



Ontwerp Beleidsregel

Rood voor Rood buitengebied (sloop vrijkomende (agrarische) bebouwing i.c.m. realisatie woning)

Status : ontwerp
Datum : 2 november 2021

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	1
1.1. Doel	1
1.2. Procedure beleidsregel.....	1
1.3. Status.....	2
1.4. Leeswijzer.....	2
 2. ACHTERGROND EN UITGANGSPUNTEN.....	 3
 3. RANDVOORWAARDEN ROOD VOOR ROOD	 7
 4. PILOT INNOVATIEVE WOONCONCEPTEN.....	 12
 BIJLAGE 1 : STROOMSCHEMA TOEPASSING ROOD VOOR ROOD	 14
 BIJLAGE 2 : ACHTERLIGGEND BELEID.....	 15
 BIJLAGE 3 : BESCHRIJVING INSPRAAKREACTIES	 22

1. INLEIDING

In het collegeprogramma 2018-2022 is de volgende doelstelling opgenomen:

We willen het Berkellandse landschap aantrekkelijk houden. Het is belangrijk dat verpaupering door leegstaande agrarische bebouwing wordt voorkomen. Daarvoor willen we ruimte bieden voor andere verdienmodellen in leegstaande (agrarische) gebouwen en stimuleren we sloop van oude stallen en schuren.

In het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing (juni 2021) is de opgave verder in beeld gebracht. Eén van de onderdelen uit dit plan van aanpak is het ontwikkelen van een Rood voor Rood regeling.

1.1. Doel

De gemeente Berkelland streeft naar versterking van de leefbaarheid van haar buitengebied en het aantrekkelijk houden van haar landschap. Door het instrument Rood voor Rood en daarmee de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing, verminderen we de risico's op verpaupering, ondermijning en de negatieve gevolgen voor gezondheidsschade (asbest). Daarnaast draagt de toepassing van Rood voor Rood bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het Berkellandse platteland (bijvoorbeeld door het opruimen van oude stallen en versterken van het landschap). Het voorziet daarnaast in de woonbehoefte voor meerdere doelgroepen.

Het uitgangspunt van deze regeling is dat deze voor inwoners laagdrempelig en eenvoudig is zonder dat deze leidt tot belemmeringen voor andere bestemmingen en functies in de omgeving.

1.2. Procedure beleidsregel

De ontwerp beleidsregel heeft van tot en met ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn reacties ingediend. De ingediende inspraakreacties zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien en betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van de beleidsregel. Zie hiervoor ook bijlage 3

Parallel aan de inspraakperiode is de ontwerp beleidsregel aan de overleginstanties, waaronder ook onze buurgemeenten en de provincie Gelderland ter beoordeling voorgelegd.

Op is de beleidsregel door het college, en op door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld. Na publicatie van beide besluiten is deze in werking getreden.

1.3. Status

Via een beleidsregel kan de gemeente sturing geven aan de mogelijkheden die zij biedt aan inwoners om nieuwe woningen toe te voegen in het buitengebied in combinatie met sloop. In de beleidsregel staan de voorwaarden waaronder zij mee wil werken aan verzoeken om toepassing van Rood voor Rood. Na vaststelling van de beleidsregel door zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad dient deze als toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen (college bevoegd) en voor aanvragen tot herziening van een bestemmingsplan (gemeenteraad bevoegd)..

1.4. Leeswijzer

Deze beleidsregel is als volgt opgebouwd:

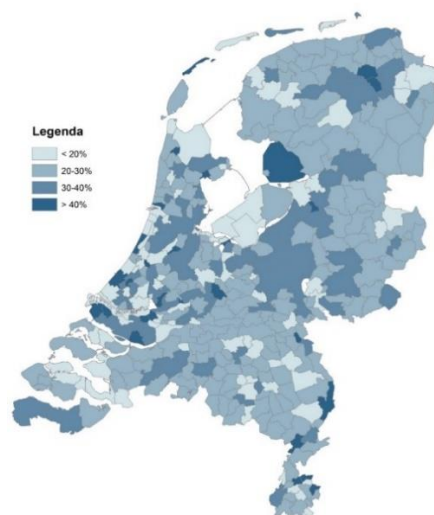
Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de achtergronden van de opgave en de randvoorwaarden. Hoofdstuk 3 beschrijft de randvoorwaarden voor medewerking aan een Rood voor Rood aanvraag. In hoofdstuk 4 beschrijft hoe we met innovatieve woonconcepten in het buitengebied om willen gaan. In de bijlagen zijn achtereenvolgens een gebruiksvriendelijk stroomschema en een overzicht van het beleidskader gegeven. Tot slot is het verslag van de zienswijzen weergegeven.

2. ACHTERGROND EN UITGANGSPUNTEN

Omvang en opgave vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing

Ons platteland is prachtig en is voor inwoners, ondernemers, recreanten en toeristen een fijne plek om te wonen, te werken en te recreëren. Het leefbaar houden van het platteland is echter een aandachtspunt. Deze leefbaarheid staat onder druk door de vele agrarische bedrijven die zijn gestopt of gaan stoppen. De verwachting is dat de komende jaren het aantal agrarische bedrijven nog flink zal afnemen. We verwachten dat straks de helft tot driekwart van de agrarische gebouwen niet meer hergebruikt wordt en leeg komt te staan. Voor de leegstaande schuren is vaak geen nieuwe functie. Deze leegstand heeft grote invloed op ons landschap (verpaupering), gezondheid (asbest), veiligheid (ondermijning) en de leefbaarheid op het platteland. Leegstaande schuren zijn daarmee ook van invloed op de aantrekkingskracht van Berkelland voor (nieuwe) inwoners en bezoekers.

De (subsidie) regelingen en instrumenten die we in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld, zijn zeer waarschijnlijk onvoldoende om de opgave aan vrijkomende agrarische bebouwing (vab) die op ons af komt het hoofd te bieden. Uit prognoses (Alterra en WUR, 2014) komt naar voren dat in Berkelland tot 2030 meer dan 300.000 m² aan agrarische bebouwing vrijkomt. Berkelland behoort daarmee tot de Nederlandse gemeenten met de grootste oppervlakte aan vab. Door de stikstofproblematiek wordt de opgave mogelijk nog groter. De inzet van Rood voor Rood kan er een wezenlijke bijdrage geleverd worden aan de opgave rondom de vab.



Afbeelding: Prognose % leegkomende agrarische bebouwing tot 2030 (bron: Alterra-rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied'. Rapportnummer 14.2.325).

Om verschillende redenen zijn eigenaren van vab nog niet overgegaan tot sloop van hun gebouwen:

- Men ziet op tegen de kosten van sloop en vaak ook asbestsanering;
- Sloop van de bebouwing is fiscaal onaantrekkelijk;
- Men wacht op een goede regeling.

In de praktijk van omliggende gemeenten blijkt dat de combinatie van sloop van bebouwing en het toevoegen van een nieuwe woning, een stimulans is om toch over te gaan tot sloop van leegstaande bebouwing. De verwachting is dat Rood voor Rood een wezenlijke bijdrage kan leveren aan het terugdringen van de omvang van de leegstaande bebouwing in het buitengebied van Berkelland.

Sloop voormalige (agrarische) bebouwing

De basisgedachte achter de Rood voor Rood regeling is de sloop van voormalige agrarische bebouwing. Daarnaast zien we dat er ook overig leegstaand vastgoed in het buitengebied is, zoals maatschappelijk vastgoed (bijv. zorgvastgoed), veldschuren en niet agrarische bedrijfsbebouwing. Omdat deze bebouwing ook invloed kan hebben op ons landschap (verpaupering), gezondheid (asbest), veiligheid (ondermijning) en de leefbaarheid mogen deze ook ingebracht worden om te voldoen aan de sloopvoorwaarde.

Vooral de leegstand op grote voormalige agrarische erven heeft een (ruimtelijke) impact op het platteland. De inzet is daarom om vooral deze erven een impuls te geven. Om een direct zichtbare positieve impact op de omgeving te creëren, is het van belang dat er fysiek gesloopt wordt. Het afkopen van de sloopeis door een storting in een fonds, zoals bijvoorbeeld het gemeentelijk sloopfonds, is binnen de Rood voor Rood regeling niet mogelijk.



Afbeelding: voorbeeld van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Woonbehoefte inwoners

Uit de woonwensenonderzoeken die een aantal jaren geleden in alle kleine kernen zijn gehouden blijkt er een sociale behoefte te zijn om bij elkaar op het erf te kunnen (blijven) wonen in het buitengebied. Dit speelt in het buitengebied van alle kernen. Door samen op een erf te wonen is er een mogelijkheid om voor elkaar te zorgen en het onderhoud te verdelen. Vaak speelt het financiële aspect ook een rol: door samen te wonen, kan wonen op het platteland haalbaar en betaalbaar worden.

We proberen via Rood voor Rood de ruimte te bieden voor deze lokale woonbehoefte. Dit doen we door een aanvraag voor Rood voor Rood door zowel erfeigenaar als toekomstige bewoners te laten ondertekenen. Hiermee is toetsing aan de volkshuisvestelijke behoefte mogelijk en sturen we indirect ook op voorrang voor lokale inwoners. Zo ontstaat er gelijk een win-win situatie; een Rood voor Rood ontwikkeling levert een bijdrage aan de vab-opgave en aan de (lokale) woonbehoefte.

De huisvesting van arbeidsmigranten en woon-zorg locaties zijn specifieke vraagstukken die ook voor het buitengebied aan de orde zijn. Omdat ze zo specifiek zijn worden deze vraagstukken apart opgepakt en getoetst en is deze beleidsregel daarop niet van toepassing.

Behoud en versterken van groene karakter buitengebied

Berkelland staat bekend om haar coulissenlandschap met cultuurhistorische waarden. Die kwaliteit willen we behouden en versterken. We willen voorkomen dat via Rood voor Rood het buitengebied verder 'dichtslibt' met nieuwe woningen op 'nieuwe erven'. Daarom wordt de nieuwe Rood voor Rood-woning gerealiseerd op een bestaand erf waar al een woning (verblijfsobject met woonfunctie in de zin van de Wet BAG) aanwezig is.

Versterking ruimtelijke kwaliteit

De toepassing van Rood voor Rood geeft een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de toekomstbestendige erven. Er is vrijgekomen (agrarische) bebouwing gesloopt. De betreffende erven hebben een nieuwe functie gekregen en de erven (en erfomgeving) zijn zo ontworpen dat ze passen bij het landschap in de omgeving. Voor elk erf waar ontwikkeling (sloop en/of nieuwbouw) plaatsvindt, wordt een erfinrichtingsplan opgesteld met aandacht voor de nieuwe bebouwing en de inpassing van het erf. Hierbij is de locatie en het omliggend gebied leidend. Daarnaast moet er een plus op ruimtelijke kwaliteit komen bovenop het basis erfinrichtingsplan door een extra investering in bijvoorbeeld landschap, ecologie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie (bijv. wandelpad) en cultuurhistorie. Zo willen we zorgen voor een zeker evenwicht tussen de ontwikkelingsruimte (de bouw van een nieuwe woning(en)) en de kwaliteitswinst (de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing en impuls in ruimtelijke kwaliteit).

Een erf staat niet op zichzelf maar vormt een eenheid met het landschap. De eenheid tussen het erf en zijn omgeving komt tot uiting in de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke structuur van het gebied. Bij de transformatie van het erf is het van belang dat deze structuren van de omgeving goed in beeld worden gebracht. Met het ontwerpen van het 'nieuwe' erf moet hierop worden ingespeeld. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat het erf na herontwikkeling passend is en een toegevoegde waarde heeft voor zijn omgeving en dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De traditionele opbouw van het erf is richtinggevend. Op die manier neemt het aantal erven in het buitengebied niet toe. Het loslaten van de één-erfgedachte leidt tot het

ontstaan van meer erven in het buitengebied, wat ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

De één erf gedachte vraagt om aandacht voor beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing op het erf. Daarom moet dit onderdeel zijn van het erfinrichtingsplan en moet er samenhang zijn tussen erfinrichting en beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing. Om het beeld van één erf te blijven behouden, is het daarbij ook niet mogelijk om een nieuw inrit aan te leggen voor de te bouwen Rood voor Rood-woning.

De kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' wordt gebruikt als instrument om te inspireren en te toetsen.

Identiteit Berkellands buitengebied

Het buitengebied kenmerkt zich door de diversiteit aan landschappen en het samenspel van groen, water en historische erfbebouwing. Daarbij zijn veel gebouwen van karakteristieke waarde, zoals rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Het behoud en de instandhouding van deze erven met gebouwen is erg belangrijk voor de uitstraling en identiteit van het Berkellandse cultuurlandschap. Hier is binnen deze beleidsregel ook aandacht voor. Karakteristiek beoordeelde bebouwing is daarom uitgesloten van sloop.

Gemiddelde omvang bebouwing op agrarische erven

Een agrarisch erf is over het algemeen opgebouwd uit meerdere bedrijfsgebouwen die samen met de woning een erf vormen. Uit analyses van de (voormalig) agrarische erven in Berkelland blijkt dat het gemiddelde erf een omvang heeft van circa 700 m² bedrijfsbebouwing. Deze informatie hebben we gebruikt om te bepalen hoeveel m² er op het erf waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt minimaal gesloopt moet worden.

Per nieuwe woning zal een groot oppervlak aan voormalige bedrijfsgebouwen opgeruimd worden. De gevraagde oppervlakte aan sloop van 1.000 m² sluit ook aan bij de eerdere rood voor roodregeling. Daarnaast is een minimum gesteld van 600 m² op het eigen erf van de initiatiefnemer, wat aangevuld mag worden met 1 andere slooplocatie

3. RANDVOORWAARDEN ROOD VOOR ROOD

Onder de volgende randvoorwaarden kan medewerking worden verleend aan toepassing van de Rood voor Rood regeling:

1. Een aanvraag moet voldoen aan de volkshuisvestelijke behoefte.
2. Per nieuwe woning (per 'verblijfsobject met woonfunctie') geldt een minimale sloopeis van 1.000m² vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied . Minimaal 600m² daarvan staat op het erf waar de nieuw te realiseren woning komt.
3. De realisatie van de nieuwe woning vindt plaats op een bestaand erf waar al een woning ('verblijfsobject met woonfunctie') aanwezig is.
4. Er kunnen maximaal 2 nieuwe woningen (met per woning één 'verblijfsobject met een woonfunctie') per bestaand erf toegevoegd worden.
5. Voor alle locaties waar bebouwing gesloopt en/of toegevoegd wordt, wordt een erfinrichtingsplan met schetsplan voor de nieuwe bebouwing gemaakt.
6. Voor elke nieuw toe te voegen woning wordt een investering in ruimtelijke kwaliteit gedaan.
7. Alle locaties waar bebouwing wordt gesloopt, krijgen een bestemming die herbouw van gesloopte bebouwing niet toestaat (bijv. een woonbestemming of een andere passende bestemming). Daarnaast wordt de milieuvergunning/-melding voor de te slopen bebouwing ingetrokken.
8. Toepassing van Rood voor Rood moet milieutechnisch mogelijk zijn en mag niet leiden tot belemmeringen voor de omgeving.
9. Er wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst en indien nodig een planschadeovereenkomst afgesloten.

Toelichting bij punt 1) volkshuisvestelijke behoefte

Een aanvraag voor Rood voor Rood wordt door zowel de huidige erfeigenaar als toekomstige bewoner(s) van de nieuw te realiseren woning gezamenlijk ingediend. Daarmee kan de volkshuisvestelijke behoefte getoetst worden. De volkshuisvestelijke behoefte toetsen we aan het actuele woonbeleid. Dat zijn nu de 'kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' en de 'ruimte voor extra woningbouw in Berkelland per kern' die elk jaar geactualiseerd wordt.

Toelichting bij punt 2) sloop 1.000 m² vrijkomende (agrarische) bebouwing

Voor sloop komen in aanmerking: vrijkomende agrarische bebouwing en overig leegstaand vastgoed in het buitengebied, zoals maatschappelijk vastgoed, veldschuren en niet agrarische bedrijfsbebouwing.

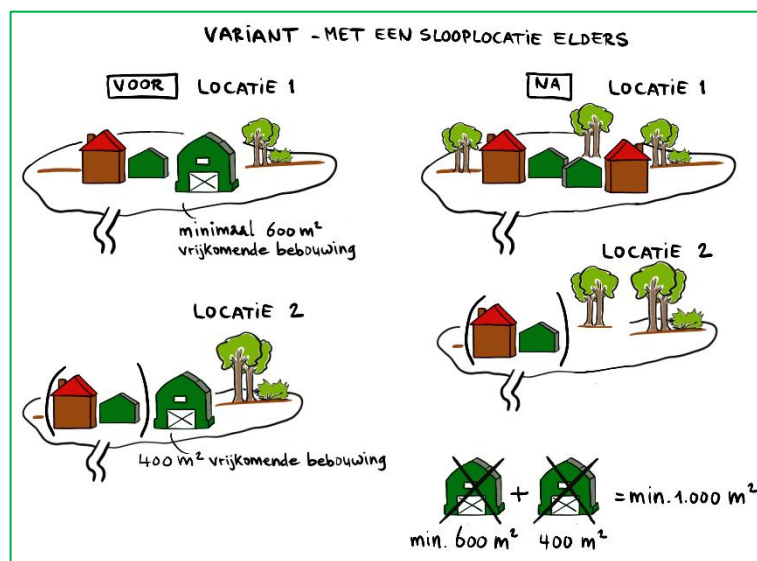
De te slopen bebouwing staat in het buitengebied van Berkelland. Dat wil zeggen het gehele grondgebied van Berkelland met uitzondering van de bestemmingsplannen die gelden voor de (kleine) kernen, centra, woongebieden en bedrijventerreinen. De

te slopen bebouwing is op de datum van inwerkingtreding van het beleid voor Rood voor Rood fysiek aanwezig en legaal gebouwd.

De sloopeis van 1.000 m² is exclusief 150 m² die, op basis van de bestemming, als bijgebouw bij elke bestaande woning mag blijven staan/herbouwd mag worden. Aanwezige mest- en sleufsilos, torensilos, kuilvoerplaten en ondergrondse (mest)kelders etc. dienen ook gesloopt te worden, maar de oppervlakte hiervan telt niet mee in de sloopeis. Hetzelfde geldt voor (tunnel)kassen.

Tweede slooplocatie mogelijk

Uitgangspunt is dat er minimaal 600 m² van de te slopen bebouwing aanwezig moet zijn op het erf waar de nieuw te realiseren woning komt. Eventueel ontbrekende m² om tot 1.000 m² te komen, mogen van maximaal één andere locatie in het buitengebied van Berkelland aangevuld/gesloopt worden (zie visualisatie A). Bij het toevoegen van twee nieuwe woningen is de minimale sloopeis 2.000 m². Daarvan moet 1.200 m² aanwezig zijn op het erf waar de nieuw te realiseren woningen komen. Eventueel ontbrekende m² om tot 2.000 m² te komen, mogen van maximaal twee andere locaties in het buitengebied van Berkelland aangevuld/gesloopt worden.



Visualisatie A

Uitgangspunt is alle bebouwing slopen

Het uitgangspunt is dat op de locatie waar een nieuwe woning wordt gerealiseerd, alle bebouwing zonder vervolgfunctie gesloopt wordt. Ook als dat meer is dan de sloopeis. Dit geldt ook voor locaties die als zogenaamd 'gekoppeld bouwperceel' zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Als een initiatiefnemer een gedeelte van de bebouwing wil laten staan (bovenop de sloopeis), moet de (nieuwe) functie daarvan onderbouwd worden. Deze voorwaarde geldt niet voor een evt. tweede slooplocatie. Wel geldt voor alle slooplocaties dat herbouw van gesloopte bebouwing niet mogelijk is.

Alle asbestdaken verwijderen

Verwijdering van asbestdaken (die blootgesteld zijn aan weer en wind, dus bijv. geen dakbeschot onder de pannen) is één van de basisdoelstellingen van de beleidsregel in verband met het voorkomen van gezondheidsschade. Op het erf waar de nieuwe woning(en) wordt gerealiseerd, dienen daarom alle asbestdaken verwijderd te worden. Ook als de betreffende bebouwing een functie houdt en niet gesloopt wordt. Voor alle schuren met een asbestdak is het mogelijk om Rood voor Rood te combineren met de gemeentelijke asbestsubsidie, asbestlening of andere ondersteuningsmogelijkheden gericht op de sanering van asbest. Dit is mogelijk zo lang deze regelingen van kracht zijn en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de regelingen.

Combinatie met sloopsubsidie en sloopbonusregeling niet mogelijk

Het is niet mogelijk om voor bebouwing die in het kader van Rood voor Rood wordt gesloopt, de gemeentelijke sloopsubsidie aan te vragen. Ook niet als er meer wordt gesloopt dan de minimale sloopeis van 1.000 m². Daarnaast mag de te slopen bebouwing niet ingezet worden in een andere gemeentelijke regeling waarbij sloopcompensatie nodig is, zoals bijvoorbeeld de (bovenplanse) sloopbonusregeling.

Karakteristieke bebouwing uitgesloten van sloop

Vrijkomende (agrarische) bebouwing met karakteristieke waarde is uitgesloten van sloop, dit ter beoordeling door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

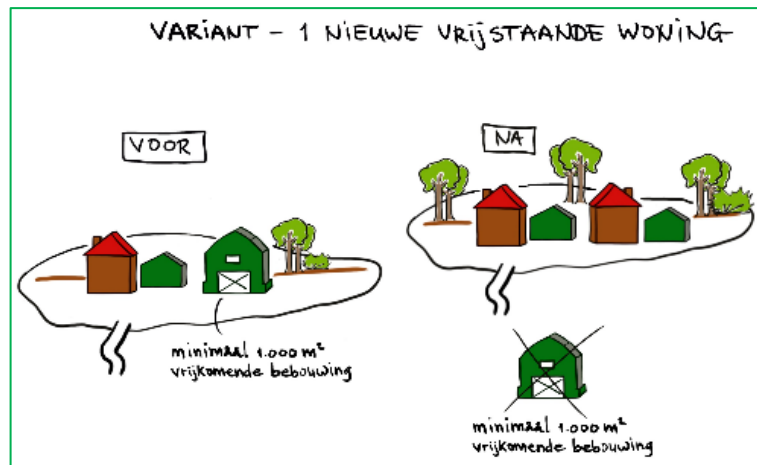
Toelichting bij punt 3) bestaand erf met woning

Op het erf, waar door toepassing van Rood voor Rood een nieuwe woning ('verblijfsobject met een woonfunctie') gerealiseerd wordt, moet op het moment van de aanvraag al minimaal één legale woning ('verblijfsobject met een woonfunctie') aanwezig of toegestaan zijn.

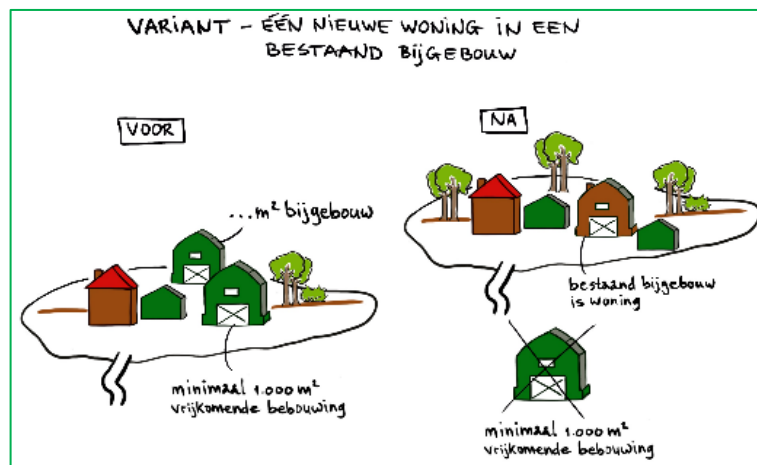
Toelichting bij punt 4) maximaal twee nieuwe woningen

Met toepassing van de Rood voor Rood regeling kunnen er maximaal 2 nieuwe woningen toegevoegd worden. Voor elk van de te bouwen woningen moet dan wel worden voldaan aan de voorwaarden die de regeling stelt. Een nieuwe woning(en) kan als volgt gerealiseerd worden:

- vrijstaande woning (zie visualisatie B)
- een bestaand bijgebouw omvormen tot woning (visualisatie C)



Visualisatie B



Visualisatie C

Toelichting bij punt 5) erfinrichtingsplan met schetsplan

In het erfinrichtingsplan wordt per locatie de situatie voor en de situatie na sloop en herontwikkeling weergegeven. Onder andere wordt aandacht besteed aan positionering en vormgeving van de nieuwe bebouwing, landschappelijke inpassing van het nieuwe erf en ontsluiting op de openbare weg.

De één-erfgedachte is een wezenlijk uitgangspunt bij het ontwerpen van het nieuwe erf. Daarbij is sprake van één hoofdgebouw en de overige bebouwing is daaraan ondergeschikt.

Vertrekpunt voor het nieuwe erf is het huidige bouwvlak (of verkleining van het bouwvlak) met een compacte erfopzet en geen toevoeging van nieuwe ontsluitingen (inritten) op de openbare weg.

Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan is de locatie en het omliggend gebied leidend. De kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' en (afhankelijk van de locatie) de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2017' met bijbehorend rapport worden gebruikt als inspiratie- en beoordelingsdocument. Het erfinrichtingsplan wordt samen

met het schetsplan voor de nieuwe bebouwing beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Toelichting bij punt 6) investering in ruimtelijke kwaliteit

Elke Rood voor Rood ontwikkeling moet een maatschappelijke bijdrage leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het erf, zodat het erf een mooie eenheid vormt met haar omgeving. Naast het erfinrichtingsplan met schetsplan wordt daarom per nieuw toe te voegen woning een investering in de ruimtelijke kwaliteit ter hoogte van € 7.500,- gedaan. Dit bedrag moet besteed worden aan bijvoorbeeld de uitvoering van maatregelen op het gebied van versterking van landschap en natuur (bijv. aanbrengen houtwallen en streekeigen beplanting op erven), recreatie (bv wandelpad), cultuurhistorie en klimaatadaptatie. Deze investering kan op het erf of in de omgeving van het erf worden gedaan.

Toelichting bij punt 7) aanpassen bestemming slooplocatie

Mogelijk heeft de slooplocatie(s) een bestemming die herbouw van gebouwen mogelijk maakt. Om dit te voorkomen wordt de bestemming zonodig aangepast. Het slopen van bebouwing betekent niet automatisch dat ook de milieuvergunning/-melding voor deze bebouwing vervalt. Dat is echter wel gewenst. Daarom is een voorwaarde dat bij toepassing van Rood voor Rood de milieuvergunning of -melding die op te slopen bebouwing rust, wordt ingetrokken.

De afspraken hierover worden voorafgaand aan de start van de ruimtelijke procedure in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente, eigenaar nieuwbouwlocatie en eventueel eigenaar 2^e slooplocatie vastgelegd.

Toelichting bij punt 8) Geen belemmeringen en milieutechnisch mogelijk

Toepassing van Rood voor Rood mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van (eventueel) het eigen bedrijf en omliggende bestemmingen, functies en waarden. Ook mag het niet leiden tot aantasting van het woon- en/of leefmilieu ter plaatse van de te bouwen Rood voor Roodwoning(en). Het kan voorkomen dat toepassing van Rood voor Rood op een erf daardoor niet mogelijk is.

Toelichting bij punt 9) afsluiten overeenkomsten

Om de afspraken tussen de initiatiefnemer(s) en gemeente te borgen, wordt een privaatrechtelijke uitvoeringsovereenkomst afgesloten. Hierin worden onder meer afspraken vastgelegd over:

- de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan;
- de investering in ruimtelijke kwaliteit;
- afspraken over de sloop en herontwikkeling;
- afspraken over de (eventuele) nieuwe bestemming van de sloop en/of herontwikkelingslocatie(s);
- intrekken van milieuvergunning/-melding.

Eventuele 'tegemoetkoming in schade' (voorheen 'planschade') komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een verhaalsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

4. PILOT INNOVATIEVE WOONCONCEPTEN

Innovatieve woonconcepten of woonconcepten waar behoefte is aan meerdere (kleinere) woonheden op een erf of in een gebouw vallen vaak buiten de randvoorwaarden van de Rood voor Rood regeling. We willen onderzoeken op welke manier we deze initiatieven toch ruimte kunnen geven. Omdat elk initiatief anders is en we geen volledig beeld hebben van de grote verscheidenheid aan innovatieve woonvormen willen we maatwerk kunnen leveren.

De initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de basisdoelstelling van de Rood voor Rood regeling; de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Daarnaast moet het initiatief een 'plus' opleveren voor de vitaliteit van het buitengebied, in de breedste zin van het woord.

De basis- en aanvullende voorwaarden en de werkwijze worden nog verder uitgewerkt. Denkrichtingen hiervoor zijn als volgt:

Basisvoorwaarden:

- Het moet voldoen aan de volkshuisvestelijke woonbehoefte; het plan moet door alle initiatiefnemers worden ondertekend zodat duidelijk is dat er draagvlak voor is en er een concrete behoefte is.
- Samenwonen op het erf staat centraal
- Op de locatie waar het woonconcept gerealiseerd wordt, moet op het moment van de aanvraag volgens het geldende bestemmingsplan al minimaal één woning ('verblijfsobject met een woonfunctie') aanwezig of toegestaan zijn.
- Voor het totale plan moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld met een schetsplan voor de nieuwe bebouwing. De voorwaarden zoals beschreven bij punt 5 van hoofdstuk 3 ('toelichting bij punt 5') erfinrichtingsplan met schetsplan') zijn van toepassing.
- Vertrekpunt is een significante afname van de bebouwde oppervlakte (sloopeis i.c.m. nieuw toe te voegen bebouwing).
- Elk initiatief levert een maatschappelijke bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Aanvullende voorwaarden:

- Alle locaties waar bebouwing wordt gesloopt, krijgen een bestemming die herbouw van gesloopte bebouwing niet toestaat (bijv. een woonbestemming of een andere passende bestemming). Daarnaast wordt de milieuvergunning/-melding voor de te slopen bebouwing ingetrokken.
- Toepassing van Rood voor Rood moet milieutechnisch mogelijk zijn en mag niet leiden tot belemmeringen voor de omgeving.

Werkwijze:

- Op één of meerdere vaste momenten per jaar kunnen er plannen worden ingediend bij de gemeente.

- De ingediende plannen die aantoonbaar voldoen aan de basisvoorwaarden worden door een adviescommissie beoordeeld. De samenstelling van deze commissie moet nog uitgewerkt worden.
- Bij de beoordeling door de adviescommissie is er voor initiatiefnemers de mogelijkheid om hun idee te pitchen
- De beste ideeën kunnen verder uitgewerkt worden en formeel ingediend worden bij de gemeente. Na goedkeuring van het plan wordt de ruimtelijke procedure opgestart.
- Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst en indien nodig een planschadeovereenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. De initiatiefnemers dienen zich daarvoor te verenigen als rechtspersoon, bijvoorbeeld in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

BIJLAGE 1 : STROOMSCHEMA TOEPASSING ROOD VOOR ROOD

Nog toe te voegen.

BIJLAGE 2 : ACHTERLIGGEND BELEID

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is een structuurvisie van de provincie Gelderland, die op 19 december 2018 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2019 in werking is getreden.

De omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', hierna Omgevingsvisie genoemd, bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om zich bij het uitvoeren van haar taken te richten op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Omgevingsvisie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn. Deze zijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Met name het laatste thema is relevant voor deze beleidsregel over het 'Rood-voor-Rood'-beleid.

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, wordt de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang geacht. Er wordt daarom geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Er wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen en concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in de provincie Gelderland nodig is staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig. Voor de provincie staat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Innovaties in het kader van duurzaamheid worden gestimuleerd, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, waarvoor de navolgende ambities zijn geformuleerd:

- Een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen;

- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas;
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om dit te kunnen realiseren gaat de provincie in gesprek met de Gelderse regio's en worden regionale afspraken gemaakt over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Hierbij is specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken. Daarnaast worden innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte gestimuleerd.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Door enkele actualisatieplannen is de provinciale Omgevingsverordening op onderdelen gewijzigd. Met vaststelling van het actualisatieplan 7 van de Omgevingsverordening op 31 maart 2021 is de huidige geconsolideerde versie ontstaan die raadpleegbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze beleidsregel sluit aan op de regels in de Omgevingsverordening, waarvoor momenteel een 8^e Actualisatieplan in procedure is. Het provinciebestuur gaat er vanuit dat Provinciale Staten op 15 december 2021 een besluit kunnen nemen over deze actualisatie.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit provinciale Omgevingsvisie te realiseren. In de Omgevingsverordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem zijn in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten al vast op te nemen in één provinciale omgevingsverordening, anticipeert de provincie op de situatie onder de Omgevingswet. Ook de 8^e actualisatie is in procedure gebracht ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Nieuwe woonlocaties

Volgens de Omgevingsverordening kunnen nieuwe woningen uitsluitend worden toegestaan wanneer die passen in een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, dan kan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda toch worden meegewerkt aan het toelaten van nieuwe woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
- d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Deze randvoorwaarden zijn met name relevant voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals een uitbreidingslocatie.

Actieplan wonen 2020-2025

Met o.a. gemeenten, regio's, woningcorporaties, bouwers, beleggers en ontwikkelaars maakte de provincie Gelderland het Actieplan Wonen. In dit actieplan staan 14 acties die moeten leiden tot:

- versnelling van de woningbouw;
- meer betaalbare woningen;
- meer flexibele woonvormen.

Regionaal en lokaal woonbeleid

Regionale woonagenda Achterhoek

Eind 2019 is, voor een belangrijk deel gebaseerd op het AWLO 2017, een aanpak vastgesteld die de volgende kenmerken heeft:

- nieuwbouw zal alleen plaatsvinden op basis van aantoonbare behoefte; deze behoefte zal vooral vanuit de (nieuwe) Woon- en Vastgoedmonitor moeten worden vastgesteld;
- er wordt voorrang gegeven aan woningen voor starters (betaalbaar) en senioren (levensloopbestendig);
- voor zowel oude als nieuwe plannen wordt een drietal zogenaamde kwalitatieve criteria gehanteerd: aangetoonde behoefte, voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed; inbreiding gaat vóór uitbreiding (hanteren Ladder duurzame verstedelijking) (Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (2019));
- aanvullend kunnen door gemeenten ook lokale criteria worden toegevoegd;
- voor het aantonen van behoefte kunnen naast de monitor ook aanvullende (ook lokale) bronnen worden gehanteerd;
- het geheel aan plannen wordt in regionale planningslijsten bijgehouden.

Deze nieuwe aanpak is eind 2019 bekrachtigd door de provincie en wordt gezien als een partiele bijstelling van de Regionale woonagenda 2015-2025. Deze agenda (vastgesteld in 2014) is overigens wat verouderd: ging uit van een doorzetten van het krimpscenario en forse toename van leegstand vanaf 2025. In deze agenda is vanuit die omstandigheden ingezet op verlaging van eerder voorgenomen bouwambities.

Sinds de vaststelling van deze aanpak hebben veel veranderingen plaatsgevonden. De constatering dat de huidige regionale visie, doelen en strategie onvoldoende aansluiten bij de nieuw ontstane en toekomstige woonsituatie (die het gevolg is van deze ontwikkelingen) leidt tot het voornemen om tot een actualisatie te komen.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (2019)

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland (2019)

In regionaal verband is een set aan kwaliteitscriteria opgesteld, op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen worden beoordeeld. De gemeenteraden van de 7 Achterhoekse gemeenten hebben hiermee ingestemd, en in december 2019 zijn ze vastgesteld door de provincie als nieuw onderdeel van de Regionale woon- en vastgoedagenda. Samengevat zijn de criteria:

- De behoefte is lokaal aantoonbaar;
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed; bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding; er wordt bij voorkeur niet gebouwd op uitleg-/uitbreidingslocaties, conform de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gemeenten kunnen naast bovenstaande drie criteria zelf aanvullende lokale criteria opstellen. De raad van Berkelland heeft in november 2019 de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vastgesteld. Het college bepaalt per jaar hoeveel ruimte er is voor nieuwe bouwplannen.

Woonvisie 2020-2025 gemeente Berkelland

Er zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie

- **Ambitie 1: Toekomstgerichte woningen en wijken**

We streven naar woningen die aantrekkelijk zijn, zowel voor de huidige als toekomstige bewoners. Meer variatie in woonvormen, kwaliteit en prijsklassen is nodig om voor alle inwoners passende en fijne woonruimte beschikbaar te hebben. De meeste woningen die in 2050 in Berkelland zullen staan, zijn er nu al. Er liggen stevige opgaven voor deze bestaande woningen. Bijna 60% van de woningen in Berkelland is 40 jaar of ouder. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de woningen.

Een toekomstgerichte wijk houdt niet op bij de woningen. Een toekomstbestendige wijk is goed bereikbaar, vitaal, veilig, op weg naar aardgasvrij, geschikt voor jong en oud, met en zonder beperkingen, zonder wateroverlast of hittestress en mét duurzaam vervoer. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarin alle belanghebbenden samenwerken.

- **Ambitie 2: Aantrekkelijke nieuwe woningen**

We willen nieuwbouw zoveel mogelijk inzetten voor wat de bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden. We willen dat woningbouwontwikkelingen bijdragen aan een inclusieve samenleving en nieuwe energie geven aan oude wijken, kernen en het buitengebied. Elke ontwikkeling moet raak zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven. We zien daarbij volop kansen voor creativiteit en innovatie. We willen bijvoorbeeld kansen benutten voor circulair bouwen en voor innovatieve bouwconcepten voor betaalbare koop. Goede, innovatieve

woningbouwplannen die voldoen aan onze Kwalitatieve toetsingscriteria krijgen de ruimte en vestigers kunnen, door in elke kern steeds enkele locaties 'op voorraad' te hebben, hun woonwens realiseren in Berkelland. Het grootste knelpunt ervaren we bij jongeren. Veel van hen zijn op zoek naar een betaalbare, instapklare (eengezins)woning. We kunnen hen helpen door direct voor hen te bouwen, óf door het stimuleren van doorstroming. Verder ervaren we een knelpunt bij ouderen. De wens groeit om hun ruime eengezinswoning te verlaten voor een levensloopbestendige woning. Voor mensen op hoge leeftijd is er vooral behoefte aan woonzorgvormen. Naast jongeren en ouderen willen we ook aantrekkelijker zijn voor gezinnen die willen doorstromen. Daardoor komen er weer betaalbare woningen beschikbaar.

- **Ambitie 3: Wonen, welzijn en zorg**

Door de vergrijzing neemt de vraag naar woonzorgvormen toe. Mensen met een ondersteuningsvraag moeten op gelijke voet met anderen mee kunnen doen aan de samenleving. Wonen speelt hier een belangrijke rol in, maar er is meer nodig dan een goede woning. We willen een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg. Dat betekent wonen met mogelijkheden voor ontmoeting nabij, in een veilige en groene woonomgeving, en met winkels en voorzieningen in de buurt die nodig zijn voor het dagelijks leven. Dat is een uitdaging waar veel partijen bij betrokken zijn.

Stand van zaken

Uit de eerste resultaten van het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO, 2021) blijkt dat we een aantrekkelijk woon- en leefgebied hebben en een gelukkige en tevreden bevolking.

De woningbehoefte in de Achterhoek groeit. Dat hangt onder meer samen met gezinsverdunding die het gevolg is van het ouder worden van de bevolking. Daarnaast is er na een lange periode van bevolkingsafname sinds 2015 sprake van een groeiende bevolking. Samen zorgen deze ontwikkelingen er voor dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Tegelijk neemt het aantal inwoners dat de regio jaarlijks verlaat juist af. Recente metingen laten zien dat meer jongeren komen dan gaan. Het zijn kleinere huishoudens in de leeftijd van 35 tot 60 en gezinnen die zich de laatste jaren vaker in de Achterhoek vestigen dan dat zij vertrekken. Dit geldt ook voor huishoudens in de leeftijd van 60 tot 75 jaar. De grootste groep die naar onze regio trekt is tussen de 35 en 60 jaar oud en komt uit het westen van Nederland. De toenemende belangstelling om in de Achterhoek te komen wonen, betekent dat de druk op de woningmarkt oploopt. In de koopsector stijgen de prijzen, bij alle woningtypen maar bij gewilde vrijstaande woningen het hardst. Het aantal te koop staande woningen neemt af, waardoor er voor mensen die in de Achterhoek willen (blijven) wonen minder keuze is. Niet alleen door nieuwbouw kan de woningbehoefte bediend worden. Ook in de bestaande woningvoorraad ligt er een opgave om aan te blijven sluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners en bij de eisen van de tijd. Zo is er een aanzienlijke opgave voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Meer dan de helft van de verhuigeneigden in de Achterhoek heeft belangstelling voor een bijzondere woonvorm, zoals een tiny house, een hofje of een verbouwde boerderij. In Berkelland is er een bovengemiddelde belangstelling voor een (verbouwde) boerderij en voor hofjeswoningen.

Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie is sindsdien op onderdelen gewijzigd waarbij op 17 oktober 2017 onder meer de aanvankelijk op de plankaart weergegeven 'Zoekzone wonen' zijn geschrapt. De structuurvisie heeft voor het buitengebied als doel om de kwaliteit van het landelijke gebied te beschermen en te verbeteren, rekening houdend met de veranderende functie. Verdere verbetering van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, versterkte natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

De gemeente Berkelland kenmerkt zich als gemeente waar diverse vormen van ruimtegebruik naast elkaar voorkomen. Het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod is in de toekomst een uitgangspunt voor de gemeente. Berkelland streeft naar een buitengebied met:

- Een multifunctioneel duurzaam platteland;
- Een agrarische sector met toekomstperspectief;
- Betere sociaaleconomische omstandigheden voor landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en daardoor meer leefbaarheid;
- Een goede omgevingskwaliteit op het gebied van water, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie;
- Kwalitatief goede initiatieven (economisch, landschappelijk en maatschappelijk duurzaam) die tot uitvoering komen;
- Betere samenwerking tussen diverse belanghebbenden en het ontstaan van nieuwe samenwerkingsverbanden.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op dit moment zijn voor het buitengebied van de gemeente vier bestemmingsplannen van toepassing. Dit zijn de bestemmingsplannen Buitengebied van de voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo. In deze bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen met betrekking tot het realiseren van 'Rood-voor-Rood'-woningen.

Inmiddels is het ontwerp van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied ter inzage gelegd. Ook daarin is geen 'Rood-voor-Rood'-regeling verwerkt omdat daarvoor nog geen beleid was vastgesteld toen het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt, zullen voor 'Rood-voor-Rood'-projecten dus nog wel aparte planologische procedures moeten worden gevoerd. Omdat bijna elk 'Rood-voor-Rood'-project vanwege de vaak specifieke omstandigheden ook vraagt om een maatwerk-benadering, is dat ook niet goed te voorkomen.

Beleidsregel cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid

Met de op 19 september 2017 vastgestelde beleidsregel wordt nader geborgd dat bij nieuwe gemeentelijke plannen en visies rekening gehouden dient te worden met de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de Cultuurhistorische waardenkaart 2017.

In de Cultuurhistorische Waardenkaart 2017 is het gehele grondgebied van de gemeente nader onderverdeeld, met uitzondering van de kernen. In de gebieden met waarderingscategorie 'zeer hoog en hoog' alsmede in de dertien onderscheiden 'cultuurhistorische ensembles' bestaat er de mogelijkheid om ter behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een ruimtelijk plan, hiervoor extra aandacht te vragen en aanvullend cultuurhistorisch onderzoek te verlangen.

BIJLAGE 3 : BESCHRIJVING INSPRAAKREACTIES