

## NOTA VAN WIJZIGINGEN NOTITIE WONEN LANDELIJK GEBIED GEMEENTE DOETINCHEM

### *Inleiding*

Deze nota bevat de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van de op 17 december 2020 (met amendement gewijzigd) vastgestelde notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. In deze nota zijn alleen wijzigingen opgenomen die van inhoudelijke betekenis zijn. Wijzigingen van meer tekstuele aard zonder inhoudelijk betekenis zijn dus niet opgenomen in voorliggende nota.

### *Algemeen*

Onderdeel	Wordt	Toelichting
Paragraaf 'maatwerk mogelijk'	Verwijderd.	De bedoeling van beleid is eenduidig kenbaar te maken welke mogelijkheden er wel en niet zijn. Door de amendering van de notitie in 2020 en door de huidige aanpassingen is sprake van beleid/een regeling op basis waarvan de mogelijkheden voor functieverandering en woningsplitsing helder en voldoende ruim zijn. Daarom is een algemene mogelijkheid tot maatwerk minder passend.
Samenvatting voorwaarden	Verwijderd.	Vanwege de leesbaarheid en overzichtelijkheid van de notitie zijn de voorwaarden voor woningsplitsing en functieverandering verwijderd uit de samenvatting.
Vooraf – evaluatie	De notitie en daarop gebaseerde initiatieven worden na een periode van 4 jaar geëvalueerd.	In plaats van na 1 jaar én na 4 jaar evalueren vindt alleen na 4 jaar een uitgebreide evaluatie plaats. Een tussentijdse evaluatie intern heeft geleid tot aanpassing van de notitie.
Vooraf – de basis	Alinea zonder uitgebreidere beschrijving van de eerder genomen besluiten.	Vanwege de leesbaarheid en overzichtelijkheid van de notitie is een uitgebreide toelichting uit dit hoofdstuk verwijderd.

*Voorwaarden woningsplitsing burger- en bedrijfswoningen*

Navolgende tabel geeft de aanpassing van de voorwaarden voor woningsplitsing weer. De aanpassingen zijn geel gemarkeerd.

Voorwaarde/ Onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Voorwaarde 1	Met woningsplitsing wordt in een bestaand pand waar al een zelfstandige woning (verblijfsobject met een woonfunctie) aanwezig en toegestaan is, eenmalig één extra zelfstandige woning gecreëerd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Na splitsing is daarmee sprake van maximaal twee zelfstandige woningen elk voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.	Met woningsplitsing wordt in een bestaand pand (bestaand woonhuis inclusief eventueel aanwezige deel) waar al een zelfstandige woning (verblijfsobject met een woonfunctie) aanwezig en toegestaan is, eenmalig één extra zelfstandige woning gecreëerd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Na splitsing is daarmee sprake van maximaal twee zelfstandige woningen elk voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.	In de praktijk bestond onduidelijkheid over de vraag of onder het begrip 'pand' ook een eventueel aanwezige deel valt. Met als uitgangspunt dat bestaande bebouwing optimaal benut kan/moet worden (om nieuwe bebouwing te beperken), is het logisch om de deel tot 'het pand' te rekenen dat ook gebruikt mag worden voor woningsplitsing. Anders zou bijvoorbeeld het woonhuis/voorhuis uitgebouwd worden, terwijl de deel ook gebruikt kan worden voor woningsplitsing.
Toelichting voorwaarde 1	De essentie van woningsplitsing is dat een bestaand pand, waar al één zelfstandige woning aanwezig en toegestaan is, wordt gesplitst in twee zelfstandige woningen. Wanneer sprake is van een zelfstandige woning wordt bepaald aan de hand van relevante wet- en regelgeving (o.a. bestemmingsplan, Bouwbesluit en Wet BAG).	De essentie van woningsplitsing is dat een bestaand pand, waar al één zelfstandige woning aanwezig en toegestaan is, wordt gesplitst in twee zelfstandige woningen. Wanneer sprake is van een zelfstandige woning wordt bepaald aan de hand van relevante wet- en regelgeving (o.a. bestemmingsplan, Bouwbesluit en Wet BAG). <b>Woningsplitsing komt veelal voort uit de wens om zich voor te kunnen bereiden op een mantelzorgsituatie. Woningsplitsing wordt dan ook primair voorzien voor een familiere woonsituatie met twee afzonderlijke huishoudens. Ook voor twee kleine huishoudens kan het passend zijn. Voor grotere huishoudens dient men zich bewust te zijn van de beperkte woonruimte.</b>	Aanvulling om context en verwachting van woningsplitsing te verduidelijken, waarbij centraal staat dat woningsplitsing leidt tot twee kleinere woningen.

Voorwaarde/ Onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Voorwaarde 6	De twee zelfstandige woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 750 m <sup>3</sup> . Als de toegestane inhoud van het pand dat gesplitst wordt groter is dan 750 m <sup>3</sup> , geldt deze grotere inhoud als gezamenlijke maximale inhoud. Als de inhoud kleiner is dan 750 m <sup>3</sup> , dan kan ten behoeve van de gewenste splitsing vergroting nog plaats vinden tot maximaal 750 m <sup>3</sup> voor de twee zelfstandige woningen samen die na splitsing ontstaan.	<p>De twee zelfstandige woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Is de toegestane inhoud van de bestaande woning kleiner dan 750 m<sup>3</sup>, dan mag ten behoeve van de gewenste splitsing:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eerst de deel (of een gedeelte daarvan) middels inpandige uitbreiding worden gebruikt om te wonen tot een totale inhoud van 750 m<sup>3</sup> (bestaande woning en gebruik deel tezamen). Eventueel resterende gedeelte van de deel wordt gebruikt als (inpandig) bijgebouw;</li> <li>2. Is geen deel aanwezig of is de omvang ontoereikend om te komen tot een gezamenlijke inhoud van 750 m<sup>3</sup>, dan mag (vervolgens) vergroting van bestaande legale bebouwing plaatsvinden tot 750 m<sup>3</sup>;</li> <li>3. Is sprake is van een cultuurhistorische waardevol pand, dan mag de volledige deel benut worden ten behoeve van de woningsplitsing als dat bijdraagt aan de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle pand.</li> </ol> <p>Als de (bij vergunning) legaal aanwezige inhoud van het bestaande woonhuis dat gesplitst wordt groter is dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze grotere inhoud als gezamenlijke maximale inhoud na splitsing.</p>	<p>In samenhang met de aanpassing van voorwaarde 1 is voorwaarde 6 gewijzigd/verduidelijkt. In de aanpassing komt daarmee ook het uitgangspunt terug dat bestaande bebouwing optimaal moet worden gebruikt om tot woningsplitsing te komen; eerst moet de deel worden benut om na splitsing tot een gezamenlijk inhoud van 750 m<sup>3</sup> te komen, daarna kan uitbreiding van bestaande legale bebouwing plaatsvinden.</p> <p>In lijn met het voorgaand beleid mag in geval van cultuurhistorisch waardevolle panden de deel volledig worden benut als dat bijdraagt aan de instandhouding er van.</p>

Voorwaarde/ Onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Toelichting voorwaarde 9	Zowel voor deze voorwaarde als voor voorwaarde 8 geldt dat bij de geplande evaluatie aandacht wordt besteed aan de relatie tussen deze voorwaarden en voorwaarde 5 (instandhouding monument of cultuurhistorische waarde).	Verwijderd.	Voorwaarde 8 (benutting splitsing voor verduurzaming gehele pand) is een wenswaarde en (door aangenomen amendement) is het mogelijk om af te wijken van voorwaarde 9 (ten minste één woning na woningsplitsing levensloopbestendig). Daarmee hoeft in geval van monumenten of cultuurhistorische waardevolle panden niet per definitie voldaan te worden aan de voorwaarden.
Voorwaarde 10	<p>Elke zelfstandige woning heeft na splitsing recht op maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken. Als op het erf op het moment van splitsing meer dan 200 m2 aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, dan moet het meerdere worden gesloopt m.u.v. van monumenten en gebouwen met cultuurhistorische waarden. Deze gebouwen worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk.</p> <p>De sloop van legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken (al dan niet leegstaand, landschapontsierend en/of asbesthoudend) kan worden ingezet voor vergroting van het pand dat wordt gesplitst tot</p>	<p>a. Elke zelfstandige woning heeft na splitsing recht op maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m2 als voldaan wordt aan de (landelijke) regels voor vergunningsvrij bouwen. Als op het erf op het moment van splitsing meer dan 200 of 300 m2 aan bijbehorende bouwwerken legaal aanwezig is, dan mag dit blijven bestaan en in gebruik worden genomen als bijbehorend bouwwerk. Niet legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken moeten worden gesloopt.</p> <p>b. Voor het meerdere boven de toegestane aantal m2 bijbehorende bouwwerken geldt een saneringsregeling: voor elke 1 m2 nieuw of her te bouwen bijbehorend bouwwerk moet 2 m2 bestaand bijbehorend bouwwerk worden gesloopt.</p>	In de praktijk blijkt allereerst dat in algemene zin een perceel/erf in het buitengebied zodanige omvang heeft dat men ook (op basis van landelijke regels) vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken kan realiseren tot maximaal 150 m2 (exact maximum is afhankelijk van omvang erf). Daar is de voorwaarde op aangepast. Daarnaast blijkt in de praktijk dat het slopen van legale bijbehorende bouwwerken dat meer aanwezig is dan het beleid toestaat een obstakel vormt. Bijvoorbeeld omdat het gaat om kwalitatief goede bebouwing en sloop wordt gezien als kapitaalvernietiging. De voorwaarde is daarom gewijzigd van een sloopverplichting in een saneringsregeling. Illegaal aanwezige bebouwing moet (ongewijzigd) worden

	maximaal 10% van de inhoudsmaat zoals bepaald bij voorwaarde 6. In dat geval geldt dat voor elke 1 m3 vergroting van het te splitsen pand 4 m2 aan gesloopte bijbehorende bouwwerken kan worden ingezet.		gesloopt. Met de saneringsregeling is het realiseren van nieuwe/herbouw van bijbehorende bouwwerken mogelijk als 2 keer zoveel wordt gesloopt.
Voorwaarde/ Onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Overgangssituatie – woningsplitsing bij dubbele bewoning daterend van vóór 4 april 2012	<p>In het buitengebied van de gemeente Doetinchem komen situaties voor waar in één woning twee huishoudens wonen ('dubbele bewoning'), terwijl dit planologisch niet op een juiste manier is vastgelegd. Voor dergelijke situaties die ook al bestonden vóór 4 april 2012 (datum vaststelling nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied), was in het inmiddels vernietigde bestemmingsplan Buitengebied – 2012 een regeling opgenomen (artikel 42.12) om die situaties ook planologisch op een juiste manier vast te leggen.</p> <p>Gevallen die zich na een algemene oproep vanuit de gemeente begin 2018 hebben gemeld om in aanmerking te komen voor deze regeling en in behandeling zijn genomen, worden op basis van</p>	<p>In het buitengebied van de gemeente Doetinchem komen situaties voor waar in één woning twee huishoudens wonen ('dubbele bewoning'), terwijl dit planologisch niet op een juiste manier is vastgelegd. Voor dergelijke situaties die ook al bestonden vóór 4 april 2012 (datum vaststelling nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied), was in het inmiddels vernietigde bestemmingsplan Buitengebied – 2012 een regeling opgenomen (artikel 42.12) om die situaties ook planologisch op een juiste manier vast te leggen.</p> <p>Gevallen die zich na een algemene oproep vanuit de gemeente begin 2017 hebben gemeld om in aanmerking te komen voor deze regeling en in behandeling zijn genomen, worden op basis van deze regeling afgehandeld <b>zonder kosten voor de aanvrager</b>. Voor die gevallen gelden de voorwaarden uit de voorliggende notitie niet.</p> <p>Voor de gevallen die zich in 2017 niet hebben gemeld en alsnog splitsing van de woning planologisch geregeld willen hebben, gelden de voorwaarden uit voorliggende <b>notitie wel. De</b></p>	<p>Met dit voorstel worden situaties die (aantoonbaar) al bestonden vóór 4 april 2012 inhoudelijk op eenzelfde manier getoetst/behandeld. Daarmee is de inhoudelijke drempel om (al langdurig bestaande) dubbele bewoning planologisch te regelen lager. Wel wordt voorgesteld om de situaties/gevallen die zich in 2017 niet hebben gemeld na de oproep van de gemeente de ruimtelijke procedure voor eigen rekening te doorlopen. Om daarmee wel tot uitdrukking te brengen dat eenieder de mogelijkheid heeft gehad om zich in 2017 bij de gemeente te melden (om kosteloos de dubbele bewoning planologisch te regelen). En degene die zich hebben gemeld daar ook een voordeel aan te laten behouden. Bovendien is de planologische procedure voor die gevallen in een dusdanig vergevorderd stadium dat nieuwe gevallen niet meer kunnen aanhaken.</p>

	<p>deze regeling afgehandeld. Voor die gevallen (die aan de voorwaarden van die betreffende regeling kunnen voldoen) gelden de voorwaarden uit de voorliggende notitie niet. Voor de gevallen die zich in 2018 niet hebben gemeld en alsnog splitsing van de woning planologisch geregeld willen hebben, gelden de voorwaarden uit voorliggende notitie wel. Alsook voor de gevallen die zich wel hebben gemeld, maar niet aan de voorwaarden van de oude regeling voldoen</p>	<p>kosten voor de aanpassing van het planologisch regime is voor deze gevallen voor eigen rekening. Voor de gevallen die zich in 2017 wel hebben gemeld, maar niet aan de voorwaarden van de oude regeling kunnen voldoen gelden de voorwaarden uit voorliggende notitie ook. En zijn de kosten voor de aanpassing van het planologische regime ook voor eigen rekening.</p>	
--	--	--	--

**Was:** Voorwaarden functieverandering voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) naar wonen

**Wordt:** Voorwaarden functieverandering voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen naar wonen

### Toelichting

De voorwaarden van de in 2020 vastgestelde notitie lijken zich te beperken tot agrarische bedrijfsgebouwen. Bedoeling is geweest om een regeling toe te passen die vergelijkbaar is/overeenkomstig is met de regeling voor functieverandering zoals opgenomen in (de nota van uitgangspunten voor) het bestemmingsplan Buitengebied – 2012. In die nota is opgenomen dat ook niet-agrarische bedrijfsbebouwing in aanmerking komt voor functieverandering. Om deze bedoeling overeenkomstig in de notitie tot uitdrukking te brengen wordt in de aangepaste notitie gesproken over functieverandering voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen naar wonen.

Voorwaarde/ onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Voorwaarde 1a	Aangetoond is dat de te slopen opstallen legaal tot stand zijn gekomen en gedurende minimaal 3 jaar in gebruik zijn geweest ten dienste van het agrarische bedrijf;	Aangetoond is dat de te slopen opstallen legaal tot stand zijn gekomen en gedurende minimaal 3 jaar in gebruik zijn geweest ten dienste van de (agrarische) bedrijfsbestemming;	Aanpassing sluit aan bij de aanpassing van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen.
Voorwaarde 1b	vaststaat dat de bedrijfsvoering wordt beëindigd vóór vaststelling van het ruimtelijk plan dat de functieverandering naar wonen mogelijk maakt;	Vaststaat dat de bedrijfsvoering is of wordt beëindigd. Dit betekent ook dat een verzoek om intrekken van een omgevingsvergunning activiteit milieu of melding Activiteitenbesluit milieu moet zijn ingediend uiterlijk binnen 1 maand na onherroepelijk worden van het ruimtelijk plan dat functieverandering mogelijk maakt.	Met deze wijziging vindt een extra verankering plaats van de voorwaarde dat de bedrijfsvoering wordt beëindigd. Tegelijkertijd is tot vaststelling van het ruimtelijk plan voor functieverandering niet zeker of het plan ook daadwerkelijk rechtskracht krijgt. Het al wel formeel beëindigen van bedrijfsactiviteiten kan theoretisch tot preciaire situaties leiden; én geen bedrijf meer én geen andere functie in de vorm van wonen. Om dat 'risico' weg te nemen is vaststelling en onherroepelijk worden van het ruimtelijk plan bepalend moment voor beëindiging van de bedrijfsvoering.

Voorwaarde/ onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Voorwaarde 1c	de agrarische bestemming ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het agrarisch bouwvlak in elk geval is verwijderd;	de (agrarische) bestemming ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het (agrarisch) bouwvlak in elk geval is verwijderd;	Aanpassing sluit aan bij de aanpassing van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat ook de volgende bestemmingen in aanmerking komen voor functieverandering: Agrarisch, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk en Recreatie, Wonen.
Voorwaarde 4	Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met uitzondering van monumentale en/of gebouwen met een cultuurhistorische waarde. In ruil daarvoor zijn maximaal vier zelfstandige woningen toegestaan verdeeld over maximaal twee woongebouwen (elk woongebouw maximaal 2 woningen) binnen de contouren van het voormalig agrarisch bouwvlak. Voor de realisatie van één woongebouw van 750 m <sup>3</sup> , moet minimaal 950 m <sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.	4a. Alle (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met uitzondering van monumentale en/of gebouwen met een cultuurhistorische waarde. Deze kunnen worden ingezet als bijbehorend bouwwerk en/ of woning. De oppervlakte van de bebouwing wordt wel meegerekend met het totaal aantal te slopen bebouwing. Onder de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen valt ook het verwijderen van bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijv. mest-/sleuf- en voersilo's, erfverharding/-afschieding). Het aantal m <sup>2</sup> dat aan bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt verwijderd wordt niet meegerekend in de benodigde m <sup>2</sup> sloop voor de realisatie van één of meerdere woningen;	4a. De ruimtelijke impact/uitwerking van bouwwerken geen gebouwen zijnde op een erf is van een andere c.q. geringere aard dan de stallen waarin dieren worden gehouden. Door bouwwerken geen gebouwen zijnde mee te rekenen in het aantal te slopen m <sup>2</sup> , kan in potentie meer bebouwing terug worden gebouwd met een grotere ruimtelijke uitwerking. Bijvoorbeeld als door het meerekenen van bijv. verharding of sleufsilos 4 woningen teruggebouwd mogen worden in plaats van 3 woningen als het niet was meegerekend.

		<p>4b. In ruil voor de sloop van alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen kunnen maximaal vier zelfstandige woningen worden toegestaan verdeeld over maximaal twee woongebouwen (elk woongebouw maximaal 2 woningen) binnen de contouren van het voormalig (agrarisch) bouwvlak. Zie tabel onder toelichting</p> <p>4c. Met inachtneming van 4a, het maximaal aantal woningen zoals genoemd in 4b en het één-erfprincipe is hergebruik van monumentale en/ of gebouwen met cultuurhistorische waarden als woning of bijgebouw mogelijk. Voor de maximale inhoud per woning/ woongebouw geldt als maximum de bestaande inhoud.</p> <p>4d. De oppervlakte gesloopte bebouwing dat niet benodigd is voor de bouw van één of meerdere woningen, mag niet op een locatie elders worden ingezet.</p>	<p>4b. Het maximaal aantal woningen blijft ongewijzigd. In lijn met algemene aanpassing kan het ook een niet-agrarisch bouwvlak betreffen.</p> <p>4c/4d. Hergebruik van monumentale en/of gebouwen met cultuurhistorische waarden wordt met de wijziging onder voorwaarden expliciet mogelijk gemaakt, waarbij het één-erfprincipe in acht genomen moet worden.</p> <p>4e. Tot slot is ter verduidelijking opgenomen dat gesloopte vierkante meters die 'resteren' niet ingezet kunnen worden op een locatie elders; het gebruik van meerdere locaties om tot de benodigde sloopmeters te komen is namelijk vraaggestuurd en niet aanbodgestuurd.</p>
--	--	---	---

Voorwaarde/ onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Toelichting voorwaarde 4	Tabellen vierkante meters sloop i.r.t. mogelijkheden nieuwbouw	<i>Zie aangepaste versie van de tabel in het document.</i>	Het slopen staat centraal met als uitgangspunt dat alles gesloopt moet worden. De gewijzigde opbouw van de tabel sluit bij dat uitgangspunt aan.
Toelichting voorwaarde 4	-	De tabel gaat er vanuit dat ook sloop van al bestaande bijbehorende bouwwerken plaatsvindt. Dit houdt in dat na sloop weer nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken moet plaatsvinden voor de bestaande en/of nieuwe woningen. Hiervan kan worden afgeweken als hergebruik bestaande bijbehorende bouwwerken qua locatie en uiterlijke verschijningsvorm passend is het erfinrichtingsplan voor de totale locatie.	Als hergebruik van bestaande bijgebouwen passend is bij het erfinrichtingsplan voor de gehele locatie, dan moet dat mogelijk zijn. Dat is nu expliciet toegelicht.
Voorwaarde 5	Als om bepaalde redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen het voormalig (agrarisch) bouwvlak, dan wordt bekeken of maatwerk kan worden geboden.	Als om redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen de contouren van het voormalig (agrarisch) bouwvlak, dan kan realisatie van de woning: a. plaatsvinden op een perceel aansluitend op het voormalig (agrarisch) bouwvlak; b. plaatsvinden op een andere VAB-locatie als realisatie op een perceel aansluitend op het (agrarisch) bouwvlak ook niet kan plaatsvinden;  mits dat niet leidt tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken, een aanvaardbaar woon-en leefklimaat is	In de uitvoering bestond behoefte aan verduidelijking van het te bieden maatwerk. Dat is met de aanpassing ingekaderd. Centraal staat daarbij dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden in nabijheid van (agrarisch) bouwvlak de ten alle tijden. Mocht dat geen mogelijkheid bieden, dan kan een andere VAB-locatie mogelijk een oplossing bieden. Daarmee staat ook centraal dat sprake moet zijn van een locatie waar een kwaliteitsslag gewenst is door ook de sloop van bebouwing. Het 'verplaatsen' van de woning naar een 'maagdelijke' locatie is niet wenselijk.

		gewaarborgd en aansluitend op de uitgangspunten en voorwaarden van het beleid in voldoende mate sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit.	
Voorwaarde/ onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Toelichting voorwaarde 5	Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het bouwen van een woning binnen de contouren van het voormalig agrarisch bouwvlak niet mogelijk of wenselijk is, bijvoorbeeld de nabijheid van een drukke (spoor)weg of verder te ontwikkelen natuur. In die gevallen wordt gekeken welke mogelijkheden er zijn om onderbouwd maatwerk te kunnen bieden.	Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het bouwen van een woning binnen de contouren van het voormalig (agrarisch) bouwvlak niet mogelijk of wenselijk is, bijvoorbeeld de nabijheid van een drukke (spoor)weg of verder te ontwikkelen natuur. In die gevallen kan realisatie in nabijheid of op andere slooplocatie plaatsvinden. Zodat de realisatie van een woning gekoppeld blijft aan een locatie waar een kwaliteitsslag gewenst is door sloop van bebouwing.	Zie toelichting voorgaand punt.
Voorwaarde 6	De benodigde sloop voor de realisatie van het aantal gewenste woningen kan verdeeld over meerdere locaties plaatsvinden. Voor een slooplocatie geldt een sloopondergrens van minimaal 300 m <sup>2</sup> . Planologisch wordt vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd. De bouw van de woning(en) vindt plaats op één locatie en voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m <sup>2</sup> .	De benodigde sloop voor de realisatie van het aantal gewenste woningen kan verdeeld over meerdere locaties plaatsvinden. Voor een slooplocatie geldt een sloopondergrens van minimaal 300 m <sup>2</sup> . De bouw van de woning(en) vindt plaats op één locatie en voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m <sup>2</sup> . Als gebruik wordt gemaakt van meerdere locaties, dan wordt voor die locaties met één planologisch procedure vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd.	Met de aanvulling wordt verduidelijkt dat bij gebruik van meerdere locaties in één planologische procedures de benodigde planologische aanpassingen moeten plaatsvinden. Daarmee wordt ook geborgd dat gesloopte vierkante meters pas

Voorwaarde/ onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Toelichting voorwaarde 6	Als op één locatie te weinig agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn om te slopen in ruil voor het gewenste aantal woningen, dan wordt de mogelijkheid geboden om agrarische bedrijfsgebouwen op een tweede locatie in te brengen voor sloop. Daarbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat voor deze locatie minimaal 300 m <sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt om zodoende per locatie een substantiële bijdrage te leveren aan de gewenste kwaliteitswinst. Als op twee locaties wordt gesloopt, mag slechts op één locatie een woning worden gebouwd en op deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m <sup>2</sup> .	Als op één locatie te weinig agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn om te slopen in ruil voor het gewenste aantal woningen, dan wordt de mogelijkheid geboden om agrarische bedrijfsgebouwen op andere locaties te slopen ten behoeve van het eigen project. Daarbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat voor deze locatie minimaal 300 m <sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt om zodoende per locatie een substantiële bijdrage te leveren aan de gewenste kwaliteitswinst. Het is niet gewenst dat bebouwing wordt gesloopt en wordt ingezet in een ander project en vervolgens deze nieuw kan worden opgericht. Als op meerdere locaties wordt gesloopt, mag slechts op één locatie een woning worden gebouwd en op deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m <sup>2</sup> .	Ook de toelichting is aangepast op de het op 17 december 2020 aangenomen amendement. Daarnaast is expliciet naar voren gebracht dat gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden teruggebouwd. Dat zou de bedoeling van functieverandering teniet doen.
Voorwaarde 10	Per woning (zowel bestaande als nieuw te bouwen) is maximaal 100 m <sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Als monumentale bebouwing en/of met een cultuurhistorische waarde op het erf aanwezig zijn, dan moeten deze gebruikt worden als bijbehorende bouwwerken	a. Elke zelfstandige woning (bestaand en nieuw) heeft recht op maximaal 100 m <sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m <sup>2</sup> als voldaan wordt aan de (landelijke) regels voor vergunningsvrij bouwen. Als monumentale bebouwing en/of met een cultuurhistorische waarde op het erf aanwezig zijn, dan moeten deze gebruikt worden als bijbehorende	Op basis van bijlage II hoofdstuk 2 artikel 2 sub f onder 3 van het Besluit omgevingsrecht kan op een bebouwingsgebied van 900 m <sup>2</sup> vergunningsvrij maximaal 150 m <sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden geplaatst. Ervan uitgaande dat bij VAB doorgaans sprake is van een bebouwingsgebied (lees achtererfgebied) van een dergelijke omvang, heeft het de

		<p>bouwwerken. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van de maximale (vergunningsvrije) mogelijkheden aan bijbehorende bouwwerken.</p> <p>b. hergebruik van bestaande bebouwing als bijbehorende bouwwerken is mogelijk tot bij de woningen behorende maximum, mits passend in/bij het inrichtingsplan voor de gehele locatie.</p>	<p>voorkeur om op voorhand uit te gaan van ook de mogelijkheden die vergunningsvrij worden geboden. En dat ook onderdeel uit te laten maken van het erfinrichtingsplan. Dat komt de algehele omgevingskwaliteit ten goede. Mogelijk worden delen van het erf uitgesloten voor het bouwen van bijgebouwen. Voorkomen moet worden dat alsnog in het achtererf van vergunningsvrij bouwen gebruik wordt gemaakt terwijl het erfinrichtingsplan al meer dan 100 m2 bijgebouwen mogelijk maakt.</p>
Voorwaarde/ onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Voorwaarde 11	<p>Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) inpassing. Daarvoor moet een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld, welke voldoet aan bijlage 1, 2, 3 en 4. De landschappelijke inpassing moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe bestemming (Wonen) en dient vervolgens in stand te worden gehouden.</p>	<p>Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) inpassing. Daarvoor moet een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld, welke voldoet aan bijlage 1, 2, 3 en 4. De landschappelijke inpassing moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe bestemming (Wonen) en dient vervolgens in stand te worden gehouden. Sloop op een andere locatie die onderdeel uitmaakt van het initiatief, mag niet leiden tot een substantiële afbreuk van de uitstraling op de omgeving.</p>	<p>Expliciet is toegevoegd dat bij gebruik van meerdere slooplocaties sloop niet mag leiden tot substantiële afbreuk op de uitstraling van de locatie op de omgeving. Op dit moment gelden in het buitengebied geen welstandseisen. De praktijk leert dat het, in het belang van beeldkwaliteit, wenselijk is om wel een toetsingskader te hebben als het gaat om de uiterlijke verschijningsvorm van te realiseren woningen. Door bijlage 4 (onderdeel 'bebouwing') onderdeel te laten zijn van de welstandsnota krijgt het ook de status om als toetsingskader te gebruiken bij de beoordeling van omgevingsvergunningen.</p>

		Bijlage 4 voor wat betreft het onderdeel 'bebouwing' maakt onderdeel uit van de welstandsnota en initiatieven worden daar door de Welstandscommissie aan getoetst.	
Voorwaarde/ onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Toelichting voorwaarde 11		<i>Toegevoegd:</i> Voor andere locaties die betrokken zijn bij het initiatief, geldt vooral dat de sloop niet moet leiden tot een verminderde belevingswaarde. Voormalige erf dient vrijgemaakt te worden van onnodige erfverharding en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde. De gronden met voormalige mestkelders dienen weer aangevuld te worden en er dient een passende erfbeplanting aangebracht te worden. Gebruik kan worden gemaakt van bijlage 1, 2 en 3.	Ter toelichting aanvulling voorwaarde 11.
Toevoeging voorwaarde 12	-	Als een woning op basis van functieverandering wordt/is gerealiseerd dan komt deze niet aanmerking voor splitsing.	Het is niet wenselijk dat een woning gerealiseerd op basis van functieverandering ook gesplitst wordt. Dit kan leiden tot een (aanzienlijke) toename van bebouwing en daarmee afbreuk aan de beoogde omgevingskwaliteit.

			De al bestaande woning op de locatie komt wel in aanmerking voor woningsplitsing; als er niet voor was gekozen functieverandering toe te passen dan was woningsplitsing ook mogelijk geweest. Daarmee kan in theorie op één locatie wel een combinatie plaatsvinden van functieverandering en woningsplitsing.
Voorwaarde/ onderdeel	Was	Wordt	Toelichting
Bijlage 1 – Richtlijn landschappelijke inpassing	Zonder toelichting omvang perceel	[voetnoot 1] onder perceel wordt verstaan de grond/de gronden die door de functieverandering de bestemming Wonen krijgt/krijgen. De landschappelijke inpassing is daarmee verbonden aan de omvang van de gronden die de bestemming Wonen krijgen. De feitelijke landschappelijke inpassing kan op basis van het goedgekeurde inrichtingsplan (ook) plaatsvinden op gronden met een andere bestemming dan Wonen.	Om duidelijkheid te geven wat als perceel wordt beschouwd is een toelichtende tekst opgenomen. Daarmee is ook meer duidelijk in welke mate/hoeveelheden landschappelijke inpassing moet plaatsvinden. Centraal staat de omvang van de gronden die door de functieverandering de bestemming 'Wonen' krijgen.
Bijlage 7 – voorwaarden aangrenzende gemeenten	Actualisatie met huidige voorwaarden		Gemeente Bronckhorst heeft inmiddels ook voorwaarden voor functieverandering/VAB.