook hoekwoningen binnen deze kaders passend kunnen worden ingepast. Aanpassing van de oppervlaktes is daarom niet wenselijk en noodzakelijk.

### 23. Woningen groter dan 750 m<sup>3</sup> toestaan

Er is de wens geuit om binnen het puntensysteem ook woningen groter dan 750 m<sup>3</sup> toe te staan. Binnen de huidige regeling is dit niet mogelijk, omdat dergelijke woningen buiten de gestelde volumebegrenzing vallen.





**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. Binnen het reguliere VAB-beleid geldt een maximale woninginhoud van 750 m<sup>3</sup>. Voor grotere woningen bestaat al een alternatieve route via het beleid voor nieuwe landgoederen, waarin onder voorwaarden een woning tot 1.000 m<sup>3</sup> mogelijk is. Daarmee is er voldoende ruimte voor grotere woningtypen binnen een ander beleidskader, zonder dat dit het puntensysteem van het VAB-beleid hoeft te verruimen.

#### 24. Ontwikkelpunten voor investering in natuurfonds

Er is verkend of het mogelijk is om ontwikkelpunten toe te kennen aan initiatiefnemers die geen natuur zelf aanleggen, maar in plaats daarvan investeren in een natuurfonds, zoals het Streekfonds Achterhoek. Hoewel het fonds positief staat tegenover samenwerking en kan bemiddelen tussen initiatiefnemers en geschikte locaties, brengt deze werkwijze ook onzekerheden met zich mee.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. Het toekennen van ontwikkelpunten op basis van een financiële bijdrage aan een fonds zonder dat een concrete locatie bekend is en planologisch wordt vastgelegd, biedt onvoldoende zekerheid dat de natuur daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Het doel van het beleid is het bereiken van een concreet en controleerbaar ruimtelijk eindbeeld. Daarom blijft de lijn dat ontwikkelpunten alleen worden toegekend als:

- de natuurontwikkeling daadwerkelijk plaatsvindt;
- de locatie concreet bekend is;
- de ontwikkeling wordt meegenomen in de bestemmingsplanwijziging;
- en de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het regelen van deze locatie en de bijbehorende afspraken.

De gemeente treedt hierin niet op als bemiddelende partij. Wel kan een organisatie als het Streekfonds Achterhoek, maar bijvoorbeeld ook Agrarische Natuurvereniging 't Onderholt, een rol spelen in het koppelen van initiatiefnemers aan geschikte locaties, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

#### 25. Definitie betaalbare koop / V.O.N.-prijs

Er wordt regelmatig gevraagd hoe de prijs voor betaalbare koopwoningen wordt bepaald, en of de V.O.N.-prijs (vrij op naam) gelijk is aan de verkoopprijs. Deze vragen wijzen op behoefte aan verdere verduidelijking.





**Voorstel:** Dit punt wordt niet aangepast. In de bestaande begrippenlijst zijn zowel de definitie van *betaalbare koop* als de uitleg van de *V.O.N.-prijs* al opgenomen. De V.O.N.-prijs betreft de totale verkoopprijs inclusief bijkomende kosten, en vormt daarmee het uitgangspunt voor de beoordeling van betaalbaarheid. Verdere specificatie in de regeling is niet nodig.

## 26. Verzoek om een lijst voor koopkavels op basis van binnengekomen bouwplannen

Er is een verzoek binnengekomen om een lijst op te stellen voor de koop/verkoop van kavels, vergelijkbaar met de bestaande sloopvoucherlijst. Het idee is dat initiatiefnemers met concrete bouwplannen, waarvoor nog geen specifieke kopers of geïnteresseerden zijn, op een dergelijke lijst worden geplaatst. Dit zou mogelijk helpen om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. De gemeente vervult geen bemiddelende rol in de verkoop van particuliere kavels. Het actief koppelen van initiatiefnemers aan potentiële kopers valt buiten onze publieke taak en verantwoordelijkheid. Voor dergelijke bemiddeling kunnen initiatiefnemers zich wenden tot een makelaar of andere commerciële partij die hierin gespecialiseerd is.

## 27. Ervaren onrechtvaardige uitwerking voor kleinere dorpskernen

Gevraagd wordt om de regeling rondom puntentoekening op basis van afstand tot dorpskernen te heroverwegen. In de praktijk blijkt dat deze regeling voor een aantal kleine kernen zoals Toldijk en Wichmond als onrechtvaardig wordt ervaren. De locatie van een erf is vaak een toevaligheid, en het verschil in puntentoekening kan oplopen tot tientallen punten, enkel op basis van ligging ten opzichte van een kern met voldoende inwoners. Dit leidt tot situaties waarin vergelijkbare locaties sterk verschillend worden beoordeeld, zoals bij een erf tegen Wichmond aan dat 39 punten minder scoorde dan wanneer het tegen Baak had gelegen.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. De regeling is bewust vormgegeven met een gradatiesysteem waarbij tot 2 kilometer van een kern aftrekpunten kunnen worden verdiend. Voor de definitie van een kern is gekozen voor een inwoneraantal als maatstaf, omdat dit een objectieve graadmeter is voor de levensvatbaarheid van voorzieningen. Het beleid beoogt het stimuleren van woningbouw in de nabijheid van kernen met voldoende voorzieningen. Een bredere definitie zou het voordeel relativeren en in bijna de hele gemeente van toepassing maken, terwijl een engere definitie zich enkel op grote kernen zou



richten. De huidige afweging biedt een gebalanceerde stimulans voor woningbouw op locaties die bijdragen aan het behoud en nabijheid van voorzieningen.

### 28. Regeling voor extra bijgebouwen ook toepassen bij woonfuncties die ooit agrarisch waren

De regeling waarbij maximaal 300 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> bij recht + 200 m<sup>2</sup> extra) aan bijgebouwen mag worden behouden voor hobbymatig boeren bij functiewijziging van agrarisch naar wonen, ook toepassen op bestaande woonfuncties die in het verleden agrarisch waren.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. De regeling is specifiek bedoeld voor situaties waarin een agrarische functie wordt omgezet naar een woonfunctie. Voor bestaande woonfuncties geldt het vastgestelde omgevingsplan als planologische basis.