

Wonen Landelijk Gebied

Gemeente Doetinchem



In opdracht van de Gemeente Doetinchem:



LOS • ruimte maak je samen

Laatst gewijzigd: 22/07/2025

LOS • ruimte maak je samen

Nieuwe Linie 1-3,
5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losruimte.nl
www.losruimte.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Doelen en opzet van het beleid	9
3.	Welke woonvormen maken we in het landelijk gebied mogelijk?	21
4.	Woonmogelijkheden per gebied	29
5.	De randvoorwaarden voor nieuwe woningen in het landelijk gebied	35
6.	De kwaliteitscriteria	39
7.	Welke ruimtelijke investering doe je?	49
8.	Van beleid naar uitvoering	57





Afbeelding 1. Stroomschema

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In onze omgevingsvisie hebben we ons als doel gesteld dat we toewerken naar een vitaal landelijk gebied waarbinnen we prettig kunnen wonen en werken. De Achterhoekse sociale en landschappelijke identiteit is daarbij belangrijk. De kwaliteiten van ons landschap, maar ook de naoberschapgedachte dragen bij aan een vitaal landelijk gebied. Voor het behoud van de sociale cohesie zien we dat er meer vraag is naar woningen in het landelijk gebied. Daarbij is steeds meer behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimte. Veel inwoners willen in de regio blijven wonen, omdat ze hier zijn opgegroeid, dichtbij familie en vrienden willen blijven en (in het geval van ouderen) langer zelfstandig thuis willen wonen. Mede daarom hebben we in onze omgevingsvisie aangegeven te willen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om in ons landelijk gebied nieuwe woonvormen toe te staan. Voorliggend beleidsdocument is daar het resultaat van. We werken daarbij volgens het principe van uitnodigingsplanning: we bieden met dit beleid kaders en mogelijkheden voor de samenleving om daarbinnen nieuwe woningen in het landelijk gebied te realiseren.

1.2. Het beleid in één oogopslag

Het hiernaast opgenomen stroomschema laat zien welke stappen doorlopen moeten worden om een nieuwe woning in ons landelijk gebied te kunnen realiseren. Het stroomschema dient tevens als leeswijzer voor dit document.

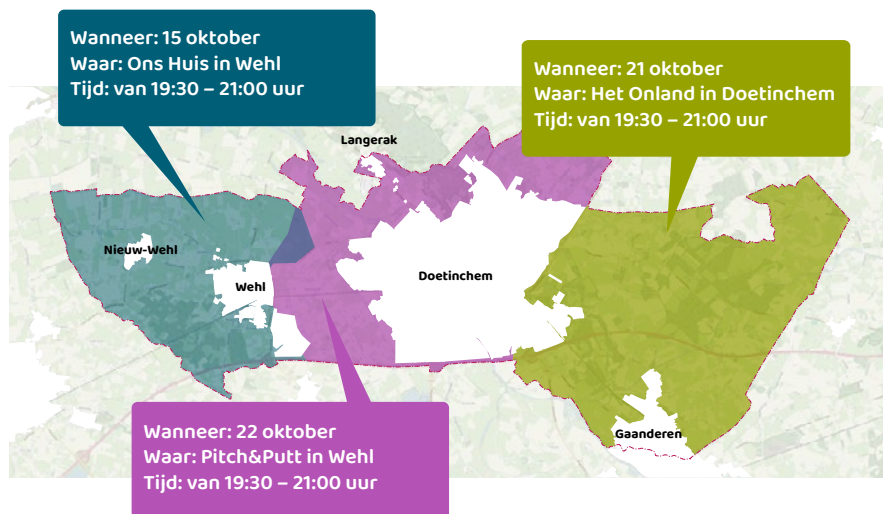
1.3. Hoe is dit beleid tot stand gekomen?

Voorliggend beleid hebben we samen met onze inwoners vormgegeven. In het najaar van 2024 zijn drie bewonersbijeenkomsten georganiseerd, verspreid over ons landelijk gebied (west-midden-oost). In totaal hebben circa 130 inwoners meegedacht over de bijdrage die wonen kan leveren aan de leefbaarheid en kwaliteit van het landelijk gebied en op welke manier dat zou kunnen. Omdat er in eerste instantie een beperkt aantal jongeren bij deze bijeenkomsten aanwezig was, is begin 2025 nog een tweetal jongerenbijeenkomsten (Gaanderen-Wehl/Nieuw-Wehl) georganiseerd. In totaal hebben circa 40 jongeren meegedacht over wat voor hen passende manieren zouden kunnen zijn om in het landelijk gebied te kunnen wonen. De eerste opzet van het beleid is vervolgens in een grote bijeenkomst besproken met circa 80 inwoners.





Hoe kunnen we ervoor zorgen dat ons mooie landelijk gebied levendig en aantrekkelijk blijft? En hoe kan wonen hieraan bijdragen? We nodigen je uit om hierover mee te denken tijdens één van de informatiebijeenkomsten.



Kun je niet wachten? Vul dan alvast de vragenlijst in.

[Klik hier om naar de vragenlijst te gaan](#) of scan de QR-code >



De informatiebijeenkomsten worden georganiseerd door adviesbureau LOS • ruimte maak je samen in opdracht van gemeente Doetinchem.



Afbeelding 3. Leefbaarheidsaspecten.

2. Doelen en opzet van het beleid

Als gemeente Doetinchem willen we ruimte maken voor nieuwe woonvormen in het landelijk gebied. Het bouwen van woningen is daarbij geen doel op zich, maar kan wel een kans zijn. De behoefte aan woningen in het landelijk gebied lijkt door veranderingen op het platteland (economisch en sociaal) steeds urgenter te worden. De gemeente wil met een ruimer aanbod aan woningen een bijdrage kunnen leveren aan verschillende opgaven in het landelijk gebied die bijdragen aan de leefbaarheid, de brede welvaart en de sociale cohesie. Ook willen we verrommeling en leegstand van vrijkomende (agrarische) bebouwing tegengaan.

Tegelijkertijd beseffen we dat er ook mensen zijn, die zich zorgen maken over nieuwe woningen in het landelijk gebied. Uit gesprekken blijkt dat een deel van de inwoners vreest dat (een deel van) de nieuwe woonvormen niet bijdragen aan de doelgroepen die mensen voor ogen hebben en ten koste gaan van het landschap. Ook vindt een deel van de inwoners dat nieuwe woonvormen niet passen in elk landschap, sommige wegen niet geschikt zijn of dat nieuwe woningen beperkend kunnen zijn voor bestaande (agrarische) bedrijven.

Het is daarom niet zo, dat overal in het landelijk gebied nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. De hoofdregel blijft dat geen nieuwe woningen aan het landelijk gebied worden toegevoegd, tenzij de vitaliteit verbetert.

De kern van de vraag voor de vorming van dit nieuwe beleid was dan ook, hoe nieuwe woonvormen kunnen bijdragen aan de doelen in, en de vitaliteit van, het landelijk gebied. Omdat die doelen per gebied kunnen verschillen hebben we niet alleen algemeen naar nieuwe mogelijkheden voor wonen gekeken, maar ook gebiedsgericht.

2.1. De leefbaarheid van het landelijk gebied is het uitgangspunt

Wonen in het landelijk gebied is geen doel op zich. We willen voor de lange termijn een leefbaar platteland en alleen als wonen daar een bijdrage aan kan leveren, willen we daar ruimte voor maken. Leefbaarheid is heel breed. Met het begrip leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen, leven of te werken. Of een gebied geschikt is hangt af van het aantal en de kwaliteit van woningen, de sociale cohesie, de kwaliteit van de leefomgeving, de economie, de veiligheid etc. Bij leefbaarheid spelen al deze aspecten een rol, maar de balans ertussen verschilt per persoon en kan in de tijd veranderen. Om een beeld te krijgen van de leefbaarheid van een specifiek gebied moet je dus ook heel specifiek doorvragen.

Voor de inwoners van het landelijk gebied in Doetinchem is voor de leefbaarheid van het landelijk gebied een aantal aspecten belangrijk:

- **De sociale cohesie.** En daarvoor is het nodig dat er mensen van verschillende leeftijden door elkaar kunnen wonen.
- **De cultuur.** Deze wordt gekenmerkt door het naoberschap en het erfgoed in het gebied, zoals de oude boerderijen, stallen, molens en landgoederen en de agrarische oorsprong van het gebied.

- **Kwaliteit van de leefomgeving.** Voor een deel van de inwoners is dat de rust en de ruimte van het landelijk gebied. Ook is de afwisseling, kleinschaligheid, authenticiteit en herkenbaarheid van het landschap veel genoemd.

2.1.1. Hoe staat het met deze aspecten van de leefbaarheid?

Van oudsher wonen verschillende generaties door elkaar in het landelijk gebied. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven (en dus de economische gebondenheid aan het gebied), de afnemende huishoudensgrootte en de komst van nieuwkomers van elders in het land, verandert de sociale cohesie en wordt de bevolking eenzijdiger qua leeftijdsopbouw. Om de leefbaarheid en sociale samenhang te behouden, is het belangrijk dat meer inwoners die hier geboren en getogen zijn, ook in de toekomst een passende woonplek vinden.

Voor veel inwoners is het agrarische karakter van het landelijk gebied heel belangrijk voor de leefbaarheid. De agrarische sector is voor veel mensen onderdeel van de cultuur van het gebied, maar de landbouw is ook belangrijk als beheerder van het (hooggewaardeerde) landschap en de economie in het gebied. Veel inwoners vinden dat we zuinig moeten zijn op de agrarische bedrijven en hen moeten helpen met een duurzame bedrijfsvoering.

Het landschap in het landelijk gebied van Doetinchem is divers en op veel plekken nog goed herkenbaar. Voor veel mensen bepaalt de kwaliteit van het landschap veel van woon- en leefkwaliteit, die men ervaart.

2.1.2. Nieuwe woonruimte moet bijdragen aan de omgevingskwaliteit

De gemeente hecht aan een hoge kwaliteit van de (leef)omgeving. Deze omgevingskwaliteit bestaat uit een aantal aspecten. In de eerste plaats is de kwaliteit van het landschap belangrijk en de hoeveelheid en kwaliteit van de natuur. Ook de algehele biodiversiteit is onderdeel van deze ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast hecht de gemeente veel belang aan een duurzame ontwikkeling van de gemeente (Omgevingsvisie) en aan duurzame vormen van bouwen (inspiratiebundel omgevingskwaliteit). Hiermee geeft de gemeente aan dat ook onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptief bouwen en de inzet van technieken om energieneutraal te worden, bijdragen aan de omgevingskwaliteit. Tenslotte is ook de beeldkwaliteit van de woningen en de erven van belang bij de uitstraling van het landelijk gebied.

Bij het beschermen en versterken van het landschap gaat het erom dat de historische landschapspatronen herkenbaar blijven en dat nieuwe landschapselementen worden toegevoegd die deze herkenbaarheid vergroten. In het

intermezzo in dit hoofdstuk gaan we nader in op de kenmerken van alle landschappen binnen de gemeente. Daarnaast stelt de gemeente doelen ten aanzien van de verbetering van de kwaliteit van de natuur. De gemeente zal toetsen of de kwaliteit van de natuur met de realisatie van woonruimte niet achteruitgaat, maar nieuwe woningen kunnen door natuurinclusief bouwen en het toevoegen van natuurwaarden ook een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het landelijke gebied.

2.1.3. Welke keuzes maken we om de leefbaarheid te versterken?

We kiezen voor overwegend betaalbare woonvormen

We richten ons met betaalbare woonvormen op het versterken van de sociale cohesie. We willen meer lokale mensen de kans bieden om in het gebied te blijven wonen en ook de leeftijdsopbouw gevarieerd houden. Door het beperkte aanbod betaalbare woningen worden (voornamelijk) jongeren steeds vaker gedwongen te verhuizen naar dorpskernen of steden. Om deze tendens te keren, willen we meer ruimte bieden voor kleinere, betaalbare woonruimte. Zo kunnen jong en oud in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, blijft het naabschap sterk en zorgen we samen voor een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied.

Wat doen we daarvoor?

- We maken het splitsen van grotere woningen mogelijk.
- Bij meerdere woningen op een erf moet er altijd een aantal betaalbare woningen worden gerealiseerd.
- De ruimte voor ruimte regeling passen we aan, zodat niet alleen duurdere woningen worden gerealiseerd.

We kiezen voor een 1-erf gedachte

We zetten in op woonvormen die ontmoetingen bevorderen, zowel tussen burens als tussen generaties. Nieuwe woonvormen, zoals woningsplitsing, het toevoegen van één extra woning of meerdere woningen op een erf (zoals een meergeneratie-erf) en een tweede bedrijfswoning kunnen inwoners, zoals familieleden, dichter bij elkaar brengen. Dit vergemakkelijkt zowel structurele als spontane ontmoetingen. Het wordt vanzelfsprekender om elkaar te helpen, wat niet alleen de sociale interactie vergroot, maar ook kan bijdragen aan het verminderen van eenzaamheid.

Ook ruimtelijk is het erfprincipe een belangrijke keuze. Het is namelijk een kenmerkende eenheid in het landelijk gebied en gaat er daarom eenvoudiger in op. We willen voorkomen dat woningbouw het landelijk gebied versnipperd, er nieuwe lintbebouwingen ontstaan of dat bestaande buurtschappen teveel verdichten. Binnen het erfprincipe is sprake van een 'hoofdwoning' met bijbehorende, meer ondergeschikte, bebouwing ('bijgebouwen'). Nieuwe woningen worden binnen dit principe gerealiseerd. Dit betekent dat nieuwe woningen ruimtelijk moeten samenhangen met de (bestaande) 'hoofdwoning' en samen één harmonieus ensemble vormen.

Door uit te gaan van erven vergroten we bovendien de kans dat de sociale cohesie wordt versterkt en voegen we qua woonmilieus echt iets toe aan bestaande woonmilieus in de gemeente. Dit is goed voor zowel de leefbaarheid als een verantwoorde inpassing in het landschap.

We stellen eisen aan de omgevingskwaliteit bij nieuwe woonruimte en erven

Om de herkenbaarheid van de verschillende landschappen te behouden en om te zorgen dat woonerven de uitstraling van het oude boerenerf krijgen, stellen we een aantal eisen aan de inrichting van het erf en de plaatsing van de woningen.

Nieuwe gebouwen in het landelijk gebied moeten passen bij de sfeer en het karakter van de omgeving. Dit komt tot uiting in de positionering, vorm en materialisatie van de bebouwing. Bij de ontwikkeling van een (nieuw) woonerf streven we naar een duidelijke hiërarchie in de gebouwen: een hoofdgebouw met één of meerdere bijgebouwen. Ook wanneer een extra woning op een perceel wordt toegevoegd, blijft deze hiërarchie behouden. De extra woning is altijd ondergeschikt aan de hoofdwoning. Daarnaast willen we de hoeveelheid verharding beperken tot wat strikt noodzakelijk is.

We vragen een investering in het landschap

We willen ons unieke en gevarieerde landschap behouden, herkenbaar houden en versterken op plekken waar verbetering mogelijk is. Dit doen we door nieuwe natuur- en landschapselementen toe te voegen en verrommeling tegen te gaan. Daarnaast streven we naar een betere toegankelijkheid van het gebied door wandelroutes aan te leggen en pakken we leegstand aan om ondermijning te voorkomen.

De nieuwe woning heeft profijt van een goede omgeving. De toe te voegen woningen krijgen voor een belangrijk deel hun waarde vanuit een goede omgevingskwaliteit. Deze woningen maken investeringen in de versterking van de omgevingskwaliteit mogelijk. Het nieuwe beleid versterkt daarmee de omgevingskwaliteit door deze “win-win-situatie” te gebruiken. Afhankelijk van de situatie, zijn dat investeringen op eigen terrein of investeringen door de gemeente. Alles betaald vanuit de toegevoegde waarde. [Zie ook: hoofdstuk “Welke ruimtelijke investering doe je?” op pagina 49](#)



We stimuleren dat woningen zo duurzaam mogelijk worden

De gemeente stimuleert dat nieuwe woningen zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Idealiter zijn ze energieneutraal en circulair, met het gebruik van milieuvriendelijke en herbruikbare materialen zoals hout, bamboe, leem, cellulose-isolatie of gerecycled beton. Ook natuurinclusieve maatregelen, zoals nestgelegenheden, zien we graag terug.

We stellen dit bewust niet als harde eis. We willen de drempel om te bouwen of een voormalig agrarisch erf te transformeren niet te hoog maken. In plaats daarvan stimuleren we duurzaam en natuurinclusief bouwen via een puntensysteem. Hoe duurzamer het plan en hoe meer het bijdraagt aan de omgeving en biodiversiteit, hoe meer punten een initiatief krijgt (zie hoofdstuk 7).

Wil je inspiratie opdoen? In de Inspiratiebundel Omgevingskwaliteit van de gemeente Doetinchem staan goede voorbeelden van duurzaam, circulair, klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen.

We borgen toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven

Onze agrariërs zijn, naast economische dragers, belangrijke vormgevers, beheerders en identiteitsdragere van ons landelijk gebied. Daarom hanteren we als basisprincipe dat nieuwe woonvormen geen belemmering mogen vormen voor bestaande agrarische activiteiten in ons landelijk gebied.

Om verdere (door)ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs op die locatie in de toekomst niet in de weg te zitten werken we bij transformatie van (voormalige) agrarische erven en het realiseren van nieuwe woonerven en woonpercelen (zie hoofdstuk 3.5 t/m 3.8) met striktere normen dan landelijk wettelijk is geregeld. Deze woonvorm is pas toegestaan op een afstand van minimaal 100 meter van grondgebonden veehouderijen. Voor veehouderijen die dieren hebben zonder vaste afstandsnorm hanteren we rondom de vergunde geurcontour 100 meter extra afstand. Het is mogelijk om via een ‘omgevingsdialoog’ alsnog de landelijke wetgeving te volgen. Uit de omgevingsdialoog volgt dan dat burene onderling in gesprek tot de conclusie zijn gekomen dat de nieuwe woonvorm de verdere (door)ontwikkelingsmogelijkheden van de agrariër niet in de weg staat.

Op ontwikkelingen binnen de bestaande functie (zie hoofdstuk 3.1 t/m 3.4) blijft de wettelijke regeling van toepassing.



INTERMEZZO: Landschapstypen

16

We vragen initiatiefnemers die een woning willen bouwen om een investering in (ruimtelijke) kwaliteit te doen. Deze investering moet passen bij de landschappelijke kenmerken van het gebied waarin het initiatief valt. Op die manier dragen initiatieven bij aan de kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap.

Hieronder staat een korte beschrijving van (het ontstaan van) de verschillende landschappen in onze gemeente en waarop een

investering in (ruimtelijke) kwaliteit zich kan richten.

Ontstaan van de verschillende landschappen

Doetinchem ligt op de rand van het Achterhoekse plateau. Dit plateau helt langzaam af van het oosten van de Achterhoek naar de IJssel. De ligging van het plateau heeft veel invloed gehad op het hedendaagse landschap. Ten eerste wordt het plateau doorsneden door een aantal oost-west lopende beken, zoals de

Boven- en Beneden-Slinge. Ook loopt de Oude IJssel van oost naar west door het gebied.

Aan weerszijden van de Oude IJssel zijn in het verleden rivierduinen afgezet. Dit zijn hoger gelegen zandruggen waarop onder andere de dorpen Doetinchem en Gaanderen zijn ontstaan. Aan de voet van deze zandruggen is op sommige plaatsen door kwel een moerasachtig milieu ontstaan, waar tegenwoordig waardevolle en bij-

Landschapstypen

- Essenlandschap
- Kampenlandschap
- Natte broek- en heideontginningen
- Rivierweidenlandschap
- Bos- en landgoederen

zondere natuur te vinden is. Dit zien we bijvoorbeeld terug in het natuurgebied De Zumpe.

De eerste bewoners vestigden zich bij voorkeur op de overgangen van hoog naar laag. Naast de genoemde kernen Doetinchem en Gaanderen gold dit ook voor individuele agrariërs. Zij kozen bij voorkeur een locatie op de rand van drogere gronden, die geschikt waren voor akkerbouw, en nattere gronden, die

geschikt waren als hooiland. Dit was bepalend voor de ligging van de oude akkers in de vorm van essen en kampen.

Om de arme zandgrond vruchtbaar te maken, brachten boeren eeuwenlang plaggen en mest aan op de akkers. Hierdoor kwamen de akkers steeds hoger te liggen en kregen sommige een opbollende vorm. Een kamp is een kleine individuele akker, ook wel een eenmanses genoemd. De essen en kampen zelf zijn bijzonder open, maar worden omgeven door opgaande beplanting zoals houtwallen, bosschages, bosopstanden en erfbeplanting. Koeien graasden op de lagere, nattere gronden nabij de beken. De boerenerven liggen op de rand van de es of kamp, op de overgang naar de lager gelegen hooi- en weidegronden.

Een deel van het landelijke gebied werd pas ontgonnen nadat de ontwatering vanaf halverwege de 19e eeuw verbeterde en kunstmest het mogelijk maakte om armere gronden te benutten. Omdat dit op grotere schaal gebeurde dan voorheen, ontstond een meer rationeel en rechtlijnig landschap.

Door deze landschapsvormende processen kent Doetinchem een kleinschalige afwisseling tussen de volgende landschapstypen:

- Essenlandschap
- Kampenlandschap
- Natte broek- en heideontginning
- Rivierweidenlandschap
- Bos- en landgoederen

Essen- en kampenlandschap

Het is belangrijk om het complex van open akkers, met soms een wat hogere en bolle ligging, zichtbaar te houden en niet te beplanten. Mogelijke investeringen zijn:

- Het aanbrengen van erfbeplantingen, boomgaarden, kleinschalige bosjes en houtwallen aan de rand van de es (om daarmee het contrast met de open akker te vergroten).
- Opgaande, windkerende beplanting langs het erf aan de zijde van de es.
- Solitaire bomen op hoekpunten van percelen.
- Herstel steilranden (met aanplant).
- Kruidenrijk grasland of kruidenrijke akkerranden, takkenrillen, boomgaarden (niet op open essen en akkers).

18



Houtwallen



Erfbeplanting



Bomenrijen



Greppels/ sloten



Solitaire bomen



Hagen

Natte broek- en heideontginningen

Het is belangrijk dat het patroon van ontwaterde broekgronden en ontgonnen heidevelden met rechte kavels, langgerekte percelen met soms houtwallen zichtbaar blijft. Dit kan door:

- Het aanbrengen van erfbeplantingen, boomgaarden en houtsingels rond het erf.
- Het aanbrengen van houtsingels in perceelranden, langs of dwars op de beken en/of knotwilgenrijen (in de natste delen).
- Het creëren van natuurvriendelijke oevers langs sloten en beken.
- Het aanleggen van bloemrijke bermen.
- Het aanvullen van bomenrijen langs de wegen.
- Het realiseren van (blokvormige) bospercelen.
- Opgaande beplanting bij een oprit.
- Het aanleggen van een poel voor amfibieën en reptielen ('paddenpoel').
- Kruidenrijk grasland of kruidenrijke akkerranden, takkenrillen, boomgaarden (niet op open essen en akkers).



Bomenrijen



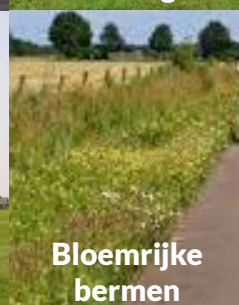
Houtsingel



Erfbeplanting



Openheid



Bloemrijke
bermen



Natuurlijke
oevers

Rivierweidenlandschap

Het is belangrijk dat de zichtlijnen naar het water bewaard blijven en worden geaccentueerd door de landschapselementen. Dit betekent op de hogere gronden en rond de erven meer opgaande beplanting en op de lagere gronden meer lage landschapselementen. Hierbij moet ook goed worden gekeken hoe de natuurlijke processen kunnen worden ondersteund. Hiervoor zijn de volgende elementen geschikt:

- Het aanbrengen van erfbeplantingen, boomgaarden en houtsingels rond het erf.
- Het aanleggen van meidoornhagen langs perceelsranden.
- Het creëren van kleine bosjes.
- Het aanleggen van bloemrijke bermen.
- Het aanleggen van een poel voor amfibieën en reptielen ('paddenpoel').
- Kruidenrijk grasland of kruidenrijke akkerranden, takkenrillen, boomgaarden (niet op open essen en akkers).

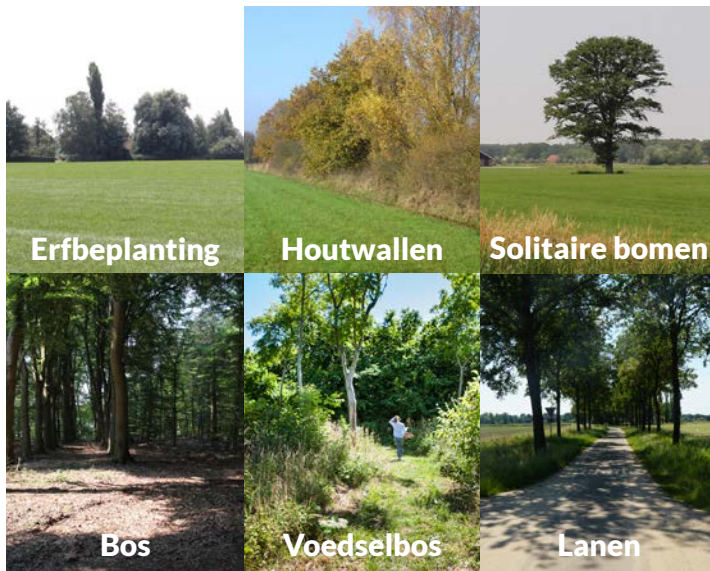


Bos- en landgoederen

Het is belangrijk dat nieuwe landschapselementen aansluiten bij de waardevolle historische kenmerken van de landgoederen en bijdragen aan de ecologische kwaliteiten die hier beschermd worden.

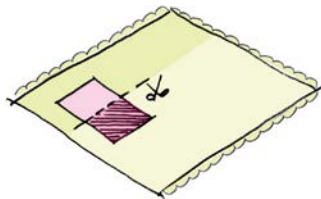
- Het aanleggen van nieuwe bospercelen en houtwallen.
- Het creëren van zoom- en mantelvegetatie als ecologische overgang.
- Het realiseren van natuurvriendelijke oevers langs sloten en beken.
- Het aanleggen van bloemrijke bermen.
- Het creëren van een poel voor amfibieën en reptielen ('paddenpoel').
- Het aanvullen van bomenrijen langs de wegen.
- Het behouden en versterken van historische zichtlijnen.
- Kruidenrijk grasland of kruidenrijke akkerranden, takkenrillen, boomgaarden (niet op open essen en akkers)

19





3. Welke woonvormen maken we in het landelijk gebied mogelijk?

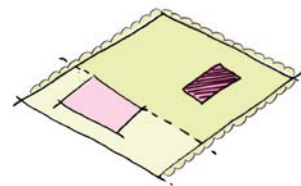


3.1. Woningsplitsing

Woningsplitsing betekent dat één bestaande volwaardige woning wordt opgesplitst in meerdere kleinere woningen.

Hoe kan deze woonvorm bijdragen aan de doelen?

- Behoud van karakter landschap, geen extra gebouwen.
- Optimaal gebruik bestaand vastgoed.
- Transformatiekansen/ behoudsmogelijkheden voor karakteristieke woonboerderijen.
- Grote wooneenheden maken plaats voor kleinere wooneenheden.
- Bevordering van doorstroming (ouderen maken plaats voor jongeren en andersom).

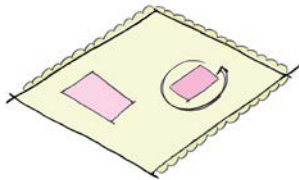


3.2. Kleine woning op een bestaand woonerf

Op een woonerf, van minimaal 1.500 m², met een bestaande woning mag een kleine woning worden gebouwd.

Hoe kan deze woonvorm bijdragen aan de doelen?

- Optimaal gebruik van bestaande erven.
- Bevordering van doorstroming (ouderen maken plaats voor jongeren en andersom).
- Behoud van sociale cohesie, mogelijkheid om familieleden te huisvesten.
- Transformatie bijgebouw tot één woning.

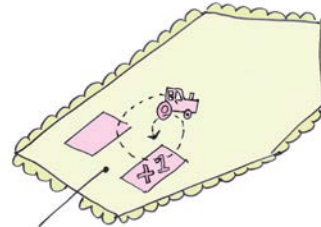


3.3. Transformatie bijgebouw tot één woning

Een bestaand bijgebouw op een woonperceel, zoals een schuur, stal of ander bijgebouw, wordt omgebouwd tot een zelfstandige woning.

Hoe kan deze woonvorm bijdragen aan de doelen?

- Optimaal gebruik van bestaande erven en bestaand vastgoed.
- Behoud van karakter landschap, geen extra gebouwen.
- Bevordering van doorstroming (ouderen maken plaats voor jongeren en andersom).
- Behoud van sociale cohesie, mogelijkheid om familieleden te huisvesten.

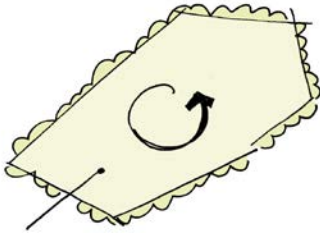


3.4. Kleine tweede agrarische bedrijfswoning

Op een bestaand agrarisch perceel mag een tweede betaalbare agrarische woning worden gebouwd. Deze woning is specifiek bedoeld om de voortzetting van het agrarisch bedrijf te ondersteunen. Een kleine tweede agrarische bedrijfswoning is dan ook uitsluitend bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en zijn/haar gezin, van wie de huisvesting daar in verband met de hoofdfunctie noodzakelijk is. Een betaalbare/kleine woning sluit aan bij het principe van een meergeneratie erf en is een meer hedendaags alternatief voor de aloude inwoonsituatie.

Hoe kan deze woonvorm bijdragen aan de doelen?

- Voortzetting bedrijfsvoering.
- Kan bijdragen aan modernisering van het huidige bedrijf doordat het kan bijdragen aan een bredere herstructurering van het erf.
- Bevordering van doorstroming op het erf met meer generaties.



3.5. Transformatie (voormalig) (agrarisch) bedrijfserf tot woonerf met maximaal 6-12 wooneenheden

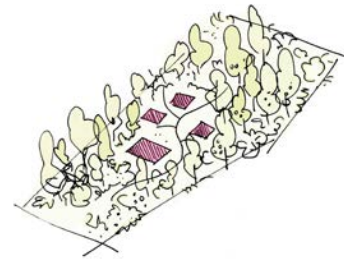
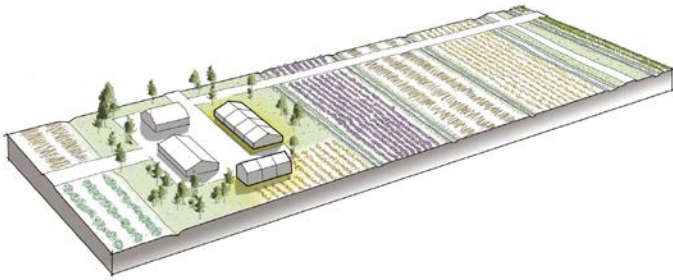
Een (voormalig) (agrarisch) bedrijfserf wordt omgevormd in de vorm van woningbouw in een erfopstelling, inclusief bijbehorende bijgebouwen. Je kunt een vrijgekomen bedrijfserf met opstallen transformeren naar meerdere nieuwe wooneenheden.

Bij **maximaal 6 wooneenheden** mogen er maximaal 2 woningen in de hogere prijs categorie worden gerealiseerd (maximaal 850 m³ per woning). De betaalbare woningen hebben een maximale inhoud van 425 m³. De tweede woning in de hogere prijs categorie mag pas gebouwd worden nadat eerst 2 betaalbare woningen zijn gerealiseerd.

Bij **maximaal 12 wooneenheden** geldt hetzelfde, maar dan met maximaal 4 woningen in de hogere prijs categorie. De 12 wooneenheden mogen in maximaal 5 gebouwen worden gerealiseerd.

Hoe kan deze woonvorm bijdragen aan de doelen?

- Herontwikkeling van bestaand erf.
- Voorkomt leegstand en verpaupering.
- Stimuleert hergebruik van bestaande bebouwing.
- Sloop van overvloedige en verouderde schuren.
- Mogelijk betere landschappelijke inpassing, passend bij landschapstype.
- Economische kans voor stoppende agrariër kan zijn/haar erf economisch rendabel maken.
- Agrariër (+familie) kan op dezelfde plek blijven wonen.
- Verouderde bebouwing vervangen door energiezuinige/duurzamere bebouwing.
- Bijdrage leveren aan meer betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen.



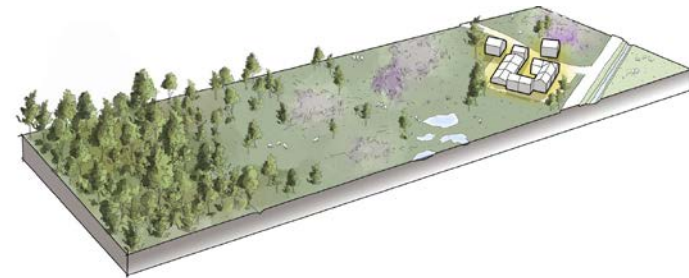
3.6. Wonen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling

Uitleg woonvorm

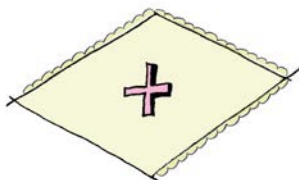
Bij wonen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling worden nieuwe natuur- en landschapsprojecten gerealiseerd, waarbij wonen kan bijdragen aan de financiële haalbaarheid. Deze mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe woningen is dan ook geïnspireerd op de voormalige landgoederenregeling.

Hoe kan deze woonvorm bijdragen aan de doelen?

- Landschaps- en natuurontwikkeling
- Toevoegen van bijzondere woonvormen en/of woonconcepten



Afbeelding 4. Voorbeelden van woonvormen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling. Bron: Handreiking | planologische concepten erftransformaties.



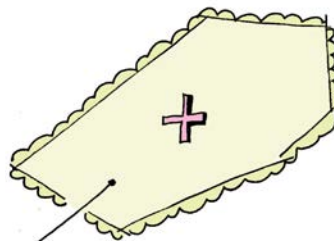
3.7. Realiseren nieuw woonperceel met één woning

Uitleg woonvorm

Op een onbebouwd (agrarisch) perceel wordt één nieuwe woning worden gerealiseerd.

Hoe kan deze woonvorm bijdragen aan de doelen?

- Versterken van de sociale kracht van het betreffende buurtschap
- Bevordering van doorstroming (ouderen maken plaats voor jongeren en andersom)



3.8. Realiseren nieuw woonerf met maximaal 12 wooneenheden

Uitleg woonvorm

Op onbebouwde (agrarische) gronden wordt één nieuw woonerf gerealiseerd met minimaal 6 en maximaal 12 wooneenheden in een erfopstelling, waarbij de verhouding tussen een betaalbare woning en een woning in een hogere prijs categorie 2:1 is.

Hoe kan deze woonvorm bijdragen aan de doelen?

- Versterken van de sociale kracht van de betreffende dorpskern
- Versterken relatie stad-land
- Meer ruimte voor wonen
- Bijdrage leveren aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen
- Versterken van landschappelijke elementen

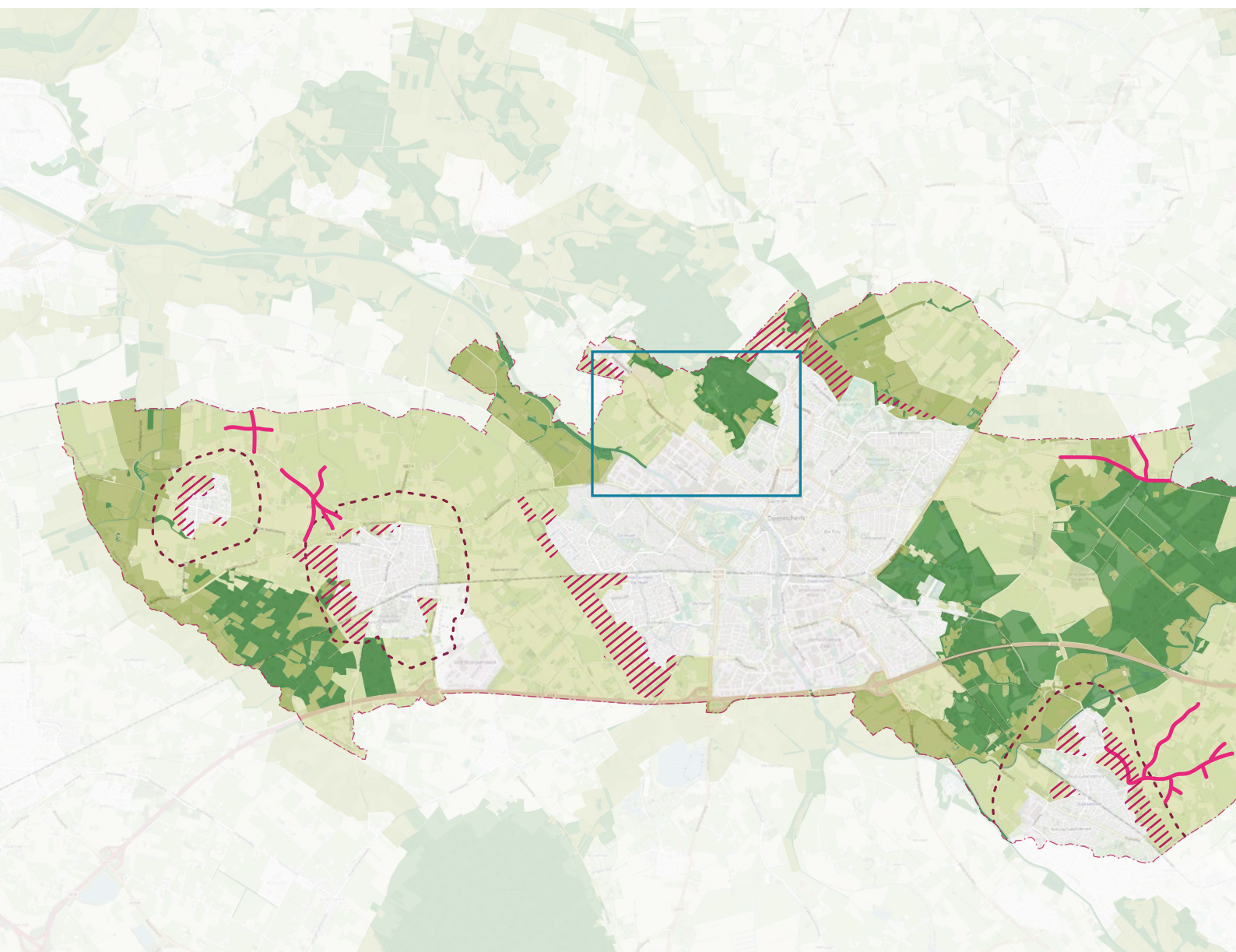
Woningtype per gebied	Woningsplitsing	1 kleine woning op bestaand erf (max. 10 oost en max. 10 west van de Oude IJssel)	Transformatie bijgebouw tot 1 woning	Kleine tweede agrarische bedrijfswoning	Transformatie erf naar 6 woningen	
Landelijk gebied	X	X	X	X	X	
Groene Ontwikkelzone	X	X	X		X	
Natuur						
Accent dorpsranden	X	X	X	X	X	
Accent buurtschappen	X	X	X	X	X	

Afbeelding 5. Tabel mogelijkheden woningtype in de verschillende gebiedstype.



	Transformatie erf naar 12 woningen	Nieuw erf icm natuur en landschap	1 nieuw woon- perceel met 1 woning	Nieuw erf met max 12 woningen
		X		
	X			Maximaal 2 per dorpsrand
			Maximaal 2 per buurtschap	





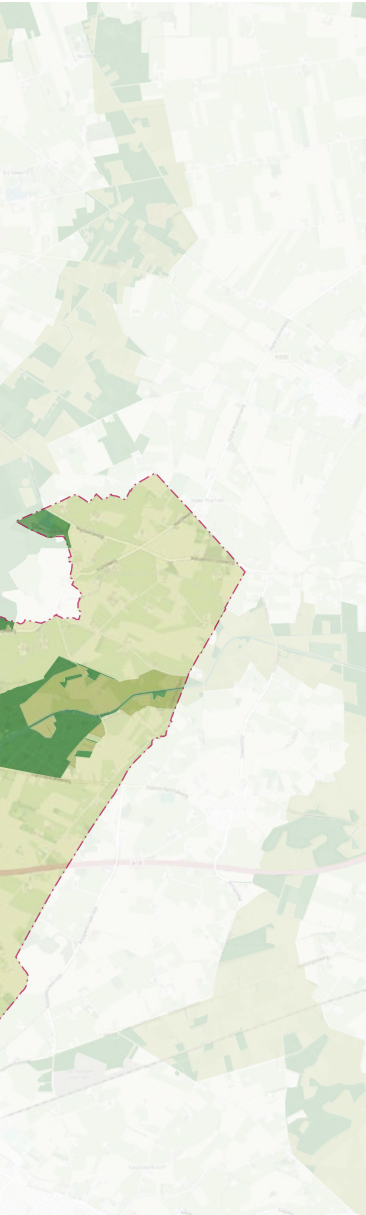
Afbeelding 6. Hoofd- en accentgebieden

4. Woonmogelijkheden per gebied

Voor het in beeld brengen van de mogelijkheden voor woningbouw verdelen we ons landelijk gebied in drie hoofdgebieden. Het natuurbeleid van de provincie vormt daarvoor de onderlegger.

- Natuur
- Groene ontwikkelingszone
- Landelijk gebied

Binnen deze drie deelgebieden verschillen de mogelijkheden om woningen toe te voegen. In enkele gebieden leggen we extra accenten, waar we de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen vergroten. Het betreft onder andere de dorpsranden en de buurtschappen. Dit zijn gebieden met een sterke sociale cohesie, een grotere concentratie aan bebouwing, een (directe) relatie met voorzieningen en dorpskernen. Soms hebben we accentgebieden omdat er sprake is van specifiek beleid.

- 
- Natuur
 - Groene ontwikkelingszone
 - Landelijk gebied
- Accenten**
- Dorpsranden
 - Buurtschappen
 - Zoekgebied verstedelijking
 - Visie hagen

4.1. Hoofdgebieden

4.1.1. Natuur

In het hoofdgebied 'natuur' is het primaire doel het beschermen van natuur. Nieuwe functies zijn hier in principe niet toegestaan. De gebieden maken deel uit van het Gelders natuurnetwerk. De provincie streeft in het Gelders natuurnetwerk naar versterking van de kernkwaliteiten.

4.1.2. Groene ontwikkelingszone

In het hoofdgebied 'groene ontwikkelingszone' is het primaire doel het versterken van de ecologische samenhang. Nieuwe functies zijn hier alleen toegestaan als ze het primaire doel mogelijk maken. De gebieden komen uit provinciaal beleid. Het gaat voornamelijk om agrarische gronden die tussen de grotere natuurgebieden liggen en waar kansen liggen om de samenhang, verbinding en overgang tussen natuurgebieden te verbeteren.

Mogelijkheden voor wonen:

We willen hier alleen kleinschalige woonontwikkelingen toestaan die een zeer beperkte ruimtelijke impact hebben en het primaire doel van de groene ontwikkelingszone niet in de weg staan. Woonvormen die hierbij passen zijn:

- Woningsplitsing
- Eén kleine woning op een bestaand woonerf
- Transformatie van een bijgebouw tot één woning

Daarnaast zien we ruimte voor enkele grotere ontwikkelingen, waarbij een significante bijdrage kan worden geleverd aan het primaire doel van de groene ontwikkelingszone:

- Transformatie van (voormalige) (agrarische) bedrijfsserven tot woonerven met maximaal 6 wooneenheden
- Wonen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling

4.1.3. Landelijk gebied

Het grootste hoofdgebied vormt ons 'landelijk gebied'. Het primaire doel is een vitaal landelijk gebied behouden met de focus op een goede balans tussen rust, landschap, wonen en ondernemen. Hier zijn in mindere mate specifieke landschaps- of natuurdoelen aanwezig.

Mogelijkheden voor wonen:

We willen in het landelijk gebied meer ruimte bieden voor wonen om bij te dragen aan een vitaal landelijk gebied, zo lang de nieuwe woningen geen significant negatief effect hebben op het (agrarische) ondernemerschap. Woonvormen die hierbij passen zijn:

- Woningsplitsing
- Eén kleine woning op een bestaand woonerf
- Transformatie van een bijgebouw tot één woning
- Kleine tweede agrarische bedrijfswoning (ten behoeve van hun voortbestaan vanuit bedrijfs-economische redenen)

- Transformatie van (voormalige) (agrarische) bedrijfsserven tot woonerven met maximaal 6 wooneenheden

4.2. Accenten binnen de zone 'landelijk gebied'

4.2.1. Dorpsranden

In de dorpsranden willen we naast de eerdergenoemde woonvormen ook ruimte bieden voor nieuwe woonerven en erftransformatie tot maximaal 12 wooneenheden. Met dit woonaantal kunnen we het beeld en de maat en schaal van het vroegere agrarische erf vasthouden. We voorkomen zo het ontstaan van nieuwe woonclusters die niet passen in het beeld van ons landelijk gebied.

De dorpsranden hebben een sterke stad-land-relatie: er is geen strikte sociale overgang tussen dorp en het omliggende gebied en ruimtelijk is er op deze overgang op veel plekken nog winst te behalen. We beschouwen een gebied van ongeveer 500 meter rondom Gaanderen, Nieuw-Wehl en Wehl als dorpsrand. Een dorpsrand is een gebied waar al een menging van functies plaatsvindt en waar bebouwing en divers grondgebruik in een wat grotere dichtheid voorkomt. Het zijn over het algemeen ook gebieden die voor ommetjes gebruikt worden. Indicatief gebruiken we daarvoor een (zoekgebied) zone van 500 meter, maar we kijken altijd naar de specifieke situatie in de zone. We willen hier de toegankelijkheid en kwaliteit van het landschap verbeteren, bijvoorbeeld door

het aanleggen van ommetjes en het versterken van belangrijke landschapselementen. Op deze manier kan het ook de leefbaarheid van de betreffende kern versterken.

We willen niet teveel nieuwe erven toevoegen en rekening houden met de draagkracht van het landschap. We gaan daarom in eerste instantie uit van maximaal 2 nieuwe woonerven per dorpsrand voor Gaanderen en Wehl en 1 nieuw woonerf voor Nieuw-Wehl. We willen dit na twee jaar evalueren en desgewenst aanpassen. Zie hiervoor ook hoofdstuk "Evaluatie" op pagina 59.

Let op: Waar het aan de orde is, houden we rekening met de aanwezigheid van de 'zoekgebieden verstedelijking'.

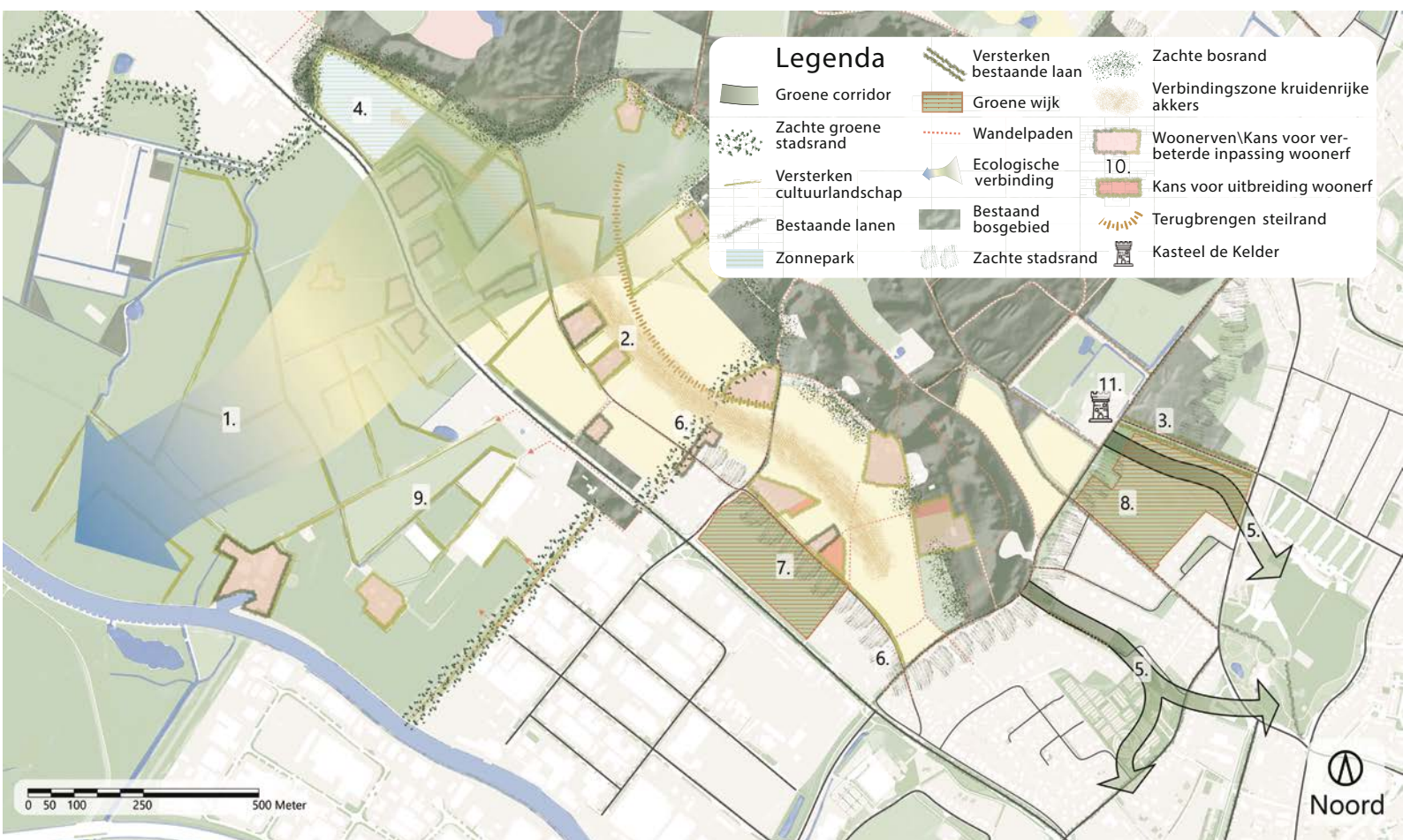
(extra) mogelijkheden voor wonen:

- Nieuw woonerf met maximaal 12 wooneenheden
- Transformatie van (voormalige) (agrarische) bedrijfsserven tot woonerven met maximaal 12 wooneenheden.

4.2.2. Buurtschappen

In de buurtschappen willen we, naast de eerdergenoemde woonvormen per hoofdgebied, ook (incidenteel) ruimte bieden voor nieuwe woonpercelen met maximaal één woning.

Buurtschappen zijn plekken in het landelijk gebied waar we een concentratie zien van meerdere woonpercelen op kortere afstand van elkaar. Gaanderhei



Afbeelding 7. Visiekaart uit visie Hagen

en Kleindorp zijn daar voorbeelden van. Door deze concentratie van woningen is het naoberschap hier vaak sterker aanwezig dan in andere delen van het landelijke gebied. Om dit naoberschap in de toekomst te behouden, bieden we in de buurtschappen extra mogelijkheden voor enkele nieuwe woonpercelen.

We willen niet teveel nieuwe percelen toevoegen en rekening houden met de draagkracht van het landschap. We gaan daarom in eerste instantie uit van maximaal 2 nieuwe woonpercelen per buurtschap. We willen dit na twee jaar evalueren en desgewenst aanpassen. Zie hiervoor ook hoofdstuk “Evaluatie” op pagina 59.

(extra) mogelijkheden voor wonen:

- Nieuw perceel met maximaal 1 woning

4.2.3. Zoekgebieden verstedelijking

Het ‘zoekgebied verstedelijking’ is een op zichzelf staand project uit de omgevingsvisie en houdt geen rekening met andere ontwikkelingen, terwijl andere ontwikkelingen wél rekening moeten houden met de zoekgebieden.

In onze omgevingsvisie hebben we verschillende plekken aangewezen waar we mogelijk op een meer grootschalige manier woningen zouden willen gaan realiseren. Dit om te kunnen voorzien in onze grote woonopgave. Op dit moment zoeken we uit op welke plekken we dit willen gaan doen en op welke manier.

Ideeën om nieuwe woningen te realiseren in deze gebieden slaan we niet bij voorbaat af, maar we vinden het wel belangrijk dat dit niet onze mogelijke woonambities uit de omgevingsvisie in de weg staat. Daarom maken we in deze gebieden een extra afweging of een wooninitiatief mogelijk is of niet.

4.2.4. Visie Hagen

In aanvulling op de mogelijkheden uit de hoofdgebieden gelden voor wooninitiatieven in het gebied ‘Hagen’ de doelen, ambities en mogelijkheden uit de gebiedsvisie ‘Hagen’. Deze gebiedsvisie geeft een integrale ruimtelijke basis voor de gewenste ontwikkeling in het gebied. In de visie is ook aandacht voor de mogelijkheden rondom wonen. Dit betekent onder meer dat er kansen liggen voor de ontwikkeling van nieuwe erven, mits deze door een groene erfsetting bijdragen aan het verzachten van bestaande rafelranden. Ook kunnen nieuwe landschapselementen de visuele kwaliteit van het gebied vergroten. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van bestaande paden en wegen. Voor enkele plekken gelden specifieke herontwikkelingsmogelijkheden op basis van de visie, zoals voor het Slingeland terrein en het zorgcomplex Den Ooiman. Hier houden we aan vast.



5. De randvoorwaarden voor nieuwe woningen in het landelijk gebied

We hanteren een kwaliteitsgerichte benadering, omdat we het belangrijk vinden dat nieuwe woningen bijdragen aan zowel de leefbaarheid als het landschap. Om met nieuwe woningen daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan deze aspecten stellen we een aantal harde randvoorwaarden, waaraan nieuwe initiatieven voor woningen altijd moeten voldoen. We benoemen hieronder de algemene randvoorwaarden, gevolgd door enkele randvoorwaarden, die gelden voor specifieke woonvormen.

Met deze randvoorwaarden beogen we een bijdrage te leveren aan:

- Een goed woningaanbod voor verschillende doelgroepen, waaronder met name betaalbare woningen (voor starters en ouderen)
- Een sterke sociale cohesie
- Een hoge ruimtelijke kwaliteit van de woningen en het erf
- Een bijdrage aan de kwaliteit van het landschap en het behouden van cultuurhistorische waarden.
- Het borgen van ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven in het landelijke gebied.



5.1. Algemene randvoorwaarden

- Bij meerdere woonvormen wordt als eis gesteld dat een woning betaalbaar moet zijn. Een betaalbare woning heeft een minimum gebruiksoppervlak van 35 m² en een maximum van 100 m². De maximale inhoudsmaat van een betaalbare woning is 425 m³. Een betaalbare woning mag na verloop van tijd niet worden vergroot om ook voor de toekomst de woning betaalbaar te houden.
- Voor betaalbare woningen geldt het instandhoudingsprincipe voor woningen in het betaalbare segment van 10 jaar, zodat de woningen ook op de langere termijn beschikbaar blijven voor de juiste doelgroepen.
- Bij een transformatie van een agrarisch erf en het hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn ook (deels) duurdere woningen mogelijk. Een woning in een hogere prijscategorie heeft een maximum inhoud van 850 m³.
- Voor alle woonvormen geldt dat de transformatie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving ([zie ook "2.1.2. Nieuwe woonruimte moet bijdragen aan de omgevingskwaliteit" op pagina 11](#)).
- Eventuele cultuurhistorische en karakteristieke waarden van een erf of een te slopen of transformeren bijgebouw mogen niet in het geding komen.

- Er moet worden voldaan aan bovenlokale wet- en regelgeving, zoals de provinciale omgevingsverordening met voorschriften ten aanzien van de kernkwaliteiten.

5.2. Specifieke randvoorwaarden

Een **2e woning op een bestaand woonerf** kan alleen als:

- Als de nieuwe woning een betaalbare woning wordt.
- Er sprake is van een bestaand woonperceel met een woonbestemming met een minimum oppervlak van 1.500 m².
- Er geldt een zelfbewoningsplicht die gekoppeld is aan de doelgroepenverordening. Zo kunnen de nieuw toegevoegde betaalbare woningen niet 'opkopen' en commercieel gaan verhuren. Binnen de zelfbewoningsplicht vallen wel familieleden van de eigenaar.

De **transformatie van een bijgebouw tot een nieuwe woning** kan alleen als het een betaalbare woning wordt. Indien sprake is van een cultuurhistorisch of karakteristiek bijgebouw is transformatie tot een woning in een hogere prijscategorie mogelijk.

Een **kleine tweede agrarische bedrijfswoning** is mogelijk als er sprake is van een bestaand agrarisch bouwperceel en als er sprake is van een

onderbouwd belang en duurzame voortzetting van het bedrijf. De gemeente wint hierover extern deskundig advies in. De tweede woning heeft een maximale inhoud van 425 m³.

Bij de **transformatie van een voormalig agrarisch erf** (tot een woonerf met maximaal 6 of 12 wooneenheden) gelden de volgende aanvullende randvoorwaarden:

- De bedrijfsmatige activiteiten zijn/worden structureel beëindigd.
- Alle (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing moeten worden gesloopt met uitzondering van eventuele cultuurhistorische of karakteristieke bebouwing, bebouwing die wordt hergebruikt en een bestaande bedrijfswoning.
- Bij iedere woning in een hogere prijscategorie worden minimaal 2 betaalbare woningen gerealiseerd voordat er een nieuwe dure woning kan worden gebouwd. Dat betekent dat bijvoorbeeld bij een erf met 6 nieuwe woningen, maximaal 2 woningen in het duurdere prijssegment worden gebouwd en 4 in het betaalbare segment moeten vallen.
- Voor iedere woning in een hogere prijscategorie wordt minimaal 1000 m² bedrijfsbebouwing hergebruikt/gesloopt.
- Voor iedere betaalbare woning wordt minimaal 500 m² bedrijfsbebouwing hergebruikt/gesloopt.

- Wanneer er te weinig bedrijfsbebouwing hergebruikt/gesloopt kan worden, kunnen de ontbrekende sloopmeters eventueel tot 50% gecompenseerd worden door middel van het realiseren van extra kwaliteitspunten, bijvoorbeeld door het aanvullend aanleggen van een landschapselement of recreatief wandelpad.

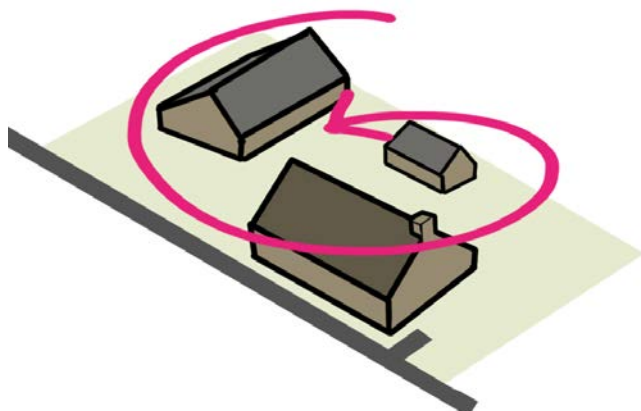
Bij het realiseren van **woningen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling** gelden de volgende aanvullende randvoorwaarden:

- De ontwikkeling moet bijdragen aan de gestelde doelen en ambities uit de omgevingvisie en/of de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelzone (GO).
- De minimale omvang van de ontwikkeling is 5 hectare.
- De verhouding tussen landschap en wonen is 90% landschap/natuur en 10% wonen.

Bij het realiseren van een **nieuw woonperceel met een woning** gelden de volgende aanvullende randvoorwaarden:

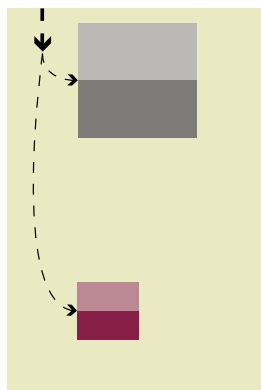
- Waardevolle zichtlijnen of andere landschappelijke of stedenbouwkundige kwaliteiten van een locatie mogen niet worden aangetast.





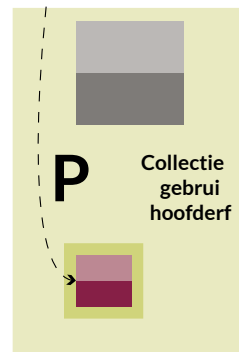
De verschillende gebouwen moeten samen 1 ensemble vormen

1 gezamenlijke oprit



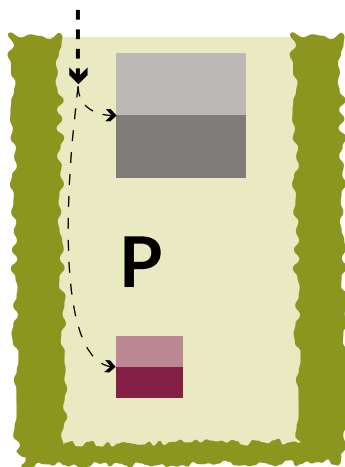
Er wordt gebruik gemaakt van 1 gezamenlijke oprit

Recht van overpad

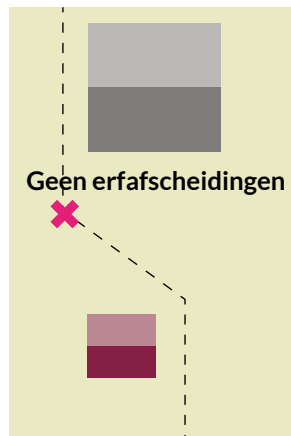


De nieuwe woning krijgt recht van overpad over het hoofderf en een deel van het hoofderf wordt collectief gebruikt

38



Woningen maken gebruik van een gezamenlijke oprit en parkeervoorziening



Er komen geen erfafscheidingen op het perceel

Afbeelding 8. verbeelding van een aantal algemene kwaliteitscriteria

6. De kwaliteitscriteria

Om de herkenbaarheid van de verschillende landschappen te behouden en om te zorgen dat woonerven de uitstraling van het oude boerenerf krijgen, stellen we een aantal eisen aan de inrichting van het erf en de plaatsing van de woningen. Deze zijn deels gericht op de inrichting van het erf en deels op de vormgeving van de te bouwen woningen.

In dit hoofdstuk beschrijven we per woonvorm de kwaliteitscriteria die we stellen. Voor alle woonvormen werken we ook met een aantal algemene kwaliteitscriteria.

6.1. Algemene kwaliteitscriteria

- Alle gebouwen vormen samen één ensemble:
 - o Eén hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen;
 - o Zowel in positionering als materialisatie.
- Gedeelde ruimtes en voorzieningen, zoals oprit, parkeren en bijgebouwen.
- Iedere ontwikkeling moet volledig voorzien in de eigen parkeerbehoefte op eigen of gedeeld terrein, zonder gebruik te maken van de openbare ruimte, conform gemeentelijk parkeerbeleid.
- De erfopzet moet rekening houden met het landschapstype. [Zie hiervoor: hoofdstuk "INTERMEZZO: Voorbeeldverkaveling per landschapstype" op pagina 40](#)
- Het erf is groen omzoomd.

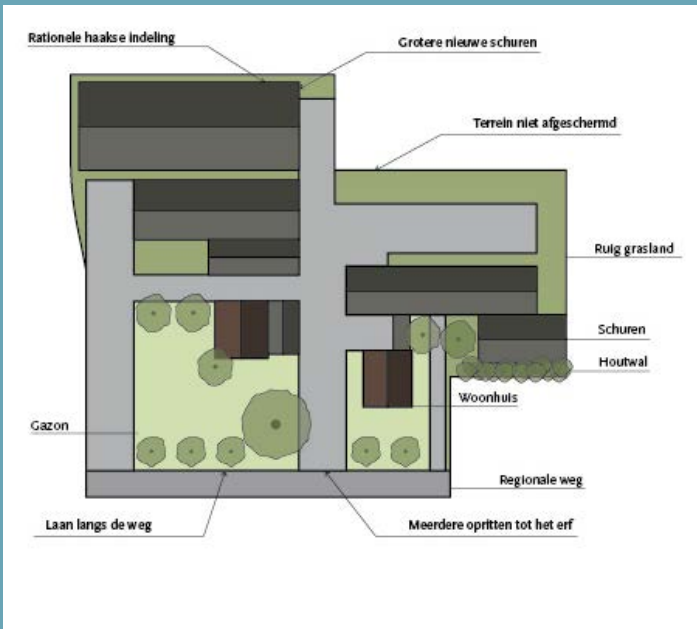


INTERMEZZO: Voorbeeldverkaveling per landschapstype

Kampen- en essenlandschap

Inzetten op de volgende karakteristieke eigenschappen:

- Gebouwen oriënteren op een centraal punt
- Bebouwing binnen historische contouren van de erven
- Gevarieerd gebruik op het erf
- Omrand met houtwallen, hagen en bossen
- Zichtlijnen naar het achterland
- 1 entree naar het erf



Huidige situatie

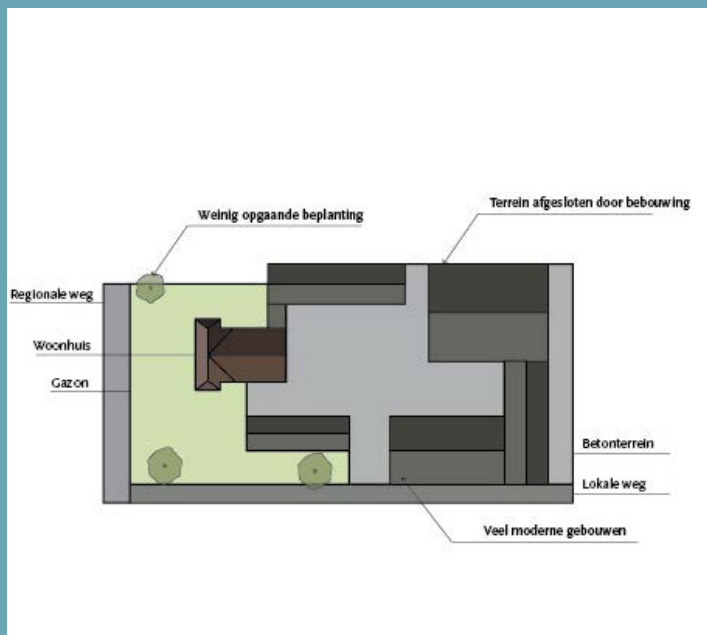


Nieuwe situatie

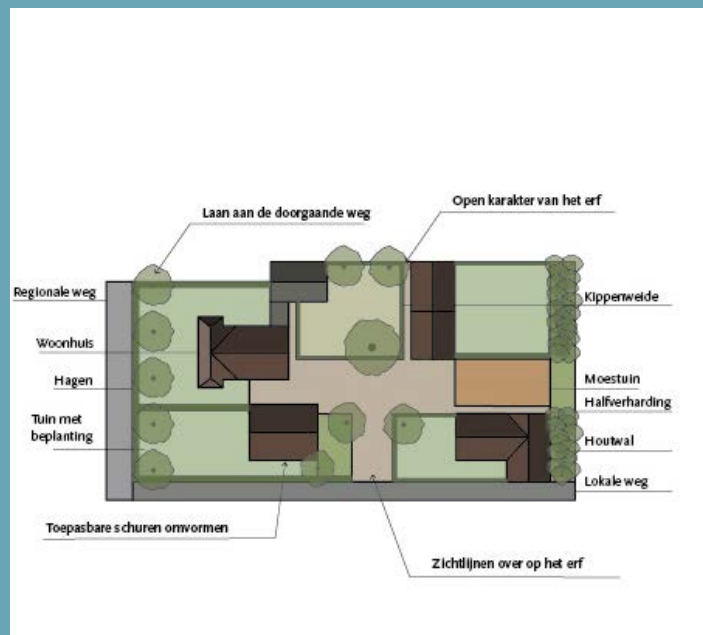
Natte broek- en heideontginningen

Inzetten op de volgende karakteristieke eigenschappen:

- Gebouwen oriënteren in dezelfde lijn op het terrein
- Doorzetten van de laanstructuur langs regionale wegen
- Alleen plaatselijk afschermen met houtwallen
- Zichtlijnen over het erf vanaf de wegen naar het achterland
- Erf heeft voornamelijk een open karakter



Huidige situatie



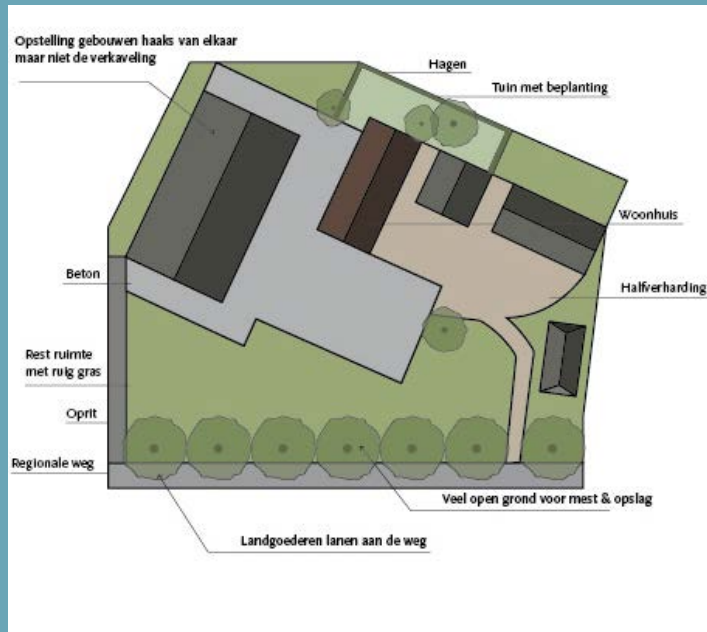
Nieuwe situatie

Bos- en landgoederenlandschap

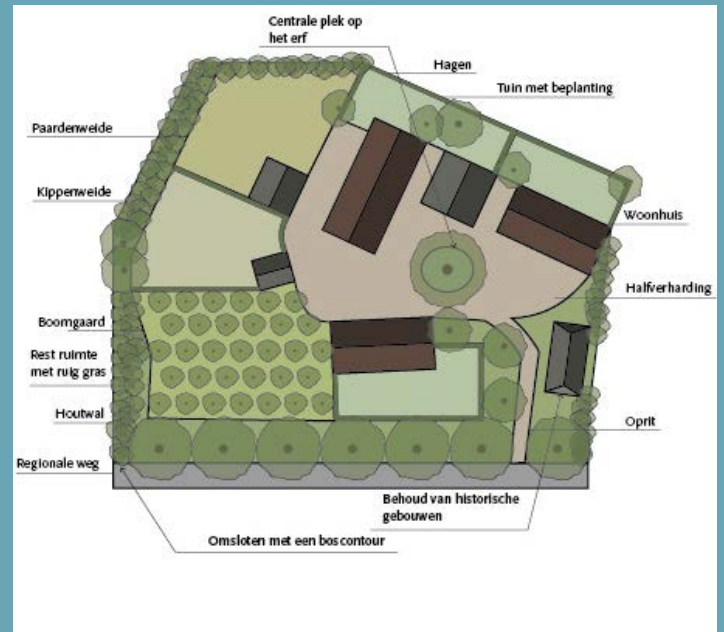
Inzetten op de volgende karakteristieke eigenschappen:

Bebouwing oriënteren op een centraal punt

- Randen van het erf gebruiken voor nevenactiviteiten: weides, boomgaard etc.
- Focus op niet alleen wonen maar divers gebruik van de erven
- Behouden van de historische structuren wegen en lanen
- Omrand met houtwallen, hagen en bossen1 entree naar het erf



Huidige situatie

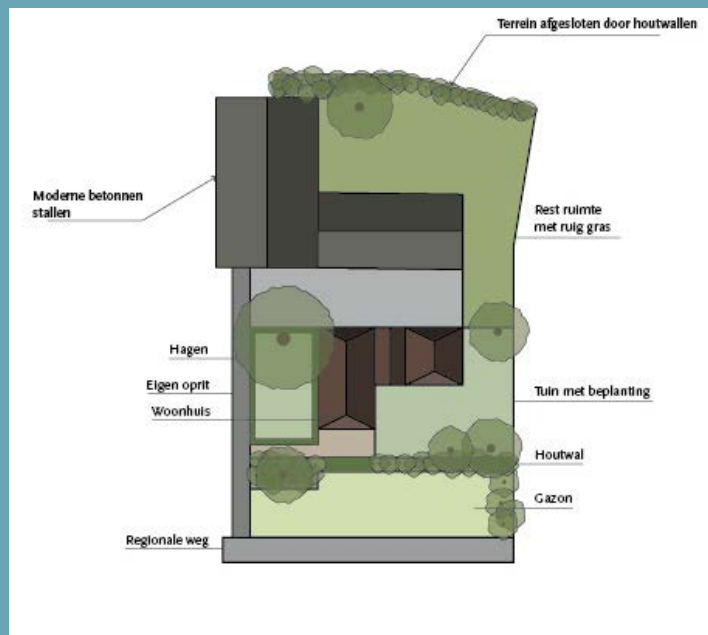


Nieuwe situatie

Rivierweidenlandschap

Inzetten op de volgende karakteristieke eigenschappen:

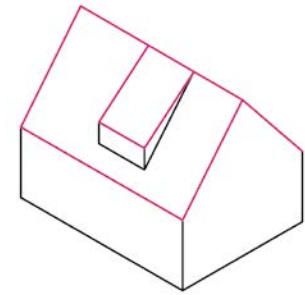
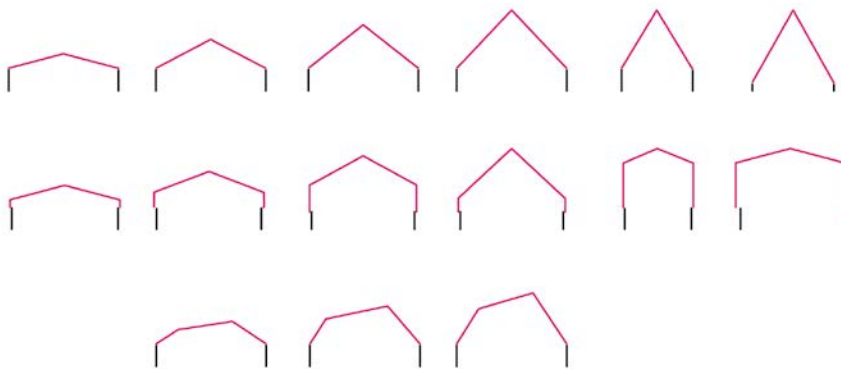
- Bebouwing oriënteren in dezelfde lijn richting de weg/ rivier
- Behouden van de twee-splitsing identiteit – een voor- en achterkant
- Windrichting afschermen met houtwallen
- Entreeweg aan de zijkant van het erf



Huidige situatie



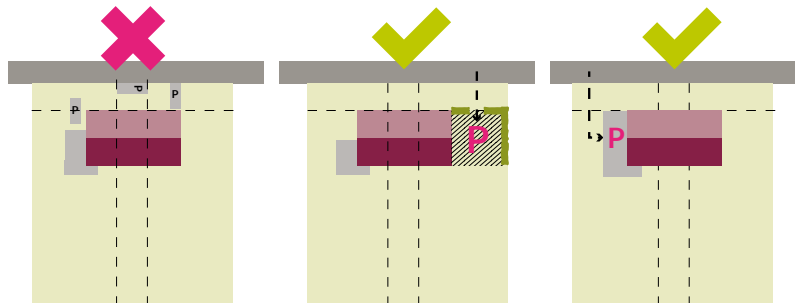
Nieuwe situatie



- ✗ Geen dakkapellen
- ✓ Tenzij op voorhand meeontworpen

Verschillende kapvormen voorstelbaar

44

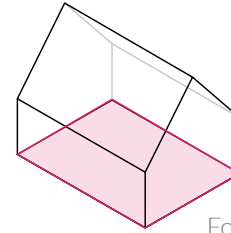


Maximaal 1 extra oprit is toegestaan, parkeren mag niet voor de voorgevel rooilijn

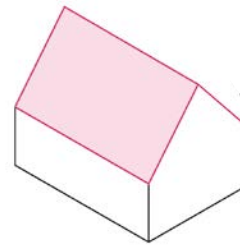
6.1.1. Kwaliteitscriteria voor de woningen en bijgebouwen

De volgende richtlijnen gelden voor alle nieuw te bouwen gebouwen in het landelijk gebied:

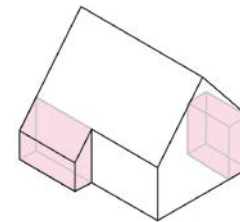
- Iedere woning heeft een kap; verschillende kapvormen zijn mogelijk.
- Maximale goot- en nokhoogte hoofdwoning (indien sprake is van de bouw van een nieuwe hoofdwoning): 4,5 meter (goot) en 10 meter (nok).
- Maximale goot- en nokhoogte ondergeschikte woning: 3 meter (goot) en 6 meter (nok).
- De footprint van de ondergeschikte woning is altijd kleiner dan die van de hoofdwoning, en bedraagt maximaal 100m².
- Nieuwe vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, tenzij deze vooraf in het ontwerp zijn opgenomen of als er een collectieve berging voor het erf wordt voorzien.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan, tenzij deze vooraf in het ontwerp zijn meegenomen.
- Eventuele bijgebouwen moeten collectief zijn of inpandig deel uitmaken van de nieuw te bouwen woning(en). Hiermee voorkomen we versnippering op het erf.
- Ook parkeergelegenheid moet collectief worden vormgegeven. Dat mag in de open ruimte op het erf zijn, maar mag ook 1 gezamenlijke overkapping zijn (b.v. in de vorm van een kap-schuur). Parkeren vindt in principe plaats achter de voorgevelrooilijn van de hoofdwoning.



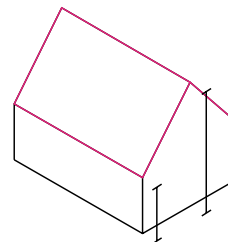
Footprint altijd kleiner dan hoofdwoning:
min. 35m² - max. 100m²



Woning moet een kap hebben



Bergingen moeten mee ontworpen zijn of inpandig

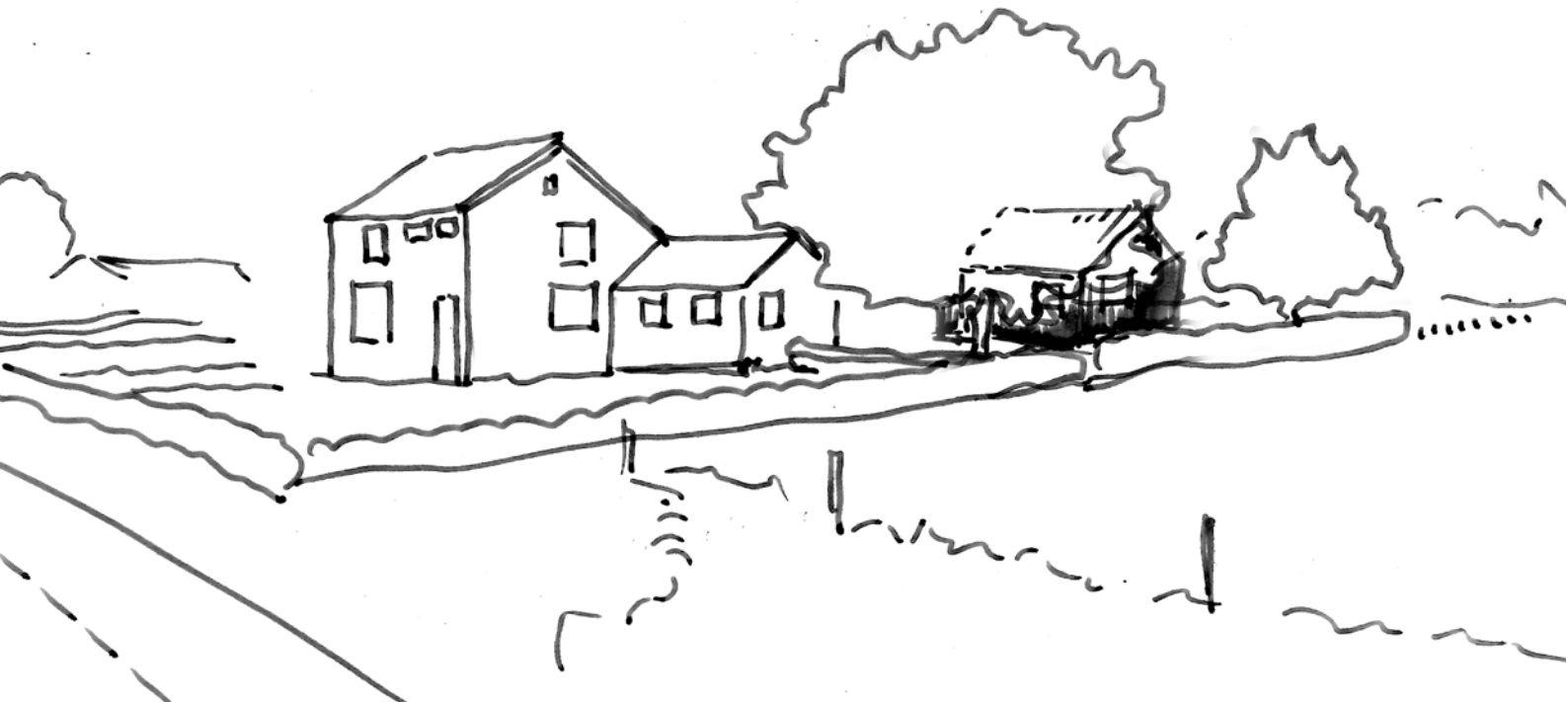
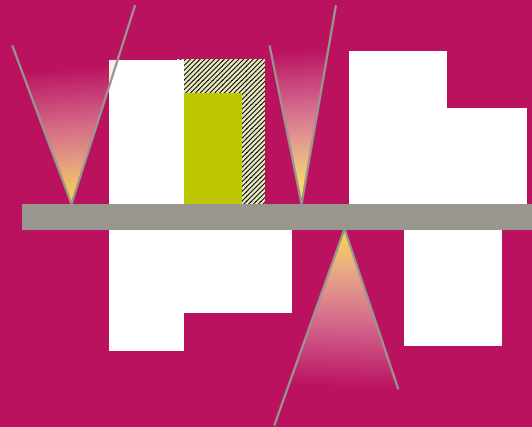


Maximale goot- en nokhoogte

Veel mensen in ons landelijk gebied hebben rondom hun woonperceel met woonbestemming nog agrarische gronden in eigendom. Wanneer dit het geval is en het woonperceel met woonbestemming kleiner is dan de randvoorwaarde van 1.500 m² willen we per geval kijken of we maatwerk kunnen leveren en alsnog een kleine woning kunnen toestaan. Bij het beoordelen van dit soort initiatieven handelen we in de geest met de kwaliteitscriteria en doorlopen we een zelfstandige planologische procedure zodat we maatwerk kunnen toepassen. In paragraaf 5.1 lichten we dit nader toe. We kijken daarbij ook naar de extra waardevermeerdering die naar verwachting optreedt en welke investeringsopgave daar dan bij hoort. Wanneer de kleine woning naast de hoofdwoning is beoogd vinden we het belangrijk dat daarbij in ieder geval

sprake is van de volgende criteria:

- Er is geen ruimte achter de hoofdwoning; én
- De kleine woning wordt achter de voorgevelrooilijn van de hoofdwoning geplaatst; én
- Er verdwijnen geen waardevolle doorzichten.



- Het plaatsen van erfafscheidingen op het erf is niet toegestaan. Daarmee zou de 1-erf gedachte teniet worden gedaan en krijg je versnippering op het erf.
- De afstand tussen nieuw te bouwen woningen en de erfgrans bedraagt (wegens zichtbaarheid en evt. privacy) bij voorkeur 5 meter.
- Nieuwe verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.
- Het materiaal- en kleurgebruik moet ervoor zorgen dat de woningen een passende uitstraling krijgen in het buitengebied. Specifieke eisen en aanbevelingen zijn opgenomen in de 'Richtlijnen ruimtelijke inpassing functieverandering VAB naar wonen'.

6.1.2. Aanvullende kwaliteitscriteria

Voor **woningsplitsing** gelden de volgende aanvullende kwaliteitscriteria:

- Woningsplitsing mag niet afleesbaar zijn, het gebouw blijft qua uitstraling een volume.
- Het is toegestaan om maximaal 1 nieuwe oprijt te realiseren.

Voor een **2e woning op een bestaand woonerf** gelden de volgende aanvullende kwaliteitscriteria:

- De afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van de kleine woning en de hoofdwoning is minimaal 3 meter.
- De afstand tussen de verste gevel van de kleine woning en de dichtstbijzijnde gevel van de hoofdwoning is maximaal 30 meter.

Voor een **Kleine tweede agrarische bedrijfswoning** gelden de volgende aanvullende kwaliteitscriteria:

- Er mag maximaal 1 vrijstaand bijbehorend bijgebouw per woning worden gerealiseerd.

Bij de **transformatie van voormalig agrarisch erf** gelden de volgende aanvullende kwaliteitscriteria:

- Maximaal vier nieuwe woongebouwen op het erf (bij een woonerf met maximaal 6 woningen).
- Maximaal vijf nieuwe woongebouwen op het erf (bij een woonerf met maximaal 12 woningen).

Bij **wonen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling** gelden de volgende aanvullende kwaliteitscriteria:

- Stedenbouwkundige opzet moet passen bij het karakter, maat en schaal van de landschappelijke ontwikkeling.
- Inrichting buitenruimte moet passen bij de doelen en ambities van de landschappelijke ontwikkeling.

Bij het realiseren van een **nieuw woonperceel met een woning** gelden de volgende aanvullende kwaliteitscriteria:

- Maximaal 1 woongebouw mogelijk.
- Maximaal 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk of onherkenbaar geïntegreerd in het woongebouwen.



Berekening van de waardevermeerdering van grond bij het bouwen van een woning

Wanneer we uitgaan van het realiseren van een niet-betalbare, grote woning (850 m³) op gronden met een agrarische functie (circa 1.000 m²) gaan we uit van een waardevermeerdering van € 150.000,= van de grond. Bij deze berekening is uitgegaan van de prijs van zogenoemde 'warme' grond ten opzichte van de prijs van de grond met een concrete bouwtitel. We vinden het verdedigbaar om de helft van deze waardevermeerdering te investeren in onze leefbaarheids- en landschapsdoelen. De andere helft van de meerwaarde is het profijt van de initiatiefnemer. Omdat de initiatiefnemer ook nog planvoorbereidingskosten voor eigen risico moet maken en te maken krijgt met beheerkosten voor bijvoorbeeld landschapselementen werken we met een korting van € 15.000,= op de investeringsbijdrage. Daarmee voorkomen we eveneens dat we te maken krijgen met situaties van onverschuldigde betaling waarbij we als gemeente ten onrechte om een financiële bijdrage van initiatiefnemers hebben gevraagd. Er blijft dan nog een investeringsbijdrage ter grootte van € 60.000,= over in deze situatie. Op deze manier hebben we een goede balans tussen enerzijds de 'winst' voor de initiatiefnemer en blijft er anderzijds nog een goede mogelijkheid over om te investeren in de leefbaarheids- en landschapsdoelen die we hebben.

Deze investeringsmethode met bijbehorend basisbedrag hebben we doorvertaald voor de verschillende woonvormen.



7. Welke ruimtelijke investering doe je?

Een belangrijk doel voor de leefbaarheid van het landelijk gebied is het behouden, herkenbaar houden en waar mogelijk versterken van de kwaliteit van het landschap. Het bouwen van woonruimte doet in principe een inbreuk op het landschap. Deels omdat het verstening oplevert, maar ook vanwege de extra vervoersbewegingen en de uitstraling van woonbebouwing op het landschap. Nieuwe woningen hebben zelf ook profijt bij een kwalitatief sterk landschap. Daarom moet er compensatie plaatsvinden als voorwaarde dat bij het realiseren van een nieuwe woning in het landelijk gebied een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied: een kwaliteitsbijdrage. En dat kan ook in onze ogen, want bij het bouwen van een nieuwe woning is er sprake van profijt voor de eigenaar van de grond.

In hoofdstuk 2 staat ter indicatie een overzicht van veelvoorkomende landschapselementen per landeschapstype. Voor de ruimtelijke investering verwijzen we daarnaast naar de leidraad toetsingskader landschapselementen. Daarin staat meer informatie over landschapselementen en de eisen die we daaraan stellen, zoals maatvoeringen.

De nieuwe nota bovenwijksevoorzieningen zal ook hiervoor uiteindelijk het instrument worden, waaraan moet worden voldaan. Totdat deze is vastgesteld is een werkwijze in deze regeling opgenomen.

De compensatie ofwel investering die plaatsvindt dient aan te sluiten op het profijt dat met de nieuwe ontwikkeling kan worden behaald. En om te zorgen dat de investering redelijk is, en niet meer is dan de toegevoegde waarde die een woning heeft, hebben we een afgeleide realistische berekening uitgevoerd naar de waardevermeerdering van grond wanneer een woning gebouwd mag worden. Deze berekening ziet u in het tekstblok hiernaast. Op basis van die berekening hebben we een puntensysteem opgezet, waarmee het te investeren bedrag veel lager is dan de verwachte waardevermeerdering. Een kleinere woning heeft een kleinere impact dan een grotere. We houden daarbij ook rekening met onze leefbaarheidsdoelen. Het realiseren van kleinere betaalbare woningen brengt dan ook een lagere investering met zich mee dan wanneer er sprake is van het realiseren van een duurdere grote woning. Ook is er sprake van een grotere impact op de omgeving en waardevermeerdering wanneer

agrarische gronden worden getransformeerd tot gronden met een woonfunctie, dan wanneer op een bestaand woonperceel een extra woning wordt gerealiseerd. De gronden hebben dan immers al een woonfunctie, waardoor de impact op de omgeving kleiner is en de waardevermindering lager ligt. Voor kleinere woningen wordt dus ook een lagere compensatie vereist.

7.1. Het aantal te behalen punten per woningtype

De financiële investeringsopgave hebben we doorvertaald richting een puntensysteem. Dat betekent dat we aan het realiseren van een nieuwe woning in ons landelijk gebied een minimaal aantal te behalen punten koppelen. Dit puntenaantal representeert de financiële investeringsopgave die aan de nieuwe woning is gekoppeld. Bij het realiseren van een betaalbare, kleine woning hoort dus een kleiner aantal te behalen punten dan bij het realiseren van een duurdere, grote woning. Het basisbedrag voor de investeringsbijdrage van € 60.000,= van een duurdere, grote woning (850 m³) op gronden met een agrarische functie drukken we uit in 10 punten. Daarmee vertegenwoordigt iedere punt grofweg een investeringsbijdrage van circa € 6.000,=.

In de tabel hiernaast staat per woningtype toege- licht hoeveel punten gehaald moeten worden met het doen van investeringen in de omgevingskwali- teit. In tabel 11 staat hoeveel punten bepaalde in- vesteringen opleveren.

Woningtype	Aantal te behalen punten
woningsplitsing	0
Kleine woning op be- staand woonerf	1,5 = één betaalbare woning in het landelijk gebied.
Transformatie bijge- bouw tot één woning	1,5 = één betaalbare woning in het landelijk gebied.
Kleine tweede agrari- sche bedrijfswoning	3
Transformatie (voor- malig) (agrarisch) bedrijfserf tot woon- erf met maximaal 6 wooneenheden	7 = één woning in een hogere prijscategorie 3,5 = één betaalbare woning in het landelijk gebied. 10,5 = in de groene ontwikkelingszone 5,25 = betaalbaar in groene ontwikkelingszone
Transformatie (voor- malig) (agrarisch) bedrijfserf tot woon- erf met maximaal 12 wooneenheden	7 = één woning in een hogere prijscategorie 3,5 = één betaalbare woning in het landelijk gebied. 10,5 = in de groene ontwikkelingszone 5,25 = betaalbaar in groene ontwikkelingszone
Wonen in combina- tie met natuur- en landschapontwikkeling	
Realiseren nieuw woonperceel met één woning	10 = één woning in een hogere prijscategorie 5 = één betaalbare woning in het landelijk gebied. 15 = in de groene ontwikkelingszone 7,5 = betaalbaar in groene ontwikkelingszone
Realiseren nieuw woonerf met maximaal 12 wooneenheden	10 = één woning in een hogere prijscategorie 5 = één betaalbare woning in het landelijk gebied. 15 = in de groene ontwikkelingszone 7,5 = betaalbaar in groene ontwikkelingszone

Afbeelding 9. Tabel te behalen punten per woningtype

Toelichting

De waardevermeerdering bij woningsplitsing is relatief gering te noemen in relatie tot de andere mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren. Daarom vinden we het voldoende als bij woningsplitsing voldaan wordt aan de geldende kwaliteitscriteria.
Bij het realiseren van een kleine woning op een bestaand woonerf is er al sprake van een woonfunctie, maar dan zonder bouwtitel (tuin). Dit in combinatie met het feit dat om een kleine, betaalbare woning gaat, maakt dat de waardevermeerdering in voorliggende situatie relatief beperkt te noemen is. De investeringsopgave is dan ook relatief beperkt.
Bij het transformeren van een bijgebouw tot één woning is er al sprake van een woonfunctie, maar dan zonder bouwtitel (tuin). Dit in combinatie met het feit dat om een kleine, betaalbare woning gaat, maakt dat de waardevermeerdering in voorliggende situatie relatief beperkt te noemen is. De investeringsopgave is dan ook relatief beperkt.
Bij het realiseren van een kleine tweede agrarische bedrijfswoning op een bestaand agrarisch bouwperceel is er al sprake van een agrarische functie, maar dan zonder bouwtitel (tuin/erf). Er wordt weliswaar ruimte geboden voor een kleine woning, maar omdat het om een bedrijfswoning gaat is de waardevermeerdering minder groot dan bij een burgerwoning.
Bij het transformeren van een bestaand bedrijfserf tot een woonerf is er al sprake van een bouwperceel, maar dan zonder bouwtitel (tuin/erf) en zonder woonfunctie. Omdat we uitgaan van een gedeeld erfprincipe is de waardevermeerdering lager ten opzichte van het realiseren van zelfstandige woonpercelen zonder gedeelde ruimte.
Bij het transformeren van een bestaand bedrijfserf tot een woonerf is er al sprake van een bouwperceel, maar dan zonder bouwtitel (tuin/erf) en zonder woonfunctie. Omdat we uitgaan van een gedeeld erfprincipe is de waardevermeerdering lager ten opzichte van het realiseren van zelfstandige woonpercelen zonder gedeelde ruimte. Binnen de totale ontwikkeling willen we dat minimaal 50% van de benodigde kwaliteitspunten wordt ingezet in de vorm van nieuwe landschaps- en natuurelementen.
Bij deze woonvorm wordt bij voorbaat als onderdeel van het kunnen realiseren van woningen een grote investering in het landschap gedaan. Om die reden zien we geen noodzaak om een aanvullende investeringsbijdrage te vragen.
Bij het realiseren van een nieuw woonperceel met één woning is sprake van een grote waardevermeerdering. Er wordt immers een agrarisch perceel zonder bouwmogelijkheden voorzien van een bouwtitel en functiewijziging richting wonen. Binnen de totale ontwikkeling willen we dat minimaal 50% van de benodigde kwaliteitspunten wordt ingezet in de vorm van nieuwe landschaps- en natuurelementen.
Bij het realiseren van een nieuw woonerf met maximaal 12 wooneenheden is sprake van een grote waardevermeerdering. Er wordt immers een agrarisch perceel zonder bouwmogelijkheden voorzien van een bouwtitel en functiewijziging richting wonen. Binnen de totale ontwikkeling willen we dat minimaal 50% van de benodigde kwaliteitspunten wordt ingezet in de vorm van nieuwe landschaps- en natuurelementen.

Type	Afmeting	Maatvoering in deze berekening	Kosten aanleg	Waarde-vermindering gronden	Totaal	Punten
Aanleg bosperceel	1 hectare	6500 stuks/ha maat 60/80, inclusief aanplant.	€ 20.000,-	€ 32.000,-	€ 52.000,-	8,5
Aanleg houtsingel of zoom (bosplantsoen)	100 meter lang; 10 meter breed	aangelegd als bosplantsoen maat 60/80 cm.	€ 3.500,-	€ 3.200,-	€ 6.700,-	1,5
Aanleg bomenlaan (eiken / berken) (berm)	100 meter (dubbelzijdig)	(enkel, eik met eikmaat 18-20 cm, tussenruimte 10 meter)	€ 6.000,-	n.v.t.	€ 6.000,-	1
Aanleg bomenrij (weide, struiklaag)	100 meter	(dubbele rij, eik met eikmaat 18-20 cm tussenruimte 10 meter)	€ 12.000,-	€ 3.200,-	€ 15.200,-	2,5
Aanleg bomenrij	100 meter	(enkel, eik met eikmaat 18-20 cm)	€ 3.000,-	€ 3.200,-	€ 6.200,-	1
	100 meter bij 13,5 meter	houtwal, pad en beekzone totaal 13,5 meter breed	€ 8.000,-	€ 4.320,-	€ 12.320,-	2
Aanleg recreatiepad of zandpad	100 meter bij 5 meter	ontgraven humeuze grond (ca. 0,5 m diep) en afvoeren (schone grond). Zand of puin fundering leveren en aanbrengen en afwerken)	€ 6.500,-	€ 1.600,-	€ 8.100,-	1,5
Aanleg knotwilgenrij	100 meter bij 5 meter	bewortelde stek maat 6-8 (incl. graven plantgat, geen bemesting of grondverbetering)	€ 260,-	€ 1.600,-	€ 1.860,-	0,5
Biobased bouwen	Niet van toepassing					5
Hergebruik cultuur-historische of karakteristieke bebouwing	Niet van toepassing					5

Afbeelding 10. Tabel investering per maatregel

7.2. De punten per mogelijke investering

We delen punten toe aan investeringen die bijdragen aan onze leefbaarheids- en landschapsdoelen. Bij het bepalen van de hoeveelheid punten houden we rekening met aanlegkosten van bijvoorbeeld landschaps- en natuurelementen. Ook de waardevermindering van de grond nemen we mee: de waardevermindering is gesteld op € 3,20 per m².

Met dit systeem zorgen we voor een eerlijk en te onderbouwen systeem, maar bieden we tegelijkertijd ook ruimte voor maatwerk door bijvoorbeeld ook meer kwalitatieve investeringen te belonen binnen een initiatief. Het gaat om investeringen die lastig in geld zijn uit te drukken, maar wel van meerwaarde zijn voor onze leefbaarheids- en landschapsdoelen. Hierbij kan gedacht worden aan biobased bouwen of het hergebruiken van cultuurhistorische of karakteristieke gebouwen.

In naaststaande tabel hebben we verschillende maatregelen met bijbehorende punten opgesomd. De tabel laat zien op welke manier we vinden dat de investeringsopgave op een passende manier ingevuld kan worden. Verder geeft het vooral inzicht en gevoel op de manier waarop de te behalen hoeveelheid punten behaald kan worden. Wanneer initiatiefnemers op een andere manier ook verwachten de investeringsopgave op een passende en gelijkwaardige manier in te vullen dan is dat uiteraard mogelijk en passen we indien mogelijk en

gewenst maatwerk toe. Zo is het voorstelbaar dat het aanplanten van bomen in een grotere maat ook wordt beloond met een hoger aantal punten dan nu in onze tabel opgenomen. We merken daarbij op dat de investeringsvoorbeelden voorzien in het realiseren van robuuste landschapsstructuren en dat perceels- en erfaankleding geen onderdeel uitmaakt van het kunnen verkrijgen van punten.

Wat is een kwaliteitsinvestering?

Een kwaliteitsinvestering is een maatregel die bijdraagt aan het versterken, herstellen of behouden van de kwaliteit van een gebied. Bij een ruimtelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, wordt in het landelijk gebied een kwaliteitsinvestering gevraagd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de basisinpassing van een erf of perceel en de gevraagde kwaliteitsinvestering.

De inrichting van het erf zelf zien we als een basisinpassing. Daaronder valt alle groen op het erf zelf. De kosten voor de inrichting van het erf zien we als basisinpassing. Deze telt niet mee met de te behalen punten. Alles wat je aan de rand of rondom je erf doet, zie je van buitenaf. Dat zien we als kwaliteitsinvestering in het landschap en dat telt wel mee voor de te behalen punten.



Punten ten behoeve van sloopmeters

Voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen punten worden toegekend. In onderstaande tabel is aangegeven hoe deze punten worden berekend. Als op basis van een Rijks- of provinciale regeling een financiële vergoeding is of wordt toegekend voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, dan worden voor deze sloopmeters geen punten toegekend.

7.3. Fonds

Voor sommige initiatieven zal gelden dat het fysiek onmogelijk is om de (volledige) investeringsopgave op eigen gronden te realiseren. Dat kan bijvoorbeeld zo zijn als de eigenaar geen gronden in bezit heeft om de investering uit te kunnen voeren, of omdat de gronden die in eigendom zijn al een dusdanige kwaliteit hebben dat extra investeren niet

direct een grote meerwaarde heeft. In dit soort situaties is een financiële afdracht in een landschapsfonds aan de orde. De gelden die in het fonds gestort worden, worden ingezet om gemeentelijke landschapsinvesteringsprojecten uit te voeren.

7.4. Investeringsopgave in de groene ontwikkelingszone

In de groene ontwikkelingszone is het primaire doel het versterken van de ecologische samenhang. Daarom is de investeringsopgave in dit gebied hoger ten opzichte van het landelijk gebied. We passen in de groene ontwikkelingszone daarom een vermenigvuldigingsfactor toe van 1,5. Verder moet 50% van de totale investeringsopgave van een initiatief via de afdracht in het fonds worden ingevuld.

Type	Afmeting	Kosten sloop	Punten
Opstallen bij een (voormalig) pluimveebedrijf	1000 m²	€ 30.000,-	5
Opstallen bij een (voormalig) melk- en rundveebedrijf	1000 m²	€ 35.000,-	5,5
Opstallen bij een (voormalig) varkensbedrijf	1000 m²	€ 40.000,-	6,5

Afbeelding 11. Punten ten behoeve van sloopmeters



8. Van beleid naar uitvoering

8.1. Juridisch-planologische doorvertaling

Korte omgevingsvergunningprocedure

Voor een aantal woonvormen geldt dat de effecten op de fysieke leefomgeving relatief beperkt zijn. De randvoorwaarden en kwaliteitscriteria voor deze woonvormen zijn helder en de mate waarin maatwerk noodzakelijk is, is beperkt. Een nadere kwalitatieve beoordeling is niet aan de orde omdat de randvoorwaarden en kwaliteitscriteria voldoende concreet zijn.

Wanneer voor deze woonvormen geldt dat de kwaliteitsbijdrage wordt gerealiseerd via een fondsafdracht, is het sluiten van een anterieure overeenkomst aan de orde en zal sprake zijn van een uitgebreide planologische procedure.

We gaan het kunnen realiseren van deze woonvormen mogelijk maken in het omgevingsplan in de vorm van een 'omgevingsplanactiviteit'. Dat betekent dat wanneer een initiatief voldoet aan de

voorwaarden uit het omgevingsplan een (ruimtelijke) omgevingsvergunning kan worden verkregen. De voorwaarden worden gevormd door voorliggend beleid, aangevuld door andere relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving (bijvoorbeeld het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, het aantonen van een goede bodemkwaliteit en het rekening met eventueel aanwezige natuurwaarden). Naast deze 'ruimtelijke' omgevingsvergunning moet aanvullend in ieder geval nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd.

Totdat het omgevingsplan op dit punt is aangepast behandelen we initiatieven zoals hierna beschreven.

Uitgebreide planologische procedure

Voor verschillende woonvormen geldt dat toetsing aan de geformuleerde randvoorwaarden en kwaliteitscriteria vraagt om een nadere kwalitatieve beoordeling, bijvoorbeeld om na te gaan of sprake is van een passende erfopzet. Er



Korte omgevingsvergunningprocedure	Uitgebreide planologische procedure
Woningsplitsing tot 2 woningen	Woningsplitsing tot meer dan 2 woningen
Kleine woning op een bestaand woonerf	Kleine woning rondom een bestaand woonerf
Transformatie bijgebouw tot één woning	Kleine tweede agrarische bedrijfswoning
	Transformatie (voormalig) (agrarisch) bedrijfserf tot woonerf met maximaal 6 wooneenheden
	Transformatie (voormalig) (agrarisch) bedrijfserf tot woonerf met maximaal 12 wooneenheden
	Wonen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling
	Realiseren nieuw woonperceel met één woning
	Realiseren nieuw woonerf met maximaal 12 wooneenheden

Afbeelding 12. Juridische-planologische doorvertaling per woonvorm.

is sprake van een grote mate van maatwerk en een relatief grote kans dat de ontwikkeling impact heeft op de fysieke leefomgeving. Voor deze wooninitiatieven geldt dat we onze reguliere planprocedure volgen voor ruimtelijke initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan. Initiatiefnemers dienen hiervoor eerst een conceptverzoek in dat door ons wordt beoordeeld. Initiatieven die goed zijn bevonden worden vervolgens verzameld, zodat we twee keer per jaar ons omgevingsplan wijzigen. Met initiatiefnemers sluiten we onder meer een anterieure

overeenkomst waarin we ook nadere afspraken maken over de realisatie van de investeringsbijdrage. Ook voor initiatieven waarbij sprake is van een fondsafdracht geldt dat we de uitgebreide planologische procedure volgen en een anterieure overeenkomst sluiten.

Meer informatie hierover is terug te vinden op onze website: [Omgevingsplan wijzigen | Gemeente Doetinchem](#)

kernrandzone.

8.2. Hardheidsclausule

In principe worden de regels van dit beleid gevolgd, tenzij er sprake is van gevolgen voor een of meerdere belanghebbenden die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het doel van het beleid. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om in die gevallen af te wijken van dit beleid.

8.3. Stapeling van woonvormen soms mogelijk

In de meeste gevallen is slechts 1 woonvorm per geval mogelijk. In enkele gevallen kunnen woonvormen ook gecombineerd worden. Per situatie zal worden beoordeeld of stapeling bijdraagt aan de doelen (hoofdstuk 2) van dit beleid en of de impact op de directe omgeving niet te groot is. Het is niet mogelijk om de woningen, die zijn gerealiseerd door de transformatie van voormalige agrarische erven, later nog eens te splitsen of er een extra woning op het achtererf te plaatsen. Hetzelfde geldt voor alle woningtypes die zijn gerealiseerd door een nieuw erf. Dit speelt dus bij de woonvorm, waarin 1 extra perceel mag worden toegevoegd in een buurtschap, waarbij een woonerf wordt gecombineerd met natuurontwikkeling of bij een nieuw woonerf in de

8.4. Evaluatie

Na vaststelling van het beleid geven we twee jaar uitvoering aan het beleid, waarna we een evaluatiemoment inplannen. We nemen de ontvangen initiatieven door en beoordelen in hoeverre het beleid werkt zoals door ons beoogd. Lukt het ons om de doelen te bereiken? Krijgen we de beoogde kwaliteitsbijdrage? Werken alle kwaliteitscriteria? Deze en andere aanwezige vragen beantwoorden we en waar nodig zullen we het beleid herijken. We zullen ook nagaan in hoeverre het realiseren van nieuwe percelen en erven nog verder passend is binnen de draagkracht en het laadvermogen van ons landschap.

8.5. Voorlichting

Om de doelen uit ons beleid echt te kunnen realiseren is het belangrijk dat er daadwerkelijk invulling wordt gegeven aan de geboden mogelijkheden. Voor onze leefbaarheidsdoelen is het vooral belangrijk dat jongeren deze mogelijkheden weten te benutten. We gaan dan ook aan de slag met het organiseren van een informatiebijeenkomst waarin we de werkwijze van ons beleid uitleggen en welke stappen jongeren moeten maken om een nieuwe woning te kunnen realiseren.



[gD] gemeente
Doetinchem

