

## Beleidsregels woningbouw in het buitengebied oktober 2024

### Inleiding

Deze beleidsregels vormen de uitwerking van het beleidskader dat op 11 juli 2024 door de gemeenteraad van Bronckhorst is vastgesteld (Raadsvoorstel Z138483/Raad-00961). In deze beleidsregels worden de verschillende mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied beschreven. Deze beleidsregels vervangen volledig de op 24 februari 2022 vastgestelde notitie 'Woningbouw in het buitengebied' en haar bijlagen.

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

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

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

### Leeswijzer

#### Wat is er mogelijk?

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

#### Het stappenplan en de beslisboom

Om initiatiefnemers te ondersteunen is een stappenplan opgesteld. Dit stappenplan is te vinden als bijlage 1 bij deze beleidsregels. Daarnaast is in bijlage 4 een document toegevoegd waarbij u snel kunt zien wat de opties zijn bij de woonwens die u heeft. Deze illustratie in de vorm van een beslisboom kan u ondersteunen bij het vinden van de voor uw situatie van toepassing zijnde regels.

#### Inspiratie voor de uitwerking en de gebiedstoets

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

## 1. Woningsplitsing

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

### Algemeen

- a. Er wordt voorzien in een concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend bij de gemeente;
- b. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het omgevingsplan, omgevingsvergunning(en), wettelijk kostenverhaal waaronder de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen<sup>1</sup>, het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst.
- c. Iedere toe te voegen woning heeft een V.O.N.-prijs van maximaal de grens voor betaalbare koop;

#### Planologisch kader

- d. Woningsplitsing beperkt zich tot het creëren van één of meerdere extra woningen binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw, waar reeds een of meerdere verblijfsobjecten met een woonfunctie aanwezig zijn én op grond van het omgevingsplan sprake is van de functie Wonen, Wonen-1 of Wonen-2;
- e. Woningen op een locatie waar woningen eerder op basis van het puntensysteem (hoofdstuk 4) zijn toegevoegd kunnen niet gesplitst worden;
- f. Na splitsing is de gezamenlijke maximale inhoud 750 m<sup>3</sup>. Indien en voor zover het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied Bronckhorst' (3 november 2016) een grotere inhoud had dan 750 m<sup>3</sup>, geldt de grotere inhoud als maximum;
- g. Bij toevoeging van meerdere woningen door splitsing hebben de toegevoegde woningen na splitsing recht op 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en bij toevoeging van 1 woning is dit 100 m<sup>2</sup>. Voor iedere reeds bestaande woning blijft een recht van 100 m<sup>2</sup> bestaan. Het meerdere aan bijgebouwen wordt gesloopt tenzij meer bij recht op grond van het omgevingsplan is toegestaan. Indien sprake is van monumentale bijgebouwen vervalt het recht op extra bijgebouwen;
- h. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project) in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- i. Woningsplitsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;

#### Ontwerp en landschap

- j. Initiatieven moeten voldoen aan de één-erfgedachte. Er is één gezamenlijke toegang en het erf is als een geheel ingericht, de woningen en bijbehorende buitenruimte zijn niet ingericht als aparte erven. Meer over deze ontwerpeis is te vinden in bijlage 2;
- k. 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, dit leggen wij vast in de anterieure overeenkomst. De uitgangspunten voor dit erf- en landschapsinrichtingsplan zijn te vinden in bijlage 2.

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om woningsplitsing waarvoor de bestaande woning wordt vergroot. Bekijk via deze link<sup>2</sup> aan welke vorm van vergroting wij wel en aan welke vorm wij geen medewerking verlenen.

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

## 2. Woning in een bijgebouw

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

### Algemeen

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

2) [Voorwaarden woningvergroting voor woningsplitsing | Gemeente Bronckhorst](#)

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

#### **Planologisch kader**

- e. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen mogelijk binnen de functies Wonen, Wonen-1 en Wonen-2 in het omgevingsplan van Bronckhorst en ziet op het toevoegen van maximaal 1 wooneenheid binnen dit bestaande bestemmingsvlak, met inachtneming van punt f.;
- f. Het toevoegen van meerdere woningen is mogelijk, iedere extra woning wordt toegevoegd op basis van het puntensysteem in hoofdstuk 4;
- g. Er kunnen geen woningen via deze regeling worden toegevoegd op een locatie waar woningen eerder op basis van het puntensysteem (hoofdstuk 4) zijn toegevoegd;
- h. Het realiseren van een woning in het bijgebouw wordt slechts toegestaan als woningsplitsing om moverende redenen niet mogelijk is. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer splitsing tot niet-courante woningen leidt of splitsing bouwtechnisch niet mogelijk is.;
- i. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen mogelijk als er minimaal 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op het erf aanwezig is bij 1 bestaande woning binnen 1 bouwvlak. Voor iedere extra bestaande woning binnen hetzelfde bouwvlak moet 100 m<sup>2</sup> extra aanwezig zijn;
- j. De toe te voegen woning in het bijgebouw heeft een maximale inhoud van 300 m<sup>3</sup>. De resterende hoeveelheid aanwezige bijgebouwen moet worden gesloopt, met inachtneming van onderstaande bepaling;
- k. Voor de nieuwe woning mag maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven).;
- l. Er mogen geen verdere ruimtelijke beletselen zijn, blijkend uit een evenwichtige toedeling van functies aan plaatsen;
- m. Voor ontwikkelingen in Nationaal Landschap De Graafschap, het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelzone gelden de bepalingen in de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland;

#### **Ontwerp en landschap**

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

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

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

### 3. (Nieuwe) Landgoederen

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

#### Bestaande landgoederen

##### Algemeen

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

##### Planologisch kader

- e. Het maximale aantal te realiseren woningen per landgoed ligt niet vast (maatwerk) en ligt aan de mate van verevening/de onderbouwing in de landgoedvisie, bij verevening wordt in beginsel aangesloten bij de uitgangspunten van het puntensysteem (hoofdstuk 4);
- f. Er mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven).;
- g. De natuurcompensatie mag alleen komen op gronden die nog geen functie als Natuur of Bos hebben in het omgevingsplan (daar waar een forse impuls aan de aanwezige landschappelijke kwaliteit en natuur wordt gegeven) en moet voldaan worden aan de regels van de Provinciale Verordening Gelderland;
- h. Het landgoed moet voldoen aan de eisen voor een opengesteld landgoed zoals dat volgt uit de Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928<sup>3</sup>.

##### Ontwerp en landschap

- i. Het benutten van bestaande karakteristieke en monumentale bebouwing heeft de voorkeur. Maar soms komt dit niet ten goede van het gebouw. In dat geval is maatwerk mogelijk;
- j. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- k. De aanleg van de natuurcompensatie bedraagt minimaal 5 hectare, in overleg is agrarisch natuurbeheer ook mogelijk;
- l. De initiatiefnemer dient voor de natuurcompensatie een landschapsinrichtingsplan en een natuurbeheersplan in bij de gemeente. Voorwaarde is dat de functie in het omgevingsplan nu de functie Agrarisch heeft en wordt gewijzigd in Natuur. De oppervlakte betreft de oppervlakte van deze functiewijziging in het omgevingsplan. De inrichting en het beheer(plan) moeten voldoen aan natuurdoeltypen zoals genoemd in de Index Natuur en Landschap<sup>2</sup> van BIJ12<sup>4</sup>. Het type natuur dat wordt gekozen, hangt af van de locatie van het gebied. Als het gebied (deels) in de Groene Ontwikkelzone (GO) of het Gelders Natuur Netwerk (GNN) ligt, wordt het bepaald door het natuurbeheerplan van de provincie Gelderland<sup>5</sup>. Ligt het buiten deze zones, dan bepaalt het biodiversiteitsplan en de soortenatlas van de gemeente Bronckhorst<sup>6</sup> het type natuur.

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

4) [Index Natuur en Landschap - BIJ12](#)

5) [Natuurbeheerplan: waar welke natuur? \( gelderland.nl\)](#)

6) [Samen voor biodiversiteit | Gemeente Bronckhorst](#)

- m. Voor de woningbouw dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet (erfprincipe). De initiatiefnemer dient hiertoe een erfplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het natuurbeheersplan en het erf- en het landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn.

## Nieuwe landgoederen

### Algemeen

- a. Het plan moet de landschappelijke, ecologische en erfgoedwaarde van de landgoederen behouden en versterken. Een nieuw landgoed bestaat uit een integraal plan met winstpunten op diverse van onderstaande aspecten: landschap, natuur, landbouw, recreatie, (herstellen van) cultuurhistorie, erfgoed, water en voor het platteland in het algemeen;
- b. Een nieuw landgoed moet bijdragen aan het geldende beleid waarin de gebiedsdoelstellingen zijn vastgelegd (gemeentelijk-, regionaal- en provinciaal beleid), b.v. door het kunnen (bijdragen in het) realiseren van een Groene Ontwikkelzone of het Gelders Natuur Netwerk;
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
- d. Het landgoed moet voldoen aan de eisen voor een opengesteld landgoed zoals dat volgt uit de Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928<sup>7</sup>.
- e. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het omgevingsplan, omgevingsvergunning(en), wettelijk kostenverhaal waaronder de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst.

### Planologisch kader

- f. Op een nieuw landgoed mag 1 woongebouw gerealiseerd worden met een minimale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> en een maximale inhoud van 2.000 m<sup>3</sup>. Het woongebouw bevat maximaal 3 wooneenheden. Bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen met het woongebouw. Per wooneenheid mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Het geheel van landhuis met bijgebouwen en landgoed straalt beeldkwaliteit en allure uit. Het landhuis moet voldoen aan de criteria in de Welstandsnota Bronckhorst;
- g. Er zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten (met kettingbeding voor rechtsopvolger, eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade), en boetebeding) tussen initiatiefnemer en gemeente over:
  - Inspanningsverplichting aanleg nieuw bos/ nieuwe natuur;
  - Openstelling van minstens 80% van het nieuwe landgoed;
  - Duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed door aanmelding als NSW-landgoed.
- h. Een initiatief mag niet leiden tot onevenredige beperkingen voor de omliggende agrarische – en andere bedrijven; dat wil zeggen dat zij niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, op basis van de vergunde rechten;
- i. Vrijwel alle landgoedinitiatieven betreffen vrijkomende agrarische gronden. Dit houdt in dat veelal ook agrarische bouwpercelen vrijkomen. Teneinde verdere verspreiding van bebouwing in het buitengebied toch enigszins een halt toe te roepen mogen geen nieuwe bouwvlakken gecreëerd worden, maar kunnen de initiatiefnemers gebruik (laten) maken van bestaande al dan niet voormalig agrarische bouwlocaties/vlakken. Ook is het mogelijk om alle bebouwing op een bestaand bouwvlak te slopen en het nieuwe landhuis als vervanging op een nieuwe bouwlocatie c.q. bouwvlak te creëren. NB. Bij verplaatsing moet wel ook het huidige bouwblok binnen de landgoedbegrenzing liggen. Indien op het bouwvlak belangrijke monumentale en/of architectonische gebouwen aanwezig zijn, dan moet dit monument of op een MIP-lijst voorkomend gebouw bij het landhuis betrokken worden c.q. geïntegreerd worden;

### Ontwerp en landschap

- j. Een nieuw landgoed moet passen in het beleid van de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland en passen binnen het natuurdoeltype(n) van het Gelders Natuur Netwerk;
- k. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- l. In relatie tot het doel van een nieuw landgoed, namelijk het versneld realiseren van de aanleg van nieuwe natuur en/of aaneengesloten bos wordt, voor de gewenste kwaliteitsverbetering een

7) [wetten.nl](https://wetten.nl) - Regeling - Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928 - BWBR0044265 (overheid.nl)

- minimale oppervlakte van 10 ha aaneengesloten grond voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed aangehouden. Dit om versterking van het buitengebied tegen te gaan. Er dient sprake te zijn van een toename van minimaal 6 ha bos en/of andere natuurgronden (sneltgroeiend (productie-)bos en landbouw maakt geen onderdeel van deze oppervlakte uit). Cultuurhistorische vormen van landbouw, zoals de teelt van traditionele graangewassen worden wel meegerekend als toename. Hierbij geldt wel dat in het belang van de natuurdoelen iedere vorm van landbouw waar bestrijdingsmiddelen en kunstmest wordt gebruikt niet mee. Ook natuur inclusieve vormen van landbouw kunnen meetellen.
- m. Een nieuw landgoed bestaat nooit voor 100% uit bos, maar kenmerkt zich door een afwisseling tussen open en dichte gebieden, passend in het Achterhoekse coulisselandschap;
  - n. Voor wat betreft de kwalitatieve aspecten van de nieuwe natuur zal aangesloten moeten worden bij de natuurdoeltype(n) van het Gelders Natuur Netwerk.

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

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

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

##### **Hoe werkt het puntensysteem?**

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

##### **Ontwikkelruimte creëren**

Voor het creëren van ontwikkelruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- a. Voor iedere ontwikkeling waarbij ontwikkelruimte benodigd is geldt een gebiedstoets, het ingevulde formulier 'Instructie gebiedstoets' (bijlage 3) moet aangeleverd worden bij de aanvraag. De gebiedstoets kan voor de gemeente aanleiding zijn om voor een specifieke locatie de ontwikkelruimte te beperken. Zij stelt dan een maximum in te zetten hoeveelheid ontwikkelruimte voor de locatie vast. De gemeente onderbouwd in zo'n geval waarom de ontwikkelruimte niet kan worden ingezet op deze locatie. De beschikbare sloopmeters moet dan op een andere plek worden ingezet.
- b. Met inachtneming van hetgeen gesteld is onder a. wordt ontwikkelruimte gecreëerd op basis van:
  - 1. Sloop van gebouwen en het verwijderen van andere bouwwerken en verhardingen. De oppervlakte aan sloopmeters wordt berekend op grond van de bepalingen in de Uitvoeringsregel sloopvouchers. Daarnaast geldt dat:
    - i. Er een ondergrens is van 100 m<sup>2</sup> per sloopvoucher;
  - En aanvullend bij transformaties van VAB-locaties naar woonerven geldt dat:
    - ii. Bedrijven die meedoen met de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties aanpak piekbelasters (Lbv-plus) zijn uitgesloten van het creëren van ontwikkelruimte door middel van sloop voor de gebouwen die onder deze regeling vallen. De gebouwen die niet onder deze regeling vallen en wel gesloopt worden kunnen wel meegenomen worden (dit geldt dus niet voor de reguliere Lbv);
    - iii. Maximaal 70% van de sloopmeters van een andere locatie mag komen dan de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt.
  - 2. Aanleg van natuur. Voorwaarde is dat de functie in het omgevingsplan nu de functie Agrarisch heeft en wordt gewijzigd in Natuur. De oppervlakte betreft de oppervlakte van deze functiewijzing in het omgevingsplan. De inrichting en het beheer(plan) moeten voldoen aan natuurdoeltypen zoals genoemd in de Index Natuur en Landschap<sup>2</sup> van BIJ12<sup>8</sup>. Het type natuur dat wordt gekozen, hangt af van de locatie van het gebied. Als het gebied (deels) in de

---

8) Index Natuur en Landschap - BIJ12



Groene Ontwikkelzone (GO) of het Gelders Natuur Netwerk (GNN) ligt, wordt het bepaald door het natuurbeheerplan van de provincie Gelderland<sup>9</sup>. Ligt het buiten deze zones, dan bepaalt het biodiversiteitsplan en de soortenatlas van de gemeente Bronckhorst<sup>10</sup> het type natuur.

Een gebied waar natuurontwikkeling plaatsvindt, kan slechts voor één specifiek bouwproject ontwikkelruimte (in de vorm van punten) creëren. Deze ontwikkelruimte kan niet naar een andere locatie worden overgedragen of gebruikt voor een ander bouwproject. Belangrijk is dat het hier niet mag gaan om natuurontwikkeling die al wordt gebruikt als compensatie voor de oprichting of uitbreiding van een landgoed, of die deel uitmaakt van een andere regeling waarbij verevening al plaatsvindt. Kortom: natuurontwikkeling kan slechts één keer worden ingezet voor één bepaald project en mag niet worden "hergebruikt" voor andere locaties of regelingen.

3. Aanvullende landschapselementen buiten het bouwvlak. Deze landschapselementen maken geen onderdeel uit van de verplichte landschappelijke inpassing en ook niet van natuurontwikkeling in de zin van onderdeel 2. Voor de waardering van de aanvullende landschapselementen wordt verwezen naar de standaard die door de gemeente is opgesteld voor een landschappelijke inpassing.
4. Het verduurzamen van de bestaande woning. Het maximaal aantal punten kan op 2 manieren worden bereikt: Iedere stap richting energielabel A levert 3 punten op. Van G naar F is 3 punten, van G naar E of C naar A 6 punten etc. Hierbij moet een energielabel voor en na de verbouwing onafhankelijk worden vastgesteld door een energieadviseur<sup>11 12</sup>. Het verwijderen van de gasaansluiting levert 15 punten op. Beide zaken mogen bij elkaar worden opgeteld, maar er geldt een maximum van 30 punten. De maatregelen moeten zijn uitgevoerd voordat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.
5. Een kwaliteitsverbetering van de bestaande opstallen. Het gaat hierbij niet om duurzaamheidsmaatregelen (die vallen onder punt 4) of verbeteringen van het wooncomfort, maar om verbeteringen die (mede) bijdragen aan publieke doelen, waarbij het met name gaat over het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, zoals nieuw voegwerk of het ophangen van luiken. Het gaat dus met name om verbeteringen die aan de buitenkant van de woning waarneembaar zijn. Kwaliteitsverbeteringen in de woning, zoals een nieuwe badkamer of keuken tellen niet mee. Punten worden toegekend op basis van de financiële inspanning die wordt geleverd. Dit moet worden onderbouwd door de aanvrager, bijvoorbeeld op basis van offertes. De maatregelen moeten zijn uitgevoerd voordat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.

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

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

9) [Natuurbeheerplan: waar welke natuur? \( gelderland.nl\)](#)

10) [Samen voor biodiversiteit | Gemeente Bronckhorst](#)

11) [Hoe kom ik als huiseigenaar aan een energielabel voor mijn woning? | Rijksoverheid.nl](#)

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

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

### Ontwikkeldruimte inzetten

Voor het inzetten van ontwikkeldruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- a. De ontwikkeldruimte moet worden ingezet op een bestaand erf, tenzij de locatie direct grenst aan bestaand stedelijk gebied en de uitbreiding ruimtelijk wenselijk en inpasbaar is. Uitbreiding aan de dorpsrand volgt hierbij het karakter van het dorp en het oorspronkelijke landschap.
- b. Op ieder erf met een Agrarische functie (voorheen: bestemming) incl. Agrarisch met Waarden Landschap en/of Natuur alsook alle functies Wonen<sup>14</sup> kan de ontwikkeldruimte worden ingezet voor het realiseren van woningen. Voor andere functies wordt per geval bekeken of ontwikkeldruimte kan worden ingezet.
- c. Ontwikkeldruimte kan worden ingezet voor de realisatie van:
  1. Een vrijstaande woning
    - i. Maximale inhoud 750 m<sup>3</sup> per woning
    - ii. Maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning
  2. Een kleine vrijstaande woning
    - i. Maximale inhoud van 500 m<sup>3</sup> per woning
    - ii. Maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning
  3. Een grote aaneen gebouwde woning
    - i. Maximale inhoud van 500 m<sup>3</sup> per woning
    - ii. Maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning
  4. Een aaneen gebouwde woning
    - i. Maximale inhoud van 300 m<sup>3</sup> per woning
    - ii. Maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning
  5. Een aaneen gebouwde woning betaalbare koop
    - i. Maximale inhoud van 300 m<sup>3</sup> per woning
    - ii. Maximaal 10 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning
    - iii. Maximale kaveloppervlakte van 110 m<sup>2</sup>
    - iv. V.O.N.-prijs van maximaal de grens van betaalbare koop
  6. Een aaneen gebouwde woning sociale koop
    - i. Maximale inhoud van 300 m<sup>3</sup> per woning
    - ii. Maximaal 10 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning
    - iii. Maximale kaveloppervlakte van 100 m<sup>2</sup>
    - iv. V.O.N.-prijs van maximaal de grens van sociale koop
  7. Een kleine woning (Tiny house)
    - i. Maximale inhoud van 175 m<sup>3</sup>
    - ii. Bijgebouw valt binnen deze maximale inhoud
    - iii. Maximale kaveloppervlakte van 75 m<sup>2</sup>
    - iv. V.O.N.-prijs van maximaal de grens van betaalbare koop
  8. Een klein appartement
    - i. Bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 60 m<sup>2</sup>
    - ii. Oppervlakte inclusief bijgebouw
    - iii. V.O.N.-prijs van maximaal de grens van betaalbare koop
  9. Een middelgroot appartement
    - i. Bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 90 m<sup>2</sup>
    - ii. Oppervlakte inclusief bijgebouw
  10. Een groot appartement
    - i. Bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 150 m<sup>2</sup>
    - ii. Oppervlakte inclusief bijgebouw
- d. De onder c. genoemde V.O.N.-prijzen worden voor een periode van 5 jaar in een overeenkomst vastgelegd waarbij een anti-speculatiebeding wordt opgenomen.
- e. Met inachtneming van punt f. t/m m. is het volgende aantal punten benodigd voor de woningen zoals omschreven onder punt c.:

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



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

- f. Het aantal benodigde punten voor een woning wordt met 15 punten verlaagd als sprake is van een levensloopgeschikte woning;
- g. Het aantal benodigde punten voor een woning wordt met 15 punten verlaagd als sprake is van een woonzorg-woning;
- h. Het aantal benodigde punten voor een woning wordt met 30% verlaagd (naar beneden afgerond op hele punten) als de woning volledig in een legaal aanwezig bestaand (bij)gebouw wordt gerealiseerd;
- i. Voor erven in de nabijheid van een kern geldt een puntenaftrek tot een afstand van 2 km van de kern. Deze puntenaftrek wordt als volgt berekend:
- Neem 2000 en trek van deze 2000 de afstand vanaf de ontwikkellocatie tot de kern in meters
  - Vermenigvuldig dit getal met 0,02.
  - Rond dit getal naar boven af op hele punten.
  - Dit aantal punten mag van het totaal aan benodigde punten voor de ontwikkeling worden afgetrokken.
- j. Een sociale en/of economisch binding van de toekomstige bewoners met de Gemeente Bronckhorst leidt tot een puntenaftrek van 10 punten voor de gehele ontwikkeling. Dit moet initiatiefnemer aantonen<sup>15</sup> op basis van een van de volgende stukken:
- Een uittreksel van de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) waaruit blijkt dat initiatiefnemer in de gemeente Bronckhorst woont of heeft gewoond; of
  - Een uittreksel van de BRP waaruit blijkt dat een of beide ouders van initiatiefnemer in de gemeente Bronckhorst wonen; of
  - Een werkgeversverklaring of uittreksel van de KvK waaruit blijkt dat initiatiefnemer werkzaam is in de gemeente Bronckhorst.
- k. Bij het realiseren van 3 of meer woningen op 1 erf, geldt dat 60% van deze woningen een V.O.N.-prijs van maximaal de grens van betaalbare koop moeten hebben, oftewel woningen in de onder e. aangeduide categorieën 5, 6, 7 en 10<sup>16</sup>.
- l. Het maximumaantal woningen per locatie is 5, tenzij er enkel woningen onder de grens van betaalbare koop worden toegevoegd, oftewel in de onder e. aangeduide categorieën 5, 6, 7 en 10, dan is het maximum 10 per locatie. Bij projecten die enkel bestaan uit woonzorgwoningen, is maatwerk mogelijk voor het maximumaantal woningen;
- m. Indien er 1 of 2 punten te weinig zijn om ontwikkelruimte te creëren kan de ontwikkeling toch mogelijk worden gemaakt door voor deze punten een extra bijdrage aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen te leveren op basis van de waarde van deze punten, vastgesteld op € 750,- per punt.

#### Planologisch kader

- n. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;

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

<sup>16</sup>Bij 3 woningen gaat dit om minimaal 2 woningen, bij 4 of 5 woningen om minimaal 3.

- o. De wijziging van het omgevingsplan omvat het gehele bestaande bouwvlak en (gelijktijdig) de bouwvlakken waar sloop plaatsvindt of aanleg van natuur ten behoeve van deze ontwikkeling;
- p. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- q. Er geldt een realisatieplicht van de plannen van 2 jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan. De realisatieplicht bestaat uit de bouw van de woningen met een gestage voortzetting, sloop van de voor de ontwikkeling ingebrachte bebouwing en uitvoering van het natuurbeheersplan en erf- en landschapsinrichtingsplan. Dit leggen wij vast in een overeenkomst;
- r. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het omgevingsplan, omgevingsvergunning(en), wettelijk kostenverhaal waaronder de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Wij adviseren initiatiefnemers om vooraf de fiscale gevolgen van hun plannen te onderzoeken;
- s. Voor ontwikkelingen in het Nationaal Landschap De Graafschap, Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelzone gelden de bepalingen in de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland;

### Ontwerp en landschap

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

### Specifieke voorwaarden bij transformatie VAB-locatie

Transformatie naar wonen is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit op de locatie waar de transformatie naar wonen plaatsvindt<sup>17</sup>. Uitgangspunt is volledige sloop of hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen.

De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Het gaat hierbij om 200 m<sup>2</sup> extra bijgebouwen die zijn toegestaan naast de 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen die op grond van de woonbestemming bij recht is toegestaan. Het moet hierbij gaan om bestaande bijgebouwen en geen nieuw te realiseren bijgebouwen. Dit aantal van 300 m<sup>2</sup> wordt toegekend aan bestaande bijgebouwen die behoren bij de voormalige dienstwoning;

### Specifieke voorwaarden bij toevoegen woning bij een particulier erf

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

Het is toegestaan de regeling voor woningsplitsing te combineren met het daarnaast toevoegen van een woning via ontwikkelruimte. Daarbij wordt het plan voor woningsplitsing eerst beoordeeld aan de voorwaarden voor woningsplitsing, inclusief daarvoor benodigde sloop en daarna de ontwikkelruimte

<sup>17</sup>Wij onderzoeken of wij een pilot kunnen doen voor het concept Wonen bij de boer uit de [Handreiking planologische concepten erftransformaties](#) van het Ministerie van Landbouw, Visserij, Natuur en Voedselkwaliteit d.d. 15 april 2024. Bij een dergelijk concept wordt niet alle agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd.

berekend voor aanvullende woningen. De woning(en) die via de regeling voor woningsplitsing wordt gecreëerd telt wel mee in het maximumaantal woningen per locatie.

Het is toegestaan de regeling voor woning in een bijgebouw te combineren met het daarnaast toevoegen van een woning via ontwikkelruimte. Daarbij geldt dat de oppervlakte aan bijgebouwen dat aanwezig is naast de 300 m<sup>2</sup> die als voorwaarde geldt voor die regeling mag worden omgezet in ontwikkelruimte. De woning die via de regeling voor woning in een bijgebouw wordt gecreëerd telt wel mee in het maximumaantal woningen per locatie.

### **Afwijking**

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

### **Overgangsrecht**

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

### **Begrippenlijst**

#### **Aaneen gebouwd**

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

#### **Appartement**

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

#### **Betaalbare koop**

Een woning met een maximale V.O.N.-prijs van € 355.000, zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek (2023). Jaarlijks wordt regionaal gemonitord en besproken of deze grens nog passend is.

#### **Bestaand stedelijk gebied**

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

#### **Erf- en landschapsinrichtingsplan**

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

#### **Kern**

In de context van dit beleid wordt onder een kern verstaan: meer dan 500 inwoners in de kern op basis van de CBS-kerncijfers wijken en buurten<sup>18</sup>. In 2024 gaat het om: Hengelo, Keijenborg, Zelhém, Halle, Vorden, Steenderen, Baak, Hummelo en Drempt (niet zijnde Achter-Drempt). De afstand wordt gemeten vanaf het uiterste punt dat onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied.

#### **Levensloopgeschikte woning**

Een woning waarbij de primaire woonruimtes te weten de woonruimte, keuken, berging, toilet, slaaperuimte en badkamer op de begane grond gelegen zijn of in het geval van een appartement op dezelfde

---

<sup>18</sup>Kerncijfers wijken en buurten 2024 | CBS

verdieping en met een reguliere lift bereikbaar zijn. De woon- en verblijfruimtes moeten rollator- en rolstoeltoegankelijk zijn. Toegang tot deze ruimtes met een traplift geldt niet als levensloopgeschikt.

**Maximale inhoud**

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

**Sociale koop**

Een woning met een maximale V.O.N.-prijs van 70% van de grens voor betaalbare koop, dus € 250.000, zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek (2023). Jaarlijks wordt regionaal gemonitord en besproken of deze grens nog passend is.

**V.O.N.-prijs**

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

**Woonzorg-woning**

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

## Bijlage 1 - Stappenplan voor initiatiefnemers

Het onderstaande stappenplan geeft een overzicht van het proces dat doorlopen wordt.

Naast het stappenplan attenderen we u graag op de volgende partijen die u – afhankelijk van uw initiatief – wellicht kunnen ondersteunen:

Katalys – Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Leefbaarheidsalliantie Gelderland

Cooplink – van, voor en over wooncoöperaties

Collectieve wooninitiatieven provincie Gelderland

Stichting Erfdelen

Zorgzaam wonen – kennisplatform wonen, welzijn en zorg

Stichting Knarrenhof

### Stap 1: Planvorming door initiatiefnemer

Wij raden aan om bij de planvorming een ruimtelijk adviseur in te schakelen. Neem de beleidsregels goed door en werk het plan uit op basis van deze beleidsregels. Neem daarbij ook bijlage 2 goed door. Bijlage 4 kan u helpen als u niet goed weet welke mogelijkheden u hebt. Om een plan in te dienen is het volgende vereist:

- Een (korte) beschrijving van uw plan;
- Een omschrijving van de huidige situatie: weergegeven op een luchtfoto of situatietekening, voorzien van hoofdmaatvoering (schaal 1:500 of 1:1000);
- Een schetsplan van de nieuwe situatie met onderbouwing. Het schetsplan is een situatietekening met daarop het plan aangegeven, voorzien van hoofdmaatvoering (schaal 1:500 of 1:1000);
- Een ingevulde instructie voor de gebiedstoets (dit geldt niet bij woningsplitsing, wonen in een bijgebouw en landgoederen);
- Een overzicht van in te brengen sloopmeters (indien van toepassing);
- Van iedere woning die u wilt toevoegen: de (globale) inhoud van de woning (m<sup>3</sup>), het type woning (vrijstaand, appartement etc.) en de beoogde V.O.N.-(verkoop)prijs.

### Stap 2: Intake woningbouwinitiatief

Als u de documenten gereed heeft dient u via de website van de gemeente het formulier voor een woningbouwinitiatief in ([www.bronckhorst.nl/wonen](http://www.bronckhorst.nl/wonen)). U ontvangt van ons een ontvangstbevestiging van uw verzoek. Zodra een medewerker van de gemeente uw plan oppakt ontvangt u opnieuw bericht.

### Stap 3: Inhoudelijke beoordeling door de gemeente

Als uw verzoek compleet is wordt uw verzoek besproken in de ambtelijke regiekamer. Hier wordt beoordeeld of uw plan passend is en welke eventuele uitwerkingsopgaven er voor u gelden.

### Stap 4: Principeverzoek aan het college

Bij een positieve inhoudelijke beoordeling ontvangt u van de gemeente een formulier om een principeverzoek in te dienen.

### Stap 5: het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan

Bij een positief principebesluit van het college van B&W, zal het besluit via een e-mailattending worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Na twee weken ontvangt u een brief over het positieve principebesluit. Per mail wordt u dan ook een anterieure overeenkomst aangeboden ter ondertekening. In deze overeenkomst maken wij met u afspraken over zaken als verevening, wettelijk kostenverhaal en nadeelcompensatie (voorheen: planschade).

Hierna start het formele proces om het omgevingsplan te wijzigen, meer informatie over deze procedure is te vinden op onze website via [www.bronckhorst.nl/omgevingsplan-aanpassen](http://www.bronckhorst.nl/omgevingsplan-aanpassen).

In sommige gevallen hoeft het omgevingsplan niet te worden gewijzigd om uw plan te realiseren. In dat geval informeren wij u tijdens het proces over het aanvragen van een vergunning.

## Bijlage 2 - Inspiratie voor de uitwerking

**Deze bijlage bij de notitie “Woningbouw in het buitengebied” gaat over de kenmerken van het buitengebied in Bronckhorst. Deze bijlage biedt handvatten en dient ter inspiratie voor de uitwerking van erftransformaties. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het erf, het landschap en de relatie tussen het erf en het landschap.**

Voor deze bijlage is onder meer de in 2008 opgestelde kadernota ‘Achterhoekse erven veranderen’ van de regio Achterhoek als uitgangspunt genomen en vertaald naar de actuele Bronckhorster situatie en landschapstypen.

### 1. Het erf in Bronckhorst

De bebouwing in het buitengebied van Bronckhorst is van oudsher gegroepeerd op erven. Gebouwen en erfbeplanting op die erven vormen een samenhangend geheel. Om de erven zo te transformeren dat kwaliteitswinst wordt behaald is het noodzakelijk de kenmerken van het erf te kennen.

Elk erf bevat een aantal kenmerken die de verschijningsvorm van het erf bepalen. Deze kenmerken zijn variabel en zorgen er daardoor voor dat geen enkel Bronckhorster erf er hetzelfde uitziet. Toch zijn erven in Bronckhorst wel te onderscheiden aan de hand van verschillende kenmerken. Het zijn kenmerken die afhankelijk zijn van omgevingsfactoren als het landschapstype waarin het erf ligt, het type nederzettingstype en de architectuur van de streek. Daarnaast zijn een aantal kenmerken te onderscheiden die mede het uiterlijk van het erf bepalen, maar minder omgevingsafhankelijk zijn. Wel zijn deze karakteristiek voor de Achterhoek en Bronckhorst.

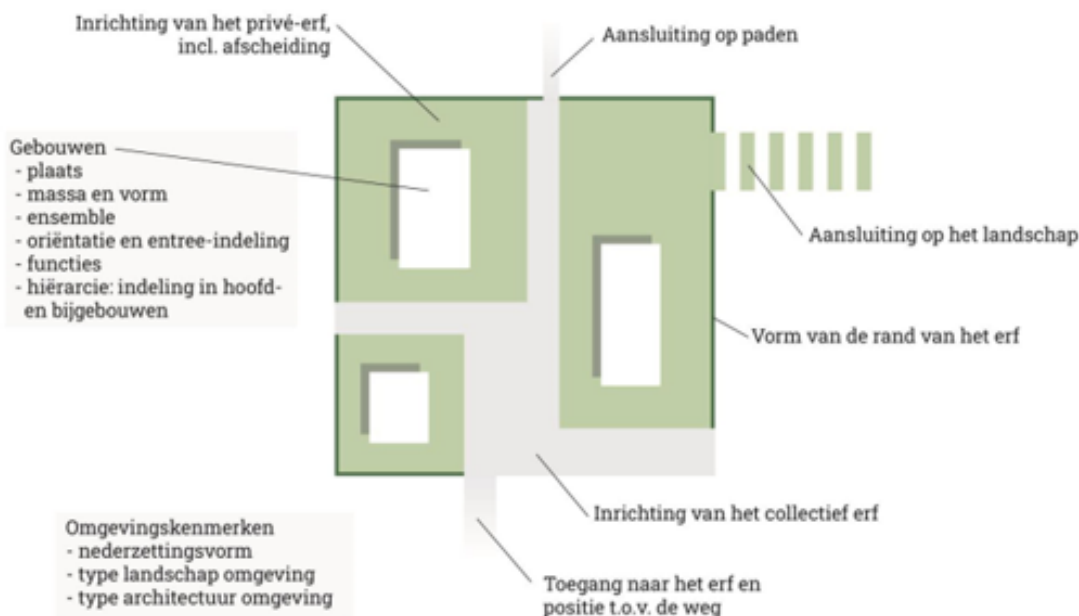
In dit hoofdstuk wordt het erf aan de hand van de volgende principes besproken:

1. Het ensemble van gebouwen
2. Hiërarchie
3. De toegang tot het erf
4. Indeling van het terrein: collectief gedeelte
5. Indeling van het terrein: privégedeelte
6. De indeling van de gebouwen
7. Massa en vorm

Bij elk kenmerk van het erf zijn in het kader aandachtspunten opgenomen voor dat kenmerk bij erftransformaties.

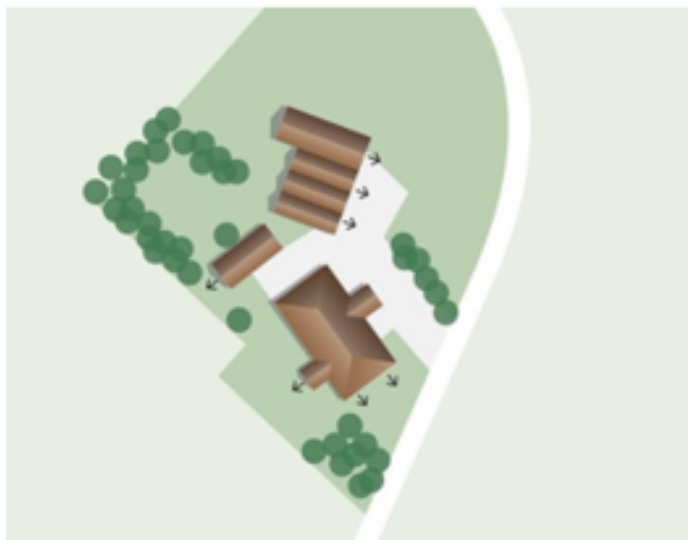
### Kenmerken van het erf





### 1. Het ensemble van gebouwen

De hoofd- en bijgebouwen van een erf vormen gezamenlijk een ensemble. De gebouwen staan nooit verspreid op het terrein maar altijd geclusterd. De richting van de bebouwing binnen het ensemble is afhankelijk van de nederzettingenvorm en de plek in het landschap waar het erf zich bevindt. Op boerenerven waar schaalvergroting heeft plaatsgevonden zijn grote nieuwe schuren en stallen soms naast het oude erf geplaatst, waardoor er twee erven (soms enigszins in elkaar verknoopt) worden beleefd. Het heldere oorspronkelijke ensemble wordt daardoor vertroebeld. Het ensemble van gebouwen is een kenmerk van elk erf en bepaalt een groot deel van de ruimtelijke kwaliteit.



#### Aandachtspunten Ensemble

- Alle gebouwen van het erf vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing
- Nieuwe bebouwing: bij afwezigheid hoofdgebouw, nieuw hoofdgebouw toevoegen, welke aansluit bij het reeds aanwezige ensemble. Alleen in bijzondere situaties is een andere compositie van gebouwen mogelijk.

Nieuwe bebouwing: bij aanwezigheid hoofdgebouw enkel bijgebouwen toevoegen, die aansluiten bij het reeds aanwezige ensemble.  
Te slopen bebouwing zo kiezen dat het ensemble blijft bestaan of het oorspronkelijke ensemble wordt teruggebracht.

## 2. Hiërarchie

Hiërarchie is het tweede principe van een boerenerf en uit zich zowel in de situering als in de architectuur en omvang van de gebouwen. De gebouwen op erven zijn over het algemeen volgens een bepaalde hiërarchie op het terrein gesitueerd. Op een boerenerf is sprake van een hoofdgebouw met bijgebouwen. De gebouwen staan nooit ver verspreid over het hele erf maar staan altijd geclusterd.

Doordat functioneel alle schuren en stallen goed bereikbaar moeten zijn liggen deze aan een collectieve ruimte op het erf. Deze is voorzien van (half)verharding. Bijgebouwen die in de laatste jaren zijn toegevoegd passen soms niet meer bij de schaal van de overige bebouwing van het erf. Ze verstoren dan de oorspronkelijk aanwezige hiërarchie. Soms zijn ze enigszins los van het erf gesitueerd, aan de overzijde van de weg, of als bijgebouw dat niet is aangesloten bij het collectieve erf.



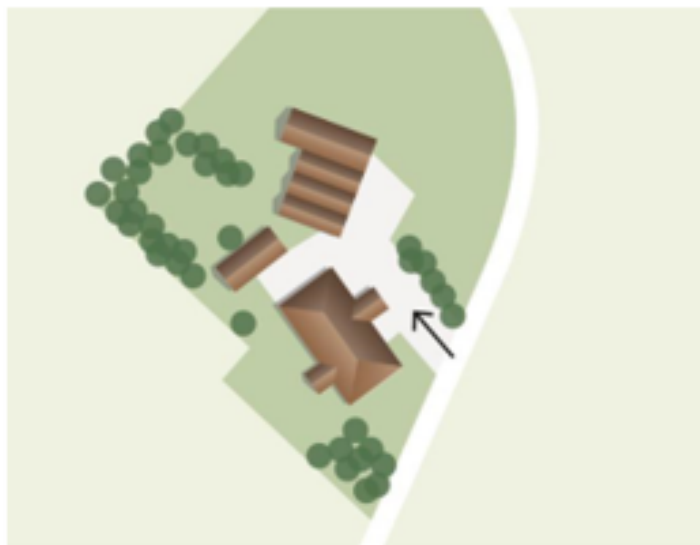
### Aandachtspunten hiërarchie

- De oorspronkelijke boerderij of het oorspronkelijke woonhuis manifesteert zich in principe als het belangrijkste gebouw. Dit uit zich in situering, uitstraling: 'het gezicht', volume, massa, hoogte, detaillering en materiaalgebruik
- Aandacht voor de vraag: welke gebouwen te slopen, en hoe nieuwe gebouwen te situeren?
- Aandacht voor de oorspronkelijke contour van het erf.
- Aandacht voor de bijzondere positie van het woongedeelte van het hoofdgebouw ten opzichte van de bijgebouwen. Woongedeelte uit het zicht van de bijgebouwen.

## 3. De toegang tot het erf

Vanaf de doorgaande weg is er in principe één toegang tot het erf, vanaf het erf zijn er soms aansluitingen op een systeem van zandwegen en wandelpaden.

Sporadisch snijdt de doorgaande weg het erf in tweeën. Een tweede ontsluiting van het achtererf (deze sluit niet aan op de toegangsweg) bestaat soms als het erf duidelijk uit twee compartimenten bestaat. Bij boerenerven die een schaalvergroting hebben ondergaan bestaat er soms een tweede toegang vanaf de doorgaande weg tot het erf. Een tweede toegang tot het erf is niet gewenst bij erven die getransformeerd worden tot woon- en leef erven omdat dit het beeld oproept van meer dan één erf.

**Aandachtspunten toegang**

- Het erf heeft slechts één aansluiting op de doorgaande weg.
- Als het erf duidelijk uit twee compartimenten bestaat eventueel een tweede entree vanaf een andere toegangsweg tot achtererf.
- Aantakken op de bestaande zandpaden die makkelijk bereikbaar zijn vanaf het erf of herstellen van zandpaden.

**4. Indeling van het terrein: het collectieve gedeelte**

Het collectieve gedeelte van het erf wordt als functioneel gedeelte van het boeren erf beschouwd. In het collectieve deel moeten grote werktuigen kunnen verplaatsen en daarom is dit deel verhard. Wanneer de collectieve ruimte groot is vindt er soms (tijdelijke) opslag plaats. De plek kan verschillen door de situering van de hoofd en bijgebouwen op het terrein. Voor de inrichting heeft dit geen gevolgen. Die is overal zo dat alle bijgebouwen en ook de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen worden betreden vanaf het collectieve gedeelte van het erf. De grondvorm van het collectieve erf is soms afhankelijk van de nederzettingvorm waarvan het erf deel uitmaakt. Zo is deze bij erven die gesitueerd zijn in 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup>-eeuwse ontginningen bijna altijd rechthoekig van vorm en is de vorm onregelmatig bij erven die gesitueerd zijn in het oudere essen- en kampenlandschap. De bedrijfsgebouwen van boerenbedrijven worden steeds groter. De moderne bedrijfsvoering brengt met zich mee dat grote voertuigen bij het bedrijf moeten kunnen komen. Bij een aantal boerderijen ontstaat daardoor een tweedeling op het erf. Het oude erf wordt steeds meer een woon- en leef erf, terwijl daarnaast een functioneel erf ontstaat voor de bedrijfsvoering. De functionele bebouwing sluit dan niet meer aan bij het collectieve deel van het erf en krijgt vaak een eigen toegangsweg.



#### Aandachtspunten indeling collectieve gedeelte

- Bij nieuwbouw (ook van nieuwe stallen) aandacht voor clustering rond collectieve ruimte, de gebouwen staan dicht bij elkaar.
- Alle entrees van gebouwen (uitgezonderd die van het woongedeelte van het hoofdgebouw) richten op het collectieve gedeelte van het erf.
- Het collectieve gedeelte van het erf wordt bij erftransformaties in het kader van functieverandering in principe (semi-) openbaar terrein.
- Bergingen en garages plaatsen in eenvoudige volumes rond het collectieve erf.
- Bij verandering van het erf naar een woonfunctie het functionele erf met zijn ontsluiting opheffen, indien deze een eigen toegang heeft en niet aansluit op het collectieve erf.

#### 5. Indeling van het terrein: het privé-gedeelte

Het privé-gedeelte van het erf ligt in de meeste gevallen aan de zijde van het woonhuis dat grenzend aan de weg is gesitueerd. Het privé-gedeelte werd oorspronkelijk gebruikt voor de moestuin en de boomgaard. Deze hebben tegenwoordig vaak plaats gemaakt voor een siertuin met algemene beplanting.

Streekeigen beplanting is soms verdwenen of is vervangen door algemeen in Nederland voorkomende soorten. Vaak staan er een of twee grote bomen bij de entree van het woonhuis.



#### Aandachtspunten privé-gedeelte

- Het terrein rondom het woongedeelte van het hoofdgebouw is in principe kleinschalig ingericht (denk aan moestuin en boomgaard).
- Erfinrichting is verzorgd, bescheiden en in harmonie met de groene omgeving. Nastreven van streekeigen beplanting, verhardingen en verlichting.
- Afrastering, hekken en poorten bescheiden vormgeven.

#### 6. De indeling van de gebouwen

De hoofdgebouwen van de boerenerven kennen een indeling in een woon- en een werkgedeelte. Dit is ontstaan vanuit de 'oervorm' van de boerderij waarbij wonen en werken in een gebouw geïntegreerd waren. In het voorhuis van de boerderij werd gewoond en in het achterhuis bevonden zich de stallen: de deel. In schuren en hokken die in dezelfde stijl waren gebouwd stond vee. Deze onderverdeling uit zich in de architectuur van het gebouw: in de gevel van het woongedeelte zijn een aantal grotere ramen en een voordeur gesitueerd, die in eerste instantie alleen bij begrafenissen en bruiloften werd gebruikt. Het beeld van de zijgevels is introvert omdat deze laag zijn en de kap altijd gesloten is. Hierin zitten meestal in het woongedeelte een aantal kleine ramen en de keukendeur en in het stalgedeelte stalraampjes en soms een lage staldeur. Aan de achterzijde, het werkgedeelte, bevindt zich een grote staldeur (de deeldeur) en een tweetal kleine mestdeuren.



Tegenwoordig komt het steeds meer voor dat delen van het achterhuis of het gehele achterhuis worden ingenomen door de woonfunctie. Vaak is er vanuit het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij geen zicht op de bijgebouwen en richt dit gedeelte zich op het landschap.

#### Aandachtspunten indeling gebouwen

Bij verbouw van bestaande boerderij tot woning:

- Behoud hoofdvorm, in het bijzonder de kap.
- De indeling in woon- en werkgedeelte beleefbaar houden. Behoud van soberheid/ geslotenheid van het werkdeel t.o.v. het meer sprekende woonhuis. Ook bij nieuwbouw hoofdgebouw gebruik maken van dit kenmerk.
- Bij transformatie van de deel gebruik maken van karakteristieke gevelindeling.
- De toegang naar het woonhuis; wanneer het oorspronkelijke woonhuisgedeelte van de ontsluitingsweg afgekeerd ligt, kan worden overwogen een entreezone in de deel op te nemen.
- Bergingen, garages, etc. situeren aan de werkzijde van het erf. Gebruik maken van grote volumes onder een zadeldak, of als wagenshuur.
- Bijgebouwen sober qua vorm van massa en materialisatie.

Bij verbouw van schuren tot woonhuis:

- Entree naar erf bij deel, relatief gesloten gevel.
- De woonzone naar de buitenzijde van het erf richten.

- Behoud van de eenvoud van de schuur t.o.v. het hoofdgebouw.
  - Opener gevel op één plek mogelijk.
- Bij nieuwbouw:
- Eenvoudige basisvorm, zadeldak, lage goten.
  - Steile kap.
  - Nieuwbouw hoofdgebouw: Rekening houden met het beeld dat hoort bij de oorspronkelijke indeling van het hoofdgebouw.
  - Nieuwbouw van stallen: introverte gevels.

### 7. Massa en vorm

Vaak is het oorspronkelijke hoofdgebouw nog op het erf aanwezig. Daarnaast zijn er door de jaren heen bijgebouwen op het erf gebouwd. Het voor de Achterhoek kenmerkende hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak met daaraan soms een aanbouw. Het hoofdgebouw is opgebouwd met lage zijgevels en een grote kap (Hallehuistype). Vanaf een afstand zijn de zijgevels nauwelijks beleefbaar en wordt de dichte kap beleefd.

Kenmerkend is ook dat er grote volumes vanuit de omgeving worden beleefd. Tijdens de ontwikkeling van het erf is de grondvorm van het gebouw soms ook mee ontwikkeld. Zo zijn in de loop der jaren de varianten T-huis (hallehuis dat aan de voorzijde in twee richtingen is uitgebreid) en krukhuis (hallehuis dat aan de voorzijde aan een kant is uitgebreid) ontstaan. Ook komen er boerderijtypen voor die een variant vormen op het T-huistype waarbij het achterhuis aan beide zijkanten is uitgebreid en waarbij in eerste instantie alles in een gebouw gehuisvest was.



#### Aandachtspunten massa en vorm

- In de architectuur van nieuwe gebouwen de karakteristiek van de Achterhoekse boerderijen verwerken. Deze karakteristiek zit onder andere in de kappen van de bebouwing en de grote volumes.
- Zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige grondvorm.
- Vanuit de omgeving bestaat het beeld van gesloten tot de grond reikende kappen.
- Karakteristieke of historische bebouwing behouden, respecteren en alleen het verbouwen van de gebouwen toestaan. Dit met behoud van karakteristieke kenmerken.
- In de architectuur van nieuwbouw vorm, kleur en materiaalgebruik aanluiten bij de karakteristieken uit de omgeving. Eigentijdse oplossingen zijn dan mogelijk.

## 2. Het landschap in Bronckhorst



Het landschap in Bronckhorst is gevarieerd en waardevol. De verschillende landschapstypen zijn omschreven in de "Landschapsontwikkelingsvisie gemeente Bronckhorst-Lochem-Zutphen" (LOP). De landschapstypen zijn ook te vinden op de interactieve kaart "Versterk het landschap in Bronckhorst"<sup>2</sup>.

Aan de hand van deze kaart kunt u kijken in welk landschapstype het erf zich bevindt. Hier is ook informatie te vinden over de in het landschapstype voorkomende houtsoorten en landschapselementen. Deze informatie kan benut worden voor het landschapsinrichtingsplan.

### 3. Het erf in het landschap van Bronckhorst

Naast de eigenschappen die algemeen gelden voor erven in de Achterhoek zijn er ook eigenschappen die karakteristiek zijn voor de plek die het erf in het landschap heeft. Vragen die van belang zijn om een erf bij erftransformatie in het landschap te kunnen versterken zijn: Hoe liggen de erven in het Achterhoekse landschap? Op welke plekken liggen ze en waarom? Op welke manier zijn ze verbonden met het landschap? Wat is de relatie met andere erven in de buurt? Hoe veranderen deze kenmerken in de tijd?

De nederzettingvormen zijn te herkennen in de wijze waarop bebouwing in het Bronckhorster landschap is gesitueerd. Sommige nederzettingvormen zijn typisch voor een landschapstype, maar vergelijkbare vormen zien we in verschillende landschapstypen terugkomen.

Landschapstype	Nederzettingvorm
Enken/Essen landschap	Kransen of zwermen van erven
Kampenlandschap	Kampnederzettingen
Beekdal; Broeklanden; Oude IJssel & Rivierweide; Rivierduinen; Stroomruggen & Terrassen; Uiterwaarden, kronkelwaarden & komgronden	Rivier- en beekdalnederzettingen
Bos & Landgoederen	Landgoederen
19 <sup>e</sup> -eeuwse ontginningen, 20 <sup>e</sup> -eeuwse heide & veenontginningen	Planmatige, rationele nederzettingen

De verschillende landschapstypen en bijbehorende nederzettingvormen zijn weergegeven in de tabel.

Een belangrijk onderscheid kan worden gemaakt tussen oude gegroeide patronen en geplande patronen (ontginningen). In de oude agrarische landschappen met de oude gegroeide patronen kan een onderscheid worden gemaakt tussen es- of enk nederzettingen, kampnederzettingen, beekdalnederzettingen en landgoederen. Er zijn duidelijke verschillen tussen deze vormen, maar ook overeenkomsten. In de praktijk zijn er ook veel overgangsvormen.

Het belangrijkste verschil tussen kamp- en es nederzettingen is dat bij een es nederzetting de ruimtelijke samenhang tussen afzonderlijke erven duidelijk in het landschap zichtbaar is. Bij een es liggen de erven bij elkaar in een krans of een zwerm. Bij een kampnederzetting liggen de erven meer verspreid. De overgang tussen een kampnederzetting en een nederzetting in een beekdal is ook niet scherp te trekken.

In tegenstelling tot de lagere delen van Nederland is het aantal nederzettingen met geplande patronen in de Achterhoek beperkt en van relatief jonge datum. De meeste planmatige structuren ontstonden bij de verkaveling en ontginning van voormalige woeste gronden en natte gronden in de 19de en in de 20ste eeuw.

#### Het erf in zijn omgeving

In dit hoofdstuk worden de verschillende manieren waarop erven in de omgeving liggen besproken:
1. Kransen of zwermen van erven
2. Kampnederzettingen
3. Rivier en beekdalnederzettingen
4. Landgoederen
5. Planmatige, rationele nederzettingen

2) <https://storymaps.arcgis.com/stories/d8936df60f974973a033b67cb8276816>



1. Kransen of zwermen van erven



2. Kampnederzettingen



3. Rivier- en beekdalnederzettingen



4. Landgoederen



### 5. Planmatige, rationele nederzettingen

#### 1. Kransen of zwermen van erven

De erven die binnen een krans of binnen een overblijfsel van een krans zijn gesitueerd rondom en aan de rand van een hoger gelegen es. Ook de zwermen van erven liggen aan de rand van een hoger gelegen es en zijn qua erfopbouw vergelijkbaar. De erven in een krans vormen van oudsher een samenhangend geheel. Tegenwoordig is dit soms lastig te herkennen. Toch tekenen zich nog op veel plekken de essen af, doordat ze hoger liggen, relatief open zijn en grotendeels in gebruik zijn als landbouwgrond.

#### Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De boerderijen lagen oorspronkelijk aan een netwerk van paden en wegen. Veel van deze paden en wegen zijn verdwenen. De boerderijen worden nu ontsloten door een bredere asfaltweg waaraan de erven in kransen doorgaans direct zijn gepositioneerd. De erven in zwermen hebben vaker een toegangsweg als erfontsluiting.

Door de nieuwe positionering van de grotere weg worden de erven soms ontsloten met meer dan één toegang.

#### Oriëntatie van bebouwing

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing. Binnen dit ensemble is de oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van elkaar van belang evenals de oriëntatie van het erf in het landschap. De gebouwen staan vaak scheef ten opzichte van elkaar in het grondplan. Het landschap is bepalend voor de plaatsing van de gebouwen, die is afgestemd op nattere en drogere gronden. De oriëntatie van het erf ten opzichte van de huidige weg gaat volgens een minder duidelijk principe. Dit komt omdat er bij de erven in zwermen en erven in kransen sprake is van een wegenstructuur die jonger is dan het erf zelf.

#### Vorm van de rand van het erf

Erven die aan de rand van een es zijn gepositioneerd hebben van oorsprong opgaande beplanting aan de zijde van de es staan die beschutting biedt aan de gebouwen en de ruimte direct eromheen. Veel voorkomende soorten in het essen- en hoevelandschap zijn populier en eik. De windwerende beplanting staat niet per definitie in een singel of houtwal maar staat meestal groepsgewijs aan de rand van het erf. Doordat er geen sprake is van doorgaande beplanting ontstaat er een beeld waarbij delen van de gesloten kappen en groen elkaar afwisselen.

#### Aansluiting op het landschap

De erven in het essen en hoevelandschap liggen op een logische plek in het landschap, op de overgang tussen hoog en laag, aan de rand van een es. De essen horen per definitie vrij te zijn van opgaande massa. Het contrast tussen de lege essen en de zone waarin de erven gelegen zijn was voorheen groter. Nu worden grote groene structuren beleefd door beplante beken en belangrijke wegen die herkenbaar zijn in het landschap.



### Aansluiting op paden

De erven zijn niet meer sterk verbonden met de padenstructuur in het gebied. Oorspronkelijk was deze padenstructuur wel aanwezig maar deze is in de loop van de tijd verdwenen.

Aandachtspunten en kansen bij transformatie kranen of zwermen van erven

- versterken samenhang kranen of zwermen
- openheid van de es, samenhangend complex van landbouwgronden
- afbakening van het erf t.o.v. de omgeving
- verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour
- padenstelsel door de kranen / zwermen, paden naar nabijgelegen hoeven
- versterken kleinschalig landschap in de kranen/zwermen (moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes, houtwallen)
- oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap
- behoud silhouetwerking vanaf de es, dakenlandschap

Kansen om het landschap te versterken zitten in het verdichten van de groene structuren in de zone waarin de erven zijn gepositioneerd.

## 2. Kampnederzettingen

**Het kampenlandschap bestaat uit een aaneenschakeling van afzonderlijke erven, met elk hun eigen stukje landschap gevormd door bomenlanen en bosstructuren. De erven liggen aan de rand van de akker, meestal grenzend aan zowel een bosrand als een weiland. Op een aantal plekken is het kampenlandschap nog aanwezig zoals het er oorspronkelijk was. Op de meeste plekken is echter een groot deel van de beplantingsstructuren verdwenen. Door de kleinschaligheid van het landschap, de kleine ruimtes die ontstaan door de opgaande structuur, worden de afzonderlijke erven vanuit een beperkt aantal plekken in het landschap beleefd. Het totaal van kampnederzettingen is ruimtelijk zeer herkenbaar in het landschap.**

### Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De boerderijen liggen veelal aan een vertakt systeem van wegen en paden. Vanaf de doorgaande weg is er in principe één toegang tot het erf. Vanaf het erf zijn er aansluitingen op een systeem van zandwegen en wandelpaden. Het principe van de knoopen is in het kampenlandschap op een aantal plekken nog terug te vinden. Bij boerenerven die een schaalvergroting hebben ondergaan bestaat er soms een tweede toegang vanaf de doorgaande weg tot het erf.

### Oriëntatie van bebouwing

De oriëntatie van het hoofdgebouw op het erf en binnen de kamp is verschillend. Soms is het woongedeelte met de kopse kant op de es gericht maar vaak ook met de zijkant. De gebouwen staan nooit verspreid over de kamp maar altijd geclusterd. De bijgebouwen hebben altijd hun plek rondom het bedrijfsgebouw.

Later toegevoegde bijgebouwen die noodzakelijk waren ten behoeve van schaalvergroting (vanaf jaren '50) sluiten aan bij het cluster en hebben tevens een plek aan de collectieve ruimte. Bijgebouwen die in de laatste jaren zijn toegevoegd en niet meer passen bij de schaal van het erf met zijn bebouwing zijn vaak enigszins los van het erf gesitueerd. Soms aan de overzijde van de weg, soms als bijgebouw dat niet is aangesloten bij het collectieve gedeelte van het erf.

### Vorm van de rand van het erf

De erven in het kampenlandschap liggen vrijwel allemaal met een of meerdere zijden tegen de rand van de ruimte die omsloten is met bos of laanstructuren. De andere zijden van de erven liggen vrij open in de ruimte. Aan deze zijden staan kleine boomgroepen boomgaarden of solitaire bomen.

### Aansluiting op het landschap

De erven in het kampenlandschap liggen op de grens van hoog en laag op de rand van een kleine es of bouwkamp die duidelijk is omkaderd door bos en laanstructuren. Het kampenlandschap is op sommige plaatsen zeer herkenbaar aanwezig als gaaf landschap. De boerenerven in het kampenlandschap liggen in dit landschap verankerd, doordat de erven aan de rand van een eigen ruimte zijn gesitueerd. Hierdoor worden ze opgenomen in de massa van de randen van de ruimtes.

### Aansluiting op paden

In het kampenlandschap is het knoopervensysteem<sup>3</sup> beleefbaar. De erven zijn vaak aangesloten op één of meerdere zandwegen. Dit is karakteristiek voor dit landschap.

Aandachtspunten en kansen bij transformatie kampnederzettingen
- Versterken samenhang tussen erf en landschap (bouwkamp zichtbaar maken, houtwallen, paden).
- Afbakening van het erf t.o.v. de omgeving.
- Verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour.
- Padenstelsel, paden naar nabijgelegen hoeven.
- Versterken kleinschalige landschap rond erf (moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes, houtwallen).
- Oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap.
- Behoud silhouetwerking vanaf de bouwkamp, dakenlandschap.
- Bebouwing tegen achtergrond van groen.
- Beplanting rondom het erf in kleine clusters van opgaande beplanting.
- Ligging van het erf in eigen ruimte m.b.t. mogelijk- heden tot functieverandering.

### 3. Rivier- en beekdalnederzettingen

**Erven binnen deze nederzettingen liggen op de natuurlijk hoger gelegen delen van het rivier en beekdalenlandschap. De plek van de erven is in eerste instantie bepaald door de landschappelijke condities. Doordat de hogere delen vaak beperkt in ruimte zijn, liggen de erven relatief dicht bij elkaar. De erven liggen op terpen of pollen wanneer de hogere delen te beperkt in ruimte zijn. Dit is met name in de beekdalen.**

**In het landschap van de rivier- en beekdalen zijn vaak nog oude lopen van de beek of rivier te herkennen, de randen van deze oude lopen zijn fors ingeplant. De wegen zijn in dit nederzettingstype vaak van bomenrijen voorzien.**

#### **Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg**

De erven in de rivierdalen liggen zowel direct aan de weg als van de weg af. De erven hebben in principe één toegang. Opvallend zijn de relatief lange toegangswegen tot de erven die van de weg aflaggen. Deze zijn in de delen waar veel opgaande beplanting voorkomt beplant. In de meer open gebieden zijn ze onbeplant. Vanaf de weg worden deze erven ervaren alsof ze midden in de weilanden liggen.

#### **Oriëntatie van bebouwing**

De bebouwing op erven in rivierdalen staat over het algemeen haaks of evenwijdig ten opzichte van elkaar gepositioneerd. Alle bebouwing is georiënteerd op lijnen in het landschap waardoor soms een deel van de bebouwing op het erf is gedraaid ten opzichte van de rest van de bebouwing. De grondvorm van de erven is daardoor vaak een veelhoek. De plaats van het woongedeelte op het erf varieert, maar ligt over het algemeen aan de wegzijde.

#### **Vorm van de rand van het erf**

De manier van erfbeplanting aan de rand van het erf verschilt binnen de rivierdalnederzettingen. De erven die op de oeverwallen liggen zijn heel gevarieerd, soms stevig beplant, soms liggen ze bijna kaal in het landschap.

De erven op de rivierduinen en rivierweiden zijn vaak wel stevig beplant aan alle zijden van het erf. Er bestaat wel altijd zicht op delen van het erf vanuit het landschap.

#### **Aansluiting op het landschap**

De erven in de rivierdalen zijn gesitueerd op de hogere delen van het landschap. Het landschap in de rivier en beekdalen bestaat voornamelijk uit weidegronden. De patronen die de beken en de rivier hebben achtergelaten in de loop der jaren zijn leesbaar in het landschap. Kansen voor landschapsversterking zitten in het versterken van deze oude patronen in het landschap met behulp van beplanting.

De wegenstructuur rondom de beken en de rivier is vooral parallel op de beek of aan oude beeklopen georiënteerd. De meeste wegen worden begeleid door twee rijen bomen.

3) Knooperven zijn boerenerven die door middel van paden en beplanting met elkaar verbonden zijn. Het knooperf organiseert als het ware het landschap met zijn tentakels van routes en beplantingen, en vormt op die manier het ordenend principe voor het buitengebied.



De erven in de rivierdalnederzettingen sluiten aan op de lijnen in het landschap, zowel met beplanting als met richtingen van bebouwing e.d. Er bestaan kansen voor landschapsversterking door hierop aan te sluiten.

#### **Aansluiting op paden**

Opvallend is dat veel erven in rivier- en beekdalnederzettingen aangesloten zijn op een of meer onverharde paden. Deze zijn echter meestal privé en daardoor niet toegankelijk voor recreatief gebruik.

#### Aandachtspunten en kansen bij transformatie rivier- en beekdalnederzettingen

- Versterken samenhang per oeverwal, stroomrug, dekzandrug etc. (schaal, houtwallen, paden, moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes).
- Afbakening van het erf t.o.v. de omgeving, met o.a. windsingels en beplantingsclusters.
- Verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour (op de pol, op de hoogte).
- Padenstelsel, herstel van paden naar nabijgelegen hoeven.
- Oriëntatie van de bebouwing naar lijnen in het landschap.
- Silhouetwerking vanaf open land.

#### **4. Landgoederen**

**De landgoederenlandschappen kenmerken zich door een uitzonderlijke afwisseling. Deze bestaat uit opvallend grote villa's omsloten door dichte loofbossen, pachtboerderijen met rode daken temidden van essen, kronkelende beken omgeven door hoog opgaande bomen en bosranden, onregelmatige percelen, zandwegen en paden en rechte laanstructuren.**

Vaak maken es- en kampnederzettingen onderdeel uit van het landgoed. Ook liggen landgoederen naast ontginningsnederzettingen en beekdalnederzettingen. Het belangrijke verschil met de overige nederzettingvormen is de organisatievorm van de landgoederen. Het zijn beide vormen van grootgrondbezit waarbij een grote villa het hoofdgebouw vormen. Kleine pachtboerderijen en arbeiderswoningen maken deel uit van het bezit. De kenmerken en aandachtspunten van erven uit de andere nederzettingvormen gelden ook voor de erven die deel uitmaken van de landgoederen. Met als onderscheid dat hier aangesloten kan worden op ruimtelijke samenhang binnen de landgoederen.

#### Aandachtspunten en kansen bij transformatie landgoederen

- Versterken samenhang binnen het landgoed
- Samenhang in architectuur en erfopbouw
- Aandacht voor aanwezige kenmerken
- Aandacht voor de verschillende nederzettingvormen waarvan de pachterven deel uitmaken
- Aandacht voor de nieuwe organisatievorm in relatie tot de ruimtelijke samenhang

#### **5. Planmatige, rationele nederzettingen**

**Erven binnen planmatige rationele nederzettingen liggen gesitueerd aan een rechte ontginningsweg. De erven zelf hebben een rationele vorm met haakse hoeken. Het landschap is relatief jong en de boerenerven en boerderijen zijn dit ook. De mate van openheid en zicht binnen het gebied verschilt sterk. Hoger gelegen ontginningen zijn meer bebost en beplant, lageregelegen ontginningen bevatten een meer open structuur met veel weidse uitzichten.**

De erven binnen de planmatige rationele nederzettingen liggen aan de weg. De positie ten opzichte van de weg verschilt in: erven die direct aan de weg zijn gesitueerd en erven die verder van de weg af gesitueerd zijn en een toegangsweg bezitten. De vorm van de erven is rechthoekig en het erf is altijd georiënteerd op de richting van de verkaveling.

#### **Oriëntatie van bebouwing**

De planmatige rationele nederzettingen zijn relatief jong, in deze gebieden komt dan ook relatief meer bebouwing voor die niet typisch streekeigen is (d.w.z. boerderijen die door het hele land voorkomen). Naast het Hallehuistype komt er een zekere diversiteit aan andere boerderijtypen voor die van oorsprong in een andere streek van Nederland werden gebouwd. Ondanks de verschillende boerderijtypen zijn de gebouwen op het erf volgens een vast principe op het erf geplaatst. Dit principe houdt in dat het woonhuis een aantal meters vanaf de weg is geplaatst zodat er een voortuin ontstaat. Alle schuren, stallen en andere bijgebouwen zijn achter de woning geplaatst. De richting van de bebouwing is parallel aan de erfrens. Er is wel variatie in richting, deze is echter alleen haaks op elkaar.

#### **Vorm van de rand van het erf**

De rand van het erf varieert in de verschillende ontginningsgebieden. Op hoger gelegen gebieden is er vaak meer erfbeplanting aanwezig dan in de lageregelegen gebieden.

Omdat er in de ontginningsgebieden sprake is van grote open ruimtes zijn rondom de erven windsingels en houtwallen toegepast. Soms eenzijdig, soms tweezijdig, afhankelijk van de oriëntatie van het erf. In grote open gebieden worden de erven soms rondom beplant met houtwallen.

Oorspronkelijk was de houtwal een functioneel onderdeel van het boerenbedrijf; men haalde er hakhout uit om het huis mee te verwarmen of om op te koken, gebruikte het om palen voor afrastering van te maken. De bomen die groot waren gegroeid werden gebruikt in de constructie van nieuwe schuren en stallen. Tegenwoordig vervult de houtwal meestal enkel nog de windwerende functie en draagt deze bij aan ecologische verbindingen, de cultuurhistorie en de beleving van het landschap.

Doordat in houtwallen een afwisseling zit tussen jonge bomen, oude bomen en struikvormers is het beeld op het boeren erf van buitenaf het meest groen met hier en daar een glimp van de bebouwing.

#### **Aansluiting op het landschap**

De erven in de ontginningsgebieden liggen ingebed in de structuur van het landschap. De erven liggen aan de ontginningswegen en de rechte verkavelingsrichting is terug te vinden in de rationele opzet van de erven. De mate van erfbeplanting neemt toe naarmate de ruimtes waarin de erven liggen groter worden.

#### **Aansluiting op paden**

Het gebied van de planmatige rationele nederzettingen is relatief jong. Het systeem van de knoopen werd in de tijd dat deze gronden werden ontgonnen al lang niet meer toegepast. De hoeveelheid aanwezige paden en zandwegen is van oorsprong niet zo groot. De wel aanwezige paden en zandwegen zijn vaak in privaat eigendom waardoor deze niet bijdragen aan de toegankelijkheid van het gebied.

#### Aandachtspunten en kansen bij transformatie planmatige, rationele nederzettingen

- Kenmerken planmatige structuur.
- Onderscheid open landschap + halfopen landschap.
- Lange zichtlijnen.
- Opvallende gebouwen in open landschap.
- Beplanting langs lange hoofdlijnen.
- Nieuwe paden langs kavelsloten t.b.v. toegankelijkheid van het gebied.
- In halfopen landschap: bossen en andere opgaande groene elementen.
- Contouren van het erf behouden, geen scheve stukken grond aan het erf verbinden.
- Nieuwe gebouwen schikken in de bestaande richtingen van gebouwen op het erf.
- Indien mogelijk een het erf aansluiten op bestaande wandelpaden en zandwegen.

### Bijlage 3 - Instructie gebiedstoets

Voor iedere woningbouwontwikkeling waar het ontwikkelruimtesysteem van toepassing is moet dit document worden ingevuld als bijlage bij de aanvraag. Deze gebiedstoets hoeft dus niet te worden ingevuld voor een plan dat enkel uit woningsplitsing bestaat of voor het toevoegen van een woning in het bijgebouw als hiervoor geen ontwikkelruimte hoeft te worden gecreëerd.

Met het systeem van het creëren van ontwikkelruimte ontstaan er veel woningbouw mogelijkheden in het buitengebied. Deze gebiedstoets is -zolang er nog geen integrale gebiedsdoelstellingen zijn vastgesteld- bedoeld om sturing te houden op ontwikkelingen in de verschillende gebieden: Een flinke tegenprestatie kan er niet toe leiden dat medewerking wordt verleend aan een initiatief dat op een specifieke locatie een te grote impact heeft en dus niet passend is.

Op basis van de ingevulde instructie beoordelen wij de wenselijkheid van uw initiatief op basis van de integrale doelstellingen in het landelijk gebied. Bijlage 2 kan u helpen bij het invullen van deze instructie.

Initiatieven in de directe nabijheid van kernen worden niet afgewezen op basis van deze gebiedstoets, wel kan de gebiedstoets in die situaties specifieke uitwerkingsopgaven geven.

#### 1. Aanwezige gebiedskenmerken en -kwaliteiten

Het gebied, met haar specifieke kenmerken en kwaliteiten, dient geschikt te zijn voor de nieuwe ontwikkeling. Elk gebied heeft haar eigen karakteristieke kenmerken. Deze samenhang tussen aanwezige structuren, kenmerken en kwaliteiten vraagt per gebied om een genuanceerde afweging. Het landschap, de natuurwaarden en de ondergrond met de waterhuishouding vormen het 'natuurlijk kapitaal' in het buitengebied. Ze zijn het vertrekpunt voor het maken van een afweging op gebiedsniveau.

Ook andere gebiedskenmerken bepalen de kaders waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn in een gebied, te denken valt aan:

- functionele structuur (aanwezige functies, menging van functies etc.);
- ligging (ligging ten opzichte van de kern, natuurgebieden etc.);
- ruimtelijke structuur in relatie met landschap (openheid, doorzichten, hoogte etc.);
- kenmerken aanwezige infrastructuur.

In deze stap wordt vanuit de gebiedskenmerken en -kwaliteiten de speelruimte bepaald waarbinnen initiatiefnemer kan opereren. In deze stap gaat het nog slechts om kaders op hoofdlijnen. In de vervolgstappen uit dit stappenplan spelen gebiedskenmerken en -kwaliteiten ook een rol. Tevens bieden de specifieke kenmerken van een gebied houvast voor het zoeken naar kansen en het bepalen van de maximale ontwikkelruimte op basis van deze gebiedstoets.

#### Beschrijf de aanwezige gebiedskenmerken (landschap, natuurwaarden, functionele en ruimtelijke structuur, ligging)

#### 2. Impact van de ontwikkeling op het gebied

De aanvaardbaarheid van een ontwikkeling wordt mede ingegeven door de aard en omvang van de ontwikkeling. De omvang en uitstraling van een ontwikkeling moet aansluiten op de maat en schaal van de omgeving. Het gaat daarbij om het vinden van het optimum op basis van het principe van 'schaal bij schaal'. Er moet sprake zijn van een juiste verhouding tussen de grootte van de ontwikkeling ten opzichte van de specifieke locatie. Een nieuwe activiteit kan betekenen dat er een nieuw milieugevoelig object ontstaat (o.a. op het gebied van geur, geluid en externe veiligheid. Dit kan een belemmering vormen voor bedrijven die al met bestaande activiteiten aanwezig zijn in de omgeving.

#### Op welke manier sluit het woningbouwplan aan bij de uitstraling van het gebied?

#### Op welke manier sluit de massa, vorm, opzet en het aantal gebouwen aan bij de schaal van het landschap (dit verschilt per landschapstype)?



**Welke belangen (zoals agrarische bedrijven en natuur) spelen in de omgeving en hoe wordt rekening gehouden met deze belangen?**

**Wat is het verschil in impact op de omgeving tussen het huidige gebruik van de locatie en het voorgestelde plan?**

### **3. Wenselijkheid ontwikkeling in het gebied**

In de Omgevingsvisie is beschreven dat we bij woningbouwontwikkelingen in het buitengebied oog hebben voor een goede landschappelijke inpassing, aandacht voor cultuurhistorie en hinder voor omliggende woningen en bedrijven. Wij vragen deze gebiedstoets om een goed evenwicht te vinden tussen ecologische, sociale en economische belangen. Woningbouwontwikkelingen moeten het gebied versterken en niet concurreren met andere ontwikkelingen in het gebied.

**Op welke wijze versterkt het woningbouwinitiatief ontwikkelingen in de omgeving?**

**Waarom past de woningbouwontwikkeling volgens u in de ontwikkelingsrichting van het gebied?**

## Bijlage 4 - Beslisboom: mogelijkheden per functie

