

## Beleid woondroebels

De raad van de gemeente Oost Gelre,  
gezien het voorstel van het college van de gemeente Oost Gelre van 9 november 2021,  
gelet op het daartoe bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,  
overwegende dat:

- de bedrijfsvoering van een deel van de agrarische bedrijven in Oost Gelre reeds is gestaakt of in de komende jaren nog zal staken;
- leegstand van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing onwenselijk is omdat dit kan leiden tot verpaupering van bebouwing en ongewenste vervolgfuncties (ondermijning);
- met transformatie van voormalige agrarische erven naar wonen een bijdrage kan worden geleverd aan de versterking van landschappelijke, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden;
- er een behoefte is aan meer woningen in en nabij de (kleine) kernen waarbij de behoefte niet alleen bestaat uit vrijstaande woningen;
- de nota Nieuwe woondroebels bij kan dragen aan:
  - de sloop en het hergebruik van voormalige agrarische gebouwen;
  - een verruiming van de huidige mogelijkheden voor functieverandering naar wonen;
  - een groter en diverser woningaanbod rond de (kleine) kernen;
  - versterking van het landschap rond de (kleine) kernen;
  - de aanleg van nieuwe recreatieve routes.
- een ieder zijn zienswijze kenbaar kon maken op het beleid;
- de binnengekomen reacties zijn verwerkt waarbij er meer ruimte is gekomen voor maatwerk.

### BESLUIT:

1. Het beleid voor nieuwe woondroebels vast te stellen.

## Inleiding

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsvergadering van 15 oktober 2019 ingestemd met de ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen. Daarin spraken we over een nieuw concept, namelijk landschappelijke woondroebels. Het idee van landschappelijke woondroebels is geïnspireerd op het principe van "knooperven", waar vooral aan de rand van dorpen in Overijssel erven met vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing zijn getransformeerd. Op de plek waar jarenlang een boerderij met schuren en stallen stond, komt een klein buurtschapje dat de uitstraling houdt van het oorspronkelijke erf. Hiermee kunnen meerdere agrarische bedrijven een herbesteding krijgen en versterken we het omliggende landschap.

*De definitie voor een woondroebel betreft.*

*Een woondroebel betreft bij voorkeur twee of meerdere voormalige boerenerven op het platteland waar bedrijfsgebouwen gesloopt zijn en er ruimte is vrijgekomen voor meerdere nieuw te bouwen woningen in de vorm van een nieuw buurtschapje. De woningen voorzien in een lokale woningbehoefte. Een woondroebel heeft een gezamenlijk erf waar wandel- en fietspaden starten en/of langskomen. De beplanting van een woondroebel en de omliggende landschapsstructuren zijn aangepast naar de originele beplanting en structuren. Bewoners dragen zorg voor het gezamenlijk erf en de landschapsstructuren en routes rondom het erf.*

## Proces

Om ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van Oost Gelre op een verantwoorde manier te toetsen zijn uitgangspunten, spelregels en criteria opgesteld. De uitgangspunten en spelregels zijn harde vereisten op basis waarvan bepaald wordt of het verzoek in behandeling wordt genomen. Vervolgens wordt het plan beoordeeld op basis van de kwalitatieve criteria.

## Uitgangspunten: locatie en locatieomvang

Locatie en locatieomvang gelden als uitgangspunten voor het in behandeling nemen van een verzoek inzake het woondroebelbeleid. Concreet gelden de volgende onderdelen ten aanzien van locatie en locatieomvang:

- Is er sprake van minimaal 2 voormalige boerenerven, dan wel 1 erf met een minimale omvang van 1 hectare?
- Bij inbreng meerdere erven, hebben de in te brengen erven een gezamenlijke omvang van 1 hectare?
- Liggen de locatie(s) in of nabij een kern en zijn direct ontsloten op deze kern?
- Omvat de totale omvang van de ontwikkeling van een woondroebel, naast het erf zelf de inbreng van agrarische om te vormen gronden met een omvang van circa 1 hectare?
- Is er sprake van minimaal 4.000 m<sup>2</sup> te slopen agrarische opstallen op de gezamenlijke agrarische erven?

#### **Spelregels: sloop bedrijfsbebouwing**

Naast het minimale aantal van twee erven, en de ondergrens, gelden er regels voor het aantal te bouwen woningen en de hiervoor noodzakelijk sloop. Immers naast woningbouw en landschapsontwikkeling, is het opruimen van leegstaande agrarische opstallen van belang.

Concreet gelden ten aanzien van de sloop bedrijfsbebouwing de volgende uitgangspunten:

- Karakteristieke en/of monumentale panden worden getransformeerd en tellen niet mee in de sloop m<sup>2</sup>;
- Sloop van 1000 m<sup>2</sup> voor één vrijstaande woning;
- Sloop van 500 m<sup>2</sup> voor een twee-onder-één-kap-woning (2 woningen);
- Sloop van 250 m<sup>2</sup> voor 1 rijwoning.

#### **Kwalitatieve criteria: beoordeling verzoek**

Voldoet het verzoek aan de uitgangspunten en spelregels, dan kan het beoordeeld worden op basis van de kwalitatieve criteria. Het gaat om de volgende criteria met concrete uitwerkingen:

- Woningbouwprogramma en duurzaamheid:
  - Woningbouwprogramma afgestemd op de lokale behoefte, maar in ieder geval een mix aan vrijstaande-, twee-onder-één-kap-, en rijwoningen, dan wel andere woonvormen;
  - Naast wonen ruimte voor zorg, werken en recreatie, en kleinschalige horeca;
  - Mogelijkheid voor opnemen zorgcomponent binnen woondroebel;
  - Realisatie van grondgebonden woningbouw;
  - Grondprijzen grondgebonden woningbouw voor een deel maximaal € 250.000;
  - Gasloze woningen en BENG;
  - Waterhuishoudkundige opgave op het eigen erf.
- Architectuur woningbouw:
  - Een woondroebel bestaat bij voorkeur uit meerdere erven, verbonden en verweven door landschappelijke structuren en paden;
  - Hiërarchie in volumes op het erf, een hoofdgebouw en gebouwen die daaraan ondergeschikt zijn;
  - De bebouwing vertoont onderlinge samenhang;
  - De woningen zijn per erf (bij voorkeur) door een en dezelfde architect ontworpen;
  - Bijgebouwen zijn onder een gezamenlijk dak gesitueerd of inpandig ontworpen;
  - De bebouwing kent een eenvoudig rechthoekig volume met een overwegend lage goot en een maximale nokhoogte van 10 meter;
  - Dakvorm is een zadeldak en het dakvlak is overwegend gesloten;
  - Een volume kan meerdere wooneenheden bevatten.
- Gezamenlijk erf:
  - Het gezamenlijk erf is het hart van het erf, cluster of woondroebel;
  - Gebruik altijd gebiedseigen beplanting;
  - Zichtlijnen vormen een belangrijke ontwerptool;
  - De woningen grenzen zoveel als mogelijk aan het erf;
  - Het erf is verhard en kan uit meerdere materialen bestaan;
  - Een erf ken verschillende onderdelen, zoals een plint, het hart, eventueel een brink en overhoeken;
  - Parkeren niet op het centrale deel van het erf oplossen;
  - Voorkom plaatsing van (ongewenste) erfafscheidingen in de ontwerpfase, door privacygevoelige delen goed te positioneren;
  - Indien erfafscheiding noodzakelijk is gebruik lijnvormige groene/landschappelijke elementen.

- **Routes:**
  - Bij woondroebels wordt circa 1 km aan nieuwe publieke routes gerealiseerd;
  - Routes zijn veel half verhard of bestaan uit zandpaden;
  - Routes lopen altijd over het erf van de woonroebel en vervolgens langs de aanwezige landschapselementen in de omgeving van het erf, zoals bosjes, houtwallen, steilranden, etc.;
  - Er is een duidelijke route die de woondroebel verbindt met de nabijgelegen kern;
  - Routes maken nieuwe verbindingen tussen doorgaande verharde wegen (een netwerk van paden en wegen).
- **Landschap algemeen:**
  - Versterking van landschapselementen in de directe omgeving van de woondroebel;
  - Herstel van bestaande en aanplant van nieuwe landschapselementen (hagen, bomenrijen, houtwallen bosschages, boomgaard, voedselbos, vogelbos, en erfbeplantingen, etc.);
  - Het te ontwikkelen woonerf vormt het hart van diverse routes en beplantingen rondom de droebel;
  - Rondom de woondroebel wordt de overgangszone naar het landschap in de vorm van gras, kruidenrijk grasland, bloemrijke akker met bomen en andere landschapselementen gerealiseerd, landschap tot aan de gevel;
  - Laanbeplanting langs toegangswegen;
  - Zichtlijnen van en naar het erf;
  - Aanduiding van perceelsgrenzen met landschappelijke elementen, zoals solitaire boom, boomgroep, bomenrij, houtwal of -singels, watergangen en greppels en hoogteverschillen (microreliëf);
  - Het onderliggende landschapstype vormt de basis voor de herontwikkeling;
  - Gebruik maken van gebiedseigen beplanting;
  - Landschap, bebouwing en erf vormen altijd een eenheid, spelen samen een spel.
- **Landschap gebiedsgericht:**
  - Voor verschillende landschapstypen, verschillende aanpakken;
  - Gereedschapskisten voor het Essenlandschap, het Kampenlandschap, en het Ontginningslandschap;
  - Inpassing van een woondroebel vindt oorsprong in het onderliggende landschap;
  - Specifiek is er oog voor cultuurhistorie, ontstaansgeschiedenis en gebiedseigen beplanting.
- **Beheer en onderhoud:**
  - Bewoners van de woondroebel zijn zelf langdurig verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het erf, overgangszone naar het landschap, routes en landschapselementen;
  - Beheer en onderhoud vastleggen in een koopovereenkomst, bestemmingsplan en beheersplannen (voor het groen);
  - Oprichten vereniging van eigenaren en bijdragen in onderhoudskosten.
- **Financiën:**
  - Woningbouwprogramma met circa 50% van het totale voorziene aantal te realiseren woningen tot maximaal € 250.000,-;
  - Een goede balans tussen opbrengsten en kosten, daarmee ook bedoeld de jaarlijkse kosten van het beheer en onderhoud van de woondroebel (servicekosten).

## **Maatwerk**

Uiteindelijk bepaalt de identiteit van iedere locatie zelf natuurlijk wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn. Het is daarom van belang aanvullend op de hiervoor geschetste uitgangspunten, spelregels en criteria maatwerk per locatie te leveren. Ieder initiatief moet zorgvuldig worden beoordeeld. Als zich een initiatief voordoet moeten per locatie nadere en/of specifieke uitgangspunten worden opgesteld of de geschetste algemene uitgangspunten moeten verder geconcretiseerd worden in een landschappelijk inpassingsplan, beplantingsplan en beeldkwaliteitsplan.

## *Slot*

*Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2021,*

*de raadsgriffier,  
J. Vinke*

*de voorzitter,  
A.H. Bronsvoot*