



BIJLAGE 1

Beleidsregels woningbouw in het buitengebied

www.bronckhorst.nl



gemeente Bronckhorst



1. Beleidsregels Transformatie VAB-locatie

Voor de transformatie van een VAB-locatie naar een woonerf gelden de volgende regels:

Algemeen

- a. Er wordt voorzien in een aantoonbare en concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend;
- b. Hoeveel woningen gebouwd kunnen worden hangt af van het te slopen bebouwd oppervlakte¹. Uitgangspunt in de ontwikkeling is de één-erfgedachte. In beginsel kunnen in verband met deze kwaliteit maximaal 3 woningen worden toegevoegd.
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
- d. Er geldt een realisatieplicht van de plannen: 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De realisatieplicht bestaat uit de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de start van de bouw met gestage voortzetting;
- e. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee);

Planologisch kader en verevening

- f. Transformatie is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit;
- g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. De bestemmingsherziening betreft het gehele agrarisch bouwvlak; het/de voormalige agrarische hoofdgebouw(en), waarin de bedrijfswoning(en) is/zijn gelegen, en de bijbehorende bouwwerken voor het wonen;
- i. De totale bebouwingsoppervlakte moet worden gereduceerd met minimaal 50%;
- j. Uitgangspunt is volledige sloop of hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen, hiervan kan alleen gemotiveerd worden afgeweken;
- k. Sloop en nieuwbouw moet op de locatie zelf plaatsvinden;
- l. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd (dit wordt bijvoorbeeld bepaald door het Gelders Genootschap);
- m. 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. Dit aantal van 300 m² wordt toegekend aan bestaande bijgebouwen die behoren bij de voormalige dienstwoning;
- n. Voor het toevoegen van nieuwe woningen geldt (met inachtneming van punt a.):

¹ De ruimtelijke kwaliteit staat bij de transformatie van VAB-locaties voorop. Het slopen van bebouwing en verder tegengaan van verstening is hierbij een belangrijk aspect. Daarom wordt altijd een reductie van minimaal 50% van de bebouwde oppervlakte geëist.

- Dat bij de sloop van minimaal 750 m² bebouwing een enkele woning mag worden toegevoegd;
- En dat voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning 1.000 m² bebouwing per toe te voegen woning extra gesloopt wordt;
- Afwijkend hierop geldt dat voor iedere woning die in bestaand vastgoed wordt gerealiseerd 500 m² moet worden gesloopt;
- Dat het maximaal aantal toe te voegen woningen per locatie drie bedraagt. Van het maximaal aantal woningen kan worden afgeweken als:
 - I. Alle woningen binnen het prioritaire prijssegment vallen;
 - II. Er sprake is van bijzondere woonvormen;
 - III. Het gaat om een stoppend agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij. In dat geval is maatwerk mogelijk op basis van een financiële onderbouwing en een analyse op de effecten voor het milieu en de gezondheidswinst.

In alle gevallen geldt dat de ruimtelijke kwaliteit, in samenhang met het erfinrichtingsplan leidend is.
- o. De bepalingen in Wonen-1 of Wonen-2 uit het geldende bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing. Zo geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³ per woning;
- p. Er mag maximaal 100 m² per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven). Conform rijksbeleid is dit afhankelijk van de omvang van het achtererf uit te breiden tot 150 m². De nieuwe bijgebouwen moeten bij voorkeur inpandig worden gerealiseerd en maken onderdeel uit van de erfvisie;
- q. Kuilvoerplaten en vergelijkbare verharding telt voor 25% mee als sloopmeters;

Ontwerp en landschap

- r. Voorwaarde voor woningbouwontwikkelingen op VAB-locaties is dat de ontwikkeling plaatsvindt volgens het één-erfprincipe. De ontwikkeling sluit op deze manier aan bij de karakteristiek van het buitengebied. Het één-erfprincipe wordt uitgebreid toegelicht in bijlage 2. Voor ieder plan zal in opdracht van de initiatiefnemer een analyse gemaakt moeten worden van de locatie. Analyseer welke kenmerken van het erf nog aanwezig zijn en stel vast in welk landschapstype het erf ligt. Bepaal hoe het erf in zijn omgeving ligt. Breng in beeld welke aandachtspunten er zijn. Dit is maatwerk, omdat iedere locatie anders is. De gemaakte analyse is richtinggevend voor de kansen die de locatie biedt;
- s. De bestaande landschappelijke, aardwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie worden in acht genomen;
- t. 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 die plaatsvindt ter vervanging van de niet-karakteristieke delen van de bebouwing;
- u. Als hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk is moeten de woningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één, en ten hoogste twee, gebouwen;

- v. Bijgebouwen moeten worden mee-ontworpen met het woningbouwplan en maken integraal onderdeel uit van de erfvisie;
- w. Bij ieder plan moet een erf- en landschapsinrichtingsplan worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden.

2. Woningsplitsing

Voor woningsplitsing gelden de bestaande beleidsregels, deze vindt u op de website van de gemeente: www.bronckhorst.nl

3. Woning in een bijgebouw

Voor het realiseren van een woning in een bijgebouw gelden de volgende beleidsregels:

Algemeen

- a. De woning is bedoeld voor prioritaire doelgroepen uit de woonvisie, zoals starters, jonge gezinnen en senioren;
- b. Er wordt voorzien in een aantoonbare en concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend;
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
- d. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee);

Planologisch kader

- e. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen mogelijk binnen de bestemmingen Wonen, Wonen-1 en Wonen-2 in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Bronckhorst of een opvolger daarvan en ziet op het toevoegen van 1 wooneenheid binnen dit bestaande bestemmingsvlak;
- f. 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. Voor meergeneratiewonen is maatwerk mogelijk;
- g. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen mogelijk als er minimaal 300 m² aan bijgebouwen op het erf aanwezig is;
- h. De toe te voegen woning in het bijgebouw heeft een maximale inhoud van 400 m³. De resterende hoeveelheid aanwezige bijgebouwen moet worden gesloopt, met inachtneming van onderstaande bepaling;

- i. Er mag maximaal 100 m² per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven). Conform rijksbeleid is dit afhankelijk van de omvang van het achtererf uit te breiden tot 150 m²;
- j. Er mogen geen verdere ruimtelijke beletselen zijn, blijkend uit een goede ruimtelijke ordening;

Ontwerp en landschap

- k. De nieuw te realiseren woning moet een eigen toegang hebben en voldoen aan redelijke eisen voor zelfstandige bewoning, waarbij de ontsluiting van het gehele perceel op de openbare weg via één ontsluiting geschied.
- l. 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).
- m. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing. Bij ieder plan moet een erf- en landschapsinrichtingsplan worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Voor ieder plan zal een analyse gemaakt moeten worden van de locatie op basis van de bijlage bij dit document. Analyseer welke kenmerken van het erf nog aanwezig zijn en stel vast in welk landschapstype het erf ligt. Bepaal aan de hand van de bijlage hoe het erf in zijn omgeving ligt. Brengt in beeld welke aandachtspunten er zijn. Dit is maatwerk, omdat iedere locatie anders is. De gemaakte analyse is richtinggevend voor de kansen die de locatie biedt.
- n. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden.
- o. Waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van een gemeentelijk of rijksmonument en eventuele (monumentale) bijgebouwen dienen gehandhaafd te blijven. Hierbij gaat het ook om het behoud van karakteristieke elementen van panden die (nog) geen monument zijn;
- p. Bijgebouwen moeten worden mee-ontworpen met het woningbouwplan en maken integraal onderdeel uit van de erfvisie.

4. Landgoederen

Bestaande landgoederen

Algemeen

- a. De landgoedvisie 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 paragraaf 1.2 (VAB-locaties);
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;

- d. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee);

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;
- f. Er mag maximaal 100 m² per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven). Conform rijksbeleid is dit afhankelijk van de omvang van het achtererf uit te breiden tot 150 m²;
- g. De natuurcompensatie mag alleen komen op gronden die nog niet zijn bestemd als Natuur of Bos (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. Minimaal 80% van het landgoed is openbaar toegankelijk;

Landschap en ontwerp

- 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 noodzakelijk;
- j. De aanleg van de natuurcompensatie bedraagt minimaal 5 hectare, in overleg is agrarisch natuurbeheer ook mogelijk;
- k. De initiatiefnemer dient voor de natuurcompensatie een landschapsinrichtingsplan en een natuurbeheersplan in bij de gemeente. 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, 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/erfgoed waarde 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, 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 beleid), b.v. door het kunnen (bijdragen in het) realiseren van een Groene Ontwikkelzones of het Gelders Natuur Netwerk;
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;

- d. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden van de Natuurschoonwet 1928, omdat daarmee het duurzame karakter van het landgoed het best kan worden gewaarborgd en openstelling van 80% van het terrein voor wandelaars wordt gegarandeerd;
- e. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee);

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. Sluiten privaatrechtelijke overeenkomst (met kettingbeding voor rechtsopvolger, eventuele planschadeclaims zijn voor rekening initiatiefnemer, 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 agrarisch 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 architectonische gebouwen aanwezig zijn, dan moet dit monument of op een MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project) voorkomend gebouw bij het landhuis betrokken worden c.q. geïntegreerd worden;

Landschap en ontwerp

- j. Een nieuw landgoed moet passen in het beleid van het Provinciale Verordening Gelderland en passen binnen het natuurdoeltype(n) van het Gelders Natuur Netwerk;
- k. In relatie tot het doel van een nieuw landgoed, 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 (snelgroeiend bos en extensieve landbouw maakt hier geen onderdeel van deze oppervlakte uit). Cultuurhistorische vormen van landbouw, zoals de teelt van traditionele graangewassen worden wel meegerekend als toename;

- l. Een nieuw landgoed bestaat nooit voor 100% uit bos, maar kenmerkt zich door een afwisseling tussen open en dichte gebieden, passend in het Achterhoekse coulissenlandschap;
- m. Voor wat betreft de kwalitatieve aspecten van de nieuwe natuur zal aangesloten moeten worden bij de natuurdoelen, zoals de provincie deze heeft geformuleerd in het natuurbeheerplan.