

NOTITIE WONEN LANDELIJK GEBIED GEMEENTE DOETINCHEM

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD:
17 DECEMBER 2020

GEACTUALISEERD VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD:
2 MAART 2023

GECORRIGEERD (TABEL VOORWAARDE 4 FUNCTIEVERANDERING)
DOOR DE GEMEENTERAAD:
28 SEPTEMBER 2023

AANGEVULD (VOORWAARDE 7B FUNCTIEVERANDERING)
VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD:
28 MAART 2024

DE INHOUD

SAMENVATTING	3	BIJLAGEN	21
VOORAF	4	<i>Bijlage 1 – Richtlijn landschappelijke inpassing.</i>	
VOORWAARDEN WONINGSPLITSING BURGER- EN BEDRIJFSWONINGEN	6	<i>Bijlage 2 – Landschapstypen.</i>	
VOORWAARDEN FUNCTIE- VERANDERING VOORMALIGE (AGRARISCHE) BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN	13	<i>Bijlage 3 – Leidraad toetsingskader landschapselementen.</i>	
		<i>Bijlage 4 – Richtlijnen ruimtelijke inpassing functieverandering VAB naar wonen.</i>	
		<i>Bijlage 5 – Cultuurhistorische waardevolle locaties.</i>	
		<i>Bijlage 6 – Vergelijking voorwaarden functieverandering VAB naar wonen.</i>	
		<i>Bijlage 7 – Voorwaarden woningsplitsing en VAB aangrenzende gemeenten (Oude IJsselstreek en Bronckhorst).</i>	

SAMENVATTING

In het najaar van 2019 is, door aanpassing van regionale afspraken over het toevoegen van nieuwe woningen, voor de Achterhoekse gemeenten ruimte ontstaan om op basis van het gewijzigde regionale beleid weer ruimte te bieden aan nieuwe woningen.

Op welke manier de gemeente Doetinchem aan die ruimte invulling geeft, is opgenomen in de Woningbouwstrategie 2019. Deze heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem op 28 november 2019 vastgesteld. Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied maakte daar geen expliciet onderdeel vanuit. Voorliggende notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' moet, in navolging van het besluit op 28 november 2019, duidelijkheid bieden wanneer de gemeente Doetinchem ook ruimte biedt voor nieuwe woningen in het landelijk gebied.

Centraal daarbij staat dat het toevoegen van nieuwe woningen geen doel op zich moet zijn, maar een middel om bij te dragen aan het waarborgen en versterken van de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast staat centraal dat het landelijk gebied kortgezegd ook het landelijk gebied moet blijven. Voornoemde maakt dat ruimte wordt geboden voor het splitsen van bestaande burger- en bedrijfswoningen en voor het toevoegen van woningen als daarvoor voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (functieverandering naar wonen).

De voorwaarden die in deze notitie zijn opgenomen voor woningsplitsing en functieverandering naar wonen zijn waar mogelijk gebaseerd op bestaande regelingen/voorwaarden die daarmee een relatie kennen.

Een belangrijke basis ligt in de nota van uitgangspunten die ten grondslag heeft gelegen aan het (vernietigde) bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Daarnaast zijn de voorwaarden ook zodanig opgesteld dat de juiste kwaliteit woningen worden toegevoegd met name als het gaat om de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning. Wat betreft het laatste wordt de wens uitgesproken dat het besef dat een duurzame woning bijdraagt aan het wooncomfort, het verminderen van de energielasten, het verhogen dan wel behouden van de waarde en het verbeteren van het milieu leidt tot initiatieven die verder gaan dan wat nodig zou zijn. Tot slot is binnen de voorwaarden in het bijzonder ook aandacht voor een goede ruimtelijke (landschappelijk en stedenbouwkundige) inpassing van de situatie na woningsplitsing of functieverandering naar wonen met ook aandacht voor een thema als natuurinclusiviteit.

De voorwaarden zijn tegelijkertijd geen blijvend vaststaand gegeven. Aanpassing van de voorwaarden kan plaatsvinden als daar op basis van bijvoorbeeld overkoepelend beleid aanleiding voor is.

Verzoeken om woningsplitsing en functieverandering naar wonen kunnen bij de gemeente via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend om daarna in behandeling te kunnen nemen.

VOORAF

In het kort

De afgelopen jaren waren de mogelijkheden beperkt om mee te kunnen werken aan nieuwe woningen in zowel het landelijk gebied als in de dorpen en de stad. Met het oog op een verwachte afname van het aantal inwoners en huishoudens zijn namelijk vanaf 2010 binnen de regio Achterhoek afspraken gemaakt over het aantal nieuwe woningen dat er bij mag komen. Voor het landelijk gebied betekende dit dat nog maar beperkt kon worden meegewerkt aan woningsplitsing en de sloop/functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in ruil voor de bouw van één of meerdere woningen.

Sinds 2019 zijn binnen de regio Achterhoek de afspraken over het maximaal aantal nieuwe woningen vervangen door afspraken die gemeenten meer ruimte geven om nieuwe woningen toe te staan. Dit betekent ook dat er meer ruimte is dan voorheen om mee te kunnen werken aan nieuwe woningen in het landelijk gebied. Ruimte die benut kan worden om 'mee te bewegen' in een tijd waarin bijvoorbeeld de agrarische sector volop in beweging is, verwacht wordt dat (op termijn) veel agrarische bedrijven worden beëindigd, mensen langer zelfstandig thuis willen en moeten blijven wonen, duurzaamheid een steeds belangrijker begrip is geworden en aan de kwaliteit van landschap, natuur en biodiversiteit meer waarde wordt gehecht. Maar ook ruimte om gehoor te kunnen geven aan wensen die vanuit het landelijk gebied worden gedeeld.

In voorliggende notitie is aansluitend op de afspraken binnen de regio Achterhoek opgenomen wanneer de gemeente Doetinchem medewerking verleent aan en daarmee ruimte biedt voor nieuwe woningen in het landelijk gebied van de gemeente Doetinchem.

De basis

De inhoud van voorliggende notitie is mede gebaseerd op eerdere besluiten van de gemeenteraad die gerelateerd zijn aan de mogelijkheden om meer ruimte te bieden voor wonen in het landelijk gebied. Het gaat over:

- de 'Nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied' vastgesteld op 4 april 2012;
- de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de regio Achterhoek' vastgesteld op 26 september 2019;
- de 'Woningbouwstrategie 2019' vastgesteld op 28 november 2019.

Het toevoegen van een woning is geen doel op zich

Uitgangspunt is dat het toevoegen van een nieuwe woning in het landelijk gebied geen doel op zich is. Het toevoegen van een nieuwe woning kan bij uitstek bijdragen aan het waarborgen en versterken van de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied. Zo biedt woningsplitsing bijvoorbeeld de mogelijkheid om een cultuurhistorisch waardevol of monumentaal pand te behouden, om met zorg en ondersteuning van (klein)kinderen in de eigen buurtgemeenschap te blijven wonen, om bedrijfsovername van ouder op kind mogelijk te maken en/of de mogelijkheid om de kwaliteit van het te splitsen pand, bijbehorend erf en landschap te verbeteren. Daarnaast kan de sloop van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing in ruil voor het terugbouwen van één of meerdere woningen ten behoeve van wonen bijdragen aan het verwijderen van asbest, het voorkomen van leegstand en verval/verpaupering en bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het erf en het landschap, waarmee het ook een maatschappelijk belang vervult. Deze benadering is de leidraad voor de voorwaarden die in deze notitie zijn opgenomen om mee te werken aan een nieuwe woningen in het landelijk gebied. Tegelijkertijd is de benadering dat het toevoegen van nieuwe woningen een middel is om bij te dragen aan de fysieke en sociale

kwaliteit van het landelijk gebied ook de onderbouwing om gemotiveerd 'de ruimte op te zoeken' binnen het regionale criterium dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Wat centraal staat bij de voorwaarden voor medewerking

In samenhang met het uitgangspunt dat het toevoegen van een woning geen doel op zich is, zijn de voorwaarden om medewerking te verlenen aan woningen in het landelijk gebied afgeleid van de volgende aan elkaar verbonden (fysieke) uitgangspunten:

- Het landelijke karakter van het landelijk gebied blijft zo veel mogelijk behouden;
- Het toevoegen van nieuwe woningen staat de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijven en het bestaande gebruik van gronden (voor agrarische doeleinden) niet in de weg;
- Een toename van 'verstening' in het landelijk gebied wordt zo veel mogelijk beperkt en kwaliteitsverbetering van 'bestaande stenen' en 'ontstening' wordt gestimuleerd;
- De aanwezige landschaps- en natuurwaarden worden hersteld en versterkt.

Alleen woningsplitsing en functieverandering naar wonen

Voorgaande maakt tezamen dat alleen voorwaarden zijn opgesteld om mee te kunnen werken aan nieuwe woningen die ontstaan door woningsplitsing en functieverandering naar wonen. Volledigheidshalve zijn in bijlage 7 de voorwaarden voor woningsplitsing en functieverandering naar wonen opgenomen van de aangrenzende gemeenten Oude IJsselstreek en Bronckhorst.

Heroverwegen en aanpassen van de voorwaarden als dat nodig is

In de praktijk moet aan de hand van concrete gevallen ervaring op worden gedaan met het toepassen van de voorwaarden uit deze notitie. Mocht op basis hiervan blijken dat één of meerdere voorwaarden herooverwogen en al dan niet aangepast moeten worden, dan kan dat leiden tot aanpassing van deze notitie.

Mocht daarnaast beleid worden aangepast dat de voorwaarden in deze notitie raakt, dan wordt vanzelfsprekend ook bekeken of dat tot aanpassing van deze notitie leidt. Deze notitie, en de

initiatieven die op basis daarvan ontstaan, wordt gezien de verwachte doorlooptijd van initiatieven na een periode van 4 jaar geëvalueerd.

Werkwijze verlenen medewerking

Verzoeken om woningsplitsing of functieverandering van VAB naar wonen moeten worden ingediend als een vooroverleg via het Omgevingsloket (OLO). Vervolgens wordt het verzoek volgens de gebruikelijke werkwijze behandeld en zal, als medewerking wordt verleend, een passende procedure worden doorlopen.

Meer informatie is ook te vinden via

www.doetinchem.nl/vooroverleg. Op deze pagina is ook meer informatie te vinden over het vervolg na het vooroverleg.

VOORWAARDEN WONINGSPLITSING BURGER- EN BEDRIJFSWONINGEN

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. **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.**

Toelichting

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). 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.

2. **Er wordt voorzien in een concrete en aantoonbare behoefte. Het gemotiveerde verzoek voor het splitsen van een pand moet daarom gezamenlijk worden ingediend door de bewoner(s) van de al bestaande woning en door de toekomstige bewoner(s) van de extra woning die ontstaat door splitsing van het pand.**

Toelichting

Deze voorwaarde sluit aan bij het criterium uit de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' dat de behoefte aan nieuwe woningen moet zijn aangetoond. Bij woningsplitsing gaat het dan om een nieuwe woning in een bestaand pand.

Dat bij het indienen van het verzoek om woningsplitsing al wordt aangetoond wie de bewoner wordt en gezamenlijk een motivatie wordt gegeven waarom een verzoek wordt ingediend voor woningsplitsing, geeft aan dat de behoefte aanwezig is. Daarnaast wordt met deze voorwaarde voorkomen dat woningsplitsing in het landelijk gebied om speculatieve redenen gaat plaatsvinden.

3. **Het splitsen van het pand in twee zelfstandige woningen leidt niet tot belemmering/aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.**

Toelichting

In lijn met de uitgangspunten van deze notitie mag het splitsen van een pand in twee zelfstandige woningen niet leiden tot belemmering/aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving. Daarnaast moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd zijn, wat bijv. betekent dat voldaan wordt aan richtafstanden/normen in het kader van milieu.

4. **Als sprake is van splitsing van een bedrijfswoning, dan moet worden aangetoond dat dit bijdraagt aan een toekomstbestendige bedrijfsvoering.**

Toelichting

Er kan medewerking worden verleend aan zowel het splitsen van 'burgerwoningen' als aan het splitsen van bedrijfswoningen. In het landelijk gebied zijn dat met name bedrijfswoningen die horen bij een agrarisch bedrijf.

Het verlenen van medewerking aan het splitsen van bedrijfswoningen kan faciliterend zijn aan bijvoorbeeld een bedrijfsovername van ouder op kind en daarmee het voortbestaan van het bedrijf borgen, waarbij beiden met elk hun eigen huishouden ook bij het bedrijf kunnen blijven wonen.

Tegelijkertijd kan bedrijfsovername een natuurlijk moment zijn om zodanig te investeren in het bedrijf dat deze in het functioneren meer toekomstbestendig is. Het splitsen van een bedrijfswoning tot twee bedrijfswoningen betekent wel dat de bewoners van beide woningen die ontstaan na splitsing (deels) werkzaam moeten zijn op het bedrijf waar de bedrijfswoningen bij horen. In samenhang hiermee moet de noodzaak van de tweede bedrijfswoning voor het bedrijf door de aanvrager worden aangetoond c.q. onderbouwd. De gemeente zal hiervoor ook advies vragen bij een extern deskundig adviesbureau. Mocht zich bijvoorbeeld de situatie voordoen dat de ouders direct of na een bepaalde periode niet meer werkzaam zijn in het bedrijf, dan biedt een bedrijfswoning geen oplossing (meer). In dat geval zal bekeken worden welke mogelijkheden er wel en niet zijn om invulling te geven aan de wens om, als die er is, op dezelfde locatie te blijven wonen.

5. **Als sprake is van splitsing van een monumentaal pand of cultuurhistorisch waardevol pand, dan moet worden aangetoond dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding van c.q. geen afbreuk doet aan het monument of de cultuurhistorische waarden.**

Toelichting

Het landelijk gebied wordt ook gekenmerkt door panden die zijn aangewezen als monument of cultuurhistorisch waardevol zijn. Splitsing van deze panden is ook mogelijk en kan een uitkomst bieden om de kwaliteiten van het pand voor langere termijn te waarborgen. Splitsing mag in geen geval afbreuk doen aan de kwaliteiten. Daarom moet bij splitsing van dergelijke panden worden aangetoond dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding van c.q. geen afbreuk doet aan het monument of de cultuurhistorische waarden. Hiertoe wordt het bouwplan voorgelegd aan de deskundige cultuurhistorie van de commissie welstand en monumenten. Om aan te geven om welke panden/adressen het gaat, wordt gebruik gemaakt van de inventarisatie die is uitgevoerd voor het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied – 2012.

Bijlage 5 geeft de adressen weer waar hoofdgebouw, bijgebouw en/of het ensemble beoordeeld is als cultuurhistorisch waardevol. De bijlage heeft, mede omdat deze dateert van 2012, een signalerende functie.

Als een verzoek om splitsing wordt ingediend voor een adres dat is opgenomen in de bijlage, dan is dat óók een aanleiding om naar het aspect cultuurhistorie te kijken. Daarnaast geldt deze voorwaarde vanzelfsprekend ook voor Rijks- en gemeentelijke monumenten. Deze zijn te vinden via onderstaande webpagina's:
https://www.doetinchem.nl/cultuurhistorie/monumenten_43295/en/of <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/> (specifiek voor Rijksmonumenten).

VOORWAARDE OMVANG WONINGEN

6. **De twee zelfstandige woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 750 m³. Is de toegestane inhoud van de bestaande woning kleiner dan 750 m³, dan mag ten behoeve van de gewenste splitsing:**
- Eerst de deel (of een gedeelte daarvan) middels inpandige uitbreiding worden gebruikt om te wonen tot een totale inhoud van 750 m³ (bestaande woning en gebruik deel tezamen). Eventueel resterende gedeelte van de deel wordt gebruikt als (inpandig) bijgebouw;**
 - Is geen deel aanwezig of is de omvang ontoereikend om te komen tot een gezamenlijke inhoud van 750 m³, dan mag (vervolgens) vergroting van bestaande legale bebouwing plaatsvinden tot 750 m³;**
 - 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.**

Als de (bij vergunning) legaal aanwezige inhoud van het bestaande woonhuis dat gesplitst wordt groter is dan 750 m³, geldt deze grotere inhoud als gezamenlijke maximale inhoud na splitsing.

Toelichting

In het buitengebied geldt dat de inhoud van één woning maximaal 750 m³ mag zijn. Dit wordt als uitgangspunt gehanteerd voor de gezamenlijke maximale inhoud van de twee zelfstandige woningen die na splitsing ontstaan. Het kan echter voorkomen dat de inhoud van het pand dat gesplitst wordt al groter is dan 750 m³. In dat geval geldt die inhoudsmaat als gezamenlijke maximale inhoud van beide zelfstandige woningen na splitsing. Als de inhoud vóór splitsing kleiner is dan 750 m³ dan mag ten behoeve van de splitsing vergroting plaatsvinden tot 750 m³. Als een deel aanwezig is, dan moet voor de vergroting eerst de deel worden benut om bestaande bebouwing optimaal te gebruiken.

Het bieden van de mogelijkheid om een pand uit te breiden tot 750 m³ lijkt in te druisen tegen het uitgangspunt dat de toename van versterking zo veel mogelijk wordt voorkomen. Het is echter zo dat een dergelijk pand sowieso de mogelijkheid heeft om uit te breiden tot 750 m³, aangezien dit een standaardregeling is. Ook als geen sprake is van een verzoek om woningsplitsing. Het uitsluiten van uitbreiding tot 750 m³ als sprake is van woningsplitsing, is om die reden dan ook niet passend. Wel moet een aanwezige deel eerst benut worden voor uitbreiding tot 750 m³. Dat sluit aan bij het voorkomen van een toename van versterking. Daarnaast biedt deze voorwaarde de ruimte om binnen het hoofdgebouw te splitsen zonder beperkt te worden door een maximale inhoud *per* zelfstandige woning. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat de ene woning een inhoud heeft van 350 m³ en de andere woning een inhoud van 400 m³. In elk geval geldt dat sprake moet zijn van twee zelfstandige woningen (wat voortvloeit uit het bestemmingsplan en relevante wet- en regelgeving als het Bouwbesluit en de Wet BAG).

Volledigheidshalve wordt genoemd dat landelijke wet- en regelgeving (Wabo) in principe en onder bepaalde voorwaarden mogelijkheden biedt om vergunningsvrije uitbreidingen te realiseren. Tijdens de behandeling van het verzoek om woningsplitsing kan vanuit de gemeente de wens bestaan daarover het gesprek te voeren, zodat ook na splitsing duidelijkheid bestaat over het eventuele gebruik van de mogelijkheid om zonder vergunning uit te breiden.

VOORWAARDEN KWALITEIT WONINGEN

7. Voldaan wordt aan in ieder geval de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.

Toelichting

Het Bouwbesluit bevat voorschriften die de minimale kwaliteit aangeven waaraan een woning moet voldoen om te borgen dat een woning veilig, gezond, bruikbaar en energiezuinig is. Het zijn minimale eisen, wat betekent dat beter dan die eisen altijd mag maar minder niet.

8. De splitsing van het pand in twee zelfstandige woningen wordt benut om het gehele pand (bestaande woning en nieuwe woning door splitsing tezamen) te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.

Toelichting

Woningsplitsing vindt plaats in een bestaand pand waarin een bestaande woning aanwezig is. Het splitsen van het bestaande pand tot twee zelfstandige woningen biedt de kans om de kwaliteit van het gehele pand en daarmee ook de al bestaande woning te verbeteren. Het gaat dan ook over de duurzaamheid of energieprestatie van het pand. Tegelijkertijd mogen geen strengere eisen worden gesteld dan wat het Bouwbesluit 2012 regelt over de energieprestatie van gebouwen en mag de nieuwe woning binnen het bestaande pand nog aangesloten zijn op het gas.

Een duurzame (gasloze) woning biedt echter kansen om het eigen comfort te verbeteren, energielasten te verminderen, de waarde van het pand te verhogen dan wel te behouden en tot slot ook om bij te dragen aan een beter milieu. Daarom dagen we de eigenaar van de bestaande woning en de nieuwe woning (die door splitsing ontstaan) uit om gezamenlijk de mogelijkheden te benutten het gehele pand (de bestaande woning en de nieuwe woning) te verduurzamen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar minimaal label B, omdat dan sprake is van een laag energieverbruik. In het verzoek om woningsplitsing zien we dan ook graag terug welke mogelijkheden benut gaan worden.

Deze voorwaarde kan worden beschouwd als een wenswaarde. Dit betekent dat wat betreft energieprestatie in ieder geval voldaan moet worden aan wat op basis van wet- en regelgeving vereist is, maar eigenaren worden uitgedaagd om meer te doen dan nodig is. Als financiële ondersteuning kan onder andere gebruik worden gemaakt van de Toekomstbestendig wonen lening. Voor advies kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van het Agem Energieloket.

- 9. Tenminste één van de twee zelfstandige woningen die na splitsing ontstaat is levensloopbestendig. Indien uit een bouwtechnische onderbouwing blijkt dat geen van beide woningen levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd, kan ontheffing van deze voorwaarde worden verleend.**

Toelichting

Door de ontwikkelingen in de zorg moeten mensen met een zekere zorgvraag steeds langer thuis wonen. Dit vraagt wat van de bestaande en nieuwe woningen, aangezien de woning ook geschikt moet zijn om daadwerkelijk langer thuis te *kunnen* wonen als sprake is van een zorgsituatie. Om die reden wordt als voorwaarde gesteld dat één van de twee zelfstandige woningen die na splitsing ontstaat, levensloopbestendig is.

Dit betekent dat op de begane grond een woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer aanwezig is en dat alle vertrekken in de woning voldoende ruimte bieden om gebruik te kunnen maken van hulpmiddelen en dat obstakels zoals drempels/op- en afstappen en hellingen niet aanwezig zijn. Daarmee wordt ook voorkomen dat bijvoorbeeld alsnog verhuizing moet plaatsvinden als er een zorgvraag ontstaat of alsnog een (wel geschikte) mantelzorgunit moet worden geplaatst. Het voldoen aan bijvoorbeeld de betreffende voorwaarden van WoonKeur kan ondersteunend zijn aan de onderbouwing dat een woning ook daadwerkelijk levensloopbestendig is. Als financiële ondersteuning kan gebruik worden gemaakt van de Toekomstbestendig wonen lening. Deze biedt de mogelijkheid om onder gunstige voorwaarden een lening af te sluiten voor onder andere het levensloopbestendig maken van een woning. Tegelijkertijd is een levensloopbestendige woning ook zeker niet alleen geschikt voor ouderen of mensen met een (mogelijke) zorgvraag; ook jongeren, gezinnen en mensen met (nog) geen zorgvraag kunnen prima wonen in een levensloopbestendige woning. Het niet kunnen voldoen aan deze voorwaarde mag er niet toe leiden dat er niet wordt meegewerkt aan deze voorwaarde. Indien uit een bouwtechnische onderbouwing blijkt dat niet kan worden voldaan aan deze voorwaarde, dan kan er beroep worden gedaan op een hardheidsclausule. Er kan dan ontheffing van deze voorwaarde worden verleend.

VOORWAARDE OMVANG BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- 10. 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.

- b. Voor het meerdere boven de toegestane aantal m² bijbehorende bouwwerken (zie a) geldt een saneringsregeling: voor elke 1 m² nieuw of her te bouwen bijbehorend bouwwerk moet 2 m² bestaand bijbehorend bouwwerk worden gesloopt. Tot het toegestane aantal m² bijbehorende bouwwerken aanwezig is, is de saneringsregeling van toepassing.

Toelichting

Wat betreft de omvang van de toegestane bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij wat standaard bij een woning is toegestaan, rekening houdend met wat landelijke wet- en regelgeving (Wabo) aan vergunningsvrije mogelijkheden biedt. Tijdens de behandeling van het verzoek om woningsplitsing kan vanuit de gemeente de wens bestaan daarover het gesprek te voeren, zodat ook na splitsing duidelijkheid bestaat over het eventuele vergunningsvrij uitbreiden van het aantal m² bijbehorende bouwwerken. Niet legale bijbehorende bouwwerken moeten worden gesloopt. Om bij een 'te veel' aan bijbehorende bouwwerken een vermindering te bewerkstelligen is een saneringsregeling opgenomen.

VOORWAARDE VERSTERKING KWALITEIT OMGEVING

- 11. De woningsplitsing draagt bij aan de versterking van het omliggende landschap. Dit moet blijken uit een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan dat aansluit op de kernmerken van het omliggende landschap conform bijlage 1, 2 en 3. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan een natuurinclusieve ontwikkeling van erf en bebouwing, de ontsluiting van het erf en positie en verdeling van bijbehorende bouwwerken. Het erf- en landschappelijk inrichtingsplan moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van woningsplitsing is gerealiseerd en moet nadien ook in stand worden gehouden.**

Toelichting

Woningsplitsing wordt niet alleen als kans gezien om de kwaliteit van bebouwing te verbeteren, maar ook om bij te dragen aan het behoud en de versterking van de kwaliteit van natuur en landschap. Deze bijdrage moet blijken uit een op te stellen en door de gemeente goedgekeurd erf- en landschappelijk inrichtingsplan dat moet aansluiten op de karakteristieken van het landschapstype waarin het pand dat gesplitst wordt zich bevindt. Informatie over de landschapstypen en de karakteristieken is te vinden in bijlage 1 en 2. Bijlage 3 geeft een beschrijving (leidraad) van de afzonderlijke landschapselementen. Deze bijlagen hebben hun oorsprong uit het (vernietigde) bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'.

In het erfinrichtingsplan moet ook zichtbaar zijn dat aandacht is voor een natuurinclusieve ontwikkeling van het erf en bebouwing. Dit wil zeggen dat de verbouw van het pand om twee zelfstandige woningen te creëren en de inrichting van de directe omgeving (het erf) zodanig plaatsvindt dat de aanwezige natuurwaarden hier baat bij hebben.

Het gaat dan bijvoorbeeld om maatregelen als het plaatsen van nestkasten in gevels en rekening houden met het type beplanting voor het aantrekken van vogels/vlinders/bijen/insecten. Daarnaast kunnen maatregelen als groene/sedum daken en/of gevels en wadi's niet alleen van betekenis zijn voor natuur maar ook in het kader van klimaatadaptatie. In het erfinrichtingsplan is ook aandacht voor ontsluiting van het erf (één toegangsweg) en op welke plek door welke woning op het erf bestaande en/of nieuwe bijbehorende bouwwerken worden gebruikt. Met een voorwaardelijke verplichting en in een anterieure overeenkomst wordt geborgd dat het plan wordt uitgevoerd binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van woningsplitsing is gerealiseerd en nadien ook in stand wordt gehouden.

OVERGANGSSITUATIE – WONINGSPLITSING BIJ DUBBELE BEWONING DATEREND VAN VÓÓR 4 APRIL 2012

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.

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 zonder kosten voor de aanvrager. Voor die gevallen gelden de voorwaarden uit de voorliggende notitie niet.

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 notitie wel. De 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.

Voormalig artikel 42.12 bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' is hieronder opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' toekennen aan een woning of bedrijfswoning als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1. er is sprake van een legaal woongebouw;*
- 2. er is sprake van in gebruik name voor twee zelfstandige huishoudens ("dubbele bewoning") vóór 4 april 2012 (datum vaststelling nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied);*
- 3. er is bouwkundig sprake van twee zelfstandige woningen.*

**VOORWAARDEN
FUNCTIEVERANDERING
VOORMALIGE
(AGRARISCHE)
BEDRIJFSGEBOUWEN
NAAR WONEN**

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. In de basis geldt het volgende:
 - a. 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;
 - b. 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.
 - c. 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;
 - d. Aangetoond is dat het realiseren van de woning(en) met bijbehorende bouwwerken niet leidt aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Toelichting

In lijn met de essentie van een VAB-initiatief gelden een aantal voorwaarden die er op gericht zijn om te waarborgen dat sprake is geweest van een (agrarisch) bedrijf, de bedrijfsvoering is of wordt beëindigd en daarmee daadwerkelijk sprake is van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en dat uitgesloten wordt dat opnieuw (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gebouwd door de bestemming te wijzigingen naar de bestemming 'Wonen'.

2. De behoefte aan de te realiseren woning(en) moet zijn aangetoond. Daarom moet een onderbouwd verzoek om medewerking gezamenlijk worden ingediend door de eigenaar van locatie en de potentiële koper(s) van de te realiseren woning(en).

Toelichting

Deze voorwaarde sluit aan bij het criterium uit de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' dat de behoefte aan nieuwe woningen moet zijn aangetoond. Door als voorwaarde te stellen dat het onderbouwde verzoek om medewerking moet worden ingediend door de eigenaar van de locatie en de potentiële koper(s) van de te realiseren woning(en), is bekend dat de woning(en) voorzien in een aanwezige behoefte. Dit betekent dat de eigenaar van de locatie via bijvoorbeeld een makelaar of eigen netwerk geïnteresseerden/potentiële kopers in beeld moet krijgen alvorens het verzoek om medewerking op te kunnen stellen en in te dienen.

3. Voor het realiseren van de woning(en) wordt een termijn gesteld van maximaal 1 jaar.

Toelichting

Vanaf het moment dat op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning de mogelijkheid bestaat om de woning(en) te realiseren, hebben de betrokken partijen één jaar de tijd om te starten met de realisatie van de gewenste woning(en) en vervolgens met voldoende voortgang af te ronden. Als niet aan deze termijn wordt voldaan, dan wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid om de omgevingsvergunning in te trekken. Met deze voorwaarde wordt voorkomen dat onbenutte bouwmogelijkheden voor onbepaalde tijd blijven bestaan. Aangezien de behoefte aan de te realiseren woning(en) moet zijn aangetoond, is de verwachting dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Wettelijk gezien kan op basis van de Wabo na 26 weken een omgevingsvergunning worden ingetrokken als sprake is van urgente planologische belangen. Indien daarvan geen sprake is, dan is binnen de gemeente Doetinchem c.q. in het algemeen een termijn van 52 weken/één jaar gebruikelijk. Daar wordt in deze notitie bij aangesloten.

VOORWAARDEN SLOOP/NIEUWBOUW EN HERGEBRUIK

4. De volgende voorwaarden:

- a. 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/-afscheiding). Het aantal m² dat aan bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt verwijderd wordt niet meegerekend in de benodigde m² sloop voor de realisatie van één of meerdere woningen;
- b. 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;
- c. 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.
- d. De oppervlakte gesloopte bebouwing dat niet benodigd is voor de bouw van één of meerdere woningen, mag niet op een locatie elders worden ingezet.

Toelichting

Tabel mogelijkheden nieuwbouw na volledige sloop. Zie voorbeeld volgende pagina.

Gesloopt	Nieuw te bouwen	Aantal nieuwe woningen
≥950 m ² (750 m ² voor de woning, 2x 100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woning)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 1 woning	1
≥1050 m ² (750 m ² voor de woningen en 3x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 2 woningen.	2
≥1800 m ² (2x750 m ² voor de woningen en 3x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 1500 m ³ met 2 woningen van elk maximaal 750 m ³	2
≥1800 m ² (2x750 m ² voor de woningen en 3x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	2 woongebouwen van maximaal 750 m ³ met elk 1 woning van maximaal 750 m ³	2
≥2650 m ² (3x750 m ² voor de woningen en 4x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 1 woning van maximaal 750 m ³ en 1 woongebouw van maximaal 1500 m ³ met 2 woningen van elk maximaal 750 m ³	3
≥1900 m ² (2x750 m ² voor de woningen en 4x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 1 woning van maximaal 750 m ³ en 1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 2 woningen	3
≥2000 m ² (2x750 m ² voor de woningen en 5x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	2 woongebouwen van maximaal 750 m ³ met elk 2 woningen	4
≥2750 m ² (3x750 m ² voor de woningen en 5x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 2 woningen en 1 woongebouw van maximaal 1500 m ³ met 2 woningen van elk maximaal 750 m ³	4
≥3500 m ² (4x750 m ² voor de woningen en 5x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	2 woongebouwen van 1500 m ³ met elk 2 woningen van elk 750 m ³	4

Hergebruik bestaande van bijbehorende bouwwerken

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.

Voorbeelden ter toelichting tabel:

1. Alle voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing met een totale oppervlakte van 1250 m² wordt gesloopt. Ter compensatie daarvan kan 1 woning van 750 m³ of 1 woongebouw van 750 m³ met 2 woningen met bijbehorende bouwwerken voor bestaande en nieuwe woning(en) worden gerealiseerd. De resterende gesloopte m² (250 of 150 m²) kunnen *niet* voor een locatie elders worden ingezet
2. Op een locatie is 1250 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing aanwezig. Men wil 1 woning van 600 m³ bouwen. Alle voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. De woning kan in de toekomst (net als iedere andere woning in het buitengebied) uitbreiden tot 750 m³. Daarom wordt qua sloop ook uitgegaan van een woning van 750 m³.
5. **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 gewaarborgd en

aansluitend op de uitgangspunten van het beleid in voldoende mate sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Toelichting

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.

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 m². De bouw van de woning(en) vindt plaats op één locatie Voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m². Als gebruik wordt gemaakt van meerdere locaties, dan wordt voor die locaties met één planologisch procedure vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd.**

Toelichting

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 m² 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 m².

7a. Als op basis van een Rijks-of provinciale regeling een financiële vergoeding is of wordt toegekend voor het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten, dan moet worden aangetoond dat de realisatie van één of meerdere woningen noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen bekostigen.

Toelichting

Als een eigenaar een vergoeding ontvangt vanuit een Rijks-of provinciale regeling om het agrarisch bedrijf te beëindigen, dan kan die regeling ook een vergoeding voor de sloop van de stal(len) bevatten. Als dat het geval is dan worden de kosten voor de sloop van de agrarische bebouwing met die vergoeding (deels) gedekt. Voor de eventuele resterende kosten kan het realiseren van één of meerdere woningen uitkomst bieden. In het verzoek om medewerking te verlenen aan de functieverandering van VAB naar wonen moet worden aangetoond dat voor het dekken van de resterende sloopkosten het realiseren van het gewenste aantal woningen noodzakelijk is.

7b. Voor bedrijven die deelnemen aan een beëindigingsregeling vanwege de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden, hun bedrijfsvoering volledig beëindigen en alle bedrijfsbebouwing volledig verwijderen, kan op verzoek in afwijking van artikel 7a een bouwmogelijkheid voor één woning van maximaal 750 m³ worden toegekend. Mocht blijken dat de vergoeding vanuit deze Rijks- of provinciale regeling en deze toegekende bouwmogelijkheid niet voldoende is om de resterende kosten te dekken, dan kan één of meerdere aanvullende woningen daarvoor nog uitkomst bieden. De resterende, niet gecompenseerde kosten moeten met een financiële onderbouwing inzichtelijk worden gemaakt. Voor de kostendekkende woningen blijven de regels voor functieverandering overeenkomstig van toepassing.

Toelichting

Om de stikstofdepositie te verminderen op de Natura 2000-gebieden in Nederland biedt het Rijk subsidieregelingen aan om veehouderijen te compenseren wanneer zij hun depositie verminderen. Omwille van het maatschappelijk belang, wordt een uitzondering op de voorwaarde 7a van het functieveranderingsbeleid (VAB) gemaakt voor deze deelnemers. Wel blijven de overige uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid van toepassing. Voor een eerste extra woningbouwmogelijkheid hoeft niet inzichtelijk te worden gemaakt of de woning noodzakelijk is om de kosten te compenseren. Dit biedt de deelnemer de zekerheid van een extra woning en draagt bij aan vermindering van administratieve lasten voor alle partijen. Het draagt ook bij aan de lokale milieuwinst en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer de deelnemer inzichtelijk maakt dat een grotere compensatie nodig is in de vorm van extra woningbouwkavels, dan kan conform voorwaarde lid 7a hiervoor een aanvraag worden ingediend. Ten alle tijden kan het aantal compensatiewoningen nooit meer bedragen dan deze genoemd zijn in artikel 4 van deze regeling. In de financiële onderbouwing moet men aantonen dat de vergoedingen vanuit de subsidieregelingen en bouwmogelijkheid van één extra woning onvoldoende zijn om de sloop, ofwel de ontmanteling van het erf te bekostigen. Daarbij mogen ontmantelingskosten worden uitgelegd in ruime zin. Ook bijvoorbeeld mestputten uitzuigen en reinigen, asbestsanering, (bodem) onderzoeken, bodemsanering, verwijderen erfverharding, aanvullen grond, egaliseren en inzaaien, ruimtelijke procedurekosten en leges valt onder de noemer van kosten van de sloop. Het betreft dus alle (ruimtelijke) kosten om het terrein weer gebruiksklaar op te leveren. Wat niet als kosten kunnen worden opgevoerd zijn bijvoorbeeld de aflossingen van financieringen, een inkomensvoorziening en het voldoen van een eventuele belastingclaim.

VOORWAARDEN KWALITEIT WONINGEN

8. De te realiseren woning(en) moet(en) aardgasloos, levensloopbestendig, natuurinclusief en (bijna) energieneutraal zijn gebouwd en in ieder geval voldoen aan het Bouwbesluit.

Toelichting

Woningen die nu worden gebouwd moeten voorbereid zijn om decennia lang dienst te kunnen doen. Vanuit dit perspectief en met de kennis van nu vraagt dit een bepaalde kwaliteit van de woningen. Nieuw te bouwen woningen moeten op basis van wet- en regelgeving sowieso afgekoppeld zijn van het aardgas.

De ontwikkelingen in de zorg vragen om levensloopbestendige woningen die daarmee ook geschikt zijn om langer thuis te kunnen blijven wonen met een zorgvraag; een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer is op de begane grond aanwezig. Daarnaast bieden alle ruimtes in de woning voldoende ruimte om gebruik te kunnen maken van hulpmiddelen en dat obstakels zoals drempels/op- en afstappen en hellingen niet aanwezig zijn. Het voldoen aan de betreffende voorwaarden van WoonKeur kan daarbij ondersteunend zijn aan de onderbouwing dat een woning ook daadwerkelijk levensloopbestendig is.

De druk op en waardering van natuur en landschap vraagt ook om woningen die de natuurwaarden ten goede komen en daarmee natuurinclusief zijn, bijvoorbeeld door nestkasten in gevels en/of groene daken/gevels. Vanwege het belang van het klimaat wordt ook een voorwaarde gesteld aan de energetische kwaliteit van de realiseren woningen. Verder moet logischerwijs in ieder geval worden voldaan aan het geldende Bouwbesluit.

9. De herontwikkeling van het erf wordt benut om ook de bestaande woning te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.

Toelichting

Bij een VAB-initiatief blijft doorgaans de bestaande agrarische bedrijfswoning bestaan en wordt deze omgezet in een burgerwoning. Tegelijkertijd biedt de bouw van de nieuwe woning(en) na sloop van de bedrijfsgebouwen ook de kans om deze bestaande woning te verduurzamen en daarmee het comfort verder te verbeteren en energielasten te verlagen. Deze voorwaarde is erop gericht om die kans te benutten en de betrokkenen bij een VAB-initiatief uit te dagen om met een plan te komen dat ook bijdraagt aan de kwaliteit/duurzaamheid van de bestaande woning. Hiervoor kan bijvoorbeeld ook gebruik worden gemaakt van de Toekomstbestendig wonen lening en advies van het AGEM Energieloket. Deze voorwaarde is net als voorwaarde 8 bij woningsplitsing een wenswaarde.

VOORWAARDE BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

10. a. Elke zelfstandige woning (bestaand en nieuw) heeft recht op maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m² 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 bouwwerken. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van de maximale (vergunningsvrije) mogelijkheden aan bijbehorende bouwwerken.
- 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.

Toelichting

In lijn met wat gebruikelijk is hebben de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning(en) een bouwmogelijkheid van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken. Voor het behoud van monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is onderdeel van de voorwaarde dat deze gebouwen bij aanwezigheid gebruikt moeten worden als bijbehorend bouwwerk. Als de omvang van deze gebouwen kleiner is dan het aantal m² dat is toegestaan, dan mag het resterende deel aan bijbehorende bouwwerken nieuw worden gerealiseerd. Als de omvang van de aanwezige monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen groter is, dan mag het bijbehorende aantal m² in zijn geheel gebruikt worden als bijbehorende bouwwerken. In dat laatste geval mogen dus geen aanvullende bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. In het belang van de omgevingskwaliteit wordt bij het op te stelling inrichtingsplan uitgegaan van de maximale (vergunningsvrije) mogelijkheden aan bijbehorende bouwwerken. Tot slot mag hergebruik plaatsvinden van bestaande bouwwerken om te gebruiken als bijbehorende bouwwerken. Voorwaarde is wel dat de positie en uiterlijke verschijningsvorm past bij/in het erfinrichtingsplan voor de gehele locatie.

Volledigheidshalve wordt genoemd dat landelijke wet- en regelgeving (Wabo) in principe en onder bepaalde voorwaarden mogelijkheden biedt om tot 150 m² vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren. Tijdens de behandeling van het verzoek om functieverandering naar wonen kan vanuit de gemeente de wens bestaan daarover het gesprek te voeren, zodat duidelijkheid bestaat over het gebruik van de mogelijkheid om zonder vergunning het aantal m² bijbehorende bouwwerken uit te breiden.

VOORWAARDE LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

- 11. 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. Bijlage 4 voor wat betreft het onderdeel 'bebouwing' maakt onderdeel uit van de welstandsnota en initiatieven worden daar door de Welstandscommissie aan getoetst.**

Toelichting

Uitgangspunt is dat de nieuwe situatie ruimtelijk (landschappelijk en stedenbouwkundig) ingepast moet worden in de omgeving. Het gaat daarbij om de inpassing van het erf in het landschap, de inrichting van het erf en de uitstraling van de bebouwing op het erf. Het erf -en landschappelijk inrichtingsplan moet daarom voldoen aan de bijlage 1, 2, 3 en 4. Bijlage 1 en 2 bevat informatie over landschapstypen en bijbehorende karakteristieken. Bijlage 3 geeft een beschrijving (leidraad) van de afzonderlijke landschapselementen. Deze bijlagen hebben hun oorsprong uit het bestemmingsplan Buitengebied – 2012. Bijlage 4 bevat op verschillende onderdelen richtlijnen voor een ruimtelijke inpassing. Met een voorwaardelijke verplichting (in het voor de gewenste ontwikkeling op te stellen bestemmingsplan) en via anterieure overeenkomst wordt geborgd dat de ruimtelijke inpassing is gerealiseerd binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe bestemming (Wonen) en vervolgens ook in stand wordt gehouden.

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.

Wat betreft de inpassing wordt ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor natuurinclusiviteit. Dit wil zeggen dat de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de directe omgeving (het erf) zodanig plaatsvindt dat de aanwezige natuurwaarden hier baat bij hebben. Het gaat dan bijvoorbeeld om maatregelen als het plaatsen van nestkasten in gevels en rekening houden met het type beplanting voor het aantrekken van vogels/vlinders/bijen/insecten. Daarnaast kunnen maatregelen als groene/sedum daken en/of gevels en wadi's niet alleen van betekenis zijn voor natuur maar ook in het kader van klimaatadaptatie. Daarnaast moet ten aanzien van de inpassing ook aandacht zijn voor het gebruik van bronnen die het mogelijk maken dat de nieuwe woningen aardgasloos en (bijna) energieneutraal zijn.

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. En daarmee, in het belang van beeld/omgevingskwaliteit, dus voor de beoordeling van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken.

VOORWAARDE ANTI-DUBBELGEBRUIK

12. Als een woning op basis van functieverandering wordt/is gerealiseerd, dan komt deze niet aanmerking voor splitsing.

Toelichting

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.

TOELICHTENDE AANVULLING

De voorwaarden voor functieverandering van VAB naar wonen zijn gebaseerd op de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. In bijlage 6 is een vergelijking opgenomen tussen de nota van uitgangspunten en de voorwaarden in voorliggende notitie.

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Richtlijn landschappelijke inpassing.

Percelen¹ van 0 tot 2000 m².

Te realiseren eenheden landschapselementen per 500 m² perceel (keuzelijst):

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| • Enkele opgaande beplanting; | 20 strekkende meter |
| • Boomgaard; | niet haalbaar |
| • Vlakvormige opgaande beplanting; | 40 m ² |
| • Haag; | 25 strekkende meter |
| • Poel; | niet haalbaar. |
| • Vlakvormig riet – natte oever; | 30 m ² |

Percelen vanaf 2000 m².

Te realiseren eenheden landschapselementen per 500 m² perceel (keuzelijst):

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| • Enkele opgaande beplanting; | 20 strekkende meter |
| • Boomgaard; | 80 m ² |
| • Vlakvormige opgaande beplanting; | 40 m ² |
| • Haag; | 50 strekkende meter |
| • oeverlijn poel; | 15 strekkende meter |
| • Vlakvormig riet – natte oever; | 30 m ² |

Bovenstaande punten geven keuzemogelijkheden aan. Het is niet zo dat alle genoemde punten (elementen) gerealiseerd hoeven te worden. De initiatiefnemer kan ervoor kiezen om één type landschapselement te gebruiken. Een combinatie van elementen kan ook, daarbij dient dan wel de totale hoeveelheid gehaald te worden.

Aandachtspunt; een poel moet een minimale wateroppervlakte van 50 m² (exclusief talud) hebben. Anders functioneert deze niet. Op een klein perceel is het daarom niet haalbaar om een goede poel te realiseren. Voor een functionele boomgaard geldt hetzelfde.

In de beschrijvingen van de landschapselementen worden de minimale maten van de verschillende elementen genoemd. Deze zijn leidend.

Toelichting landschapselementen

Hieronder is opgenomen wat onder de landschapselementen wordt verstaan.

Enkele opgaande beplanting:

- *Elzensingel*
- *Bossingel*
- *Laan*
- *Knotboom*
- *Fruitlaan*
- *Bomenrij*

Haag:

- *Knip- of scheerheg*
- *Struweelhaag*
- *Vlechthege*

Boomgaard:

- *Hoogstamboomgaard*
- *Halfstamboomgaard*
- *Struikenboomgaard*

Oeverlijn vijver:

- *Poel en klein historisch water*

Vlakvormige opgaande beplanting:

- *Houtwal*
- *Struweelrand*
- *Hakhoutbos*
- *Griend*

Vlakvormig riet – natte oever:

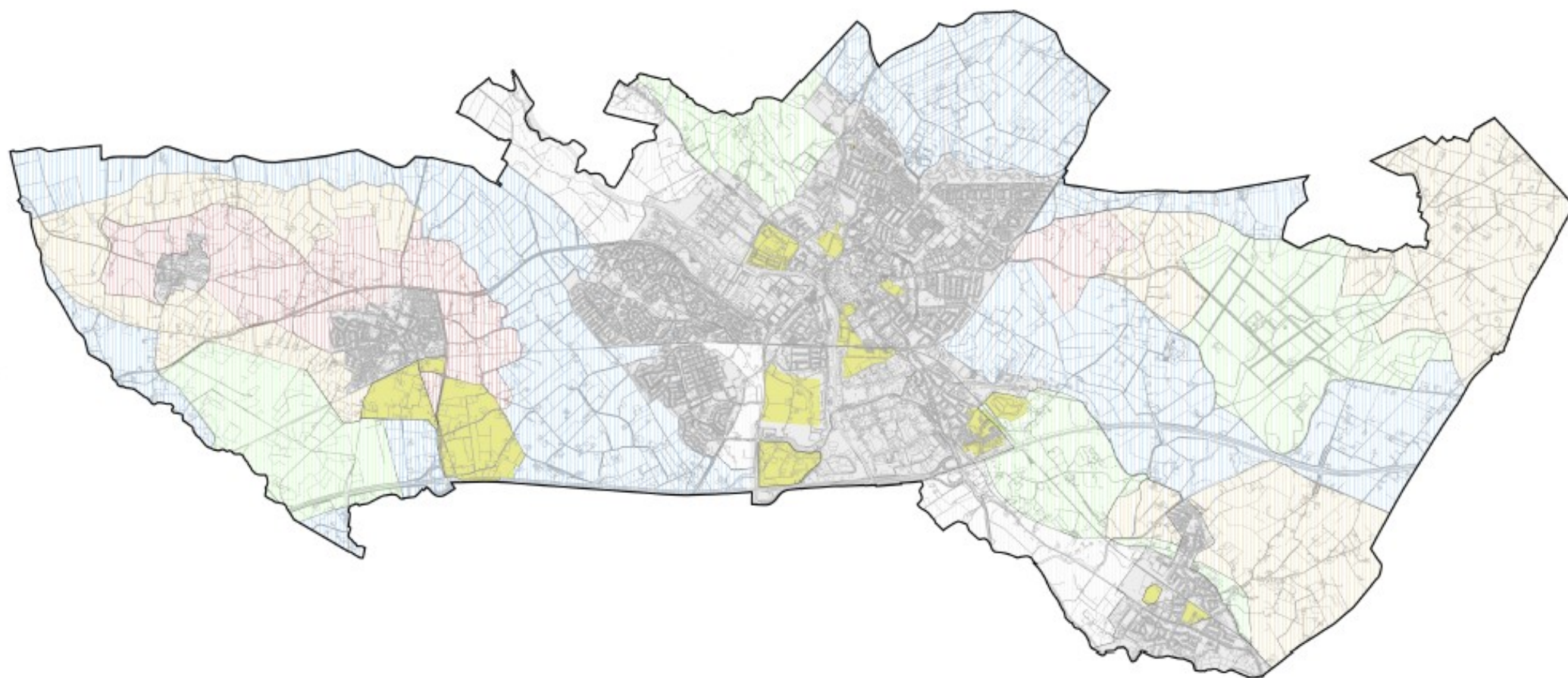
- *Rietzoom en klein rietperceel*
- *Natuurvriendelijke oever*

¹ Met percelen wordt bedoeld het totaal aan gronden dat na functieverandering bestemd is met een woonbestemming.

Onderstaande tabel geeft weer in welk landschapstype welke landschapselementen toegepast kunnen worden. Waar welke landschapstypen van toepassing zijn, is terug te vinden in bijlage 2.

Welke landschapselementen is in welk landschapstype toe te passen	<i>Essenlandschap</i>	<i>Kampenlandschap</i>	<i>Heideontginning</i>	<i>Rivierweide</i>	<i>Bos- en landgoederen</i>
Poel en klein historisch water		X	X	X	
Houtwal	X	X	X		
Elzensingel		X	X	X	
Bossingel	X	X			X
Knip- of scheerheg	X	X		X	X
Struweelhaag	X	X	X	X	
Laan			X		X
Knotboom		X	X	X	X
Hoogstamboomgaard		X	X	X	X
Struweelrand	X	X		X	
Vlechtheg	X	X		X	
Fruitlaan		X			X
Halfstamboomgaard					X
Struikenboomgaard					X
Hakhoutbosje		X	X		X
Griend				X	
Bomenrij	X	X	X		
Rietzoom en klein rietperceel			X	X	
Natuurvriendelijke oever			X	X	

Bijlage 2 – Landschapstypen.



LANDSCHAPSTYPES



Essenlandschap



Kampenlandschap



Natte broek- en heideontginningen



Rivierweidenlandschap



Bos- en landgoederen

WELSTANDSZONES



Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 – Leidraad Toetsingskader Landschapselementen.

Met deze bijlage wordt een nadere toelichting gegeven op de diverse landschapselementen.

Poel en klein historisch water

Poelen zijn natuurlijke of gegraven laagtes. Vaak vervulden poelen meerdere functies, onder andere om vee te kunnen laten drinken. Het is belangrijk de historische contouren/vormen te behouden. 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.

Instapeisen

- Zowel een poel als een klein historisch water is doorgaans een geïsoleerd stilstaand water dat gevoed wordt door grond- en/of regenwater.
- Een poel mag in verbinding staan met sloten of greppels wanneer sprake is van een natuurlijke eenheid die vrij afwatert.
- Een poel heeft een wateroppervlak van minimaal 0,5 en maximaal 50 are.
- De poel of vijver heeft een natuurlijk talud, er is geen gebruik gemaakt van vijverfolie.

Inrichtingseisen bij aanleg poel en klein historisch water:

- oppervlakte poel gemeten vanaf insteek talud met maaiveld minimaal 150 m²;
- oppervlakte poel gemeten vanaf insteek talud met maaiveld maximaal 700 m²;
- de oeverlengte moet minimaal 40 meter bedragen;
- diepte poel maximaal 2,50 meter;
- taluds minimaal 1:3;

- grondwaterstand locatie waar poel wordt aangelegd in september niet dieper dan 1,30 cm onder het maaiveld;
- indien de zone rond de poel wordt ingezaaid met een mengsel, dient het mengsel uitsluitend inheemse plantensoorten te bevatten.
- afstand tussen nieuwe poelen tenminste 100 meter.

Houtwal

Houtwallen zijn bepalend voor 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.

Instapeisen

- Een houtwal is een vrijliggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken. De houtwal kan gesitueerd worden op een aarden wal.
- De houtwal is minimaal 20 meter lang en maximaal 15 meter breed.

Inrichtingseisen bij aanleg Houtsingel en houtwal

- alleen gebruik inheemse bomen en struiken;
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 2,00 m x
- 2,00 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende houtwallen op één perceel is tenminste 50 meter.

Elzensingel

Elzensingels zijn lijnvormige landschapselementen die grotendeels bestaan uit een enkele rij zwarte elzen en vaak langs slootkanten staan. Deze elzensingels komen vooral voor in het laagveen-, zand of rivierengebied. Elzensingels zijn van groot belang voor de inheemse flora en fauna.

Instapeisen

- Een elzensingel is een lijnvormig landschapselement dat grotendeels bestaat uit een rij Zwarte els en als hakhout wordt beheerd.
- Een elzensingel is minimaal 20 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg elzensingel

- alleen gebruik inheemse elzen plantsoen / bomen;
- minimaal 20 stuks plantsoen per 20 meter elzensingel aanplanten;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende elzensingels op een perceel is tenminste 20 meter.

Bossingel

Bossingels en kleine bosjes zijn landschapselementen die bestaan uit hoog opgaande beplanting. Het kunnen doorgeschoten hakhoutwallen zijn, maar ook recent aangelegde houtsingels. Een bosje is een klein vrij liggend vlakelement, een singel is een lijnvormig element.

Instapeisen

- Een bossingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement met opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken.
- Een bossingel is minimaal 20 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg bossingel

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 1,50m x 1,50 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende bossingels op één perceel is tenminste 50 meter.

Knip- of scheerheg

Heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Op de droge gronden dienden de heggen veelal als eigendoms- of perceelscheiding. De doornige 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.

Instapeisen

- Een knip- of scheerheg is een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.
- Een knip- of scheerheg is minimaal 25 meter lang.
- Een knip- of scheerheg kan periodiek gevlochten worden.

Inrichtingseisen bij aanleg knip- of scheerheg

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- het betreft een element met één- of twee rijen;
- 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;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van Nederlandse herkomst;
- mogelijk raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij.

Struweelhaag

Struweelhagen komen in heel Gelderland voor en er zijn vele lokale varianten. Een struweelhaag wordt minder frequent gesnoeid en kan daardoor breder uitgroeien. Soms is er sprake van speciale beheervormen zoals vlechthekken. Struweelhagen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna.

Instapeisen

- Een struweelhaag is een vrijliggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken.
- Een struweelhaag is minimaal 25 meter lang.
- Hagen die minimaal eenmaal per 3 jaar worden gesnoeid horen tot het beheertype Knip- of scheerheg.

Inrichtingseisen bij aanleg struweelhaag

- alleen gebruik inheemse struiken, waarvan 50% bestaat uit doornachtige struiken;
- het betreft een element met één- of twee rijen;
- 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;

- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende struweelhagen op een perceel is tenminste 50 meter.

Laan

Lanen zijn wegen die aan beide zijde met een of meerdere rijen bomen zijn beplant. Vooral op landgoederen en buitenplaatsen zijn ze in het verleden aangeplant. Lanen werden niet alleen aangeplant uit esthetische motieven, maar dienden ook als beschutting tegen weersinvloeden 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.

Instapeisen

- Een laan is een weg of pad, die aan beide zijden met een of meerdere rijen bomen is beplant en is bedoeld en aangelegd als laan.
- Bij een laan gaat het meestal om bomen van dezelfde soort en leeftijd en er is sprake van een herkenbaar en regelmatig plantverband.
- Onder dit beheertype vallen ook dijken met een weg, bovenop de kruin van de dijk, die aan beide zijden met bomen is beplant.
- Een laan is minimaal 40 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg laan

- alleen gebruik inheemse bomen;
- plantafstand in de rij minimaal 8 en maximaal 12 meter;
- afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;
- aanplant laanbomen met minimale boommaat 10-12;
- raster minimaal op 1 meter uit het hart van de buitenste rij.

Knotboom

Knotbomen zijn bomen met een opgaande stam, waarbij periodiek de boven op die stam groeiende takken (of pruike) worden gesnoeid. Op deze snoeihoogte ontstaat een vergroeiing van de stam: de knot. Knotteiken worden traditioneel een keer 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. Knotbomen bieden broedgelegenheid aan diverse vogels. Vooral oude knotbomen kunnen zeldzame mossen en korstmossen herbergen.

Instapeisen

- Een knotboom is een inheemse loofboom, waarvan de stam periodiek op een hoogte van minimaal 1,0 meter boven maaiveld wordt afgezet (geknot).
- Knotbomen kunnen solitaire bomen zijn, rijen of kleine groepen.

Inrichtingseisen bij aanleg knotboom

- alleen gebruik inheemse bomen;
- plantafstand in de rij minimaal 5 meter en maximaal 25 meter;
- aanplant 'laanbomen' met minimale maat 10-12 of 3 jarige onbeworteld wilgenstek;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende knotbomenrijen op een perceel is tenminste 20 meter.

Hoogstamboomgaard

Een hoogstamboomgaard is een boomgaard of boomweide met fruit- of notenbomen. Hoogstamboomgaarden komen vooral voor als onderdeel van het boeren erf, maar ook bij landgoederen en buitenplaatsen waren vaak boomgaarden te vinden. Hoogstamboomgaarden komen met name voor op kleigronden, op zandgrond zijn ze relatief schaars. 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.

Instapeisen

- Een hoogstamboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,50 meter hoog en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.
- Een hoogstamboomgaard bestaat uit minimaal 6 fruitbomen en heeft een dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 bomen per hectare.
- Een hoogstamboomgaard is vaak in een cluster geplant en duidelijk afgescheiden van de omgeving.

Inrichtingseisen bij aanleg hoogstamboomgaard

- Minimaal 6 bomen;
- Stam van minimaal 1,50 meter hoog;
- Dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 fruitbomen per ha.;
- Aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10;
- Rond jonge bomen boomkorf aanbrengen indien perceel wordt beweide.

Struweelrand

Struweelranden zijn aaneengesloten randen die 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. Struweelranden kunnen dienen als overgangsbied tussen een agrarisch perceel en bos. Ze zijn vooral van belang voor insecten, amfibieën, reptielen, broedvogels en planten.

Instapeisen

- Een struweelrand is een aaneengesloten rand met een wisselende beplanting (bramen en/of andere inheemse bomen of struiken) en een kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden die zich spontaan ontwikkelen.
- De rand is minimaal 25 meter lang en maximaal 20 meter breed.
- Maximaal 50% van de oppervlakte van de rand wordt ingenomen door bomen en/of struiken.
- De struweelrand kan langs een bosrand of een landschapselement liggen, maar ook vrij in het veld, bijvoorbeeld langs een perceelsrand.

Inrichtingseisen bij aanleg struweelrand

- in de rand komen minimaal 10 inheemse grassen en/of kruiden voor. Om hiertoe te komen mag de rand ook worden ingezaaid met een (inheems) zaadmengsel.

Vlechtheg

Een vlechtheg is een heg waarbij door het half inkappen en horizontaal buigen van takken een dichte heg wordt gevormd. Het historische hoofddoel van vlechtheg is veekering. Bijkomende voordelen van deze beheersvorm is dat de heg door het vlechten wordt aangezet tot natuurlijke verjonging. Een vlechtheg kan daardoor eeuwenoud worden. Vlechtheggen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna.

Instapeisen

- Een vlechtheg is een vrijliggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten, (deskundig) gevlochten begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken.
- Een vlechtheg is minimaal 25 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg gelegde heg/vlechtheg

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- het betreft een element met één- of twee rijen;
- 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;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van Nederlandse herkomst;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende heggen op een perceel is tenminste 50 meter.

Fruitlaan

Fruitlanen zijn wegen die zijn beplant met een of meerdere rijen fruitbomen. Lanen werden niet alleen aangeplant uit esthetische motieven, maar dienden ook als beschutting tegen weersinvloeden en voor de houtproductie. Lanen vormen niet zelden de oprit naar landhuis of boerderij. Lanen zijn van belang voor oude bomen of boomholten gebonden vogels en vleermuizen.

Instapeisen

- Een fruitlaan is een weg of pad, die aan beide zijden met een of meerdere rijen fruitbomen is beplant en is bedoeld en aangelegd als laan.
- Bij een laan gaat het meestal om bomen van dezelfde soort en leeftijd en er is sprake van een herkenbaar en regelmatig plantverband.
- Een laan is minimaal 40 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg fruitlaan

- alleen gebruik inheemse fruitbomen;
- plantafstand in de rij minimaal 6 en maximaal 10 meter;
- afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;
- aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10;
- raster minimaal op 1 meter uit het hart van de buitenste rij.

Halfstamboomgaard

Halfstamboomgaarden zijn zeer authentiek. Laag genoeg om in onderhoud te nemen, hoog genoeg voor het kleinvee om er niet bij te kunnen komen. Veel halfstamboomgaarden hadden een tweeledige functie, het telen van fruit en het houden van kleinvee op dezelfde plek.

Instapeisen

- Een halfstamboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,20 meter en maximaal 1,50 hoog, de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.
- Een halfstamboomgaard bestaat uit minimaal 8 fruitbomen en heeft een dichtheid van minimaal 50 en maximaal 250 bomen per hectare.
- Een halfstamboomgaard is vaak in een cluster geplant en duidelijk afgescheiden van de omgeving.

Inrichtingseisen bij aanleg halfstamboomgaard

- Minimaal 8 bomen
- Stam van minimaal 1,20 meter hoog en maximaal 1,50 hoog
- Dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 fruitbomen per ha.
- Aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10;
- Rond jonge bomen boomkorf aanbrengen indien perceel wordt beweide.

Struikenboomgaard

Een struikenboomgaard is de ouderwetse vorm van een laagstamboomgaard. De eerste zijtakken zitten meestal op 50 cm boven de grond. De struiken bereiken een hoogte van 4 tot 5 meter. Struikenboomgaarden hebben een hoge cultuurhistorische waarde.

Instapeisen

- Een struikenboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 0,50 meter en maximaal 1,20 meter hoog waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

- Een struikenboomgaard bestaat uit minimaal 6 fruitbomen en heeft een dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 bomen per hectare.
- Een struikenboomgaard is vaak in een cluster geplant en duidelijk afgescheiden van de omgeving.

Inrichtingseisen bij aanleg struikenboomgaard

- Minimaal 6 bomen
- Stam van minimaal 0,50 meter hoog en maximaal 1,20 hoog
- Dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 fruitbomen per ha.
- Aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10;
- Rond jonge bomen boomkorf aanbrengen indien perceel wordt beweide.

Hakhoutbosje

Hakhoutbosjes voorzagen de boeren in het verleden in de behoefte aan hout. Het hout werd bijvoorbeeld gebruikt voor brandhout, staken voor de groentetuin of hout voor gereedschapsstelen. Dit type bosjes wordt ook wel geriefhoutbosje genoemd.

Instapeisen

- Een hakhoutbosje is een vrijliggend vlakvormig landschapselement, met inheemse bomen en/of struiken dat als hakhout wordt beheerd.
- Een hakhoutbosje is minimaal 1 are en maximaal 1 hectare groot.

Inrichtingseisen bij aanleg hakhoutbosje

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- plantverband van minimaal 1,50 m x 1,50 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 2,00 m x 2,00 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe hakhoutbosjes op een perceel is tenminste 100 meter.

Griend

Grienden zijn natte moerassige gebieden die zijn aangeplant met wilgen. Deze wilgen werden om de 4 tot 6 jaar enkele tientallen centimeters boven de grond afgezaagd. Het geoogste hout, vaak wilgentenen genoemd werd o.a. gebruikt als rijshout ter bescherming van waterkeringen. Vooral de oude wilgengrienden hebben vaak een rijke ondergroei van hogere planten, varens en mossen. Ze zijn ook van belang als schuilplaats voor kleine zoogdieren en broedgebied voor zangvogels.

Instapeisen

- Een griend is een vrijliggend vlakvormig landschapselement met inheemse wilgensoorten dat als hakhout wordt beheerd.
- Het griend is minimaal 1are en maximaal 1hectare groot.

Inrichtingseisen bij aanleg griend

- alleen gebruik inheemse bomen en struiken, waarvan minimaal 80% bestaat uit inheemse wilgensoorten;
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 1,50 m x 1,50 meter;
- aanplant met 2-3 jarige wilgenstek;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen nieuwe grienden op een perceel is tenminste 100 meter.

Bomenrij

Bomenrijen zijn vaak een beeldbepalende elementen in het landschap. Ook een enkele boom los in het veld of op de akker kan deze rol vervullen. Vaak ook duiden ze iets aan en zijn 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.

Instapeisen

- Een bomenrij/solitaire boom is een vrijliggend landschapselement van inheemse loofbomen.

- Bedoeld worden solitaire bomen of bomen in een groep of rij die op of langs landbouwgrond staan.
- Een bomenrij is minimaal 40 meter lang en bestaat uit minimaal 6 bomen per 40 meter.

Inrichtingseisen bij aanleg bomenrij en solitaire boom

- alleen gebruik inheemse bomen;
- plantafstand in de rij minimaal 8 en maximaal 12 meter;
- afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;
- aanplant laanbomen met minimale boommaat 10-12;
- raster minimaal op 1 meter uit het hart van de buitenste rij.

Rietzoom en klein rietperceel

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.

Instapeisen

- Een rietzoom bevindt zich langs een waterloop en bestaat uit riet-, biez en/of zeggevegetaties met een dominantie van riet, minimaal 50%.
- De rietzoom heeft een breedte van minimaal 1 meter en is minimaal 20 meter lang.
- Een klein rietperceel is een vlakvormig element met een vegetatie die overwegend uit riet bestaat.

Inrichtingseisen bij aanleg rietzoom en klein rietperceel

- het beheertype wordt aangelegd in de vorm van een plasberm of een drasberm, hierbij gelden de volgende inrichtingseisen;
- de plasberm wordt uitgegraven tot 50 cm onder of 10 boven het gemiddelde waterpeil. 50% van de breedte van de oever moet dan voldoen aan deze voorwaarde, of;

- de drasberm wordt uitgegraven tot 10 cm onder of 10 boven het gemiddelde waterpeil. 50% van de breedte van de oever moet dan voldoen aan deze voorwaarde.
- natte gedeelte van berm wordt aangeplant met rietstekken; 4 stuks per m².

Natuurvriendelijke oever

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 een hoge ecologische waarde.

Instapeisen

- Een natuurvriendelijke oever is een aaneengesloten oever langs een bestaande waterloop, in de vorm van een plas- of drasberm of flauw talud (flauw talud minimaal 1: 3) met een begroeiing van inheemse planten.
- De oever heeft een breedte van minimaal 1,5 en maximaal 10 meter en is minimaal 20 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg natuurvriendelijke oever

- een natuurvriendelijke oever wordt aangelegd in de vorm van een drasberm of een flauw talud, waarbij de volgende inrichtingseisen gelden;
- de drasberm wordt uitgegraven tot 10 cm onder of 10 boven het gemiddelde waterpeil. 50% van de breedte van de oever moet dan voldoen aan deze voorwaarde, of;
- er wordt een flauw talud aangelegd waarbij de taludschuinte minimaal 1:3 of flauwer is. Het talud wordt uitgegraven vanaf het gemiddelde waterpeil.

Voorgenoemde beschrijvingen van landschapselementen is overgenomen uit de Groenblauwe diensten van de provincie Gelderland. Als zodanig is deze subsidieregeling afgesloten, binnen andere subsidies zijn onderdelen overgenomen. Deze zijn te vinden op de website van de provincie Gelderland. De beschrijving van de landschapselementen, zoals hierboven opgenomen voldoet voor dit doel verder prima.

**Bijlage 4 – Richtlijnen ruimtelijke inpassing
functieverandering VAB naar wonen.**

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN VAB - INITIATIEVEN

Bij initiatieven voor sloop van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in ruil voor nieuwbouw van woningen, hanteert de gemeente een aantal richtlijnen. De basisrichtlijn betreft het streven om 'een boerenerf' te realiseren, dat zich naadloos voegt in de kenmerken van het omliggende landschap. De inpassing van het erf in het landschap, de inrichting van het erf en de uitstraling van de bebouwing op het erf bepalen de mate waarin het erf zich voegt. De ruimtelijke richtlijnen hebben betrekking op die aspecten. Een richtlijn geeft richting. Een ontwerp dat aan de richtlijnen voldoet is niet vanzelf een goed ontwerp. Creativiteit is niet in woorden te vangen en de richtlijnen vormen tezamen geen afvinklijst. Voor de gemeente vormen de richtlijnen het ruimtelijk toetsingskader. Wie afwijkt van de richtlijnen moet daarvoor overtuigende argumenten hebben.



Een erf is een perceel grond (terrein) met de daarbij behorende terreininrichting en ensemble van gebouwen. Het erf en het landschap hebben een sterke band met elkaar. De ondergrond waarop het erf ligt, het type landschap waarin het erf ligt en het type bedrijfsactiviteit bepalen samen de ontwikkeling en de verschijningsvorm van een erf.

ALGEMEEN

Een kenmerk van het buitengebied van Doetinchem is de verscheidenheid aan landschapstypes. Maar de schaalvergroting in de landbouw en de toename van het aantal burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zorgt voor een grover en eenvormiger landschapsbeeld. En het landschap versteent: hagen als veekering verdwijnen, net als singels en bomen als windkering, om het land efficiënt te kunnen bewerken, en op het erf maken hoogstamboomgaarden, moestuinen en

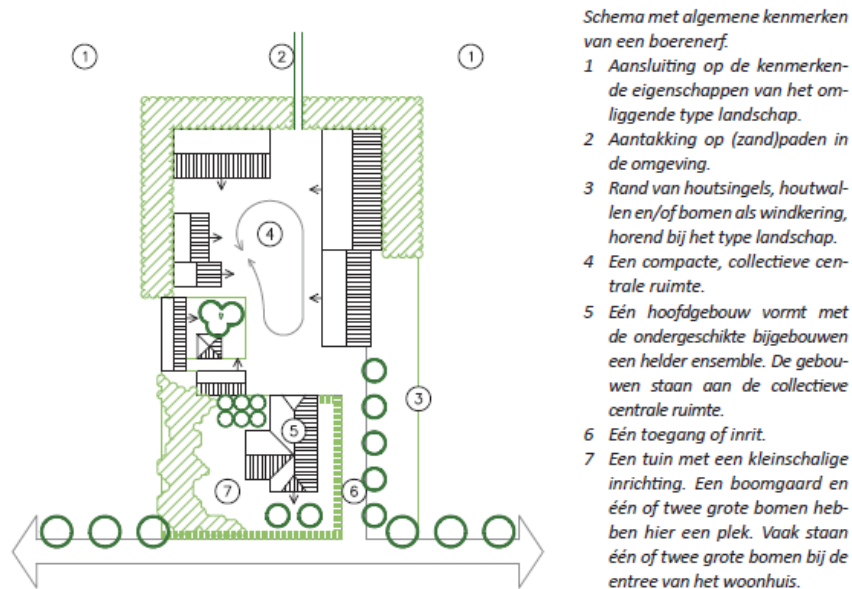
boerenassortimenten van sierplanten plaats voor algemene beplanting. Daarbij hebben erven van burgers en niet-agrarische bedrijven door de afwijkende schaal en inrichting vaak geen binding met het buitengebied, wat zorgt voor een rommelig landschapsbeeld.

Voor de gemeente is het verdwijnen van het streekeigen karakter een zorg. De gemeente streeft dan ook naar het herstellen of behouden en waar mogelijk naar het versterken van de streekeigen verscheidenheid aan landschapstypes.

Bij vab-initiatieven staat voor de gemeente het boerenerf centraal, vanwege de sterke onderlinge verwevenheid van landschap en boerenerven. De inpassing en de inrichting van de erven zijn een grote invloed op het beeld van het landschap en andersom hoort dat ook zo te zijn.

ERVEN

In het Achterhoekse landschap vormen het erf, de inrichting van het erf en de bebouwing op het erf een samenhangend geheel. De schaal van het geheel sluit aan op de kenmerkende schaal van het landschapstype waarin het erf ligt. Verder moet het erf met de omgeving als één geheel beleefbaar blijven. Als gebouwen te ver uit elkaar komen te staan dan lijkt het als snel alsof er meerdere erven zijn. Bij vab-initiatieven met nieuwbouw op een bestaand erf is voor de gemeente het herstellen of realiseren van de traditionele opzet van het boerenerf het uitgangspunt.



Kenmerken van het boerenerf zijn:

- De algemene kenmerken zoals die in bovenstaand schema staan.
- In de hoofdopzet is een duidelijke hiërarchie: het hoofdgebouw is dominant in vorm, massa en situering: de schuren (nieuwe woningen zijn eenvoudiger in vorm en massa en staan achter het hoofdgebouw.
- De gebouwen staan aan de centrale gemeenschappelijke ruimte: de entree van woningen ligt aan die ruimte.
- De maximale onderlinge afstand tussen twee gebouwen is 15 meter.
- Het voorterrein is vrij van bebouwing, behalve bij een traditionele achterstevoren ligging (dat kan in het essen- en het kampenlandschap).
- Tussen de bebouwing en de erfgrans is ruimte voor erfbeplanting.

- Erfinrichting:
 - geen hekwerken in het voorterrein.
 - streekeigen beplanting langs de randen.
 - hagen rond de moestuin, de boomgaard en de voortuin.
 - de hoeveelheid verharding is beperkt.
- Afscheidingen van privégedeeltes op het erf bestaan uit streekeigen beplanting.
- Bij bestaande erven
 - te slopen vrijkomende agrarische bebouwing zo kiezen dat het ensemble blijft bestaan of het oorspronkelijke ensemble terugkomt.
 - Aandacht voor de oorspronkelijke contour van het erf.
- Verlichting is beperkt aanwezig en heeft een eenvoudige vormgeving.



Voorbeelden van klassieke erfinrichtingen.

B E B O U W I N G

In de gemeente is geen duidelijk streekgebonden boerderijtype te herkennen. Wel zijn er drie hoofdvormen, die door elkaar voorkomen. Het meest voorkomende type is het Hallehuis. In de gemeente zit het streekeigene vooral in de details en versieringen, zoals wolfseinden, schoorstenen, windveren, roedeverdelingen, luiken en spreuken.

Het klassieke boerderijtype verdwijnt steeds meer voor comfortabele woningen waarvan de vormgeving geen binding heeft met het buitengebied. Het verdwijnen ervan ziet de gemeente als een gemis. Voor het beeld van het buitengebied is vooral de inpassing van de bebouwing in het landschap belangrijk. Vanuit het landschap en vanaf de weg zijn vooral de stoere kapen en de erfbeplanting zichtbaar. De gemeente stuurt daarom vooral op de inpassing en inrichting van het erf. Als gevolg van het ontbreken van een duidelijk herkenbare streekeigen architectuur is de gemeente terughoudend met het voorschrijven van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken.

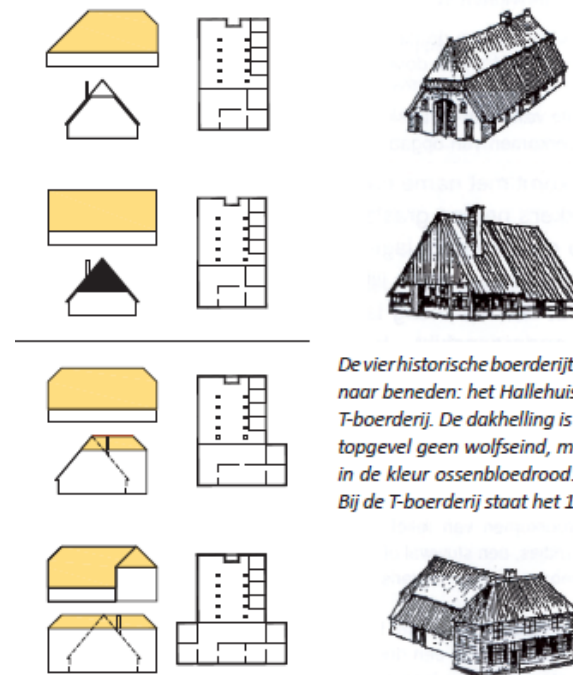
Algemeen

- De bebouwing heeft een agrarische uitstraling (boerderijstijl).
- In het landschap is de kap het meeste markante element. Het dakvlak is door de verhoudingen de meest bepalende 'gevel'.
- De bebouwing op het erf bestaat uit niet-gelede, kloeke bouwvormen zonder aan- of uit-bouwen.
- Het dak is een zadeldak of een lessenaardak met een hellinghoek van tussen 40° en 60° ten opzichte van het horizontale vlak.
- Het kleurgebruik is streekgebonden.

Hoofdgebouw

- De goothoogte van de woning is maximaal 4,5 meter.
- De verschillen in woon- en werkgedeelten komen tot uiting in de gevels.
- Alle materialen zijn mogelijk, traditionele materialen zijn wenselijk.
- Het streekeigen gevelmateriaal is een donkerkleurige baksteen.
- De bijgebouwen, de 'schuren', zijnde de nieuwe woningen
- De vormgeving is functioneel: een bedrijfsmatige uitstraling.
- De bouwmassa is eenvoudig met een doorgaand zadeldak, lage zijgevels en lage goten.
- Alle functies, zowel binnen als buiten, bevinden zich onder kap.
- Een groot dakoppervlak zonder uitstekende delen, zoals een dakkapel.
- De schoorsteen staat midden op de kap.

- De 'schuren' hebben geen goten, wel grote dakoverstekken rondom.
- De entree is duidelijk, gebaseerd of afgeleid van de baanderdeur.
- Weinig gevelopeningen, de gevelopening zijn verticaal gericht.
- Alle materialen zijn mogelijk, traditionele materialen zijn wenselijk.
- De detaillering is eenvoudig, traditioneel en streekeigen.



De vier historische boerderijtypen in de gemeente Doetinchem. Van boven naar beneden: het Hallehuis, de Saksische boerderij, het Krukhuis en de T-boerderij. De dakhelling is ongeveer 45°. Bij de Saksische boerderij is de topgevel geen wolfseind, maar een houten rechte beschieting, meestal in de kleur ossenbloedrood. De dakhelling is wat steiler, ongeveer 60°. Bij de T-boerderij staat het 1 of 2 lagen hoge woonhuis dwars op de stal.

TOEKOMSTGERICHTBOUWEN

Energie

- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.

Materialen

- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geldt een maximum grenswaarde van 1,0.

Klimaatadaptatie

- Aantoonbaar tegengaan van hittestress in de woning en op het erf.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren en vasthouden in de eigen tuin en/of op het erf. Een zo groot mogelijk deel van het erf onverhard laten draagt daar aan bij.

Groen- en natuurinclusief bouwen

- Groen- en natuurinclusief is het zodanig bouwen van de woning en inrichten van het erf dat de natuurwaarden er baat bij hebben. Het ontwikkelen van groen is van belang voor bescherming en ontwikkeling van soorten, voor de biodiversiteit, voor een prettige leefomgeving, voor welzijn en gezondheid en voor klimaatverbetering.
- Integraal in de architectuur opnemen van schuil- en nestvoorzieningen voor (beschermde) diersoorten. Bijvoorbeeld speciaal ingebouwde vleermuiswanden, vogelruimten onder dakpannen neststenen voor huismussen.
- Integraal in de inrichting van het erf opnemen van schuil- en nest-voorzieningen voor (beschermde) diersoorten. Bijvoorbeeld nestkasten, insectenhôtels en faunapassages.
- Toepassen van gebouwgebonden ingrepen, zoals groene daken en/of groene gevels.

- De erfafscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen.

Bijlage 5 - Cultuurhistorisch waardevolle locaties.

Adressen waarvan hoofdgebouw, bijgebouw en/of het ensemble beoordeeld zijn als cultuurhistorisch waardevol.

Adressen Doetinchem

Auroraweg 2
Auroraweg 3
Barlhammerweg ong.
(grenspaal)
Berkelaarlan 4
Berkelaarlan 5
Bezelhorstweg 15
Bezelhorstweg 19
Bezelhorstweg 25
Bezelhorstweg 31c
Bezelhorstweg 91
Bielheimerweg 2
Bielheimerweg 5
Broekstraat 8
Broekstraat 10/10a
Bruggenweg 1
Bruggenweg 3
Bruggenweg 4
De Gaarde 286
De Gaard 345a
Diepengoorsestraat 3
Diepengoorsestraat 6
Ellegoorsestraat 8
Ellegoorsestraat 23
Ellegoorsestraat 29
Ellegoorsestraat 34

Gaanderenseweg 333
Gaanderenseweg 344
Gaanderenseweg 375
Gaanderenseweg 378
Goorstraat 8
Goorstraat 19/19a
Groot Hagen 5/7/9/11
Groot Hagen 8
Haafsweg 4/6
Haafsweg 9
Halseweg 1
Halseweg 3/3a
Heinoordenweg 3
Hogenslagenweg 7/9
Hulleweg 5
Hulleweg 6
Hulleweg 10/10a
Hulleweg 11/11a
Ijzevoordseweg 30
Ijzevoordseweg 33
Ijzevoordseweg 35
Keppelseweg 276
Keppelseweg 288
Keppelseweg 300
Keppelseweg 376
Kilderseweg 25
Kilderseweg 31

Kloosterlaan 2
Kloosterlaan 4
Koekendaalseweg 7
Kommendijk 10/10a
Loordijk 2
Loordijk 5
Loordijk 24
Lubberslaan 17
Nijmansweg 3/3a
Nijmansweg 4
Nijmansweg 6
Ooijmanlaan 8
Ooijmanlaan 13
Ooijmanlaan 14/14a
Ooijmanlaan 19
Oud Kilderseweg 43
Oud Kilderseweg 53
Oud Kilderseweg 55
Oud Kilderseweg 57
Oude Doetinchemseweg 25
Oude Terborgseweg 273
Oude Terborgseweg 309
Oude Terborgseweg 313
Oude Wehlseweg 8
Oude Wehlseweg 18
Pinnedijk 35
Prins Alexanderstraat 80
Prins Mauritsstraat 38

Rekhemseweg 85
Rekhemseweg 175
Rembrandweg 3
Rietveldweg 2
Rietveldweg 3
Rietveldweg 4
Rietveldweg 6
Rietveldweg 8/8a
Speelmansstraat 7/7a
Stadsheidelaan 8/8a
Stadsheidelaan 10/10a
Stadsheidelaan 14
Stadsheidelaan 17
Stadsheidelaan 18
Stadsheidelaan 22
Stroombroekweg 2
Stroombroekweg 7
Turfweg 8
Turfweg 11
Turfweg 14
Varsseveldseweg 250
Varsseveldseweg 252
Varsseveldseweg 255
Varsseveldseweg 264
Varsseveldseweg
284/284a/286
Varsseveldseweg 285/285a
Vennenlaan 6
Vennenlaan 9

Adressen Gaanderen

Akkermansweg 6
Akkermansweg 8
Binnenweg 6
Binnenweg 10/10a
Heidedijk 9
Heidedijk 13
Hertelerweg 2
Hertelerweg 10
Hertelerweg 12
Hertelerweg 16
Hertelerweg 17
Hogeweg 77
Kerkstraat 6
Kerkstraat 8
Kerkstraat 13
Kerkstraat 71
Kerkstraat 91
Kerkstraat 295
Oude Pinnedijk 2
Peppelmansdijk 20
Peppelmansdijk 26
Pierikstraat 1
Pierikstraat 6
Pierikstraat 11
Pinnedijk 4
Pinnedijk 11
Pinnedijk26
Pinnedijk 29/29a
Pinnedijk 31/31a
Rijksweg 280
Smidstraat 4
Steверinkstraat 31
Steверinkstraat 62

Steверinkstraat 63
Steверinkstraat 67
Steверinkstraat 68/68a
Steверinkstraat 71 (oud)
Toekomstweg 35/37
Toekomstweg 39 (oud)
Tuinstraat 5
Tuinstraat 6
Tuinstraat 8
Tuinstraat 12
Vreeltstraat 15
Vreeltstraat 16
Vreelstraat 18
Vreeltstraat 27/27a

Adressen Wehl

Beekseweg 43
Beekseweg 58
Beekseweg 60
Bleeksestraat 8/8a
Bokkenstraat 4
Bokkenstraat 8
Bokkenstraat 10
Bokkenstraat 16
Bokkenstraat 20
Broekhuizerstraat 4
Broekhuizerstraat 10
Broekhuizerstraat 18
Broekstraat 3
Broekstraat 6/8
Broekstraat 10
Broekstraat 12
Broekstraat 16/16a
Broekstraat 19
Broekstraat 20
Broekstraat 22
Broekstraat 23
Broekstraat 24/26
Broekstraat 57
Dassenboomse Allee 2
Doesburgseweg 26a/26b
Doesburgseweg 32
Doesburgseweg 34
Doesburgseweg 35
Doesburgseweg 36/36a (oud)
Doesburgseweg 39
Doesburgseweg 40
Doesburgseweg 42
Doesburgseweg 44
Doesburgseweg 47

Doetinchemseweg 3
Doetinchemseweg 20/20a
Doetinchemseweg 37
Grindstraat 8
Grindstraat 15
Groenstraat 6
Groenstraat 21
Groenstraat 23
Heijendaalseweg 3
Heikantseweg 6
Heikantseweg 14
Hoekhorsterweg 1
Kelderweg 5
Keppelseweg 30
Keppelseweg 32/32a/32b
Keppelseweg 36
Keppelseweg 37 (oud)
Keppelseweg 40
Keppelseweg 43
Kerkhofweg 1
Kerkhofweg 6/6a
Kerkhofweg 10a
Kleindorpseweg 5
Loilseweg 1
Mgr. Hendriksenstraat 29/29a
Molengoorweg 1a
Molengoorweg 3
Molengoorweg 4
Molenweg 9
Molenweg 11
Mussenhorstweg 2/2a/2b
Mussenhorstweg 4
Nieuw Wehlseweg 1
Nieuw Wehlseweg 8
Nieuw Wehlseweg 12/12a
Nieuwe Kerkweg 13

Nieuwe Kerkweg 48
Nieuwestraat 1
Nieuwestraat 5
Nieuwestraat 8a
Nieuwestraat 11
Nieuwestraat 13
Nieuwestraat 14
Nieuwestraat 16
Nieuwestraat 24
Notenstraatje 5/5a
Notenstraatje 7
Notenstraatje 11
Oude Doesburgseweg 6
Plantage Allee 1a
Slagenweg 3
Slagenweg 4/4a/6
Slagenweg 5
Slagenweg 9
Tolweg 6
Wardsestraat 1/1a
Wardsestraat 3
Wardsestraat 4 (oud)
Wardsestraat 12
Wardsestraat 13

**Bijlage 6 – Vergelijking voorwaarden VAB
tussen 'Nota uitgangspunten bestemmingsplan
Buitengebied'.**

Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied	Vershil/overeenkomst t.o.v. Notitie wonen buitengebied
tegenover één woongebouw moet een minimaal slooppoppervlak van 950 m2, verdeeld over maximaal twee slooplocaties staan;	Maakt deel uit van voorwaarden 4 en 6. Met aangenomen amendement A3 17 december 2020 is het aantal te gebruiken slooplocaties verruimd.
in geval van twee slooplocaties moet de oppervlakte aan te slopen gebouwen per slooplocatie minimaal 500 m2 bedragen;	Maakt deel uit van voorwaarden voorwaarde 6. Met aangenomen amendement A3 17 december 2020 is het aantal te gebruiken slooplocaties verruimd en is de loopgrens verlaagd tot 300 m2 (op locatie waar woning(en) worden gebouwd moet wel tenminste 500 m2 worden gesloopt).
de gebruikmaking van twee slooplocaties is uitsluitend bedoeld om de benodigde oppervlakte van één woongebouw te effectueren (òf het 1e woongebouw òf het 2e woongebouw) op één van de twee slooplocaties;	Maakt deel uit van voorwaarde 6. Met aangenomen amendement A3 17 december 2020 is het aantal te gebruiken slooplocaties verruimd. Bouw moet wel op één locatie blijven plaatsvinden.
Bij nieuwbouw en twee sloop locaties mag op maximaal 1 slooplocatie worden teruggebouwd;	Geen verschil. Maakt deel uit van voorwaarden voorwaarde 6.
aangetoond is dat de te slopen opstallen gedurende minimaal 3 jaar in gebruik zijn geweest van de (agrarische) bedrijfsbestemming zijn geweest;	Geen verschil. Maakt deel uit van voorwaarde 1.
per slooplocatie worden alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gesloopt, met uitzondering van de panden met een cultuurhistorische waarde, en wijzigt de (agrarische) (bedrijfs) bestemming in de bestemming 'Wonen'. Nieuwbouw en hergebruik vindt altijd plaats op één (van de twee) slooplocatie(s);	Maakt deel uit van voorwaarden 1, 4 en 6. december 2020 is het aantal te gebruiken slooplocaties verruimd.
er zijn maximaal vier wooneenheden verdeeld over twee woongebouwen toegestaan;	Geen verschil. Maakt onderdeel uit van voorwaarde 4.

bij nieuwbouw mag een vrijstaande woning maximaal 750 m3 bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m2 bedragen;	Geen verschil. Maakt deel uit van voorwaarde 10.
bij nieuwbouw mag een halfvrijstaande kleine woning maximaal 375 m3 bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen bij halfvrijstaande woning mag maximaal 50 m2 bedragen;	Wel een verschil. Bij elke woning is maximaal 100 m² toegestaan om daarmee de regeling voor bijgebouwen uniform te maken. Er wordt dus geen onderscheid meer gemaakt tussen een gesplitste woning (50 m²), een gesplitste woning met meer dan 1 ha grondoppervlak (75 m²) en een niet-gesplitste woning met meer dan 1 ha grondoppervlak (150 m²). In samenhang hiermee wordt geen maximale inhoud meer gekoppeld aan de 2 woningen die in 1 woongebouw worden gerealiseerd om daarin flexibiliteit te bieden. Daarmee vervalt ook te term halfvrijstaande woning/kleine woning.
het bouwbesluit bepaalt of sprake is van een volwaardige woning.	Geen verschil. Maakt deel uit van voorwaarde 8.
Sprake van zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.	Maakt deel uit van voorwaarde 11. Aanvullend wordt expliciet aandacht gevraagd voor inpassing energiebronnen en natuurinclusiviteit. Daarnaast is bijlage 1 -richtlijn landschappelijke inpassing ook van toepassing op percelen kleiner dan 500 m ² . In het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 gold dit bij percelen vanaf 500 m ² . Vanwege het belang dat VAB (en ook woningsplitsing) bijdraagt aan versterking van het landschap is deze ondergrens bijgesteld. Daarnaast zijn met bijlage 4 richtlijnen toegevoegd over met name de stedenbouwkundige inpassing.
<i>Aanvullende voorwaarden t.o.v. de 'Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied'</i>	
De voorwaarden 2, 3, 5, 7, 8 en 9 zijn aanvullende voorwaarden t.o.v. de 'Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied'.	

Bijlage 7 – Voorwaarden woningsplitsing en VAB aangrenzende gemeenten (Oude IJsselstreek, Bronckhorst en Montferland).

	Oude IJsselstreek (bron: Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek)	Bronckhorst (bron: https://www.bronckhorst.nl/criteria-woningbouwinitiatieven)	Montferland (bron: bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd (2022-04-26))
Woning-splitsing	De lokale kwaliteitscriteria voor het splitsen van een woning in het buitengebied zijn: • alleen binnen de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' (of een opvolger daarvan). • woningen met de aanduiding 'bedrijfswoning', 'voormalige bedrijfswoning', 'plattelandswoning' of woningen met een recreatieve bestemming zijn uitgesloten, tenzij de bestemming hiervan om te zetten is naar een reguliere woonbestemming. • woningsplitsing is mogelijk, mits deze zich beperkt tot de toegestane contouren van de hoofdbouwmassa en het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is. • er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend bij de gemeente. Dit voorkomt speculatieve woningsplitsing.	Aan het splitsen van een woning zijn specifieke voorwaarden verbonden. Als basis gelden bij woningsplitsing (binnen en buiten de bebouwde kom) standaard de volgende voorwaarden: • Er wordt voorzien in een concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend bij de gemeente. • Voor iedere woning die (permanent) wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, betaalt u een financiële bijdrage aan het Fonds Bovenwijks. Daarnaast geldt nog een aantal specifieke voorwaarden: Woningsplitsing buiten de bebouwde kom 1. Woningsplitsing beperkt zich tot het eenmalig creëren van één extra woning binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw, waar reeds een verblijfsobject met een woonfunctie aanwezig is.	27.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits: a. de bestaande woning, dan wel de bestaande woning met de aangrenzende deel (als onderdeel van het hoofdgebouw) exclusief vergunningvrije aan- en of uitbouwen, een inhoud heeft die meer bedraagt dan 1.000 m³, en als gevolg van de woningsplitsing twee naar inhoud gelijkwaardige woningen ontstaan, dan wel twee woningen die ruimtelijk of bouwtechnisch een duidelijk gescheiden eenheid vormen; b. er planologisch niet meer dan twee zelfstandige woningen ontstaan; c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de

	• de woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 1000m³ • uitzondering op deze maximale inhoudsmaat is als de bestaande woning nu al groter is dan 1000m³. In dergelijke gevallen wordt uitgegaan van het maximum van de (vergunde) inhoudsmaat. • er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige- (erfprincipe) en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de gesplitste woning gerealiseerd te zijn. Bijgebouwen • bij splitsing geldt een maximum van 150m² aan bijgebouwen per woning, met een gezamenlijk maximum van 300m²) • indien er op het erf reeds meer dan totaal 300m² aan bijgebouwen staat, zal er een deel gesloopt moeten worden.	2. Beide woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 750 m³. Indien en voor zover het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het initiatief een grotere inhoud heeft dan 750 m³, geldt de grotere inhoud als maximum. 3. Elke woning heeft na splitsing recht op 100 m² aan bijgebouwen en het meerdere wordt gesloopt tenzij meer bij recht op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Indien sprake is van monumentale bijgebouwen vervalt het recht op 100 m² extra bijgebouwen. 4. Waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van een gemeentelijk of rijksmonument en eventuele (monumentale) bijgebouwen dienen gehandhaafd te blijven. 5. Woningsplitsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden. 6. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; de initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'.	bedrijfsvoering wordt belemmerd; d. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur; e. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen; f. uit bodemonderzoek en archeologisch onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel geschikt kan worden gemaakt; g. er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden; h. de locatie niet is gelegen binnen een indicatieve magneetveldzone, dan wel onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie niet is gelegen binnen de specifieke magneetveldzone; i. de externe veiligheid is gewaarborgd; j. de oppervlakte aan bijgebouwen naar evenredigheid wordt verdeeld.
--	---	---	---

Functieverandering VAB naar wonen	De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied zijn: • alleen als de locatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' (of een opvolger daarvan) ligt. • alleen bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit. • er dient minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. • voor het toevoegen van één woning dient minimaal 750m² bebouwing te worden gesloopt • voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning dient 1000m² bebouwing per toe te voegen woning extra te worden gesloopt. • het maximaal aantal toe te voegen per locatie bedraagt drie. • per woning is maximaal 150m² aan bijgebouwen toegestaan. • er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn.	a. Er wordt voorzien in een aantoonbare en concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend; b. Hoeveel woningen gebouwd kunnen worden hangt af van het te slopen bebouwd oppervlakte. Uitgangspunt in de ontwikkeling is de één-erfgedachte. In beginsel kunnen in verband met deze kwaliteit maximaal 3 woningen worden toegevoegd. c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk; d. Er geldt een realisatieplicht van de plannen: 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De realisatieplicht bestaat uit de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de start van de bouw met gestage voortzetting; e. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee); f. Transformatie is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit; g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;	<i>De voorwaarden voor functieverandering van o.a. agrarisch gerelateerde bestemmingen naar de bestemming 'Wonen' is opgenomen in artikel 43.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerd'. Deze is te raadplegen via onderstaande link: Buitengebied, geconsolideerd (26 april 2022): Regels (ruimtelijkeplannen.nl)</i>
---	--	--	---

		h. De bestemmingsherziening betreft het gehele agrarisch bouwvlak; het/de voormalige agrarische hoofdgebouw(en), waarin de bedrijfswoning(en) is/zijn gelegen, en de bijbehorende bouwwerken voor het wonen; i. De totale bebouwingsoppervlakte moet worden gereduceerd met minimaal 50%; j. Uitgangspunt is volledige sloop of hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen, hiervan kan alleen gemotiveerd worden afgeweken; k. Sloop en nieuwbouw moet op de locatie zelf plaatsvinden; l. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd (dit wordt bijvoorbeeld bepaald door het Gelders Genootschap); m. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 300 m² aan bijgebouwen worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Dit aantal van 300 m² wordt toegekend aan bestaande bijgebouwen die behoren bij de voormalige dienstwoning; n. Voor het toevoegen van nieuwe woningen geldt (met inachtneming van punt a.): - Dat bij de sloop van minimaal 750 m² bebouwing een enkele woning mag worden toegevoegd;	
--	--	---	--

		- En dat voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning 1.000 m² bebouwing per toe te voegen woning extra gesloopt wordt; - Afwijkend hierop geldt dat voor iedere woning die in bestaand vastgoed wordt gerealiseerd 500 m² moet worden gesloopt; - Dat het maximaal aantal toe te voegen woningen per locatie drie bedraagt. Van het maximaal aantal woningen kan worden afgeweken als: I. Alle woningen binnen het prioritaire prijssegment vallen; II. Er sprake is van bijzondere woonvormen; III. Het gaat om een stoppend agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij. In dat geval is maatwerk mogelijk op basis van een financiële onderbouwing en een analyse op de effecten voor het milieu en de gezondheidswinst. In alle gevallen geldt dat de ruimtelijke kwaliteit, in samenhang met het erfinrichtingsplan leidend is. o. De bepalingen in Wonen-1 of Wonen-2 uit het geldende bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing. Zo geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³ per woning; p. Er mag maximaal 100 m² per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven).	
--	--	--	--

		Conform rijksbeleid is dit afhankelijk van de omvang van het achtererf uit te breiden tot 150 m2 . De nieuwe bijgebouwen moeten bij voorkeur inpandig worden gerealiseerd en maken onderdeel uit van de erfvisie; q. Kuilvoerplaten en vergelijkbare verharding telt voor 25% mee als sloopmeters; r. Voorwaarde voor woningbouwontwikkelingen op VAB-locaties is dat de ontwikkeling plaatsvindt volgens het één-erfprincipe. De ontwikkeling sluit op deze manier aan bij de karakteristiek van het buitengebied. Het één-erfprincipe wordt uitgebreid toegelicht in bijlage 2. Voor ieder plan zal in opdracht van de initiatiefnemer een analyse gemaakt moeten worden van de locatie. Analyseer welke kenmerken van het erf nog aanwezig zijn en stel vast in welk landschapstype het erf ligt. Bepaal hoe het erf in zijn omgeving ligt. Breng in beeld welke aandachtspunten er zijn. Dit is maatwerk, omdat iedere locatie anders is. De gemaakte analyse is richtinggevend voor de kansen die de locatie biedt; s. De bestaande landschappelijke, aardwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie worden in acht genomen; t. 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 die plaatsvindt ter vervanging van de niet-karakteristieke delen van de bebouwing; u. Als hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk is moeten de woningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één, en ten hoogste twee, gebouwen; v. Bijgebouwen moeten worden mee-ontworpen met het woningbouwplan en maken integraal onderdeel uit van de erfvisie; w. Bij ieder plan moet een erf- en landschapsinrichtingsplan worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden.	
--	--	--	--