

## Rectificatie: Beleidsregels voor woningbouw in het buitengebied

[Deze publicatie betreft een rectificatie omdat de bijlagen niet zijn opgenomen. De oorspronkelijke publicatie is op 27 oktober 2025 bekendgemaakt, beschikbaar via [Gemeenteblad 2025, 463279](#).]

1. De geoptimaliseerde beleidsregels voor woningbouw in het buitengebied vast te stellen en de huidige versie in te trekken.

### Inleiding

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

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

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

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

### Leeswijzer

#### Wat is er mogelijk?

Met de herijking van de kaders zijn er een aantal nieuwe of aanvullende mogelijkheden, maar blijven er ook zaken, die al goed werken, onverkort van kracht. Het blijft mogelijk om woningen te splitsen, de regels hiervoor zijn te lezen in [hoofdstuk 1](#). Ook blijft het mogelijk om een woning in een bijgebouwen 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 toevoe-

gen, 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-1 of Wonen-2;
- e. Woningsplitsing is ook mogelijk bij agrarische bedrijfswoningen, hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  - I. Woningsplitsing beperkt zich tot het creëren van één woning binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw, waar reeds een of meerdere verblijfsobjecten met een woonfunctie aanwezig zijn én op grond van het omgevingsplan sprake is van de functie Agrarisch of Agrarisch met Waarden.
  - II. De toekomstig bewoner moet een binding hebben met het agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld doordat de bewoner de opvolger is van of werkzaam is bij het agrarisch bedrijf. Voor deze beoordeling hoeft geen advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwaanvragen.
- f. Woningen op een locatie waar woningen eerder op basis van het puntensysteem ([hoofdstuk 4](#)) zijn toegevoegd kunnen niet gesplitst worden;
- g. Na splitsing is de gezamenlijke maximale inhoud 750 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;
- h. 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;
- i. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project) in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
- j. Woningsplitsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;

### Ontwerp en landschap

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

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

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

2 ) Voorwaarden woningvergroting voor woningsplitsing | Gemeente Bronckhorst

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

- 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 geschiedt;
- 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. In het verleden aangelegde landschapselementen tellen niet mee voor de standaard landschappelijke inpassing. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden, dit

- leggen wij vast in de anterieure overeenkomst. De uitgangspunten voor dit erf- en landschapsinrichtingsplan zijn te vinden in bijlage 2;
- r. Karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd. Karakteristieke gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Daarbij wordt voor karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project) in ieder geval een sloopvergunningsplicht opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen;
  - s. Bijgebouwen moeten worden mee-ontworpen met het woningbouwplan en maken integraal onderdeel uit van de erfvisie.

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

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

### 3. (Nieuwe) Landgoederen

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

#### Bestaande landgoederen

##### Algemeen

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

##### Planologisch kader

- e. Het maximale aantal te realiseren woningen per landgoed ligt niet vast (maatwerk) en ligt aan de mate van verevening/de onderbouwing in de landgoedvisie, bij verevening wordt in beginsel aangesloten bij de uitgangspunten van het puntensysteem (hoofdstuk 4);
- f. Er mag maximaal 100 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;

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

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

### Nieuwe landgoederen

#### Algemeen

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

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

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

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

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

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

#### **Ontwerp en landschap**

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

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

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

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

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

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

##### **Ontwikkelruimte creëren**

Voor het creëren van ontwikkelruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- a. Voor iedere ontwikkeling waarbij ontwikkelruimte benodigd is geldt een gebiedstoets, het ingevulde formulier 'Instructie gebiedstoets' (bijlage 3) moet aangeleverd worden bij de aanvraag. De gebiedstoets kan voor de gemeente aanleiding zijn om voor een specifieke locatie de ontwikkelruimte te beperken. Zij stelt dan een maximum in te zetten hoeveelheid ontwikkelruimte voor de locatie vast. De gemeente onderbouwd in zo'n geval waarom de ontwikkelruimte niet kan worden ingezet op deze locatie. De beschikbare sloopmeters moet dan op een andere plek worden ingezet.
- b. Met inachtneming van hetgeen gesteld is onder a. wordt ontwikkelruimte gecreëerd op basis van:
  1. Sloop van gebouwen en het verwijderen van andere bouwwerken en verhardingen. De oppervlakte aan sloopmeters wordt berekend op grond van de bepalingen in de Uitvoeringsregel sloopvouchers. Daarnaast geldt dat:
    - i. Er een ondergrens is van 100 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 en dat daadwerkelijk nieuwe natuur wordt aangelegd conform de eisen uit het beleid. De oppervlakte van de natuuraanleg 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>8</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>9</sup>. Ligt het buiten deze zones, dan bepaalt het biodiversiteitsplan en de soortenatlas van de gemeente Bronckhorst<sup>10</sup> het type natuur. Eerder aangelegde natuur en natuurontwikkeling waarvoor een subsidie is verkregen, komen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten. Een gebied waar natuurontwikkeling plaatsvindt, kan slechts voor één specifiek bouwproject ontwikkelruimte (in de vorm van punten) creëren. Deze ontwikkelruimte kan niet naar een andere locatie worden overgedragen of gebruikt voor een ander bouwproject. Belangrijk is dat het hier niet mag gaan om natuurontwikkeling die al wordt gebruikt als compensatie voor de oprichting of uitbreiding van een landgoed, of die deel uitmaakt van een andere regeling waarbij verevening al plaatsvindt. Kortom: natuurontwikkeling kan slechts één keer worden ingezet voor één bepaald project en mag niet worden "hergebruikt" voor andere locaties of regelingen.
  3. Aanvullende landschapselementen buiten het bouwvlak. Deze landschapselementen maken geen onderdeel uit van de verplichte landschappelijke inpassing en ook niet van natuurontwikkeling in de zin van onderdeel 2. Landschapselementen binnen de functies 'bos' en 'natuur' komen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten. Voor de waardering van de aanvullende landschapselementen wordt verwezen naar de standaard die door de gemeente is opgesteld voor een landschappelijke inpassing.
  4. Het verduurzamen van de bestaande woning. Het maximaal aantal punten kan op 2 manieren worden bereikt: ledere 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. Hiervoor geldt een realisatieplicht van 2 jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan.
  5. Een kwaliteitsverbetering van de bestaande opstallen. Het gaat hierbij niet om duurzaamheidsmaatregelen (die vallen onder punt 4) of verbeteringen van het wooncomfort, maar om verbeteringen die (mede) bijdragen aan publieke doelen, waarbij het met name gaat over het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, zoals nieuw voegwerk of het ophangen van luiken. Het gaat dus met name om verbeteringen die aan de buitenkant van de woning waarneembaar zijn. Kwaliteitsverbeteringen in de woning, zoals een nieuwe badkamer of keuken tellen niet mee. Punten worden toegekend op basis van de financiële inspanning die wordt geleverd. Dit moet worden onderbouwd door de aanvrager, bijvoorbeeld op basis van offertes. De maatregelen moeten zijn uitgevoerd voordat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.

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

Onderdeel	Eenheid	Aantal punten
1. Sloop van gebouwen en het verwijderen van andere bouwwerken	Elke 10 m <sup>2</sup> op grond van de tabel in de uitvoeringsregel sloopvoucher	1 punt

8 ) Index Natuur en Landschap - BIJ12

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>

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 per woningbouwontwikkeling
4. Verduurzamen van de bestaande woning	Iedere stap richting label A in het energielabel 3 punten, afsluiting gas 15 punten.	Berekening aantal punten zoals hiernaast weergegeven met een maximum van 30 punten per woningbouwontwikkeling
5. Een kwaliteitsverbetering van de bestaande opstal	Op basis van financiële investering, per € 750, excl. BTW	1 punt met een maximum van 10 punten per woningbouwontwikkeling

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

### Ontwikkelruimte inzetten

Voor het inzetten van ontwikkelruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- a. De ontwikkelruimte 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 ontwikkelruimte worden ingezet voor het realiseren van woningen. Voor andere functies wordt per geval bekeken of ontwikkelruimte kan worden ingezet.
- c. Ontwikkelruimte 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>

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

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

- 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 groot appartement
- i. Bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 150 m<sup>2</sup>
  - ii. Oppervlakte inclusief bijgebouw
9. Een middelgroot appartement
- i. Bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 90 m<sup>2</sup>
  - ii. Oppervlakte inclusief bijgebouw
10. 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
- d. De onder c. genoemde V.O.N.-prijzen worden voor een periode van 5 jaar in een overeenkomst vastgelegd waarbij een anti-speculatiebeding wordt opgenomen.
- e. Met inachtneming van punt f. t/m m. is het volgende aantal punten benodigd voor de woningen zoals omschreven onder punt c.:

Type woning	Aantal benodigde punten
1. vrijstaand (750 m <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. Deze aftrekpunten worden ook toegekend wanneer een bestaande opstal wordt aangepast tot een levensloopgeschikte woning;
- g. Het aantal benodigde punten voor een woning wordt met 15 punten verlaagd als sprake is van een woonzorg-woning;
- h. Het aantal benodigde punten voor een woning wordt met 30% verlaagd (naar beneden afgerond op hele punten) als de woning volledig in een legaal aanwezig bestaand (bij)gebouw wordt gerealiseerd;
- i. Voor erven in de nabijheid van een kern geldt een puntenaftrek tot een afstand van 2 km van de kern. Deze puntenaftrek wordt als volgt berekend:
- i. Neem 2000 en trek van deze 2000 de afstand vanaf de ontwikkellocatie tot de kern in meters
  - ii. Vermenigvuldig dit getal met 0,02.
  - iii. Rond dit getal naar boven af op hele punten.
  - iv. Dit aantal punten mag van het totaal aan benodigde punten voor de ontwikkeling worden afgetrokken.
- j. Een sociale en/of economisch binding van de toekomstige bewoners met de Gemeente Bronckhorst leidt tot een puntenaftrek van 10 punten voor de gehele ontwikkeling. Dit moet initiatiefnemer aantonen<sup>15</sup> op basis van een van de volgende stukken:

<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.

- i. Een uittreksel van de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) waaruit blijkt dat initiatiefnemer in de gemeente Bronckhorst woont of heeft gewoond; of
  - ii. Een uittreksel van de BRP waaruit blijkt dat een of beide ouders van initiatiefnemer in de gemeente Bronckhorst wonen; of
  - iii. Een werkgeversverklaring of uittreksel van de KvK waaruit blijkt dat initiatiefnemer werkzaam is in de gemeente Bronckhorst.
- k. Het maximaal aantal woningen per locatie is 5, waarbij maximaal twee woningen in het dure segment mogen vallen, oftewel woningen in de onder e. aangeduide categorieën 1, 2, 3, 5, 8 en 9. Als er enkel woningen onder de grens van betaalbare koop worden toegevoegd, oftewel in de onder e. aangeduide categorieën 5, 6, 7 en 10, dan is het maximum 10 per locatie. Bij projecten die enkel bestaan uit woonzorgwoningen, is maatwerk mogelijk voor het maximaal aantal woningen;
  - l. Indien er 1 of 2 punten te weinig zijn om ontwikkelruimte te creëren kan de ontwikkeling toch mogelijk worden gemaakt door voor deze punten een extra bijdrage aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen te leveren op basis van de waarde van deze punten, vastgesteld op € 750,- per punt.
  - m. Er kunnen geen woningen via deze regeling worden toegevoegd op een locatie waar woningen eerder op basis van het puntensysteem zijn toegevoegd.

#### Planologisch kader

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

#### Specifieke voorwaarden bij transformatie VAB-locatie

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

De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 300 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 berekend voor aanvullende woningen. Voor woningsplitsing binnen een bestaand hoofdgebouw is het mogelijk een woning te realiseren die groter is dan 750 m<sup>3</sup>. In een dergelijk geval wordt de categorie voor een grote vrijstaande woning toegepast en geldt de gebruikelijke aftrek van 30% voor het realiseren van een woning binnen een bestaand gebouw. De woning(en) die via de regeling voor woningsplitsing wordt gecreëerd telt wel mee in het maximumaantal woningen per locatie, maar telt niet mee in de berekening van het aantal betaalbare woningen.

Het is toegestaan de regeling voor woning in een bijgebouw te combineren met het daarnaast toevoegen van een woning via ontwikkelruimte. Daarbij geldt dat de oppervlakte aan bijgebouwen dat aanwezig is naast de 300 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.

#### **Specifieke voorwaarden bij toevoegen woning bij een nieuw landgoed**

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

#### **Afwijking**

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

#### **Overgangsrecht**

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

#### **Begrippenlijst**

##### **Aaneen gebouwd**

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

##### **Appartement**

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

##### **Betaalbare koop**

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

### **Bestaand stedelijk gebied**

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

### **Erf- en landschapsinrichtingsplan**

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

### **Kern**

In de context van dit beleid wordt onder een kern verstaan: meer dan 500 inwoners in de kern op basis van de CBS-kerncijfers wijken en buurten<sup>16</sup>. In 2024 gaat het om: Hengelo, Keijenborg, Zelhem, 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 verdieping en met een reguliere lift bereikbaar zijn. De woon- en verblijfruimtes moeten rollator- en rolstoeltoegankelijk zijn. Toegang tot deze ruimtes met een traplift geldt niet als levensloopgeschikt.

### **Maximale inhoud**

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

### **Sociale koop**

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

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

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

### **Woonzorg-woning**

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

---

<sup>16</sup> Kerncijfers wijken en buurten 2024 | CBS

## 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 Het Bronckhorster buitengebied: 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.

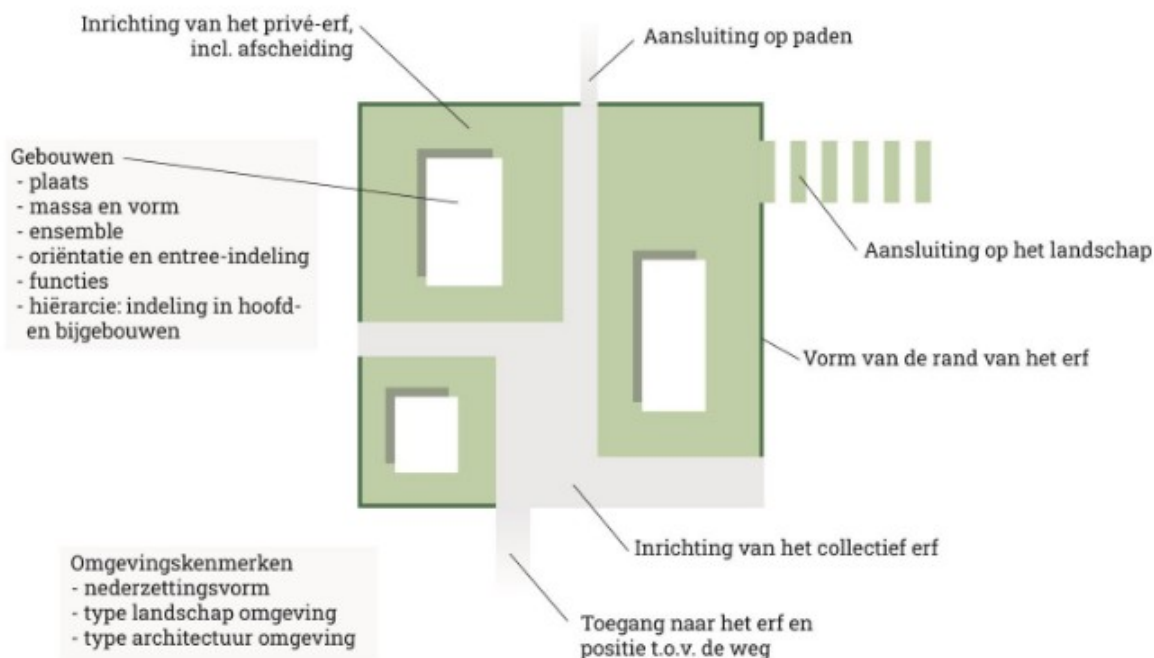
Elk erf bevat een aantal kenmerken die de verschijningsvorm van het erf bepalen. Deze kenmerken zijn variabel en zorgen er daardoor voor dat geen enkel Bronckhorster erf er hetzelfde uitziet. Toch zijn erven in Bronckhorst wel te onderscheiden aan de hand van verschillende kenmerken. Het zijn kenmerken 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.

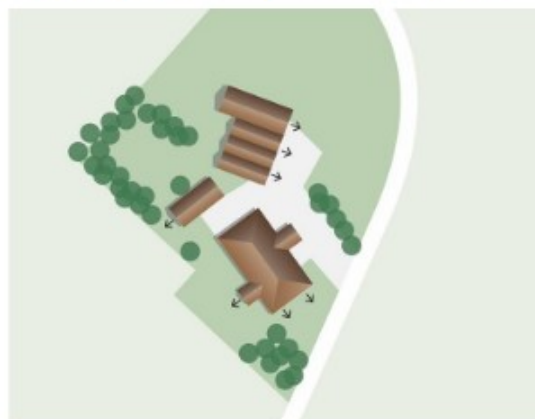
## Kenmerken van het erf



### 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 nederzettingvorm 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. >

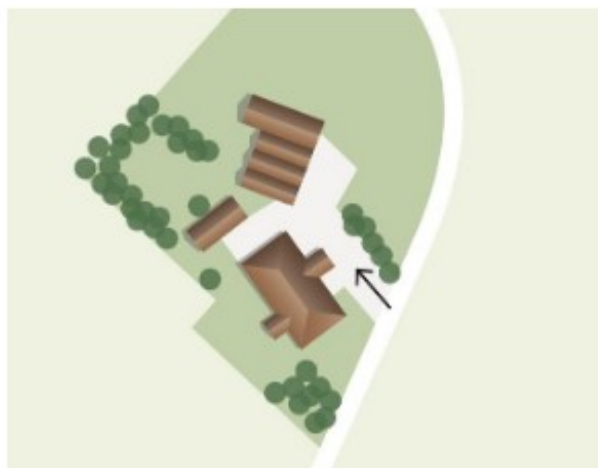
- Aandacht voor de vraag: welke gebouwen te slopen, en hoe nieuwe gebouwen te situeren?
- Aandacht voor de oorspronkelijke contour van het erf.
- Aandacht voor de bijzondere positie van het woongedeelte van het hoofdgebouw ten opzichte van de bijgebouwen. Woongedeelte uit het zicht van de bijgebouwen.

### 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 boerenerf 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 werzijde van het erf. Gebruik maken van grote volumes onder een zadeldak, of als wagenschuur
- 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 zijanten 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>1</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

<sup>1</sup> <https://storymaps.arcgis.com/stories/d8936df60f974973a033b67cb8276816>

---

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:

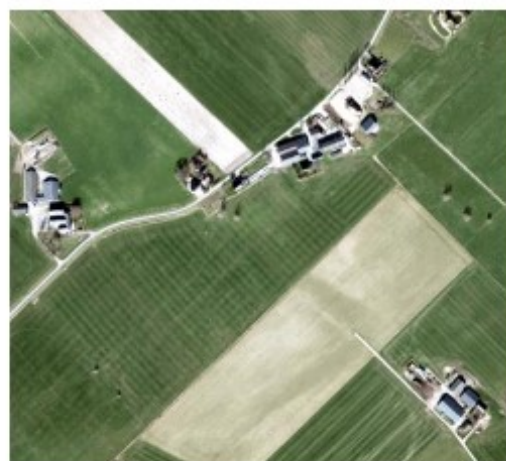
1. Kransen of zwermen van erven
2. Kampnederzettingen
3. Rivier en beekdalnederzettingen
4. Landgoederen
5. Planmatige, rationele nederzettingen



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 kransen of zwermen van erven

- versterken samenhang krans of zwerm
- 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 krans / zwerm, paden naar nabijgelegen hoeven
- versterken kleinschalig landschap in de krans/zwerm (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 van het hoofdgebouw.

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 knoopenstelsel<sup>2</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.

---

<sup>2</sup> Knoopenstelsel zijn boerenerven die door middel van paden en beplanting met elkaar verbonden zijn. Het knoopenstelsel organiseert als het ware het landschap met zijn tentakels van routes en beplantingen, en vormt op die manier het ordenend principe voor het buitengebied.

### 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.

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, lagergelegen 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 erfgrans. 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 lagergelegen 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 boerenerf 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)  
<INVULVAK>

### 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?  
<INVULVAK>

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

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

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

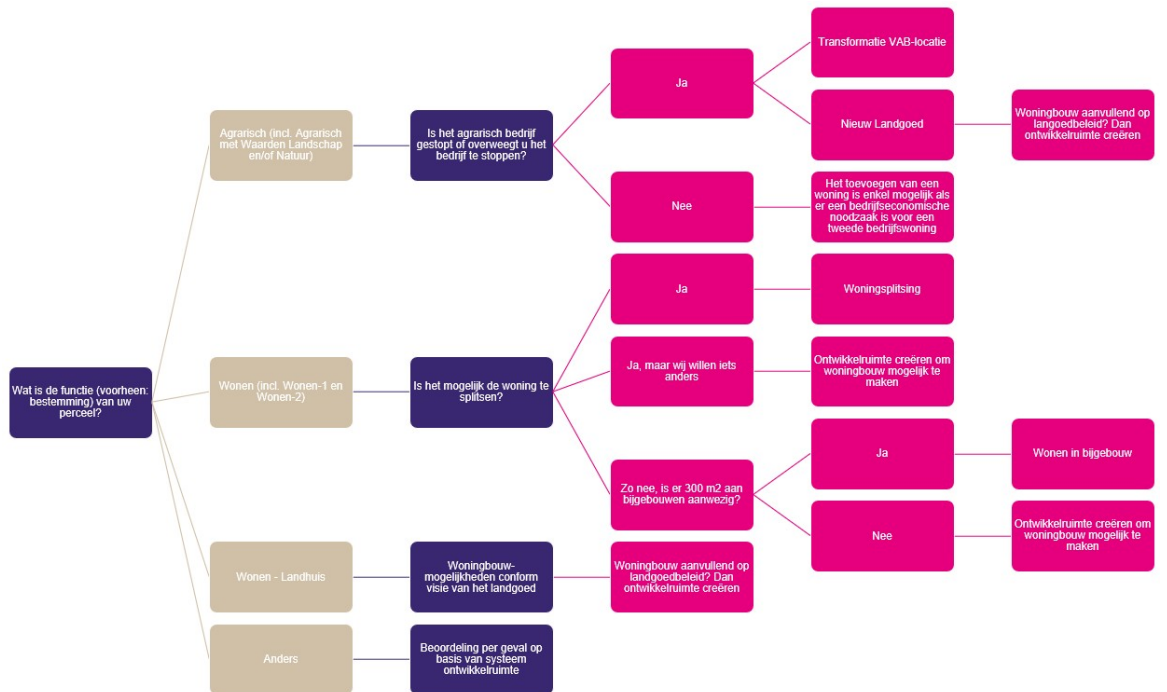
### 3. Wenselijkheid ontwikkeling in het gebied

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?  
<INVULVAK>

Waarom past de woningbouwontwikkeling volgens u in de ontwikkelingsrichting van het gebied?  
<INVULVAK>

## BIJLAGE 4 - Beslisboom: mogelijkheden per functie



## EVALUATIE EN OPTIMALISATIE

Beleidsregels woningbouw in het buitengebied  
Oktober 2025

### Inleiding

Op 15 oktober 2024 zijn door het college van b en w nieuwe beleidsregels voor woningbouw in het buitengebied vastgesteld (Collegevoorstel Z141091/BenW-09093). 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 dit document wordt de ervaring met het huidige beleid geanalyseerd. Dit wordt gedaan aan de hand van de tot nu toe ingediende plannen. Ook wordt ingegaan op de doelen vanuit het beleidskader en de woonvisie en wordt een voorstel gedaan voor optimalisatie van de beleidsregels.

Doel van het beleid is om beter aan te sluiten op de actuele woonbehoefte en maatschappelijke ontwikkelingen. De herijking van het beleid richt zich op het creëren van meer kleinere en betaalbare woningen, het combineren van wonen en zorg, en het stimuleren van innovatieve woonvormen. Tegelijkertijd blijft het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied een belangrijk uitgangspunt.

Een belangrijk speerpunt is de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar passende woonfuncties, waarmee leegstand en verpaupering worden tegengegaan. Daarnaast is er nadrukkelijk ruimte gecreëerd voor maatwerk en flexibiliteit, zodat initiatieven beter kunnen worden afgestemd op de specifieke behoeften van initiatiefnemers en de kenmerken van een locatie. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid vormen eveneens een rode draad in het beleid, met aandacht voor energiezuinig bouwen, klimaatadaptatie en circulaire principes.

Het beleid beoogt bovendien meer duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan initiatiefnemers, door middel van heldere toetsingscriteria en regels. Daarmee wordt beoogd om zowel de planvorming als de beoordeling van initiatieven transparanter en voorspelbaarder te maken.

### 1. Algemeen beeld

In de praktijk wordt het nieuwe beleid als een duidelijke verbetering ervaren ten opzichte van de eerdere situatie. Zowel initiatiefnemers, adviseurs als gemeentelijke medewerkers geven aan dat het beleid meer ruimte en duidelijkheid biedt, wat leidt tot een constructievere samenwerking en snellere voortgang in de planvorming. De kaders zijn helder, de beoordelingscriteria transparant, en er is meer ruimte voor maatwerk binnen duidelijke grenzen.

Dit vertaalt zich in de praktijk naar een aanzienlijk hoger aandeel positief beoordeelde plannen. In veel gevallen leidt het eerste vooroverleg al tot een positieve beoordeling, of kan met beperkte aanpassingen alsnog een positief advies worden gegeven. Ongeveer 1 op de 10 plannen ontvangt uiteindelijk een definitieve negatieve beoordeling. Dit toont aan dat het beleid werkt zoals bedoeld.

Het beleid leeft in de samenleving. Er is sprake van brede belangstelling, zowel lokaal als landelijk. De gemeente ontvangt veel vragen en initiatieven, en de informatiemomenten over het beleid worden goed bezocht. Ook buiten de gemeentegrenzen is er aandacht: andere gemeenten, de media en de rijksoverheid tonen interesse in de aanpak van Bronckhorst. Deze landelijke belangstelling geeft aan dat het beleid niet alleen lokaal impact heeft, maar ook als voorbeeld kan dienen voor andere gemeenten.

De uitvoering van het beleid is een dynamisch en iteratief proces, waarin initiatiefnemers en de gemeente gezamenlijk zoeken naar haalbare en beleidsconforme oplossingen. In de praktijk blijkt dat plannen zelden in één keer volledig binnen de kaders passen. Door middel van dialoog en planoptimalisatie ontstaat vaak alsnog een voorstel dat binnen het beleid uitvoerbaar is.

Hoewel het beleid ruime mogelijkheden biedt en in de praktijk grotendeels goed toepasbaar blijkt, doen zich nog steeds situaties voor waarin plannen zich bevinden aan de randen van het beleidskader. Initiatiefnemers en adviseurs blijven actief zoeken naar de grenzen van wat mogelijk is binnen de verruimde beleidsruimte. Dit vraagt van de gemeente een consistente en zorgvuldige toepassing van de beleidsregels, waarbij transparantie en gelijke behandeling centraal staan. Juist omdat het beleid bewust ruimte biedt voor flexibiliteit binnen duidelijke spelregels, is het van belang om de kaders niet op te rekken, maar ze consistent, robuust en navolgbaar toe te passen. In het kader van de verdere verfijning van het beleid wordt daarom aandacht besteed aan het verduidelijken en aanscherpen van deze grensgevallen, zodat het beleid ook in complexe situaties richting blijft geven, uitvoerbaar blijft en recht doet aan de oorspronkelijke beleidsdoelen.

### Ingediende plannen

Uit de ingediende plannen ontstaat het volgende beeld (stand 1 augustus 2025):

Totaalbeeld

- In totaal zijn er voor **72 locaties** plannen ingediend.
- Op deze locaties zijn plannen voor in totaal **152 woningen**.
- **65 woningen** zijn betaalbare woningen (max. €370.000), wat **42,8%** van het totaal is.
- Voor **6 locaties** is er nog geen concreet plan voor het aantal en type woningen.
- Om ontwikkelruimte te creëren wordt onder meer ingezet op de **sloop van 77.800 m2 aan bebouwing en verharding** en de **aanleg van 104.500 m2 nieuwe natuur**.
- Er worden plannen ingediend voor locaties in de **hele gemeente**.

Kenmerken plannen

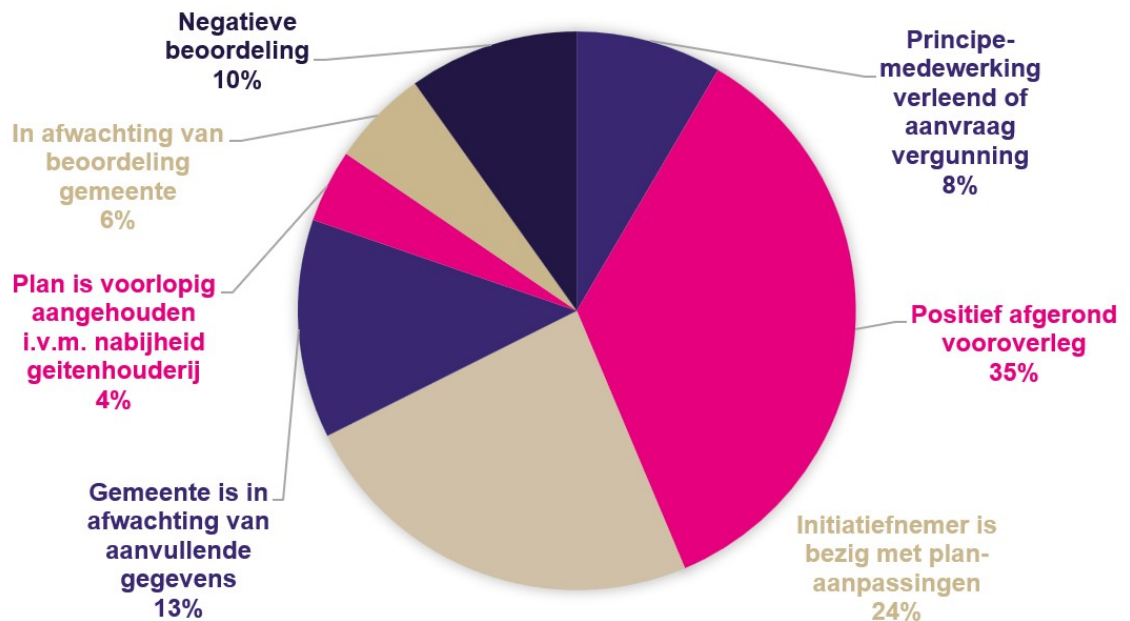
- In **57% van de plannen** gaat het om de **transformatie van een VAB-locatie** naar een woonerf. Het overgrote deel van de andere plannen bestaat uit woonerven die worden uitgebreid en in enkele gevallen is de huidige functie Bedrijf, Maatschappelijk of Sport.
- De **agrarische locaties** die transformeren naar een woonerf bevatten per plan gemiddeld de **meeste woningen**, dit zijn ook het vaakst de betaalbare woningen.
- Bij **31 plannen** gaat het om de toevoeging van **1 woning**, meestal bij bestaande woonerven. Dit gaat zowel om nieuwe vrijstaande woningen als woningsplitsingen.
- Veel van de **duurdere woningen** (boven € 370.000) worden **levensloopbestendig** uitgevoerd.
- Voor het creëren van ontwikkelpunten worden naast sloop en aanleg van natuur in **5 plannen extra landschapselementen** gerealiseerd boven op de verplichte inpassing, in **7 plannen** levert de **verduurzaming** van de bestaande opstal punten op en **9 keer** gaat het om **kwaliteitsverbetering**, zoals nieuw voegwerk en dakpannen en het vervangen van een asbesthoudend dak.
- Opvallend is dat **slechts 1 plan** in behandeling is op basis van de **regeling voor wonen in een bijgebouw** (hoofdstuk 2 van de beleidsregels). Er zijn wel meerdere plannen op basis van deze regeling ingediend, maar die plannen pasten niet binnen de voorwaarden van de regeling, en worden nu op basis van het puntensysteem uitgewerkt. Hiermee wordt **nog steeds feitelijk een woning (of meerdere woningen) in een bijgebouw gerealiseerd**, maar deze is dan groter dan de regeling voor wonen in een bijgebouw toestaat en daar staat dan een verevening volgens het puntensysteem tegenover.
- Er zijn **9 plannen** die volgens de **regeling voor woningsplitsing** (hoofdstuk 1 van de beleidsregels) zijn ingediend en worden of zijn beoordeeld. Dit zijn niet alle woningsplitsingen, er worden ook woningen gesplitst als onderdeel van een plan waarbij ook woningen worden toegevoegd volgens het puntensysteem.
- Er is **1 plan** in ontwikkeling op basis van de **regeling voor nieuwe landgoederen**.
- Er zijn ook **plannen in ontwikkeling bij bestaande landgoederen**, maar deze zijn nog niet concreet ingediend en zijn dan ook niet meegenomen in **woonzorg-concept** deze evaluatie.
- Er is **1 initiatief** ingediend voor een in het buitengebied.
- Voor de plannen die aangehouden worden omdat ze binnen **500 meter van een geitenhouderij** zijn gelegen, geldt dat initiatiefnemers op eigen risico door kunnen gaan met de planontwikkeling en de gemeente hun plannen wel verder in behandeling neemt. Initiatiefnemers van locaties die binnen 2 km van een geitenhouderij liggen waarschuwen wij voor de mogelijke risico's. Er worden volgens het collegebesluit ten aanzien van woningbouw in de nabijheid van geitenhouderijen **geen besluiten voorgelegd** aan het college en de raad ten aanzien van deze locaties.

### Voortgang plannen

Sinds de invoering van de aangepaste werkwijze rondom conceptverzoeken in april 2025 is sprake van een significante versnelling in de doorlooptijd ten aanzien van vooroverleggen voor ruimtelijke ordeningszaken. Deze werkwijze geldt voor alle ruimtelijke ordeningszaken in de gemeente en heeft daarmee ook een directe impact op de behandeling van woningbouwinitiatieven in het buitengebied.

Waar voorheen sprake was van lange wachttijden die in sommige gevallen opliepen tot negen maanden voor een eerste beoordeling, ontvangen initiatiefnemers nu in de meeste gevallen binnen vier weken een eerste planbeoordeling of een verzoek om aanvullende informatie. Indien meer tijd nodig is voor de beoordeling, bijvoorbeeld omdat derden advies moeten uitbrengen, worden initiatiefnemers hierover tijdig geïnformeerd.

Op het moment van het ijkpunt van deze evaluatie (1 augustus 2025) zijn er nog slechts vier plannen in het vooroverleg (conceptverzoekfase) waarbij de gemeente aan zet is. Deze cijfers onderstrepen dat de nieuwe werkwijze niet alleen leidt tot snellere besluitvorming, maar ook tot een meer voorspelbaar en transparant proces voor initiatiefnemers.



- Zoals in het taartdiagram te zien is, is **35% van de vooroverleggen positief afgerond**, is voor bijna de helft van de plannen nog geen definitieve uitkomst maar worden wel mogelijkheden gezien, en in **10% van de plannen ziet de gemeente geen mogelijkheden** voor de gevraagde ontwikkeling. Bij de afgewezen plannen gaat het vooral om planologische onmogelijkheden, het niet voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot betaalbaarheid of anderszins niet voldoen aan de (ruimtelijke) voorwaarden van de beleidsregels of het puntensysteem.
- Van de **21 plannen die on hold** waren gezet voor vaststelling van de nieuwe beleidsregels zijn **7 plannen positief beoordeeld** en voor die plannen wordt gewerkt aan de principemedewerking. De andere initiatiefnemers zijn nog bezig met planaanpassingen: zowel op eigen initiatief naar aanleiding van de nieuwe beleidsregels, als naar aanleiding van de beoordeling van de gemeente. Voor 4 van de 21 plannen hebben de initiatiefnemers afgezien van de plannen.

## 2. Evaluatie doelen beleid en woonvisie

### Beleidskader woningbouw in het buitengebied

In het beleidskader werd geconstateerd dat het voorgaande beleid onvoldoende flexibel was en het beleid onvoldoende oog had voor recente maatschappelijke opgaven. Zoals uit de statistieken blijkt is er nu slechts in 10% van de plannen sprake van een definitieve afwijzing. Dit is een duidelijke uitkomst van meer flexibiliteit in het beleid. Als een ingediend plan niet direct past, zijn er vrijwel altijd mogelijkheden om met een planaanpassing het plan alsnog haalbaar te maken. Wel moet onderkend worden dat een mismatch tussen het algemene gemeentelijke beleid en persoonlijke wensen niet in alle gevallen voorkomen kan worden.

#### Versterken ruimtelijke kwaliteit

Zoals in het kader is opgenomen is ruimtelijke kwaliteit een uitgangspunt voor het beleid. De eis voor een erfvisie en een landschappelijk inrichtingsplan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is wel onderwerp van gesprek met initiatiefnemers en plannen behoeven vaak enige aanpassing om te voldoen aan de voorwaarden voor inrichting volgens de één-erfgedachte en passend in het landschapstype. De ruimtelijke kwaliteit wordt ook versterkt door de sloop van stallen en de aanleg van natuur, wat bovendien een positief effect heeft op de biodiversiteit in de gemeente.

#### Wandelend Rood voor Rood

Hoewel het te vroeg is om conclusies te verbinden aan de werking van het wandelend rood voor rood-beleid, zien we plannen binnenkomen waar het idee is om voor het creëren van ontwikkelruimte gebruik te maken van sloopmeters elders. Dit wordt gefaciliteerd door het sloopvouchersysteem. De plannen die gebruik maken van het sloopvouchersysteem bevinden zich veelal nog niet in de fase van het principeverzoek. Dit kan deels verklaard worden door de tijd die nodig is voor het aankopen van sloopmeters en het onderhandelingsproces daarin tussen koper en verkoper. Ons bereiken ook signalen uit de makelaardij dat men hierin soms nog terughoudend is omdat er in de Bronckhorster context minder kaders zijn voor het bepalen van de prijs van de sloopmeters. Op dit moment (1 augustus 2025) zijn er voor 6 locaties sloopvouchers verstrekt voor totaal 8500 m2 aan bebouwing. Formeel is bij de gemeente nog geen verkoop van sloopvouchers aan een initiatiefnemer gemeld.

### Betaalbaarheid

Een belangrijk aandachtspunt binnen het woningbouwbeleid in het buitengebied blijft de betaalbaarheid van woningen. Uit de analyse blijkt dat maar liefst 42,8% van de geplande woningen betaalbaar is. Dit is een opvallend hoog aandeel, zeker gezien de context van het buitengebied, waar de grondprijzen, marktwerking, particuliere initiatieven en de opgave een agrarisch bedrijf te staken doorgaans leiden tot duurdere woningtypen.

Deze uitkomst is geen toeval, maar een aantoonbaar gevolg van het gevoerde beleid. Het puntensysteem dat op verschillende manieren stuurt op betaalbaarheid heeft geleid tot het opnemen van betaalbare woningbouw in plannen. Zonder deze beleidsmatige kaders zouden deze plannen waarschijnlijk slechts in beperkte mate tot stand zijn gekomen.

Het feit dat ruim vier op de tien woningen betaalbaar is, mag dan ook worden gezien als een prestatie van formaat. Tegelijkertijd is het van belang om deze ontwikkeling structureel te blijven monitoren. De druk op de woningmarkt, veranderende economische omstandigheden en de complexiteit van planvorming kunnen ertoe leiden dat betaalbaarheid onder druk komt te staan. De opgave in de gemeente blijft bovendien onverminderd groot: om gemeentebreed het doel van tweederde betaalbare woningen te behalen, geldt dat voor elke dure woning er twee betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden.

Het beleid biedt ruimte voor het vervullen van persoonlijke woonwensen, met name op bestaande woonerven. Hier wordt regelmatig één woning toegevoegd, bijvoorbeeld voor een familielid van de initiatiefnemer of de huidige bewoners. Deze plannen vallen vaak in het hogere prijssegment, maar dragen bij aan sociale cohesie en het toekomstbestendig maken van erven. Het beleid weet daarmee een balans te vinden tussen beleidsmatige doelen en individuele behoeften. Omdat deze dure woningen vaak levensloopbestendig worden uitgevoerd, dragen zij ook bij aan doelstellingen op het gebied van zorg.

### Transformatie VAB-locaties

Een andere doelstelling van het beleid is de transformatie van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) om leegstand en verpaupering tegen te gaan. Dit doel wordt duidelijk gehaald nu er relatief veel plannen (57%) zijn ingediend voor de transformatie van een VAB-locatie. Deze locaties leveren bovendien relatief veel betaalbare woningen op.

Al met al draagt het beleid bij aan de verschillende integrale doelstellingen: de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door landschappelijke inpassingen, landschapsversterking en sloop van stallen, er wordt bijgedragen aan de leefbaarheid, bijzondere woonvormen worden mogelijk gemaakt (met name erf delen-concepten) en er wordt op verschillende locaties nieuwe natuur aangelegd.

### Gebiedstoets

In het besluit tot vaststelling van de beleidsregels is onderkend dat er nog geen gebiedsdoelstellingen zijn vastgesteld voor het landelijk gebied. Deze situatie is nog steeds actueel. Daarom wordt voorlopig gewerkt met een gebiedstoets, waarbij initiatiefnemers zelf de passendheid en wenselijkheid van hun woningbouwontwikkeling in het gebied moeten onderbouwen.

De gemeente ervaart deze werkwijze als positief. De gebiedstoets biedt initiatiefnemers de kans om hun perspectief op de locatie duidelijk te maken, waardoor de kennis en inzichten uit de samenleving actief worden benut in de beoordeling. Tegelijkertijd wordt door sommige adviseurs en initiatiefnemers aangegeven dat het invullen van de gebiedstoets als een extra drempel wordt ervaren.

In de praktijk leidt de beoordeling van de gebiedstoets soms tot aanpassing van plannen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van agrarische bedrijven. Belangrijk om te benoemen is dat de gebiedstoets tot op heden niet heeft geleid tot een afwijzing van een initiatief. Wel draagt de toets bij aan een efficiënter beoordelingsproces: initiatiefnemers worden gestimuleerd om vooraf al kritisch te kijken naar de wenselijkheid van hun plan, en denken bijvoorbeeld na over de ruimtelijke kwaliteit vanuit de context van het landschap, wat leidt tot beter onderbouwde aanvragen en minder werk voor de gemeente. Dit verkort de doorlooptijd van het proces.

Kortom, hoewel de gebiedstoets geen formele afwijzingen heeft veroorzaakt, heeft deze wel degelijk een positief effect op de kwaliteit van plannen en de snelheid van beoordeling. Tegelijk blijft het een aandachtspunt dat de toets voor sommige initiatiefnemers als complex of belastend wordt ervaren. Voor een integrale sturing op gebiedsdoelstellingen blijft het wenselijk om gebiedsdoelstellingen vast te stellen.

### Complexiteit en dienstverlening

Bij de vaststelling van het beleid is erkend dat de verruiming van woningbouw mogelijkheden gepaard gaat met een toename in complexiteit. De introductie van het puntensysteem en aanvullende indieningsvereisten, zoals de gebiedstoets, zijn bedoeld om sneller te kunnen beoordelen en beter te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en woningtypen. Dit vraagt meer van initiatiefnemers aan de voorkant van het proces, maar draagt aantoonbaar bij aan een vlottere en inhoudelijk betere beoordeling. Omdat het beleid meerdere doelen tegelijk dient, zoals landschappelijke kwaliteit en betaalbare woningbouw, is het niet te voorkomen dat initiatiefnemers vooraf kosten moeten maken om aan te tonen dat hun plan aan deze doelen voldoet. Dit is een bewuste keuze die bij de vaststelling van het beleid al is voorzien, maar het blijft belangrijk om de balans te bewaken tussen beleidskwaliteit en toegankelijkheid voor initiatiefnemers.

### **Woonvisie Bronckhorst 2025-2035**

In de Herijkte Woonvisie Bronckhorst 2025–2035 is opgenomen dat circa 15% van de totale woningbouwopgave in het buitengebied gerealiseerd kan worden. In absolute aantallen komt dit neer op een bandbreedte van 255 tot 330 woningen. Daarnaast wordt voor de gehele gemeente gestreefd naar een aandeel van tweederde betaalbare woningen.

Met momenteel 152 woningen in planvorming in het buitengebied is de gemeente goed op weg om deze doelstellingen te realiseren. Er is op dit moment geen aanleiding tot zorg, al is het belangrijk te onderkennen dat de huidige hoeveelheid van wooninitiatieven mede het gevolg kan zijn van een inhaal-effect na een periode waarin weinig mogelijk was, zoals we breder zien in de woningbouwopgave in onze gemeente. Het is aannemelijk dat deze piek in planvorming zich op termijn zal stabiliseren, hoewel er door de ontwikkelingen in de agrarische sector geen significante daling in aanvragen te verwachten is. Tegelijkertijd bevinden veel plannen zich nog in een vroege fase, waardoor realisatie op korte termijn niet vanzelfsprekend is. Ook is het gebruikelijk dat plannen in deze fase alsnog afvallen. Dit alles maakt dat het huidige aantal plannen niet als te veel of te weinig hoeft te worden beschouwd, maar monitoring van belang blijft.

### **Uitvoering blijft uitdaging**

Een belangrijk aandachtspunt in de uitvoering van het beleid is de afhandeling van principeverzoeken. De fase van het conceptverzoek verloopt nu over het algemeen vlot en biedt initiatiefnemers snel duidelijkheid over de haalbaarheid van hun plannen. Toch blijft de capaciteit op het gebied van ruimtelijke ordening beperkt, waardoor de verdere behandeling van principeverzoeken vertraging oploopt. Dit geldt ook voor ambtelijke capaciteit bij betrokken vakgebieden zoals landschap die ook betrokken zijn bij de beoordeling. Dit betekent dat initiatiefnemers, ondanks een positief eerste signaal, alsnog te maken kunnen krijgen met een langdurig traject voordat hun plannen planologisch mogelijk worden gemaakt, laat staan dat er gebouwd kan worden. Dit vormt een knelpunt voor de voortgang van woningbouwinitiatieven in het buitengebied.

## **3. Voorstel optimalisatie**

Vanuit de uitvoering van de beleidsregels zijn verschillende knelpunten en kansen geconstateerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende onderdelen. Dit is onderverdeeld in de categorieën inhoudelijke aanpassing, technische verfijning en tekstuele verduidelijkingen. Naast de voorstellen voor aanpassingen gaan we ook in op zaken die in uitvoering naar voren zijn gekomen, maar waarin we de keuze hebben gemaakt deze niet aan te passen. Deze keuzes zijn gebaseerd op een analyse van de maatschappelijke meerwaarde, de uitvoeringslast en de beleidsmatige consequenties. Elk voorstel is zorgvuldig afgewogen op basis van effectiviteit en consistentie met het bredere beleidskader.

Zoals in het vorige hoofdstuk al is benoemd, kan het huidige beleid als behoorlijk complex worden ervaren. Dit komt doordat er verschillende beleidsdoelen tegelijkertijd worden meegewogen en tegelijkertijd flexibiliteit wordt gevraagd binnen het beleid, zonder dat willekeur ontstaat. In de onderstaande punten houden we daarom nadrukkelijk rekening met het streven om extra uitzonderingen en aanvullende regels zoveel mogelijk te vermijden, om verdere complexiteit tegen te gaan. Hoewel enerzijds door adviseurs wordt aangegeven dat het beleid complex is en veel vraagt van initiatiefnemers, vragen zij juist ook om maatwerk en uitzonderingen binnen het beleid door te voeren. Wij proberen hierin een middenweg te vinden.

### **Inhoudelijke aanpassing**

1. Relatie tussen beleid omzetten naar woonfunctie met toevoeging en zonder toevoeging van woningbouw: gevraagde verevening is onevenredig

Voor het omzetten van een agrarische functie naar een woonfunctie wordt een verevening gevraagd van 50% sloop (volgend uit de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid 3.8.3., 4.8.3 en 5.8.3 Wijziging in bestemming 'Wonen', 'Wonen-1' of 'Wonen-2' in bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' (vastgesteld 2017)): "In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50% van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd;

de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het wonen worden niet meege-rekend en buiten de berekening gelaten.”

In de sloopvoucheregeling is bepaald dat sloopmeters die voor deze verevening benodigd zijn niet in aanmerking komen om deze om te zetten in een sloopvoucher. Echter zorgt dit voor een scheve verhou-ding, omdat voor nieuw te realiseren woningen geldt dat zij wel van alle slooppunten gebruik mogen maken. Er wordt dus een minder grote verevening gevraagd in de vorm van sloop wanneer één of meerdere woningen toegevoegd worden dan wanneer alleen de functie op het perceel wordt gewijzigd in wonen en er geen woningen worden toegevoegd.

**Voorstel:** wijzigen in de uitvoeringsregeling sloopvoucher dat de 50%-eis wel geldt, maar dat deze ge-sloopte bebouwing wel kan worden omgezet in een sloopvoucher.

2. Investering in duurzaamheids- en kwaliteitsmaatregelen vindt soms niet plaats omdat voorinvestering niet gedaan wordt zonder zekerheid over de uitkomst of omdat de middelen vanuit de woningbouw hiervoor zijn benodigd

Bij de afweging om dit zo in te richten speelde mee dat vooraf een aantoonbare inspanning wordt verlangd, om te voorkomen dat er achteraf nog een open einde resteert dat nadere controle vereist. De kernvraag is of dit belang zwaarder weegt dan het risico dat een deel van de initiatiefnemers hierdoor afziet van uitvoering van de opgave. Nu van deze manier om punten te creëren minder gebruik wordt gemaakt, wordt voorgesteld dit aan te passen.

**Voorstel:** De beleidsregels worden aangepast, waarbij de inspanningsverplichting wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst en waar mogelijk als voorwaardelijke verplichting wordt vastgelegd, conform de werkwijze bij het erf- en inrichtingsplan.

3. Eis tweederde betaalbaar vanaf 3 woningen werkt soms ontmoedigend om betaalbare woningen te realiseren voor situaties met 3 of 4 woningen

In de huidige regeling geldt geen betaalbaarheidseis bij de bouw van twee woningen. Vanaf drie wo-ningen moet echter tweederde verplicht betaalbaar zijn. Dit werkt in de praktijk ontmoedigend: initia-tiefnemers die een derde woning willen toevoegen en daarbij juist een betaalbare woning willen reali-seren worden beperkt doordat er in dat geval nog maar één dure woning is toegestaan. Dit kan ertoe leiden dat men afziet van het toevoegen van een betaalbare woning.

**Voorstel:** Zodanig wijzigen dat het uitgangspunt wordt: een maximum van vijf woningen per locatie, waarbij maximaal twee woningen in het duurdere segment mogen vallen. Dit biedt meer flexibiliteit en stimuleert tegelijkertijd de realisatie van betaalbare woningen. Meer woningen (maximaal 10) blijft mogelijk als enkel betaalbare woningen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen leiden tot meer plannen met twee dure woningen. Door monitoring zullen we in de gaten houden of dit zo het geval is na aan-passing van het beleid.

4. Woningssplitsing van agrarische bedrijfswoningen mogelijk maken

Hoewel het toevoegen van woningen op een agrarisch erf niet onder de scope van het beleid voor woningbouw in het buitengebied valt, omdat het planologisch gaat om de toevoeging van een bedrijfs-woning, raakt de wens wel aan de woningbouwopgave. Voor het toevoegen van een tweede bedrijfs-woning moet de bedrijfseconomische noodzaak aangetoond worden. Dit is in veel gevallen niet aan-toonbaar, omdat er vaak geen noodzaak is om met 2 fte 24/7 op locatie bij het bedrijf aanwezig te zijn. Toch komt bijvoorbeeld de situatie dat een toekomstig familielid dat toekomstig bedrijfsopvolger is wel deeltijd meewerkt in het bedrijf, naast een andere baan. Gelet op de familieband, waarbij zicht is op een toekomstige bedrijfsopvolger, is er een behoefte om op het erf te blijven wonen. Daarom willen we het voor familieleden van de agrarisch bedrijfseigenaar mogelijk maken om voor familieleden die (deeltijd) in het bedrijf werken een woning toe te voegen, maar enkel via woningssplitsing.

**Voorstel:** Opnemen in de beleidsregels dat het mogelijk is om binnen het bestaande hoofdgebouw van een agrarische bedrijfswoning een woningssplitsing toe te passen, specifiek voor personen die (deel)tijd werkzaam zijn binnen het agrarisch bedrijf. Enkel bij het toevoegen van 1 woning in het bestaande hoofdgebouw hoeft dan de bedrijfseconomische noodzaak niet te worden aangetoond, enkel de binding met het bedrijf. Hiermee wordt aangesloten bij de behoefte aan flexibiliteit op erven met een agrarische functie, zonder afbreuk te doen aan de planologische uitgangspunten van het omgevingsplan. De regeling kan bijdragen aan het toekomstbestendig maken van agrarische bedrijven en het behoud van sociale structuren op het platteland.

#### **Technische verfijning**

5. Meewegen verbouwing bestaande opstal tot levensloopbestendige woning

In sommige gevallen wordt een bestaande opstal verbouwd tot een levensloopbestendige woning. Er is voorgesteld om ook in deze situaties aftrekpunten toe te kennen, vergelijkbaar met de regeling voor nieuwbouwwoningen die levensloopbestendig worden gerealiseerd.

**Voorstel:** Ken ook 15 aftrekpunten toe wanneer een bestaande opstal wordt aangepast tot een levensloopbestendige woning. Dit stimuleert hergebruik van bestaande bebouwing en draagt bij aan de doelstelling om levensloopbestendig wonen te bevorderen.

#### 6. Meewegen eerder gerealiseerde landschappelijke inpassing

In sommige gevallen is in het verleden al een landschappelijke inpassing gerealiseerd, zonder dat deze is ingezet als verevening voor een eerdere ontwikkeling. De vraag is of deze inspanningen alsnog kunnen meetellen in de puntentoekenning voor landschappelijke inpassing binnen de huidige regeling.

**Voorstel:** Punten voor de landschappelijke inpassing worden alleen toegekend wanneer er daadwerkelijk nieuwe landschapselementen worden aangelegd conform de eisen uit het beleid. Eerder aangelegde landschapselementen komen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten, omdat de beleidsdoelstelling gericht is op het realiseren van nieuwe landschapselementen.

#### 7. Aanpassing sloopvouchereformulier: uitbreiding en verwijzing

Er is geconstateerd dat het sloopvouchereformulier beperkt was tot het opgeven van maximaal vijf schuren per aanvraag en dat een verwijzing naar het formulier voor verkoop van sloopmeters ontbrak.

**Status:** Deze punten zijn inmiddels aangepast. Het formulier is technisch uitgebreid zodat meer dan vijf schuren in één keer kunnen worden opgegeven. Daarnaast is een duidelijke verwijzing naar het verkoopformulier toegevoegd, waarmee het aanvraagproces vollediger en gebruiksvriendelijker is geworden.

#### 8. Woningssplitsing binnen groot hoofdgebouw: toepassing puntensysteem

In bepaalde gevallen wordt een woning gesplitst binnen een bestaand hoofdgebouw dat aanzienlijk groter is dan gemiddeld. Hierdoor kan een nieuwe woning qua omvang boven de grens van 750 m<sup>3</sup> uitkomen. Deze woning bestaat qua categorie niet, terwijl hergebruik van bestaande bebouwing wel een beleidsdoel is. Initiatiefnemers worden hierdoor gedwongen meerdere woningen binnen het hoofdgebouw te realiseren of een vrijstaande woning te realiseren terwijl dit niet bij hun persoonlijke wensen aansluit noch aansluit bij de doelen van het beleid. Voor woningen in bestaande bebouwing geldt een puntenaftrek van 30% om hergebruik te stimuleren.

**Voorstel:** Opnemen dat in deze specifieke situatie het puntenaantal voor een grote vrijstaande woning wordt toegepast en de gebruikelijke aftrek van 30% op het benodigd aantal punten geldt.

#### 9. Ontwikkelruimte bij oudere bebouwing zonder vergunning

Van oudere bebouwing (ouder dan 40 jaar) is niet altijd een vergunning terug te vinden in het archief. In veel gevallen gaat het echter om legale of gedoogde bebouwing, waar al decennialang geen handhaving op heeft plaatsgevonden. Omdat het doel van de regeling is om te komen tot een gewenst ruimtelijk eindbeeld door overbodige bebouwing te verwijderen, is het wenselijk om ook in deze gevallen ontwikkelruimte toe te kennen.

**Voorstel:** Indien kan worden aangetoond dat de bebouwing al meer dan 40 jaar aanwezig is, komt deze in aanmerking voor ontwikkelruimte, ook als er geen vergunning kan worden overgelegd. Voorwaarde is dat de bebouwing niet eerder is ingezet voor verevening.

#### 10. Uitsluiting van functies 'bos' en 'natuur' bij landschappelijke inpassing

Bij het aanleggen van landschapselementen binnen de bestemmingen 'bos' en 'natuur' wordt in de praktijk geen ontwikkelruimte toegekend. De reden hiervoor is dat deze gronden van zichzelf al een hoge natuurwaarde hebben. Het toevoegen van landschapselementen binnen deze functies levert daardoor onvoldoende extra natuurwaarde op om te rechtvaardigen dat hiervoor ontwikkelpunten worden toegekend. Bovendien geldt dat wanneer er géén bos of natuur aanwezig is binnen deze bestemmingen, er sprake is van een illegale situatie. Het oplossen van een illegale situatie wordt niet beloond binnen het puntensysteem.

**Voorstel:** Landschapselementen binnen de functies 'bos' en 'natuur' komen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten. Deze uitsluiting wordt expliciet opgenomen in de regeling, ter verduidelijking van het bestaande uitgangspunt.

#### 11. Procedure wijziging omgevingsplan bij sloopvouchers

Bij het aanvragen van een sloopvoucher is het van belang dat duidelijk is naar welke toekomstige functie wordt toegewerkt, met het oog op de benodigde wijziging van het omgevingsplan. Deze informatie is essentieel voor een goede beoordeling van de aanvraag en het vervolgproces.

**Voorstel:** Het aanvraagformulier voor sloopvouchers wordt aangepast. Aanvragers moeten daarin voortaan aangeven naar welke functie zij toewerken. Hiermee wordt de relatie met de benodigde planologische procedure expliciet gemaakt en ontstaat er meer duidelijkheid over het beoogde ruimtelijke eindbeeld.

12. Toekenning van punten bij natuurontwikkeling: functiewijziging én nieuwe aanleg vereist  
In de praktijk ontstaat onduidelijkheid over het toekennen van ontwikkelpunten bij natuurontwikkeling, met name in situaties waarin alleen de functie van een perceel wordt gewijzigd naar 'natuur', zonder dat er nieuwe natuur wordt aangelegd of de natuur al eerder is aangelegd, maar de functiewijziging niet is doorgevoerd.

**Voorstel:** Punten voor natuurontwikkeling worden alleen toegekend wanneer de functie van het perceel wordt gewijzigd naar 'natuur' én er daadwerkelijk nieuwe natuur wordt aangelegd conform de eisen uit het beleid. Eerder aangelegde natuur komt niet in aanmerking voor ontwikkelpunten, omdat de beleidsdoelstelling gericht is op het realiseren van nieuwe natuurwaarden.

13. Aanpassing puntentelling landschapselementen binnen de 'Standaard Landschappelijke Inpassing'  
Op basis van ervaringen uit de praktijk en signalen van onze landschapsdeskundige is geconstateerd dat de huidige puntentelling binnen de 'Standaard Landschappelijke Inpassing' leidt tot een onevenwichtige toepassing van landschapselementen. Met name het hoge puntenaantal voor een poel (33 punten) zorgt ervoor dat dit element in veel aanvragen wordt opgenomen. Dit leidt tot een oververtegenwoordiging van poelen in het buitengebied, wat ecologisch en ruimtelijk niet wenselijk is. Door de aanleg van lijnvormige landschapselementen te bevorderen sluiten we beter aan bij recente wetgeving en doelstellingen voor verbeteren Basiskwaliteit Natuur en versterken Groenblauwe dooradering.

**Voorstel:** Om meer balans en variatie in de landschappelijke inpassing te stimuleren, wordt voorgesteld het puntenaantal voor een poel te verlagen van 33 naar 3. Hiermee wordt voorkomen dat de aanleg van poelen als 'gemakkelijke' oplossing wordt ingezet om aan de puntentelling te voldoen, en ontstaat er meer ruimte voor een gevarieerde en gebiedseigen landschappelijke invulling met lijnvormige elementen. Bij een volgende herziening van de 'Standaard Landschappelijke Inpassing' zal breder worden gekeken naar de onderlinge verdeling van de punten tussen landschapselementen. Dit wordt separaat ter vaststelling aan het college aangeboden, als onderdeel van bredere toepassing dan alleen voor woningbouwinitiatieven.

#### **Tekstuele verduidelijking**

14. Woningsplitsing telt mee in aantal, maar niet in percentage betaalbaar  
In de huidige tekst is niet helder omschreven dat bij woningsplitsing de extra woning wel meetelt in het totaal aantal woningen, maar niet wordt meegenomen in de berekening van het percentage betaalbare woningen. Dit kan tot verwarring leiden bij initiatiefnemers.

**Voorstel:** Deze onduidelijkheid wordt opgelost door het voorstel onder punt 3, waarin wordt voorgesteld om maximaal vijf woningen per locatie toe te staan, waarvan maximaal twee in het duurdere segment. Hierdoor vervalt de noodzaak om het percentage betaalbaar per situatie te berekenen, en wordt de regeling eenvoudiger en duidelijker toepasbaar.

15. Onjuiste verwijzing naar categorieën betaalbare koopwoningen  
In de huidige tekst van de beleidsregels onder het kopje "Ontwikkelruimte inzetten", onder onderdeel c. is sprake van een verwisseling van categorieën binnen de betaalbare koopwoningen waardoor deze niet meer corresponderen met de tabel onder e. Categorie 8 en categorie 10 zijn verkeerd benoemd, wat tot verwarring kan leiden bij de interpretatie van de regeling.

**Voorstel:** Correctie van de tekstuele fout door de juiste benamingen toe te passen:

- Categorie 8 betreft een groot appartement
- Categorie 10 betreft een klein appartement

16. Voorkomen van stapeling van ontwikkelruimte op één locatie  
In de oorspronkelijke regeling is niet expliciet opgenomen dat ontwikkelruimte via het puntensysteem slechts éénmalig per locatie kan worden benut. Deze omissie wordt nu hersteld, omdat het evident is dat het niet de bedoeling is om via herhaalde toepassing van het puntensysteem het aantal woningen op één locatie stapsgewijs uit te breiden tot boven de beleidsmatige grens van het toevoegen van vijf woningen per locatie.

**Voorstel:** In de regeling wordt verduidelijkt dat op een locatie waar eerder woningen zijn toegevoegd op basis van het puntensysteem, geen aanvullende woningen via dezelfde regeling kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt ongewenste stapeling voorkomen en blijft de maximale ontwikkelruimte per locatie gewaarborgd.

#### 17. Verduidelijken relatie tussen beleid voor nieuwe landgoederen en VAB-beleid

In de huidige regeling wordt de relatie tussen het beleid voor nieuwe landgoederen en het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) slechts summier benoemd, en dan alleen in bijlage 3. Dit kan tot onduidelijkheid leiden over de mogelijkheden die ontstaan wanneer beide regelingen samenkomen.

**Voorstel:** De regeling wordt aangevuld met een expliciete toelichting waarin wordt verduidelijkt dat het mogelijk is om, wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden voor de realisatie van een nieuw landgoed, aanvullend punten te verdienen binnen het puntensysteem van het VAB-beleid.

#### 18. Geen ontwikkelruimte bij gesubsidieerde natuurontwikkeling en landschapselementen

Wanneer natuur wordt aangelegd met behulp van subsidie, is het doel van die subsidie het versterken van de natuurwaarden. In dergelijke gevallen is de natuurontwikkeling al bekostigd vanuit publieke middelen en draagt deze bij aan bestaande beleidsdoelen op het gebied van natuur en landschap. Hetzelfde geldt voor de aanleg van landschapselementen.

**Voorstel:** Indien voor de aanleg van natuur of landschapselementen subsidie is verleend, kan dit niet worden ingezet voor het verkrijgen van ontwikkelruimte binnen het puntensysteem. Het belonen van gesubsidieerde maatregelen met ontwikkelpunten zou neerkomen op dubbele bekostiging en is daarom niet toegestaan.

#### 19. Begrip 'per ontwikkeling' verduidelijken

Vanuit de praktijk is gesignaleerd dat het begrip "per ontwikkeling" in het puntensysteem niet altijd eenduidig wordt geïnterpreteerd. Zo is onduidelijk of het maximum van 10 punten geldt per maatregel, per woning, of per project. Dit leidt tot verwarring bij de berekening van punten voor verduurzaming, landschapselementen en kwaliteitsverbetering.

**Voorstel:** Het begrip "per ontwikkeling" wordt niet aangepast. Wel wordt verduidelijkt dat hiermee wordt bedoeld: per woningbouwontwikkeling. Dit betekent dat het maximum van 10 punten geldt per initiatief waarbij één of meerdere woningen worden gerealiseerd, en niet per afzonderlijke maatregel of per perceel. Deze uitleg sluit aan bij de oorspronkelijke bedoeling van het beleid en voorkomt dat het puntensysteem versnipperd of onevenredig wordt toegepast.

#### Zaken die we niet aanpassen

##### 20. Mogelijkheid tot uitbreiding van bijgebouwen op basis van sloopmeters elders

Er bestaat onder een groep inwoners belangstelling voor het vergroten van bijgebouwen, waarbij men bereid is sloopmeters aan te kopen of natuur te ontwikkelen om dit mogelijk te maken.

**Voorstel:** Afzien van implementatie. Hoewel er enige vraag is, lijkt deze beperkt van omvang. Bovendien brengt het verwerken van dergelijke verzoeken aanzienlijke technische complexiteit met zich mee, waaronder het opstellen van maatwerkregels en het creëren van maatwerklocaties binnen het omgevingsplan. Dit leidt tot een disproportionele inzet van capaciteit ten opzichte van de verwachte maatschappelijke opbrengst. Daarnaast is in het buitengebied al 100 m<sup>2</sup> per woning toegestaan, mits niet meer al legaal aanwezig of anders is aangegeven. Met de gedragslijn die vastgesteld is door het college kan tot maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden toestaan. Ook is het mogelijk om op VAB-locaties 200m<sup>2</sup> aan bijgebouwen extra te behouden ten behoeve van het voortzetten van hobbymatige agrarische activiteiten.

##### 21. Verzoek om meer differentiatie in woningcategorieën: mogelijkheid tot realiseren van een vrijstaande woning van 300 m<sup>3</sup>

Vanuit de praktijk is de wens geuit om meer differentiatie aan te brengen in de woningcategorieën, met name door het mogelijk te maken om een kleinere vrijstaande woning van circa 300 m<sup>3</sup> te realiseren. Dit zou volgens sommige initiatiefnemers beter aansluiten bij de behoefte aan compacte, vrijstaande woningen, bijvoorbeeld voor starters of senioren.

**Voorstel:** Dit verzoek wordt niet overgenomen. De huidige puntensystematiek is bewust zo ingericht dat ook de kleinste categorie vrijstaande woningen relatief veel punten kost. Deze beleidsmatige keuze is bedoeld om betaalbare woningbouw te stimuleren en te voorkomen dat de beschikbare ruimte vooral wordt benut voor vrijstaande woningen, die doorgaans duurder zijn. Het toevoegen van een aparte categorie voor kleinere vrijstaande woningen zou deze balans verstoren en afbreuk doen aan de beleidsdoelstelling.

## 22. Kaveloppervlakte voor categorie 5, 6 en 7 woningen: haalbaarheid bij hoekwoningen

Er is kritiek geuit op de voorgeschreven kaveloppervlaktes voor woningen in categorie 5, 6 en 7. Met name bij hoekwoningen zouden deze oppervlaktes in de praktijk moeilijk haalbaar zijn, waardoor de toepasbaarheid van deze categorieën ter discussie wordt gesteld. Ook een levensloopbestendig programma in een Tiny house leidt tot een zeer kleine kavel

**Voorstel:** Het voorstel wordt niet overgenomen. De gehanteerde kaveloppervlaktes zijn gebaseerd op planeconomisch onderzoek en vormen daarmee een onderbouwde basis voor de regeling. Hiermee wordt geborgd dat de woningen duurzaam binnen de beoogde prijscategorie blijven vallen en dit niet alleen afhankelijk is van privaatrechtelijke afspraken. In verschillende plannen worden de woningen ook ingepast. Bovendien zijn er ruimtelijke oplossingen denkbaar waarmee ook hoekwoningen binnen deze kaders passend kunnen worden ingepast. Aanpassing van de oppervlaktes is daarom niet wenselijk en noodzakelijk.

## 23. Woningen groter dan 750 m<sup>3</sup> toestaan

Er is de wens geuit om binnen het puntensysteem ook woningen groter dan 750 m<sup>3</sup> toe te staan. Binnen de huidige regeling is dit niet mogelijk, omdat dergelijke woningen buiten de gestelde volumebegrenzing vallen.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. Binnen het reguliere VAB-beleid geldt een maximale woninginhoud van 750 m<sup>3</sup>. Voor grotere woningen bestaat al een alternatieve route via het beleid voor nieuwe landgoederen, waarin onder voorwaarden een woning tot 1.000 m<sup>3</sup> mogelijk is. Daarmee is er voldoende ruimte voor grotere woningtypen binnen een ander beleidskader, zonder dat dit het puntensysteem van het VAB-beleid hoeft te verruimen.

## 24. Ontwikkelpunten voor investering in natuurfonds

Er is verkend of het mogelijk is om ontwikkelpunten toe te kennen aan initiatiefnemers die geen natuur zelf aanleggen, maar in plaats daarvan investeren in een natuurfonds, zoals het Streekfonds Achterhoek. Hoewel het fonds positief staat tegenover samenwerking en kan bemiddelen tussen initiatiefnemers en geschikte locaties, brengt deze werkwijze ook onzekerheden met zich mee.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. Het toekennen van ontwikkelpunten op basis van een financiële bijdrage aan een fonds zonder dat een concrete locatie bekend is en planologisch wordt vastgelegd, biedt onvoldoende zekerheid dat de natuur daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Het doel van het beleid is het bereiken van een concreet en controleerbaar ruimtelijk eindbeeld. Daarom blijft de lijn dat ontwikkelpunten alleen worden toegekend als:

- de natuurontwikkeling daadwerkelijk plaatsvindt;
- de locatie concreet bekend is;
- de ontwikkeling wordt meegenomen in de bestemmingsplanwijziging;
- en de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het regelen van deze locatie en de bijbehorende afspraken.

De gemeente treedt hierin niet op als bemiddelende partij. Wel kan een organisatie als het Streekfonds Achterhoek, maar bijvoorbeeld ook Agrarische Natuurvereniging 't Onderholt, een rol spelen in het koppelen van initiatiefnemers aan geschikte locaties, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

## 25. Definitie betaalbare koop / V.O.N.-prijs

Er wordt regelmatig gevraagd hoe de prijs voor betaalbare koopwoningen wordt bepaald, en of de V.O.N.-prijs (vrij op naam) gelijk is aan de verkoopprijs. Deze vragen wijzen op behoefte aan verdere verduidelijking.

**Voorstel:** Dit punt wordt niet aangepast. In de bestaande begrippenlijst zijn zowel de definitie van *betaalbare koop* als de uitleg van de V.O.N.-prijs al opgenomen. De *V.O.N.-prijs* betreft de totale verkoopprijs inclusief bijkomende kosten, en vormt daarmee het uitgangspunt voor de beoordeling van betaalbaarheid. Verdere specificatie in de regeling is niet nodig.

## 26. Verzoek om een lijst voor koopkavels op basis van binnengekomen bouwplannen

Er is een verzoek binnengekomen om een lijst op te stellen voor de koop/verkoop van kavels, vergelijkbaar met de bestaande sloopvoucherlijst. Het idee is dat initiatiefnemers met concrete bouwplannen, waarvoor nog geen specifieke kopers of geïnteresseerden zijn, op een dergelijke lijst worden geplaatst. Dit zou mogelijk helpen om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. De gemeente vervult geen bemiddelende rol in de verkoop van particuliere kavels. Het actief koppelen van initiatiefnemers aan potentiële kopers valt buiten onze publieke taak en verantwoordelijkheid. Voor dergelijke bemiddeling kunnen initiatiefnemers zich wenden tot een makelaar of andere commerciële partij die hierin gespecialiseerd is.

## 27. Ervaren onrechtvaardige uitwerking voor kleinere dorpskernen

Gevraagd wordt om de regeling rondom puntentoekenning op basis van afstand tot dorpskernen te heroverwegen. In de praktijk blijkt dat deze regeling voor een aantal kleine kernen zoals Toldijk en Wichmond als onrechtvaardig wordt ervaren. De locatie van een erf is vaak een toevalligheid, en het verschil in puntentoekenning kan oplopen tot tientallen punten, enkel op basis van ligging ten opzichte van een kern met voldoende inwoners. Dit leidt tot situaties waarin vergelijkbare locaties sterk verschillend worden beoordeeld, zoals bij een erf tegen Wichmond aan dat 39 punten minder scoorde dan wanneer het tegen Baak had gelegen.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. De regeling is bewust vormgegeven met een gradatiesysteem waarbij tot 2 kilometer van een kern aftrekpunten kunnen worden verdiend. Voor de definitie van een kern is gekozen voor een inwoneraantal als maatstaf, omdat dit een objectieve graadmeter is voor de levensvatbaarheid van voorzieningen. Het beleid beoogt het stimuleren van woningbouw in de nabijheid van kernen met voldoende voorzieningen. Een bredere definitie zou het voordeel relativeren en in bijna de hele gemeente van toepassing maken, terwijl een engere definitie zich enkel op grote kernen zou richten. De huidige afweging biedt een gebalanceerde stimulans voor woningbouw op locaties die bijdragen aan het behoud en nabijheid van voorzieningen.

## 28. Regeling voor extra bijgebouwen ook toepassen bij woonfuncties die ooit agrarisch waren

De regeling waarbij maximaal 300 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> bij recht + 200 m<sup>2</sup> extra) aan bijgebouwen mag worden behouden voor hobbymatig boeren bij functiewijziging van agrarisch naar wonen, ook toepassen op bestaande woonfuncties die in het verleden agrarisch waren.

**Voorstel:** Dit voorstel wordt niet overgenomen. De regeling is specifiek bedoeld voor situaties waarin een agrarische functie wordt omgezet naar een woonfunctie. Voor bestaande woonfuncties geldt het vastgestelde omgevingsplan als planologische basis.

## STANDAARD LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Eisen en voorwaarden voor een landschappelijk inpassingsplan

### Inleiding

Het behoud en de versterking van het groene karakter bij ontwikkelingen in het buitengebied staan centraal. Een initiatief mag niet ten koste gaan van aanwezige natuur- en/of landschapskwaliteiten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied verlangen we een bijdrage aan het behoud en de versterking van het landschap. Om duidelijk te maken hoe dat wordt bereikt, vragen we van initiatiefnemers van een ruimtelijke ontwikkeling om een landschappelijk inpassingsplan te maken. Hierin is opgenomen welke landschappelijke (groene) kwaliteit de locatie in het verleden had en het in huidige situatie heeft. Vanuit deze analyse wordt de nieuwe ontwikkeling ingepast, waarbij de landschappelijke kwaliteit behouden en versterkt wordt. Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van de planologische procedure en zal als voorwaardelijke verplichting daarin worden opgenomen. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij realisatie van het plan gehouden is om uitvoering te geven aan het landschappelijke inpassingsplan en om de nieuwe landschapselementen in stand te houden. Hieronder is beschreven waar het landschappelijke inpassingsplan aan dient te voldoen. Het landschappelijk inpassingsplan vormt een samenhangend geheel met het erfinrichtingsplan.

Om te zorgen dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van een goede landschappelijke inpassing heeft de gemeente Bronckhorst een standaard opgesteld. Deze standaard zorgt ervoor dat er bij initiatiefnemers duidelijkheid is en de vele verschillende ruimtelijke ontwikkelingen op eenzelfde manier ruimtelijk worden ingepast en getoetst.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is beschreven welke onderdelen een landschappelijk inpassingsplan dient te bevatten. Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de landschapstypen die de gemeente Bronckhorst kent en welke landschapselementen hierbij horen. We vragen het format in de bijlage te gebruiken om duidelijk aan te geven wat de landschappelijke verandering ten opzichte van de huidige situatie precies inhoudt. Om te beoordelen of er voldoende landschapselementen worden aangelegd als onderdeel van de landschappelijke inpassing hanteert de gemeente Bronckhorst een puntensysteem. Dit puntensysteem staat beschreven in hoofdstuk 3.

### 1. Opbouw landschappelijk inpassingsplan

De initiatiefnemer zorgt ervoor dat een goed landschappelijk inpassingsplan wordt gemaakt. Dit plan omvat de volgende onderdelen waarop de nieuwe situatie ruimtelijk is onderbouwd:

#### 1. Historische landschapsanalyse

Een beschrijving met analyse van de landschapontwikkeling van de locatie/ het erf en de directe omgeving. De beschrijving is beeldend gemaakt, met historische kaarten, bijvoorbeeld van [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl). In ieder geval worden de jaren 1930, 1970, 1990 en het heden beschreven. Aandachtpunten zijn geomorfologie, bodem, water, evt. historische bebouwing.

#### 2. Huidig landschapsbeeld

Een beschrijving van de locatie van het ruimtelijk initiatief in relatie tot de huidige landschappelijke waarden. Dit is beeldend gemaakt, middels luchtfoto's en een situatieschets met de momenteel aanwezige landschapselementen; verschillende bomen en plantensoorten. Van de aanwezige landschapselementen wordt een beschrijving gegeven met in ieder geval: naam, oppervlakte/stuks en de soortnamen van de beplanting in zowel het Nederlands als Latijn. Sterke en zwakke punten worden benoemd.

#### 3. Landschapstype en gidssoorten

Vanuit het huidige landschapsbeeld wordt de relatie gelegd naar de landschapstypen die gemeente Bronckhorst kent en die beschreven zijn in de Landschapsontwikkelingsvisie. De kaart is [hier](#) interactief te raadplegen. Het landschapstype waarbinnen de locatie valt is beschreven, net als de bijbehorende karakteristieke landschapselementen en gidssoorten (zie [soortenatlas](#)).

#### 4. Voorgenomen ontwikkeling

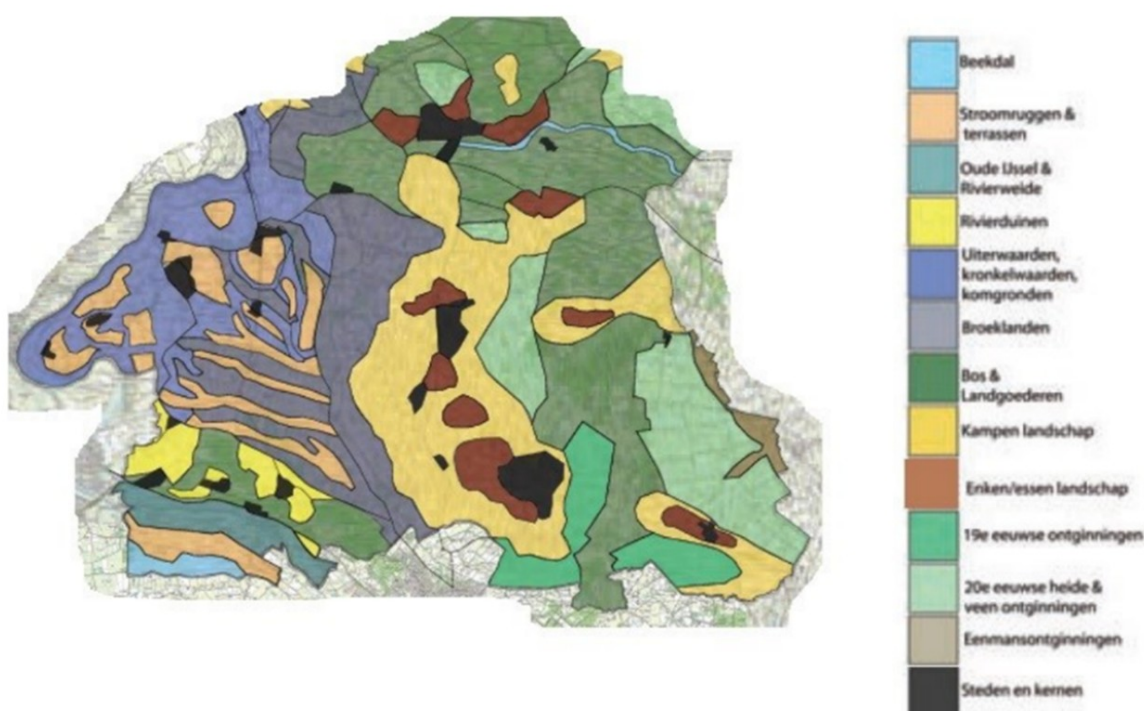
De voorgenomen ontwikkeling is omschreven en er is een duidelijke relatie gelegd met het ruimtelijk voorstel voor de landschappelijke inpassing. Bij het voorstel voor de nieuwe landschapselementen is aangegeven hoe men tot de keuze is gekomen en hoe dit aansluit bij het landschapstype waar de ruimtelijke ontwikkeling zich bevindt. Beschrijf de samenhang tussen het (nieuwe) erf en het landschap. Aandachtspunt is hoe het initiatief bijdraagt aan versterking van groenblauwe dooradering of ecologische verbindingen. Bijdrage aan leefgebied (verblijf, voedsel, verplaatsing, voortplanting) van (gids)soorten

vogels, zoogdieren, waterdieren, insecten. Het onderscheid tussen bestaande en nieuwe elementen is duidelijk omschreven, en op kaartmateriaal inzichtelijk gemaakt. Eventueel te verwijderen landschapselementen worden duidelijk op de kaart weergegeven. Deze kaarten zijn waarheidsgetrouw, op schaal en de oppervlakten zijn kloppend. De hoeveelheden nieuw aan te leggen landschap en eventueel te verwijderen landschapselementen worden ingevuld in een tabel volgens het voorbeeld A in de bijlage. De nieuwe landschapselementen worden beschreven in een tabel met de naam, omschrijving en samenstelling landschapselement, oppervlakte/stuks, maatvoering plantmateriaal, soortnaam in Nederlands en Latijn van de beplantingen, beheer. Zie voorbeeldtabel B van het formulier landschappelijke inpassing.

Ter inspiratie en aanvullende informatie zijn de tips voor landschappelijke inpassing te raadplegen, te vinden op de gemeentelijk website.

## 2. Landschapstypen

Het landschap in de Gemeente Bronckhorst is heel gevarieerd en er zijn dan ook veel verschillende landschapstypen te onderscheiden. Deze zijn uitgebreid beschreven in de Landschapsontwikkelingsvisie en ook digitaal te raadplegen. De landschapstypen vertellen iets over de ondergrond en het moment en de wijze van ontginnen.



Figuur 1. De landschapstypen in gemeente Bronckhorst (Landschapsontwikkelingsvisie Bronckhorst, 2009)

Dit zijn de landschapstypen die in de gemeente Bronckhorst aanwezig zijn:

### Beekdallandschap

De beekdalen zijn herkenbaar in het landschap door een lagere ligging. Op veel plaatsen in het beekdal herkenbaar door de openheid, de weidegronden en hooilanden.

### Rivierenlandschap

- *Stroomruggen en terrassen*  
De stroomruggen en terrassen zijn de hoger gelegen zandige delen langs de IJssel. Hier concentreert zich de bebouwing wat een verdichting en kleinschaligheid met zich meebrengt.
- *Uiterwaarden, binnendijkse kronkelwaarden en komgronden*  
Dit zijn de lagergelegen delen langs de IJssel met hoofdzakelijk kleigrond met veel weidegrond. De komgronden zijn grootschalig terwijl de kronkelwaarden de oude rivierloop zichtbaar maakt in heggen en struwelen.
- *IJssel – Oude IJssel en Rivierweide*  
De Oude IJssel en rivierweiden is een gevarieerd landschap met hoogteverschillen en steilranden. Boerderijen op terpen met erfbeplanting wisselen de lagergelegen weidegronden af.
- *IJssel – Rivierduinencomplex*

Rivierduinen zijn de oude zandgronden op hoger gelegen delen nabij de IJssel. Oude bosjes, lanen en boerderijen zijn hier karakteristiek.

### Bos en landgoederen

Kenmerkend van het Bos en Landgoederenlandschap is de afwisseling tussen oude kampen, erven en boscomplexen. Samen vormen zij een zeer afwisselend fijnmazig groen netwerk.

### Kampen

Het Kampenlandschap kenmerkt zich door een kleinschalig landschap door de voormalige boerenlandgoederen. Lanen langs bochtige wegen vormen een netwerk.

### Enk/es

Karakteristiek in dit landschapstype zijn de essen en enken. Deze bolvormige landschapselementen kennen geen opgaande beplanting of bebouwing. De openheid wordt versterkt door de bebouwing met erfbeplanting en struweelhagen.

### Broekland

De Broeklanden vormen een lagergelegen deel van het landschap met weteringen en elzen en knotbomen langs de perceelsgrenzen. Het contrast tussen het open karakter van de Broeklanden en de kleinschaligheid van de Stroomruggen en terrassen is bijzonder waardevol.

### Ontginning

- *19<sup>e</sup> eeuwse ontginningen (heide- en éénmansesontginningen)*  
Op de voormalige heideterreinen liggen ruime kavels cultuurgronden. Lanen, bossen en houtwallen zorgen voor een verdichting aan de randen van de cultuurgrond.
- *20<sup>e</sup> eeuwse heide- en veenontginningen.*  
Het 20e eeuwse ontginningenlandschap is een relatief grootschalig landschapstype met weide doorzichten tussen ruime singels en houtwallen.

### Welke landschapselementen passen bij welk landschap?

Hieronder staan voorbeelden van landschapselementen die passen bij de landschapstypen die voorkomen in Bronckhorst. Deze landschapselementen en de manier hoe deze toegepast kunnen worden binnen de landschappelijke inpassing, komen tevens terug in het formulier voor de landschappelijke inpassing


Landschapselementen	Beekdal	Rivieren	Rivierduincomplex	Bos/landgoed	Kampen	Enk/es	Broekland	19 <sup>e</sup> eeuwse ontginning	20 <sup>e</sup> eeuwse heide & veenontginning
a. Elzensingel	X	X					X		X
b. Laan				X	X			X	X
c. Knotboom	X	X				X	X		
d. Fruitlaan		X	X						
e. Bomenrij	X	X	X	X	X				X
f. Solitaire boom	X	X	X	X	X	X		X	
g. Hoogstamboomgaard		X	X	X	X			X	
h. Houtwal of houtsingel	X			X	X			X	X
i. Struweelrand		X		X	X	X		X	
j. Vogelbosje					X			X	
k. Knip- of scheerheg		X			X				
l. Struweelhaag		X	X		X			X	
m. Poel en klein- historisch water		X	X		X				X
n. Rietzoom en klein rietperceel		X					X		
o. Natuurvriendelijke oever	X	X					X		X

### 3. Standaard landschappelijke inpassing – puntensysteem

De gemeente Bronckhorst hanteert een puntensysteem, waarbij voor ieder landschapselement een bepaalde hoeveelheid punten behaald kan worden. Deze punten kunnen per vierkante of strekkende meter behaald worden. Tot 500 m<sup>2</sup> bestemmingsvlak geldt dat er minimaal 500 punten behaald dienen te worden. Daarboven worden er per 100 m<sup>2</sup> extra bestemmingsvlak 100 punten vereist. De initiatiefnemer dient minimaal twee en bij voorkeur meerdere landschapselementen te gebruiken.

Wanneer in het kader van het creëren van ontwikkelruimte voor woningbouw op grond van de beleidsregels voor woningbouw in het buitengebied aanvullende landschapselementen buiten het bouwvlak worden toegevoegd gaat het om elementen bovenop het verplicht aantal punten zoals hierboven omschreven.

Hieronder is beschreven hoe het puntensysteem is opgebouwd, waarbij enkele elementen van afbeeldingen zijn voorzien ter inspiratie:

<b>A. ELZENSINGEL</b>	
25 punten	Per strekkende meter
Omschrijving	Elzensingels zijn lijnvormige landschapselementen die grotendeels bestaan uit een enkele rij zwarte elzen en vaak langs slootkanten staan. De elzensingel is gevuld met struikgewas in de onderlaag. Elzensingels komen vooral voor in het laagveen-, zand of rivierengebied. Elzensingels zijn van groot belang voor de inheemse flora en fauna.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alleen gebruik inheems bosplantsoen;</li> <li>- Minimaal 20 stuks plantsoen per 20 meter elzensingel aanplanten (onderlinge afstand in de rij 1 m);</li> <li>- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van inheemse soorten;</li> <li>- Afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende elzensingels op een perceel is tenminste 20 meter</li> </ul>
Afbeelding	

<b>B. LAAN</b>	
50 punten	Per boom
Omschrijving	Lanen zijn bomenrijen langs wegen en inritten. De wegen of inritten zijn aan beide zijde met een of meerdere rijen bomen beplant. Vooral op landgoederen en buitenplaatsen zijn in het verleden lanen aangeplant. Lanen werden niet alleen aangeplant uit esthetische motieven, maar dienden ook als beschutting tegen weersinvloeden voor de weggebruiker en voor de houtproductie. Lanen zijn van belang voor aan oude bomen of boomholten gebonden vogels en vleermuizen en op bomen groeiende mossen en korstmossen.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alleen gebruik inheemse bomen (of in overleg exoten);</li> <li>- Plantafstand in de rij minimaal 8 en maximaal 12 meter;</li> <li>- Afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;</li> <li>- Aanplant laanbomen met minimale boommaat 10-12 (12-14 is beter) cm;</li> </ul>

<b>C. KNOTBOOM</b>	
40 punten	Per boom

Omschrijving	Knotbomen zijn bomen met een opgaande stam, waarbij periodiek de boven op die stam groeiende takken (of pruik) worden gesnoeid. Op deze snoeihoogte ontstaat een vergroeiing van de stam: de knot. Knoteiken worden traditioneel eens in de zeven tot acht jaar geknot, knotessen eens in de vijf tot zes jaar en knotwilgen en -populieren worden meestal eens in de vier jaar geknot. Knoteiken en knotessen zijn aanwezig op droge gronden. Knotbomen bieden broedgelegenheid aan diverse vogels. Vooral oude knotbomen kunnen zeldzame mossen en korstmossen herbergen.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alleen gebruik inheemse bomen;</li> <li>- Plantafstand in de rij minimaal 5 meter en maximaal 25 meter;</li> <li>- Aanplant 'laanbomen' met minimale maat 10-12 cm of 3-jarige onbewortelde wilgenstek;</li> </ul>
Afbeelding	

<b>D. FRUITLAAN</b>	
40 punten	Per boom
Omschrijving	Fruitlanen zijn wegen die zijn beplant met één of meerdere rijen fruitbomen. Lanen werden niet alleen aangeplant uit esthetische motieven. Lanen vormen niet zelden de oprit naar landhuis of boerderij. Lanen zijn van belang voor oude bomen of boomholten gebonden vogels en vleermuizen.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alleen gebruik inheemse fruitbomen;</li> <li>- Plantafstand in de rij minimaal 6 en maximaal 10 meter;</li> <li>- Afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;</li> <li>- Aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10 cm</li> </ul>

<b>E. BOMENRIJ</b>	
50 punten	Per boom
Omschrijving	Bomenrijen zijn vaak beeldbepalende elementen in het landschap. Ook een enkele boom los in het weiland kan deze rol vervullen. Vaak duiden ze iets aan en zijn vroeger geplant als de begeleiding van een weg, sloot of pad. De bomen hebben niet alleen een landschappelijke waarde maar ook waarde als broedgelegenheid voor vogels, of als corridor voor vleermuizen.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een bomenrij is minimaal 40 meter lang en bestaat uit minimaal 6 bomen.</li> <li>- Los in het veld worden minimaal 4 solitaire bomen geplant.</li> <li>- Alleen gebruik inheemse bomen;</li> <li>- Plantafstand in de rij minimaal 8 en maximaal 12 meter;</li> <li>- Afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;</li> <li>- Aanplant bomen met minimale boommaat 10-12 cm;</li> </ul>

<b>F. SOLITAIRE BOOM</b>	
50 punten	Per stuk
Omschrijving	Solitaire bomen staan min of meer op zichzelf in het landschap en vallen vaak op door hun afmeting en vorm. In de meeste gevallen zijn ze bewust aangeplant als alleenstaande boom. Soms zijn het overblijfselen van

	verdwenen bosjes. In ieder geval betreft het vaak een imposante verschijning van eik, linde of beuk.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stam van minimaal 1,50 meter hoog;</li> <li>- Aanplant bomen met minimale boommaat 10-12 cm (bij voorkeur 12-14 cm);</li> <li>- Alleen gebruik inheemse bomen;</li> </ul>

### G. HOOGSTAMBOOMGAARD


40 punten	Per boom
Omschrijving	Een hoogstamboomgaard is een boomgaard of boomweide met fruit- of notenbomen. Hoogstamboomgaarden komen vooral voor als onderdeel van het boerenerf, maar ook bij landgoederen en buitenplaatsen waren vaak boomgaarden te vinden. Boomgaarden worden vaak door een heg, haag of sloot afgescheiden van de omgeving. De ondergrond van de hoogstamboomgaard is vaak een begraasd grasland. Hoogstamboomgaarden vormen naast hun landschappelijke betekenis ook een belangrijk leefgebied voor diverse diersoorten.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal 6 bomen;</li> <li>- Stam van minimaal 1,50 meter hoog (bij voorkeur &gt; 1,80 m);</li> <li>- Dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 fruitbomen per ha.;</li> <li>- Aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10 cm;</li> </ul>
Afbeelding	

### H. HOUTWAL/HOUTSINGEL

12 punten	Per vierkante meter
Omschrijving	Houtwallen/houtsingels zijn vanuit vroeger vooral aanwezig in het kleinschalige kampenlandschap op de zandgronden. Deze lijnvormige landschapselementen hebben een sterke samenhang met het omringende landschap. Ze vormen een belangrijk biotoop voor flora en fauna in het cultuurlandschap en zijn tevens van belang voor de oriëntatie van vleermuizen. Een houtwal ligt 0,5 tot 1,5 m boven maaiveld (grondrug) een houtsingel ligt op maaiveld niveau.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De houtwal en houtsingel zijn minimaal 20 meter lang en minimaal 4 meter (en bij voorkeur 6 m) breed.</li> <li>- Alleen gebruik inheemse bomen en struiken;</li> <li>- Plantverband van minimaal 1,25 x 1,25 meter of 1,5 x 1 meter en maximaal 2 x 2 meter;</li> <li>- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van inheemse soorten;</li> </ul>

Afbeelding	
------------	--

<b>I. STRUWEELRAND</b>	
12 punten	Per vierkante meter
Omschrijving	<p>Struweelranden bestaan uit ruigtekruiden, struiken of een combinatie van beide. Deze randen kunnen zich ontwikkelen vanuit een extensief beheerde situatie, of aangeplant worden. Kenmerk van een struweelrand is dat deze zowel vrij kan liggen, als aansluiten op een ander element zoals een houtwal/singel. Struweelranden kunnen ook dienen als overgangsgebied tussen een agrarisch perceel en bos. Ze zijn vooral van belang voor insecten, amfibieën, reptielen, broedvogels en planten.</p>
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De rand is minimaal 20 meter lang en minimaal 4 meter breed.</li> <li>- Maximaal 50% van de oppervlakte van de rand wordt ingenomen door bomen en/of struiken.</li> <li>- In de rand komen minimaal tien inheemse grassen en/of kruiden voor. Om hiertoe te komen mag de rand ook worden ingezaaid met een inheems zaadmengsel.</li> </ul>

<b>J. VOGELBOSJE</b>	
12 punten	Per vierkante meter
Omschrijving	<p>Vogelbosjes zijn vaak te vinden op het erf of op onhandige hoekjes tussen de agrarische percelen. Een vogelbosje is een bosje dat voornamelijk uit struiken bestaat en vaak niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>. De soorten die in het bosje aangeplant worden, zijn vooral besdragende struiken als meidoorn, Gelderse roos en lijsterbes om vogels aan te trekken.</p>
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een hakhoutbosje is minimaal 40 m<sup>2</sup> groot.</li> <li>- Alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;</li> <li>- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van inheemse soorten;</li> <li>- Afstand tussen 2 nieuwe vogelbosjes op een perceel is tenminste 50 meter.</li> </ul>
Afbeelding	

<b>K. KNIP- OF SCHEERHEG</b>	
10 punten	Per strekkende meter

Omschrijving	Heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Op de droge gronden dienden de heggen veelal als eigendoms- of perceelscheiding. De doornige struiken zoals meidoorn kon daarnaast ook nog een veekerende functie hebben. Met de komst van het prikkeldraad zijn veel heggen uit het landschap verdwenen. Door het regelmatig knippen heeft de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang voor flora en fauna, zo bieden ze schuilmogelijkheden voor diverse diersoorten.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;</li> <li>- Het betreft een element met één- of twee rijen planten;</li> <li>- Plantafstand in de rij bij 1 rij minimaal 0,25 meter en maximaal 0,40 meter en bij twee rijen plantafstand in de rij minimaal 0,30 cm en maximaal 0,50 meter en afstand tussen rijen minimaal 0,30 meter en maximaal 0,50 meter;</li> <li>- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van Nederlandse herkomst;</li> <li>- Mogelijk raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij</li> </ul>
Afbeelding	

<b>L. STRUWEELHAAG</b>	
10 punten	Per strekkende meter
Omschrijving	Struweelhagen komen in heel Gelderland voor en er zijn vele lokale varianten doordat de beplantingssoorten kunnen variëren. Een struweelhaag wordt minder frequent gesnoeid en kan daardoor breder uitgroeien. Soms is er sprake van speciale beheervormen zoals vlechtheggen. Struweelhagen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een struweelhaag is minimaal 20 meter lang en 2 meter breed.</li> <li>- Alleen gebruik inheemse struiken, waarvan 50% bestaat uit doornachtige struiken;</li> <li>- Het betreft een element met één- of twee rijen;</li> <li>- Plantafstand in de rij bij 1 rij minimaal 0,25 meter en maximaal 1 meter en bij twee rijen plantafstand in de rij minimaal 0,50 cm en maximaal 1,00 meter en afstand tussen rijen minimaal 0,50 m en maximaal 1,00 meter;</li> <li>- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van inheemse soorten</li> </ul>
Afbeelding	

<b>M. POEL EN KLEIN HISTORISCH WATER</b>	
3 punten	Per are (100 m <sup>2</sup> ), (0,03 punten per m <sup>2</sup> )
Omschrijving	Poelen zijn natuurlijke of gegraven laagtes. Vaak vervulden poelen meerdere functies, onder andere om vee te kunnen laten drinken. Openheid rondom (een deel van) de poel kan de zichtbaarheid en beleefbaarheid vergroten en is van belang om een goed

	voortplantingsbiotoop voor amfibieën te behouden. Vaak stonden er wel enkele bomen bij een poel voor schaduw voor de dieren en tegen verdamping.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een poel heeft een wateroppervlak van minimaal 0,5 en maximaal 50 are.</li> <li>- De poel heeft een natuurlijk talud, er is geen gebruik gemaakt van vijverfolie.</li> <li>- Oppervlakte poel gemeten vanaf insteek talud met maaiveld minimaal 150 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Diepte poel maximaal 2,50 meter en de poel heeft een platte bodem;</li> <li>- Taluds minimaal 1:3 (een verticaal hoogteverschil van 1 meter loopt horizontaal gelijkmatig over minimaal 3 meter af;</li> <li>- Grondwaterstand locatie waar poel wordt aangelegd in september niet dieper dan 1,30 cm onder het maaiveld;</li> </ul>
Afbeelding	

<b>N. RIETZOOM EN KLEIN RIETPERCEEL</b>	
15 punten	Per vierkante meter
Omschrijving	Rietzomen bestaan uit smalle rietstroken die grenzen aan een perceel. Een klein rietperceel is een klein vlakvormig element. Vanwege een extensief gebruik zijn rietzomen en kleine rietpercelen een belangrijk broedgebied voor rietvogels, en eveneens van belang voor amfibieën, insecten en moerasvegetaties.
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een rietzoom bevindt zich langs een bestaande waterloop en bestaat uit riet-, biezen en/of zeggevegetaties met een dominantie van riet.</li> <li>- De rietzoom heeft een breedte van minimaal 1 meter en is minimaal 20 meter lang.</li> <li>- De plasberm wordt uitgegraven tot tussen de 10 en 50 cm onder of 10 cm boven het gemiddelde waterpeil. 50% van de breedte van de oever moet dan voldoen aan deze voorwaarde, of;</li> <li>- Natte gedeelte van berm wordt aangeplant met rietstekken; 4 stuks per m<sup>2</sup>.</li> </ul>

<b>O. NATUURVRIENDELIJKE OEVER</b>	
15 punten	Per vierkante meter
Omschrijving	Een natuurvriendelijke oever is een verbreding die wordt aangebracht aan een bestaande waterloop. Deze verbreding kan bestaan uit een plas- of drasberm of een flauw talud. De begroeiing bestaat uit plantensoorten van natte ruigten en natte graslanden. Door de kenmerkende flora en fauna hebben deze oevers die gevoed worden door grond- en/of regenwater, een hoge ecologische waarde
Instap- en inrichtingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De oever heeft een breedte van minimaal 1,5 en maximaal 10 meter en is minimaal 20 meter lang.</li> <li>- De drasberm wordt uitgegraven tot 10 cm onder of 10 cm boven het gemiddelde waterpeil. 50% van de breedte van de oever moet dan voldoen aan deze voorwaarde;</li> </ul>

	- Taluds minimaal 1:3 (een verticaal hoogteverschil van 1 meter loopt horizontaal gelijkmatig over minimaal 3 meter af).
--	--

## BIJLAGE 1 - Format landschappelijk inpassingsplan

De initiatiefnemer zorgt ervoor dat een goed leesbaar landschappelijk inpassingsplan wordt gemaakt. Dit plan omvat de volgende onderdelen:

NAW-gegevens  
 Adres en plaats:  
 Perceelnummer(s):  
 Oppervlakte plangebied:

### 1. Historische landschapsanalyse

Een beschrijving met analyse van de landschapsontwikkeling van de locatie/ het erf en de directe omgeving. De beschrijving is beeldend gemaakt, met historische kaarten, bijvoorbeeld van [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl). In ieder geval worden de jaren 1930, 1970, 1990 en het heden beschreven. Aandachtpunten zijn geomorfologie, bodem, water, evt. historische bebouwing.

### 2. Huidig landschapsbeeld

Een beschrijving van de locatie van het ruimtelijk initiatief in relatie tot de huidige landschappelijke waarden. Dit is beeldend gemaakt, middels luchtfoto's en een situatieschets met de momenteel aanwezige landschapselementen; verschillende bomen en plantensoorten. Van de aanwezige landschapselementen wordt een beschrijving gegeven met in ieder geval: naam, oppervlakte/stuks en de soortnamen. Sterke en zwakke punten worden benoemd.

### 3. Landschapstype en gidssoorten

Vanuit het huidige landschapsbeeld wordt de relatie gelegd naar de landschapstypen die gemeente Bronckhorst kent en die beschreven zijn in de Landschapsontwikkelingsvisie. De kaart is [hier](#) interactief te raadplegen. Het landschapstype waarbinnen de locatie valt is beschreven, net als de bijbehorende karakteristieke landschapselementen en gidssoorten (zie [soortenatlas](#)).

### 4. Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is omschreven en er is een duidelijke relatie gelegd met het ruimtelijk voorstel voor de landschappelijke inpassing. Bij het voorstel voor de nieuwe landschapselementen is aangegeven hoe men tot de keuze is gekomen en hoe dit aansluit bij het landschapstype waar de ruimtelijke ontwikkeling zich bevindt. Beschrijf de samenhang tussen het (nieuwe) erf en het landschap. Aandachtspunt is hoe het initiatief bijdraagt aan versterking van groenblauwe dooradering of ecologische verbindingen. Bijdrage aan leefgebied (verblijf, voedsel, verplaatsing, voortplanting) van (gids)soorten vogels, zoogdieren, waterdieren, insecten. Het onderscheid tussen bestaande en nieuwe elementen is duidelijk omschreven, en op kaartmateriaal inzichtelijk gemaakt. Eventueel te verwijderen landschapselementen worden duidelijk op de kaart weergegeven. Deze kaarten zijn waarheidsgetrouw, op schaal en de oppervlakten zijn kloppend. De hoeveelheden nieuw aan te leggen landschap en eventueel te verwijderen landschapselementen worden ingevuld in een samenvattende tabel volgens het voorbeeld A hieronder.

Voorbeeldtabel A Samenvattend overzicht landschapselementen nieuw, te verwijderen

Landschapselementen	Punten per eenheid	Nieuw aan te leggen landschap	Te verwijderen landschap
a. Elzensingel	25 per 'm	'm	
b. Laan	50 per boom	# bomen	
c. Knotboom	40 per boom	# bomen	
d. Fruitlaan	40 per boom	# bomen	
e. Bomenrij	50 per boom	# bomen	
f. Solitaire boom	50 per boom	# bomen	
g. Hoogstamboomgaard	40 per boom	# bomen	
h. Houtwal of houtsingel	12 per m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
i. Struweelrand	12 per m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

j. Vogelbosje	12 per m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
k. Knip- of scheerheg	10 per 'm	'm	
l. Struweelhaag	10 per 'm	'm	
m. Poel en klein- historisch water	0,33 per m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
n. Rietzoom en klein rietperceel	15 per m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
o. Natuurvriendelijke oever	15 per m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

De nieuwe landschapselementen worden per stuk beschreven in een tabel met de naam, omschrijving en samenstelling landschapselement, oppervlakte/stuks, maatvoering plantmateriaal, soortnaam in Nederlands en Latijn van de beplantingen, beheer. Zie onderstaande voorbeeldtabel B.

Voorbeeldtabel B Omschrijving landschapselementen

<b>Naam landschapselement: (herleidbaar naar de kaart)</b>			
Omschrijving en soortensamenstelling	Soortnamen in Nederlands en Latijn, inclusief maatvoering	Oppervlakte/ aantallen en plantverband	Beheer