



BELEIDSREGELS WONINGBOUW IN HET BUITENGEBIED

Oktober 2025

www.bronckhorst.nl



gemeente Bronckhorst



Inhoud

<i>Inleiding</i>	3
Leeswijzer	3
Wat is er mogelijk?	3
Het stappenplan en de beslisboom	3
Inspiratie voor de uitwerking en de gebiedstoets	4
 1. <i>Woningsplitsing</i>	5
Algemeen	5
Planologisch kader	5
Ontwerp en landschap	6
 2. <i>Woning in een bijgebouw</i>	7
Algemeen	7
Planologisch kader	7
Ontwerp en landschap	8
 3. <i>(Nieuwe) Landgoederen</i>	9
Bestaande landgoederen	9
Algemeen	9
Planologisch kader	9
Ontwerp en landschap	10
Nieuwe landgoederen	10
Algemeen	10
Planologisch kader	11
Ontwerp en landschap	12
 4. <i>Woningen ontwikkelen op VAB-locaties en bij particuliere erven: ontwikkelruimte creëren en inzetten</i>	13
Hoe werkt het puntensysteem?	13
Ontwikkelruimte creëren	13
Ontwikkelruimte inzetten	16
Planologisch kader	18
Ontwerp en landschap	19
Specifieke voorwaarden bij transformatie VAB-locatie	20
Specifieke voorwaarden bij toevoegen woning bij een particulier erf	20
 <i>Afwijking</i>	21
 <i>Overgangsrecht</i>	21
 <i>Begrippenlijst</i>	22

Inleiding

Deze beleidsregels vormen de geoptimaliseerde uitwerking (2025) van het beleidskader dat op 11 juli 2024 door de gemeenteraad van Bronckhorst is vastgesteld (Raadsvoorstel Z138483/Raad-00961). In deze beleidsregels worden de verschillende mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied beschreven. Deze beleidsregels vervangen volledig de in oktober 2024 vastgestelde beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied' en haar bijlagen.

Vanuit de recente opgaven en de constatering dat het beleid voor het buitengebied soms onvoldoende flexibel was, is in het beleidskader omschreven op welke manier het beleid wordt aangepast. De beleidsregels vormen de concreet toepasbare regels op basis waarvan initiatieven worden getoetst. Bij de vaststelling van deze beleidsregels is ook een toelichting opgenomen waarin bepaalde keuzes zijn verantwoord.

Naast deze beleidsregel wordt ook de [Uitvoeringsregel sloopvouchers](#) vastgesteld om uitvoering te geven aan het beleidskader. Omdat sloop ook voor andere doeleinden dan woningbouw kan worden ingezet is gekozen om voor sloop een aparte uitvoeringsregel op te stellen.

De herijking van de kaders voor woningbouw in het buitengebied is met voorrang opgepakt. De herijking van de gehele woonvisie als onderdeel van de omgevingsvisie vindt nog plaats. Deze beleidsregels worden uiteindelijk onderdeel van het volkshuisvestelijk programma, de opvolger van de woonvisie. Evaluatie en eventuele herijking van het beleid voor woningbouw in het buitengebied vindt plaats als onderdeel van de evaluatie van de woonvisie.

Leeswijzer

Wat is er mogelijk?

Met de herijking van de kaders zijn er een aantal nieuwe of aanvullende mogelijkheden, maar blijven er ook zaken, die al goed werken, onverkort van kracht. Het blijft mogelijk om woningen te splitsen, de regels hiervoor zijn te lezen in [hoofdstuk 1](#). Ook blijft het mogelijk om een woning in een bijgebouw toe te voegen, zie hiervoor [hoofdstuk 2](#). Op welke manieren woningbouw bij bestaande landgoederen mogelijk is en welke regels gelden voor het realiseren van een nieuw landgoed is te lezen in [hoofdstuk 3](#). In [hoofdstuk 4](#) zijn de mogelijkheden voor het transformeren van een agrarisch erf naar een woonerf en de mogelijkheden voor het realiseren van woningen bij bestaande woonerven beschreven. Dit laatste hoofdstuk bevat het puntensysteem dat voor deze ontwikkelingen gehanteerd wordt. Meer uitleg over de achtergrond van het puntensysteem is te vinden in [het beleidskader](#) en de [toelichting op de beleidsregels](#).

Het stappenplan en de beslisboom

Om initiatiefnemers te ondersteunen is een stappenplan opgesteld. Dit stappenplan is te vinden als bijlage 1 bij deze beleidsregels. Daarnaast is in bijlage 4 een document

toegevoegd waarbij u snel kunt zien wat de opties zijn bij de woonwens die u heeft. Deze illustratie in de vorm van een beslisboom kan u ondersteunen bij het vinden van de voor uw situatie van toepassing zijnde regels.

Inspiratie voor de uitwerking en de gebiedstoets

Bijlage 2 is een inspiratiedocument voor de uitwerking van uw plan, hier kunt u vinden hoe u met uw ontwikkeling de kwaliteit van uw erf kunt verbeteren aan de hand van de kenmerken van erven in het buitengebied en de kenmerkende landschapselementen. In bijlage 3 is een instructie voor de gebiedstoets opgenomen. Hier krijgt u mee te maken als u woningen wilt toevoegen op basis van het puntensysteem. In hoofdstuk 4 leest u daar dan ook meer over.

1. Woningsplitsing

Voor het realiseren van een extra woning door een bestaande woning te splitsen gelden de onderstaande regels. Als u niet aan deze regels kunt voldoen, bijvoorbeeld omdat u een duurdere woning wilt toevoegen, is het alsnog mogelijk om een woning toe te voegen via splitsing op basis van het puntensysteem in [hoofdstuk 4](#).

Algemeen

- a. Er wordt voorzien in een concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend bij de gemeente;
- b. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het omgevingsplan, omgevingsvergunning(en), wettelijk kostenverhaal waaronder de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen¹, het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst.
- c. Iedere toe te voegen woning heeft een V.O.N.-prijs van maximaal de grens voor [betaalbare koop](#);

Planologisch kader

- d. Woningsplitsing beperkt zich tot het creëren van één of meerdere extra woningen binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw, waar reeds een of meerdere verblijfsobjecten met een woonfunctie aanwezig zijn én op grond van het omgevingsplan sprake is van de functie Wonen, Wonen-1 of Wonen-2;
- e. Woningsplitsing is ook mogelijk bij agrarische bedrijfswoningen, hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - I. Woningsplitsing beperkt zich tot het creëren van één woning binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw, waar reeds een of meerdere verblijfsobjecten met een woonfunctie aanwezig zijn én op grond van het omgevingsplan sprake is van de functie Agrarisch of Agrarisch met Waarden.
 - II. De toekomstig bewoner moet een binding hebben met het agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld doordat de bewoner de opvolger is van of werkzaam is bij het agrarisch bedrijf. Voor deze beoordeling hoeft geen advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwaanvragen.
- f. Woningen op een locatie waar woningen eerder op basis van het puntensysteem ([hoofdstuk 4](#)) zijn toegevoegd kunnen niet gesplitst worden;
- g. Na splitsing is de gezamenlijke maximale inhoud 750 m³. Indien en voor zover het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied Bronckhorst' (3 november 2016) een grotere inhoud had dan 750 m³, geldt de grotere inhoud als maximum;

¹ Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2023 | Lokale wet- en regelgeving ([overheid.nl](#))

- h. Bij toevoeging van meerdere woningen door splitsing hebben de toegevoegde woningen na splitsing recht op 50 m² aan bijgebouwen en bij toevoeging van 1 woning is dit 100 m². Voor iedere reeds bestaande woning blijft een recht van 100 m² bestaan. Het meerdere aan bijgebouwen wordt gesloopt tenzij meer bij recht op grond van het omgevingsplan is toegestaan. Indien sprake is van monumentale bijgebouwen vervalt het recht op extra bijgebouwen;
- i. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project) in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- j. Woningsplitsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;

Ontwerp en landschap

- k. Initiatieven moeten voldoen aan de één-erfgedachte. Er is één gezamenlijke toegang en het erf is als een geheel ingericht, de woningen en bijbehorende buitenruimte zijn niet ingericht als aparte erven. Meer over deze ontwerpeis is te vinden in bijlage 2;
- l. Bij ieder plan moet een [erf- en landschapsinrichtingsplan](#) worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente. In het verleden aangelegde landschapselementen tellen niet mee voor de standaard landschappelijke inpassing. Het [erf- en landschapsinrichtingsplan](#) moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden, dit leggen wij vast in de anterieure overeenkomst. De uitgangspunten voor dit [erf- en landschapsinrichtingsplan](#) zijn te vinden in bijlage 2.

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om woningsplitsing waarvoor de bestaande woning wordt vergroot. Bekijk [via deze link²](#) aan welke vorm van vergroting wij wel en aan welke vorm wij geen medewerking verlenen.

Als niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan is het enkel mogelijk om via het puntensysteem woningen toe te voegen. Het is ook mogelijk om een woning toe te voegen via de regeling voor woningsplitsing en ook woningen toe te voegen via het puntensysteem, zie hiervoor 'Specifieke voorwaarden bij toevoegen woning bij een particulier erf' in hoofdstuk 4.

² Voorwaarden woningvergroting voor woningsplitsing | Gemeente Bronckhorst

2. Woning in een bijgebouw

Voor het realiseren van een woning in een bijgebouw gelden de onderstaande regels. Als u niet aan deze regels kunt voldoen, bijvoorbeeld omdat u een duurdere woning wilt toevoegen, is het alsnog mogelijk om een woning toe te voegen in een bijgebouw op basis van het puntensysteem in [hoofdstuk 4](#). Ook als u meer dan één woning wilt toevoegen gebeurt dit op basis van het puntensysteem.

Algemeen

- a. De woning is bedoeld voor prioritaire doelgroepen uit de woonvisie, zoals starters, jonge gezinnen en senioren;
- b. De toe te voegen woning heeft een V.O.N.-prijs van maximaal de grens voor [betaalbare koop](#);
- c. Er wordt voorzien in een aantoonbare en concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend;
- d. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het omgevingsplan, omgevingsvergunning(en), bijdrage Fonds Bovenwijks, wettelijk kostenverhaal, het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Wij adviseren initiatiefnemers om vooraf de fiscale gevolgen van hun plannen te onderzoeken.

Planologisch kader

- e. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen mogelijk binnen de functies Wonen, Wonen-1 en Wonen-2 in het omgevingsplan van Bronckhorst en ziet op het toevoegen van maximaal 1 wooneenheid binnen dit bestaande bestemmingsvlak, met inachtneming van punt f.;
- f. Het toevoegen van meerdere woningen is mogelijk, iedere extra woning wordt toegevoegd op basis van het puntensysteem in [hoofdstuk 4](#);
- g. Er kunnen geen woningen via deze regeling worden toegevoegd op een locatie waar woningen eerder op basis van het puntensysteem ([hoofdstuk 4](#)) zijn toegevoegd;
- h. Het realiseren van een woning in het bijgebouw wordt slechts toegestaan als woningsplitsing om moverende redenen niet mogelijk is. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer splitsing tot niet-courante woningen leidt of splitsing bouwtechnisch niet mogelijk is.;
- i. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen mogelijk als er minimaal 300 m² aan bijgebouwen op het erf aanwezig is bij 1 bestaande woning binnen 1 bouwvlak. Voor iedere extra bestaande woning binnen hetzelfde bouwvlak moet 100 m² extra aanwezig zijn;
- j. De toe te voegen woning in het bijgebouw heeft een maximale inhoud van 300 m³. De resterende hoeveelheid aanwezige bijgebouwen moet worden gesloopt, met inachtneming van onderstaande bepaling;

- k. Voor de nieuwe woning mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven).;
- l. Er mogen geen verdere ruimtelijke beletselen zijn, blijkend uit een evenwichtige toedeling van functies aan plaatsen;
- m. Voor ontwikkelingen in Nationaal Landschap De Graafschap, het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelzone gelden de bepalingen in de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland;

Ontwerp en landschap

- n. De nieuw te realiseren woning moet een eigen voordeur hebben en voldoen aan redelijke eisen voor zelfstandige bewoning, waarbij de ontsluiting van het gehele perceel op de openbare weg via één ontsluiting geschied;
- o. De woning moet logisch vindbaar en bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte. In beginsel wordt niet meegewerkt aan situaties waar het bijgebouw ten opzichte van de openbare ruimte volledig achter de woning is gelegen (wonen achter wonen-situatie);
- p. Initiatieven moeten voldoen aan de één-erfgedachte. Er is één gezamenlijke toegang en het erf is als een geheel ingericht, de woningen en bijbehorende buitenruimte zijn niet ingericht als aparte erven. Meer over deze ontwerpeis is te vinden in bijlage 2;
- q. Bij ieder plan moet een [erf- en landschapsinrichtingsplan](#) worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente. In het verleden aangelegde landschapselementen tellen niet mee voor de standaard landschappelijke inpassing. Het [erf- en landschapsinrichtingsplan](#) moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden, dit leggen wij vast in de anterieure overeenkomst. De uitgangspunten voor dit [erf- en landschapsinrichtingsplan](#) zijn te vinden in bijlage 2;
- r. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project) in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- s. Bijgebouwen moeten worden mee-ontworpen met het woningbouwplan en maken integraal onderdeel uit van de erfvisie.

Als niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan is het enkel mogelijk om via het puntensysteem ([hoofdstuk 4](#)) woningen toe te voegen.

Het is mogelijk om een woning toe te voegen via de regeling voor woning in een bijgebouw en daarnaast woningen toe te voegen via het puntensysteem, zie hiervoor '[Specifieke voorwaarden bij toevoegen woning bij een particulier erf](#)' in [hoofdstuk 4](#).

3. (Nieuwe) Landgoederen

Wanneer u woningen wilt toevoegen bij een landgoed of een nieuw landgoed wilt oprichten gelden de volgende regels: De regels voor [bestaande landgoederen](#) gelden als u woning(en) wilt toevoegen bij een bestaand landgoed, als u een nieuw landgoed wilt oprichten gelden de regels voor [nieuwe landgoederen](#).

Bestaande landgoederen

Algemeen

- a. De visie van het landgoed is het uitgangspunt. Liever minder woningen in een wat hoger prijssegment in een monumentaal pand dan te veel woningen/appartementen in één gebouw, waardoor het gebouw monumentaal wordt aangetast;
- b. Ook kan er sprake zijn van stoppende (pacht)agrariërs, zie hiervoor tevens [hoofdstuk 4](#) voor het transformeren van een agrarisch erf naar een woonerf.
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
- d. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het omgevingsplan, omgevingsvergunning(en), wettelijk kostenverhaal waaronder de [bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen](#), het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Wij adviseren initiatiefnemers om vooraf de fiscale gevolgen van hun plannen te onderzoeken.

Planologisch kader

- e. Het maximale aantal te realiseren woningen per landgoed ligt niet vast (maatwerk) en ligt aan de mate van verevening/de onderbouwing in de landgoedvisie, bij verevening wordt in beginsel aangesloten bij de uitgangspunten van het puntensysteem ([hoofdstuk 4](#));
- f. Er mag maximaal 100 m² per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven).;
- g. De natuurcompensatie mag alleen komen op gronden die nog geen functie als Natuur of Bos hebben in het omgevingsplan (daar waar een forse impuls aan de aanwezige landschappelijke kwaliteit en natuur wordt gegeven) en moet voldaan worden aan de regels van de Provinciale Verordening Gelderland;
- h. Het landgoed moet voldoen aan de eisen voor een opengesteld landgoed zoals dat volgt uit de Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928³.

³ [wetten.nl - Regeling - Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928 - BWBR0044265 \(overheid.nl\)](#)

Ontwerp en landschap

- i. Het benutten van bestaande karakteristieke en monumentale bebouwing heeft de voorkeur. Maar soms komt dit niet ten goede van het gebouw. In dat geval is maatwerk mogelijk;
- j. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- k. De aanleg van de natuurcompensatie bedraagt minimaal 5 hectare, in overleg is agrarisch natuurbeheer ook mogelijk;
- l. De initiatiefnemer dient voor de natuurcompensatie een landschapsinrichtingsplan en een natuurbeheersplan in bij de gemeente. Voorwaarde is dat de functie in het omgevingsplan nu de functie Agrarisch heeft en wordt gewijzigd in Natuur. De oppervlakte betreft de oppervlakte van deze functiewijziging in het omgevingsplan. De inrichting en het beheer(plan) moeten voldoen aan natuurdoeltypen zoals genoemd in de Index Natuur en Landschap² van BIJ12⁴. Het type natuur dat wordt gekozen, hangt af van de locatie van het gebied. Als het gebied (deels) in de Groene Ontwikkelzone (GO) of het Gelders Natuur Netwerk (GNN) ligt, wordt het bepaald door het natuurbeheerplan van de provincie Gelderland⁵. Ligt het buiten deze zones, dan bepaalt het biodiversiteitsplan en de soortenatlas van de gemeente Bronckhorst⁶ het type natuur.
- m. Voor de woningbouw dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet (erfprincipe). De initiatiefnemer dient hiertoe een erfinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het natuurbeheersplan en het erf- en het landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn.

Nieuwe landgoederen

Algemeen

- a. Het plan moet de landschappelijke, ecologische en erfgoedwaarde van de landgoederen behouden en versterken. Een nieuw landgoed bestaat uit een integraal plan met winstpunten op diverse van onderstaande aspecten: landschap, natuur, landbouw, recreatie, (herstellen van) cultuurhistorie, erfgoed, water en voor het platteland in het algemeen;
- b. Een nieuw landgoed moet bijdragen aan het geldende beleid waarin de gebiedsdoelstellingen zijn vastgelegd (gemeentelijk-, regionaal- en provinciaal

⁴ Index Natuur en Landschap - BIJ12

⁵ Natuurbeheerplan: waar welke natuur? (gelderland.nl)

⁶ Samen voor biodiversiteit | Gemeente Bronckhorst

- beleid), b.v. door het kunnen (bijdragen in het) realiseren van een Groene Ontwikkelzone of het Gelders Natuur Netwerk;
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
 - d. Het landgoed moet voldoen aan de eisen voor een opengesteld landgoed zoals dat volgt uit de Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928⁷.
 - e. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het omgevingsplan, omgevingsvergunning(en), wettelijk kostenverhaal waaronder de [bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen](#), het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst.

Planologisch kader

- f. Op een nieuw landgoed mag 1 woongebouw gerealiseerd worden met een minimale inhoud van 1.000 m³ en een maximale inhoud van 2.000 m³. Het woongebouw bevat maximaal 3 wooneenheden. Bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen met het woongebouw. Per wooneenheid mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Het geheel van landhuis met bijgebouwen en landgoed straalt beeldkwaliteit en allure uit. Het landhuis moet voldoen aan de criteria in de Welstandsnota Bronckhorst;
- g. Er zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten (met kettingbeding voor rechtsopvolger, eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade), en boetebeding) tussen initiatiefnemer en gemeente over:
 - Inspanningsverplichting aanleg nieuw bos/ nieuwe natuur;
 - Openstelling van minstens 80% van het nieuwe landgoed;
 - Duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed door aanmelding als NSW-landgoed.
- h. Een initiatief mag niet leiden tot onevenredige beperkingen voor de omliggende agrarische – en andere bedrijven; dat wil zeggen dat zij niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, op basis van de vergunde rechten;
- i. Vrijwel alle landgoedinitiatieven betreffen vrijkomende agrarische gronden. Dit houdt in dat veelal ook agrarische bouwpercelen vrijkomen. Teneinde verdere verspreiding van bebouwing in het buitengebied toch enigszins een halt toe te roepen mogen geen nieuwe bouwvlakken gecreëerd worden, maar kunnen de initiatiefnemers gebruik (laten) maken van bestaande al dan niet voormalig agrarische bouwlocaties/vlakken. Ook is het mogelijk om alle bebouwing op een bestaand bouwvlak te slopen en het nieuwe landhuis als vervanging op een nieuwe bouwlocatie c.q. bouwvlak te creëren. NB. Bij verplaatsing moet wel ook het huidige bouwblok binnen de landgoedbegrenzing liggen. Indien op het bouwvlak belangrijke monumentale en/of

⁷ wetten.nl - Regeling - Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928 - BWBR0044265 (overheid.nl)

architectonische gebouwen aanwezig zijn, dan moet dit monument of op een MIP-lijst voorkomend gebouw bij het landhuis betrokken worden c.q. geïntegreerd worden;

Ontwerp en landschap

- j. Een nieuw landgoed moet passen in het beleid van de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland en passen binnen het natuurdoeltype(n) van het Gelders Natuur Netwerk;
- k. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- l. In relatie tot het doel van een nieuw landgoed, namelijk het versneld realiseren van de aanleg van nieuwe natuur en/of aaneengesloten bos wordt, voor de gewenste kwaliteitsverbetering een minimale oppervlakte van 10 ha aaneengesloten grond voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed aangehouden. Dit om verstening van het buitengebied tegen te gaan. Er dient sprake te zijn van een toename van minimaal 6 ha bos en/of andere natuurgronden (sneltgroeiend (productie-)bos en landbouw maakt geen onderdeel van deze oppervlakte uit). Cultuurhistorische vormen van landbouw, zoals de teelt van traditionele graangewassen worden wel meegerekend als toename. Hierbij geldt wel dat in het belang van de natuurdoelen iedere vorm van landbouw waar bestrijdingsmiddelen en kunstmest wordt gebruikt niet mee. Ook natuur inclusieve vormen van landbouw kunnen meetellen.
- m. Een nieuw landgoed bestaat nooit voor 100% uit bos, maar kenmerkt zich door een afwisseling tussen open en dichte gebieden, passend in het Achterhoekse coulisselandschap;
- n. Voor wat betreft de kwalitatieve aspecten van de nieuwe natuur zal aangesloten moeten worden bij de natuurdoeltype(n) van het Gelders Natuur Netwerk.

4. Woningen ontwikkelen op VAB-locaties en bij particuliere erven: ontwikkelruimte creëren en inzetten

Bij ontwikkelingen voor het toevoegen van woningen bij een agrarisch erf dat transformeert naar een woonerf of bij bestaande woonerven waar woningen niet op basis van een van de voorgaande hoofdstukken worden gerealiseerd, is het puntensysteem van toepassing waarmee ontwikkelruimte kan worden gecreëerd en ingezet.

Door een grote mate van mogelijkheden waarop ontwikkelruimte kan worden gecreëerd en ingezet beoogt het systeem flexibiliteit en biedt het daardoor een oplossing voor iedere unieke situatie en persoonlijke wensen.

Hoe werkt het puntensysteem?

Door sloop en investeringen op en rond het erf wordt ontwikkelruimte gecreëerd. Deze ontwikkelruimte wordt uitgedrukt in punten. Deze punten kunnen vervolgens worden ingezet voor woningen, waarbij een grote woning meer punten kost dan een kleine woning.

Ontwikkelruimte creëren

Voor het creëren van ontwikkelruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- a. Voor iedere ontwikkeling waarbij ontwikkelruimte benodigd is geldt een gebiedstoets, het ingevulde formulier 'Instructie gebiedstoets' (bijlage 3) moet aangeleverd worden bij de aanvraag. De gebiedstoets kan voor de gemeente aanleiding zijn om voor een specifieke locatie de ontwikkelruimte te beperken. Zij stelt dan een maximum in te zetten hoeveelheid ontwikkelruimte voor de locatie vast. De gemeente onderbouwd in zo'n geval waarom de ontwikkelruimte niet kan worden ingezet op deze locatie. De beschikbare sloopmeters moet dan op een andere plek worden ingezet.
- b. Met inachtneming van hetgeen gesteld is onder a. wordt ontwikkelruimte gecreëerd op basis van:
 1. Sloop van gebouwen en het verwijderen van andere bouwwerken en verhardingen. De oppervlakte aan sloopmeters wordt berekend op grond van de bepalingen in de [Uitvoeringsregel sloopvouchers](#). Daarnaast geldt dat:
 - i. Er een ondergrens is van 100 m² per sloopvoucher;En aanvullend bij transformaties van VAB-locaties naar woonerven geldt dat:
 - ii. Bedrijven die meedoen met de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties aanpak piekbelasters (Lbv-plus) zijn uitgesloten van het creëren van ontwikkelruimte door middel van sloop voor de gebouwen die onder deze regeling vallen. De gebouwen die niet onder deze regeling vallen en wel gesloopt worden kunnen wel meegenomen worden (dit geldt dus niet voor de reguliere Lbv);
 - iii. Maximaal 70% van de sloopmeters van een andere locatie mag komen dan de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt.

2. Aanleg van natuur. Voorwaarde is dat de functie in het omgevingsplan nu de functie Agrarisch heeft en wordt gewijzigd in Natuur en dat daadwerkelijk nieuwe natuur wordt aangelegd conform de eisen uit het beleid. De oppervlakte van de natuuraanleg betreft de oppervlakte van deze functiewijzing in het omgevingsplan. De inrichting en het beheer(plan) moeten voldoen aan natuurdoeltypen zoals genoemd in de Index Natuur en Landschap² van BIJ12⁸. Het type natuur dat wordt gekozen, hangt af van de locatie van het gebied. Als het gebied (deels) in de Groene Ontwikkelzone (GO) of het Gelders Natuur Netwerk (GNN) ligt, wordt het bepaald door het natuurbeheerplan van de provincie Gelderland⁹. Ligt het buiten deze zones, dan bepaalt het biodiversiteitsplan en de soortenatlas van de gemeente Bronckhorst¹⁰ het type natuur.
Eerder aangelegde natuur en natuurontwikkeling waarvoor een subsidie is verkregen, komen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten.
Een gebied waar natuurontwikkeling plaatsvindt, kan slechts voor één specifiek bouwproject ontwikkelruimte (in de vorm van punten) creëren. Deze ontwikkelruimte kan niet naar een andere locatie worden overgedragen of gebruikt voor een ander bouwproject. Belangrijk is dat het hier niet mag gaan om natuurontwikkeling die al wordt gebruikt als compensatie voor de oprichting of uitbreiding van een landgoed, of die deel uitmaakt van een andere regeling waarbij verevening al plaatsvindt. Kortom: natuurontwikkeling kan slechts één keer worden ingezet voor één bepaald project en mag niet worden "hergebruikt" voor andere locaties of regelingen.
3. Aanvullende landschapselementen buiten het bouwvlak. Deze landschapselementen maken geen onderdeel uit van de verplichte landschappelijke inpassing en ook niet van natuurontwikkeling in de zin van onderdeel 2. Landschapselementen binnen de functies 'bos' en 'natuur' komen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten. Voor de waardering van de aanvullende landschapselementen wordt verwezen naar de standaard die door de gemeente is opgesteld voor een landschappelijke inpassing.
4. Het verduurzamen van de bestaande woning. Het maximaal aantal punten kan op 2 manieren worden bereikt: Iedere stap richting energielabel A levert 3 punten op. Van G naar F is 3 punten, van G naar E of C naar A 6 punten etc. Hierbij moet een energielabel voor en na de verbouwing onafhankelijk worden vastgesteld door een energieadviseur^{11,12}. Het verwijderen van de gasaansluiting levert 15 punten op. Beide zaken mogen bij elkaar worden opgeteld, maar er geldt een maximum van 30 punten. Hiervoor geldt een

⁸ Index Natuur en Landschap - BIJ12

⁹ Natuurbeheerplan: waar welke natuur? ([gelderland.nl](http:// gelderland.nl))

¹⁰ Samen voor biodiversiteit | Gemeente Bronckhorst

¹¹ Hoe kom ik als huiseigenaar aan een energielabel voor mijn woning? | Rijksoverheid.nl

¹² Voor tips over verduurzaming kunt u kijken op <https://www.bronckhorst.nl/energie>

realisatieplicht van 2 jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan.

5. Een kwaliteitsverbetering van de bestaande opstallen. Het gaat hierbij niet om duurzaamheidsmaatregelen (die vallen onder punt 4) of verbeteringen van het wooncomfort, maar om verbeteringen die (mede) bijdragen aan publieke doelen, waarbij het met name gaat over het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, zoals nieuw voegwerk of het ophangen van luiken. Het gaat dus met name om verbeteringen die aan de buitenkant van de woning waarneembaar zijn. Kwaliteitsverbeteringen in de woning, zoals een nieuwe badkamer of keuken tellen niet mee. Punten worden toegekend op basis van de financiële inspanning die wordt geleverd. Dit moet worden onderbouwd door de aanvrager, bijvoorbeeld op basis van offertes. De maatregelen moeten zijn uitgevoerd voordat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.

In onderstaande tabel is de berekenwijze van het aantal punten per onderdeel aangegeven:

Onderdeel	Eenheid	Aantal punten
1. Sloop van gebouwen en het verwijderen van andere bouwwerken	Elke 10 m ² op grond van de tabel in de uitvoeringsregel sloopvoucher	1 punt
2. Natuurontwikkeling	Elke 25 m ² , met een minimum van 500 m ²	1 punt
3. Aanvullende landschapselementen buiten het bouwvlak	Elke 750 landschapspunten boven op de standaard landschappelijke inpassing ¹³	1 punt met een maximum van 30 punten per woningbouwontwikkeling
4. Verduurzamen van de bestaande woning	Iedere stap richting label A in het energielabel 3 punten, afsluiting gas 15 punten.	Berekening aantal punten zoals hiernaast weergegeven met een maximum van 30 punten per woningbouwontwikkeling
5. Een kwaliteitsverbetering van de bestaande opstal	Op basis van financiële investering, per € 750, excl. BTW	1 punt met een maximum van 10 punten per woningbouwontwikkeling

¹³ Voor de landschappelijke inpassingen is door de gemeente een standaard voor een landschappelijke inpassing opgesteld. Punten worden op basis van dit document toegekend.

- c. Voor in het verleden uitgevoerde maatregelen worden geen punten toegekend. Ook worden geen punten toegekend wanneer voor bovenstaande onderdelen subsidie is toegekend.

Ontwikkeldruimte inzetten

Voor het inzetten van ontwikkeldruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- a. De ontwikkeldruimte moet worden ingezet op een bestaand erf, tenzij de locatie direct grenst aan bestaand stedelijk gebied en de uitbreiding ruimtelijk wenselijk en inpasbaar is. Uitbreiding aan de dorpsrand volgt hierbij het karakter van het dorp en het oorspronkelijke landschap.
- b. Op ieder erf met een Agrarische functie (voorheen: bestemming) incl. Agrarisch met Waarden Landschap en/of Natuur alsook alle functies Wonen¹⁴ kan de ontwikkeldruimte worden ingezet voor het realiseren van woningen. Voor andere functies wordt per geval bekeken of ontwikkeldruimte kan worden ingezet.
- c. Ontwikkeldruimte kan worden ingezet voor de realisatie van:
 - 1. Een vrijstaande woning
 - i. Maximale inhoud 750 m³ per woning
 - ii. Maximaal 100 m² aan bijgebouwen per woning
 - 2. Een kleine vrijstaande woning
 - i. Maximale inhoud van 500 m³ per woning
 - ii. Maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning
 - 3. Een grote aaneen gebouwde woning
 - i. Maximale inhoud van 500 m³ per woning
 - ii. Maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning
 - 4. Een aaneen gebouwde woning
 - i. Maximale inhoud van 300 m³ per woning
 - ii. Maximaal 50 m² aan bijgebouwen per woning
 - 5. Een aaneen gebouwde woning **betaalbare koop**
 - i. Maximale inhoud van 300 m³ per woning
 - ii. Maximaal 10 m² aan bijgebouwen per woning
 - iii. Maximale kaveloppervlakte van 110 m²
 - iv. V.O.N.-prijs van maximaal de grens van **betaalbare koop**
 - 6. Een aaneen gebouwde woning **sociale koop**
 - i. Maximale inhoud van 300 m³ per woning
 - ii. Maximaal 10 m² aan bijgebouwen per woning
 - iii. Maximale kaveloppervlakte van 100 m²
 - iv. V.O.N.-prijs van maximaal de grens van **sociale koop**
 - 7. Een kleine woning (Tiny house)
 - i. Maximale inhoud van 175 m³
 - ii. Bijgebouw valt binnen deze maximale inhoud

¹⁴ Het gaat hierbij om de functie Wonen in het omgevingsplan (voorheen bestemming). Het gaat hierbij dus niet om bedrijfswoningen.

- iii. Maximale kaveloppervlakte van 75 m²
 - iv. V.O.N.-prijs van maximaal de grens van betaalbare koop
 - 8. Een groot appartement
 - i. Bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 150 m²
 - ii. Oppervlakte inclusief bijgebouw
 - 9. Een middelgroot appartement
 - i. Bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 90 m²
 - ii. Oppervlakte inclusief bijgebouw
 - 10. Een klein appartement
 - i. Bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 60 m²
 - ii. Oppervlakte inclusief bijgebouw
 - iii. V.O.N.-prijs van maximaal de grens van betaalbare koop
- d. De onder c. genoemde V.O.N.-prijzen worden voor een periode van 5 jaar in een overeenkomst vastgelegd waarbij een anti-speculatiebeding wordt opgenomen.
- e. Met inachtneming van punt f. t/m m. is het volgende aantal punten benodigd voor de woningen zoals omschreven onder punt c.:

Type woning	Aantal benodigde punten
1. vrijstaand (750 m ³)	160
2. vrijstaand klein (500 m ³)	120
3. aaneen gebouwd groot (500 m ³)	60
4. aaneen gebouwd (300 m ³)	50
5. aaneen gebouwd betaalbare koop (300 m ³)	40
6. aaneen gebouwd sociale koop (300 m ³)	30
7. kleine woning (Tiny house) (175 m ³)	30
8. groot appartement (150 m ²)	50
9. middelgroot appartement (90 m ²)	40
10. klein appartement (60 m ²)	30

- f. Het aantal benodigde punten voor een woning wordt met 15 punten verlaagd als sprake is van een levensloopgeschikte woning. Deze aftrekpunten worden ook toegekend wanneer een bestaande opstal wordt aangepast tot een levensloopgeschikte woning;
- g. Het aantal benodigde punten voor een woning wordt met 15 punten verlaagd als sprake is van een woonzorg-woning;
- h. Het aantal benodigde punten voor een woning wordt met 30% verlaagd (naar beneden afgerond op hele punten) als de woning volledig in een legaal aanwezig bestaand (bij)gebouw wordt gerealiseerd;
- i. Voor erven in de nabijheid van een kern geldt een puntenaftrek tot een afstand van 2 km van de kern. Deze puntenaftrek wordt als volgt berekend:
 - i. Neem 2000 en trek van deze 2000 de afstand vanaf de ontwikkellocatie tot de kern in meters

- ii. Vermenigvuldig dit getal met 0,02.
 - iii. Rond dit getal naar boven af op hele punten.
 - iv. Dit aantal punten mag van het totaal aan benodigde punten voor de ontwikkeling worden afgetrokken.
- j. Een sociale en/of economisch binding van de toekomstige bewoners met de Gemeente Bronckhorst leidt tot een puntenaftrek van 10 punten voor de gehele ontwikkeling. Dit moet initiatiefnemer aantonen¹⁵ op basis van een van de volgende stukken:
 - i. Een uittreksel van de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) waaruit blijkt dat initiatiefnemer in de gemeente Bronckhorst woont of heeft gewoond; of
 - ii. Een uittreksel van de BRP waaruit blijkt dat een of beide ouders van initiatiefnemer in de gemeente Bronckhorst wonen; of
 - iii. Een werkgeversverklaring of uittreksel van de KvK waaruit blijkt dat initiatiefnemer werkzaam is in de gemeente Bronckhorst.
- k. Het maximumaantal woningen per locatie is 5, waarbij maximaal twee woningen in het dure segment mogen vallen, oftewel woningen in de onder e. aangeduide categorieën 1, 2, 3, 5, 8 en 9. Als er enkel woningen onder de grens van betaalbare koop worden toegevoegd, oftewel in de onder e. aangeduide categorieën 5, 6, 7 en 10, dan is het maximum 10 per locatie. Bij projecten die enkel bestaan uit woonzorgwoningen, is maatwerk mogelijk voor het maximumaantal woningen;
- l. Indien er 1 of 2 punten te weinig zijn om ontwikkelruimte te creëren kan de ontwikkeling toch mogelijk worden gemaakt door voor deze punten een extra bijdrage aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen te leveren op basis van de waarde van deze punten, vastgesteld op € 750,- per punt.
- m. Er kunnen geen woningen via deze regeling worden toegevoegd op een locatie waar woningen eerder op basis van het puntensysteem zijn toegevoegd.

Planologisch kader

- n. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- o. De wijziging van het omgevingsplan omvat het gehele bestaande bouwvlak en (gelijktijdig) de bouwvlakken waar sloop plaatsvindt of aanleg van natuur ten behoeve van deze ontwikkeling;
- p. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;

¹⁵ De gemeente mag de informatie uit de BRP zelf niet raadplegen voor dit doel omdat die informatie niet met dit doel bij ons bekend is, de initiatiefnemer is daarom zelf verantwoordelijk om deze informatie aan te leveren.

- q. Er geldt een realisatieplicht van de plannen van 2 jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan. De realisatieplicht bestaat uit de bouw van de woningen met een gestage voortzetting, sloop van de voor de ontwikkeling ingebrachte bebouwing en uitvoering van het natuurbeheersplan en [erf- en landschapsinrichtingsplan](#). Dit leggen wij vast in een overeenkomst;
- r. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het omgevingsplan, omgevingsvergunning(en), wettelijk kostenverhaal waaronder de [bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen](#), het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Wij adviseren initiatiefnemers om vooraf de fiscale gevolgen van hun plannen te onderzoeken;
- s. Voor ontwikkelingen in het Nationaal Landschap De Graafschap, Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelzone gelden de bepalingen in de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland;

Ontwerp en landschap

- t. Initiatieven moeten voldoen aan de één-erfgedachte. Er is één gezamenlijke toegang en het erf is als een geheel ingericht, de woningen en bijbehorende buitenruimte zijn niet ingericht als aparte erven. In specifieke ruimtelijke situaties kan hiervan worden afgeweken als een andere opzet tot een betere ruimtelijke kwaliteit leidt. Dit is in ieder geval aan de orde als sprake is van een ontwikkeling direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld onder a. Meer over deze ontwerpeis is te vinden in bijlage 2;
- u. Bij ieder plan moet een [erf- en landschapsinrichtingsplan](#) worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente. De uitgangspunten voor dit erf- en landschapsinrichtingsplan zijn te vinden in bijlage 2. Er geldt een realisatieplicht, zie hiervoor punt q.;
- v. De bestaande landschappelijke, aardwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie worden in acht genomen;
- w. Nieuwe bijgebouwen worden inpandig gerealiseerd of samengebracht in een gezamenlijk bijgebouw;
- x. Indien er sprake is van een karakteristieke boerderij dient de verbouwing te geschieden met inachtneming van de karakteristieke stijlkenmerken van het betreffende boerderijtype. Dit geldt ook voor vervangende nieuwbouw;

Specifieke voorwaarden bij transformatie VAB-locatie

Transformatie naar wonen is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit op de locatie waar de transformatie naar wonen plaatsvindt. Uitgangspunt is volledige sloop of hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen.

De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 300 m² aan bijgebouwen worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Het gaat hierbij om 200 m² extra bijgebouwen die zijn toegestaan naast de 100 m² aan bijgebouwen die op grond van de woonbestemming bij recht is toegestaan. Het moet hierbij gaan om bestaande bijgebouwen en geen nieuw te realiseren bijgebouwen. Dit aantal van 300 m² wordt toegekend aan bestaande bijgebouwen die behoren bij de voormalige dienstwoning;

Specifieke voorwaarden bij toevoegen woning bij een particulier erf

Sommige initiatiefnemers hebben een plan voor het realiseren van een woning bij een particulier erf dat niet wordt gerealiseerd door woningsplitsing ([hoofdstuk 1](#)) en ook niet voldoet aan de regeling voor het realiseren van een woning in een bijgebouw ([hoofdstuk 2](#)). In die gevallen is het mogelijk om middels het puntensysteem woningbouw mogelijk te maken bij een bestaand woonerf. Hierbij geldt het volgende:

Het is toegestaan de regeling voor woningsplitsing te combineren met het daarnaast toevoegen van een woning via ontwikkelruimte. Daarbij wordt het plan voor woningsplitsing eerst beoordeeld aan de voorwaarden voor woningsplitsing, inclusief daarvoor benodigde sloop en daarna de ontwikkelruimte berekend voor aanvullende woningen. Voor woningsplitsing binnen een bestaand hoofdgebouw is het mogelijk een woning te realiseren die groter is dan 750 m³. In een dergelijk geval wordt de categorie voor een grote vrijstaande woning toegepast en geldt de gebruikelijke aftrek van 30% voor het realiseren van een woning binnen een bestaand gebouw. De woning(en) die via de regeling voor woningsplitsing wordt gecreëerd telt wel mee in het maximumaantal woningen per locatie, maar telt niet mee in de berekening van het aantal betaalbare woningen.

Het is toegestaan de regeling voor woning in een bijgebouw te combineren met het daarnaast toevoegen van een woning via ontwikkelruimte. Daarbij geldt dat de oppervlakte aan bijgebouwen dat aanwezig is naast de 300 m² die als voorwaarde geldt voor die regeling mag worden omgezet in ontwikkelruimte. De woning die via de regeling voor woning in een bijgebouw wordt gecreëerd telt wel mee in het maximumaantal woningen per locatie.

Specifieke voorwaarden bij toevoegen woning bij een nieuw landgoed

Het is toegestaan de regeling voor nieuwe landgoederen te combineren met het puntensysteem voor ontwikkelruimte. Wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden voor de realisatie van een nieuw landgoed, is het mogelijk om aanvullend punten te verdienen binnen het puntensysteem voor aanvullende woningbouwmogelijkheden bij nieuwe landgoederen.

Afwijking

De beleidsregels zijn vanaf vaststelling de basis voor alle woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. Het college is bevoegd om af te wijken van de uitgangspunten en voorwaarden van deze beleidsregels indien zij acht dat de aanvraag aantoonbaar bijdraagt aan het doel van deze beleidsregels casu quo het beleidskader. Belangrijk is dat de gemeente goed kan beargumenteren waarom afgeweken wordt en hoe dit in relatie staat tot de maatschappelijke meerwaarde van de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Overgangsrecht

Voor lopende vraagstukken wordt per geval gezocht naar een redelijke oplossing, waarbij de doelstelling van het beleidskader leidend is.

Begrippenlijst

Aaneen gebouwd

Een blok van twee of meer aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen.

Appartement

Een appartement is een zelfstandige woonruimte die deel uitmaakt van een groter gebouw met meerdere wooneenheden, waarbij de wooneenheden zich boven of naast elkaar bevinden, zonder directe entree van buiten het gebouw. Een appartement heeft een gedeelde ingang en gemeenschappelijke voorzieningen of ruimtes met andere wooneenheden in en om het gebouw, zoals een gemeenschappelijke tuin, trappenhuis of lift.

Betaalbare koop

Een woning met een maximale V.O.N.-prijs van € 370.000 (prijsspeil 2025), zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek (2023). Jaarlijks wordt regionaal gemonitord en besproken of deze grens nog passend is.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Voor het bepalen of iets bestaand stedelijk gebied is wordt dus naar de feitelijke ruimtelijke situatie gekeken en niet naar de ligging in het voormalige bestemmingsplan Stedelijk- of Landelijk Gebied Bronckhorst.

Erf- en landschapsinrichtingsplan

Een erf- en landschapsinrichtingsplan bestaat uit een ontwerp van het erf en omliggende gronden. Een erfinrichtingsplan bevat een uitwerking van de bestaande situatie en het uiteindelijke ontwerp, waarbij de volgende onderwerpen worden betrokken: bebouwing (en bij nieuwbouw ook schetsen van de architectuur), inrichtingselementen zoals terrassen, verharding, parkeren, water, beplanting en verlichting. Het landschapsinrichtingsplan beschrijft in woord en beeld de historische ontwikkeling van de locatie en de omgeving, de huidige situatie, de voorgenomen ontwikkeling met nieuwe landschapselementen en wat dit bijdraagt aan de biodiversiteit.

Kern

In de context van dit beleid wordt onder een kern verstaan: meer dan 500 inwoners in de kern op basis van de CBS-kerncijfers wijken en buurten¹⁶. In 2024 gaat het om: Hengelo, Keijenborg, Zelhem, Halle, Vorden, Steenderen, Baak, Hummelo en Drempt (niet zijnde

¹⁶ Kerncijfers wijken en buurten 2024 | CBS

Achter-Drempt). De afstand wordt gemeten vanaf het uiterste punt dat onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied.

Levensloopgeschikte woning

Een woning waarbij de primaire woonruimtes te weten de woonruimte, keuken, berging, toilet, slaapruimte en badkamer op de begane grond gelegen zijn of in het geval van een appartement op dezelfde verdieping en met een reguliere lift bereikbaar zijn. De woon- en verblijfruimtes moeten rollator- en rolstoeltoegankelijk zijn. Toegang tot deze ruimtes met een traplift geldt niet als levensloopgeschikt.

Maximale inhoud

De maximale inhoud van een woning, die wordt gemeten op basis van de bepalingen in het omgevingsplan.

Sociale koop

Een woning met een maximale V.O.N.-prijs van 70% van de grens voor betaalbare koop, dus € 260.000 (prijsspeil 2025), zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek (2023). Jaarlijks wordt regionaal gemonitord en besproken of deze grens nog passend is.

V.O.N.-prijs

Met de vrij op naam prijs wordt bedoelde de prijs van een gebruiksklare woning, inclusief grond. Gebruiksklaar wil zeggen: voorzien van volledige sanitaire voorzieningen, keuken, afgewerkte plafonds, behangklare wanden, vloeren met dekvloer en alle gebruikelijke installaties die voor gebruik als woning nodig zijn.

Woonzorg-woning

Een woning die onderdeel is van een locatie met een woonzorg-concept van een commerciële partij of stichting met meerdere wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen mét eenvoudige toegang tot zorg en (extra) ondersteuning.