gemeente Oude IJsselstreek

Uitnodigingskader **wonen buitengebied**

gemeente Oude IJsselstreek, versie 1.1

In het uitnodigingskader zijn nieuwe en ruimere mogelijkheden opgenomen voor woningbouwontwikkeling in het buitengebied in ruil voor sloop van vrijkomende gebouwen in combinatie met landschappelijke inpassing. Ook biedt het uitnodigingskader ruimere mogelijkheden voor woningsplitsing en landgoedontwikkeling.



Uitnodigingskader wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek, versie 1.1
Gendringen • 08/10/2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Aanleiding 4
1.2. Verandering van het buitengebied 4
1.3. Veranderende woonbehoefte 5
1.4. Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit 6
1.5. Uitnodigingskader vervangt bestaand beleid 6
2. Algemeen kader voor ontwikkeling van woningen in het buitengebied 7
2.1. Basisprincipes 7
2.2. Beleid 9
2.3. Maatwerk 9
2.4. Provinciaal beleid 9
3. Ontwikkelruimte creëren 10
3.1. Inleiding 10
3.2. Slopen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken 10
3.3. Verwijderen asbest 10
3.4. Slopen van overige bedrijfsmatige bouwwerken 10
3.5. Ontwikkelruimte door aanleg landschapselementen 11
4. Ontwikkelruimte inzetten 14
4.1. Inleiding 14
4.2. Herontwikkeling erven in het buitengebied 14
4.3. Nieuwe erven 15
4.4. Extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken 16
4.5. Hergebruik van bestaande gebouwen 17
4.6. Monumenten en karakteristieke gebouwen 17
4.7. Nieuwe landgoederen 17
4.8. Woningsplitsing 17
4.9. Overgangsregeling voor afbouwende agrariërs 18
4.10. Maatwerk 18
5. Kwaliteitsimpuls landschap, natuur, erf en beeldkwaliteit gebouwen 19
5.1. Erfinrichting 19
5.2. Landschappelijke inpassing 19
5.3. Aanleg landschapselementen 19
5.4. Natuurontwikkeling 19
6. Uitvoering 21
6.1. Stappenplan 21
6.2. Vaststelling omgevingsplan 22
6.3. Juridische borging 22

6.4. Kostenverhaal 22
6.5. Anterieure overeenkomst 22
Samenvatting standaard beleid 23
a. Ontwikkelruimte creëren 23
b. Ontwikkelruimte inzetten 24
c. Uitgangspunten 24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Oude IJsselstreek beschikt al geruime tijd over functieveranderingsbeleid voor het buitengebied. De kern van dat beleid is dat in ruil voor de sloop van agrarische gebouwen een woning mag worden gebouwd op het bestaande erf in combinatie met landschappelijke inpassing. Gedachte daarbij is dat stoppende agrariërs worden gestimuleerd om vrijgekomen gebouwen te slopen en daarvoor gecompenseerd worden door een extra woning te mogen bouwen. Daarmee wordt voorkomen dat buiten gebruik geraakte gebouwen vervallen en/of op een ongewenste manier gebruikt worden en daarmee de kwaliteit van het buitengebied achteruitgaat.

Al geruime tijd merken we dat het huidige functieveranderingsbeleid niet meer aansluit bij de vragen vanuit de samenleving. Daardoor moeten we veel initiatiefnemers teleurstellen. Inmiddels is onder de noemer van maatwerk wel beperkt medewerking verleend aan initiatieven die afwijken van het bestaande beleid. Dit is echter geen structurele oplossing. Daarom hebben we als gemeente een uitnodigingskader wonen buitengebied opgesteld.

Het nieuwe beleid is ruimer en flexibeler dan het vorige beleid. Daarmee verwachten we tegemoet te komen aan de behoefte vanuit de samenleving. Tegelijk beseffen we dat we niet alle initiatieven in standaard beleid kunnen opnemen. Om die reden hebben we in dit uitnodigingskader ook ruimte voor maatwerk opgenomen. Maar zelfs met die ruimte zal niet alles mogelijk zijn.

1.2. Verandering van het buitengebied

In de agrarische sector is al jaren een transitie gaande waarbij het aantal agrarische bedrijven afneemt. De verwachting is dat het aantal bedrijven de komende jaren nog verder afneemt. De opgave is om te voorkomen dat vrijkomende gebouwen langdurig leeg blijven staan of verkeerd gebruikt worden. Wanneer leegstaande gebouwen in verval raken of gebruikt gaan worden voor ongewenste of criminele activiteiten, met risico's voor de volksgezondheid en veiligheid, tast dit de kwaliteit van het buitengebied aan.

De verwachting is dat de komende jaren het aantal agrarische bedrijven nog verder afneemt. Uit de factsheet vrijgekomen agrarische bebouwing Oude IJsselstreek van de provincie Gelderland komt de volgende ontwikkeling naar voren:

Meetmoment 2010	Meetmoment 2020	Prognose voor 2032
Aantal agrarische bedrijven 325	Vrijgekomen agrarische bedrijven 74	Nog vrij te komen agrarische bedrijven 106
Aantal panden 992	Vrijgekomen aantal panden 196	Nog vrij te komen aantal panden 336
Pandoppervlakte (m²) 446.173	Vrijgekomen pandoppervlakte (m²) 79.348	Nog vrij te komen pandoppervlakte (m²) 114.756

Uit de factsheet blijkt dat de meeste agrarische bedrijven zijn gestopt in het gebied tussen Gendringen, Sinderen, Varsseveld en Silvolde.

Uit een gebiedsanalyse van het Kadaster en Wageningen Economisch Research (10 februari 2021) over de periode 2008-2016 blijkt dat de gemeente Oude IJsselstreek de landelijke en regionale trends grotendeels volgt:

- Het totaal aantal agrarische bedrijven neemt in de gemeente evenveel af als in de rest van Nederland, namelijk met ruim 30%. Dit zijn vaak ondernemers van hogere leeftijd van melkvee- of gemengde bedrijven.
- We zien een sterkere toename van akkerbouwbedrijven met een kleinschalig karakter dan de landelijke trend. Dit komt waarschijnlijk omdat akkerbouw gezien wordt als tussenstap van (melk)vee-of gemengd bedrijf naar volledige bedrijfsbeëindiging, waarbij eerst de akkerbouwtak nog blijft. De kleine akkerbouwbedrijven binnen de gemeente zullen naar alle waarschijnlijkheid op termijn worden beëindigd, waarbij de schuren al grotendeels leeg staan.

- In de gemeente Oude IJsselstreek hebben de veehouders in totaal 565 stallen in gebruik voor de veehouderij. Het merendeel is in gebruik voor rundvee (428), gevolgd door varkens (124) en een klein deel is voor pluimvee (13). Van de stallen is minder dan 30% na 2006 gebouwd. Meer dan een derde deel van de stallen is voor 1980 gebouwd. De leeftijd van gebouwen kan een indicatie zijn voor de ontwikkeling van (landbouw)bedrijven. Het zegt niets over de technische staat, gebruiksmogelijkheden of onderhoudstoestand (bron: RVO).

De opgave voor transformatie van de vrijkomende agrarische bebouwing op de (voormalige) agrarische erven is groot. Op basis van een analyse van Alterra komt er tot 2030 ruim 210.000 m2 aan agrarische bebouwing vrij als het aantal agrarische gebouwen in de gemeente met 30% afneemt. Echter, deze afname over de afgelopen 10 jaar neemt de komende jaren alleen maar toe door het grote aandeel kleinschalige bedrijven in de gemeente en een toename aan oudere agrarische ondernemers zonder opvolger. Met 50% stoppers in 2030 komt naar verwachting 350.000 m2 aan agrarische bebouwing vrij. De agrarische bedrijven die hun toekomst zoeken in verbreding en de niet-agrarische bedrijven hebben waarschijnlijk niet veel invloed op deze leegstand.

Door de invloed van leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing op met name de veiligheid (ondermijning), maar ook op de gezondheid (asbest) en landschapsbeleving (verpaupering) neemt de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van het buitengebied af. Daar staat tegenover dat mensen nieuwe mogelijkheden zien voor wonen in het buitengebied. Mensen vinden in het algemeen dat de leegstand van gebouwen op zich weinig invloed heeft op de beleving van het landschap. Een verandering door bijvoorbeeld bomenkap of het bouwen van een nieuwe schuur zonder landschappelijke inpassing heeft dat wel. Daar waar leegstand van gebouwen leidt tot verpaupering wordt dit wel negatief ervaren. Ook ondermijning door oneigenlijk gebruik van vrijgekomen gebouwen kan aanleiding geven tot een afname van het gevoel van veiligheid en leefbaarheid.

1.3. Veranderende woonbehoefte

De transitie in de agrarische sector biedt ook kansen om in het buitengebied te wonen. Al jaren worden voormalige agrarische bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Dit proces gaat door zolang meer agrarische bedrijven stoppen. Al sinds 2006 bieden Achterhoekse gemeenten de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van vrijkomende agrarische gebouwen woningen te bouwen. Tot dusver ging het met name om vrijstaande woningen op bestaande erven. Maar het aantal initiatieven met andere type woningen groeit. Door hieraan tegemoet te komen kan én de kwaliteit van het buitengebied worden versterkt, én kan een bijdrage worden geleverd aan invulling van de behoefte aan kleinere, en betaalbare woningen – ook in het buitengebied. Hiermee kan ook invulling worden gegeven aan de woonwensen van mensen die zich verbonden voelen met het buitengebied.

Op 16 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de Regionale Woonagenda 2023-2030 “Goed wonen in een vitale regio” vastgesteld. In de regionale woonagenda zijn 4 programmalijnen benoemd. Programmalijn 4, Wonen als integrale gebiedsopgave biedt ruimte voor woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied:

“Het landelijk gebied met het afwisselende coulisselandschap en een veelheid aan kleine kernen met sterke gemeenschappen is een van de grote kwaliteiten van de Achterhoek. De verwevenheid van het landschap met wonen en werken is van bijzondere regionale waarde. Tegelijkertijd staat het landelijk gebied aan de vooravond van een aantal grote opgaven: de transitie in de agrarische sector, een toename aan vrijkomende agrarische bebouwing, de stikstofopgave, klimaatadaptatie en droogte, natuurontwikkeling, het bevorderen van meer biodiversiteit en landschapsontwikkeling. We zien kansen om daar waar ruimte vrijkomt de woonopgave te koppelen aan deze ruimtelijke opgaven in het landelijk gebied. Hiermee kunnen nieuwe verdienmodellen ontwikkeld worden die bijdragen aan een goede balans in de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee ook een sleutel kunnen zijn voor een integrale gebiedsontwikkeling. Deze woonstrategie biedt uitgangspunten voor tal van projecten in het gehele landelijk gebied in de regio. Daarbinnen is vanzelfsprekend aandacht voor de verscheidenheid en kleinschaligheid.”

Met dit uitnodigingskader wonen buitengebied geven we als gemeente Oude IJsselstreek uitvoering aan deze programmalijn in de Regionale Woonagenda. Ook geven we invulling aan een toekomstbestendig en leefbaar landelijk

gebied en aan de groeiende behoefte om te wonen in het buitengebied. De kwaliteitsverbetering van ons buitengebied en het behoud van de leefbaarheid zijn daarbij leidend.

1.4. Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit

De eigenheid en verscheidenheid van het landschap wil de gemeente Oude IJsselstreek blijvend versterken. In samenhang met ontwikkelingen in het buitengebied wordt daarom een bijdrage aan het verhogen van de landschappelijke kwaliteit gevraagd. Woningbouw in het buitengebied krijgt alleen een plek als deze een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit van die locatie. De als bijlage 3 bijgevoegde “Standaard landschappelijke inpassing” vormt het kader voor de ontwikkeling van een goed landschappelijk inpassingsplan.

1.5. Uitnodigingskader vervangt bestaand beleid

Dit uitnodigingskader vervangt het bestaand beleid ten aanzien van functieverandering zoals verwoord in de paragrafen 2.3, 2.4 en 2.5 van de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.
In omgevingsplannen opgenomen wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden die betrekking hebben op functieverandering worden uitsluitend nog toegepast indien de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met dit uitnodigingskader.

2. Algemeen kader voor ontwikkeling van woningen in het buitengebied

2.1. Basisprincipes

Voor de bouw van woningen in het buitengebied op basis van dit uitnodigingskader gelden een aantal basisprincipes. Die hierna zijn uitgewerkt.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in het buitengebied plaatsvindt, zijn de grenzen van het omgevingsplan Buitengebied in de regel leidend. Deze kan afwijken van de verkeerskundige bebouwde kom of de feitelijke ruimtelijk situatie.

2.1.1 Kwaliteitsverbetering staat voorop

Kwaliteitsverbetering van het buitengebied is het belangrijkste doel van het uitnodigingskader. Door een alternatief te bieden voor vrijkomende en al vrijgekomen bebouwing in het buitengebied worden leegstand, verloedering en ongewenste activiteiten voorkomen. Ieder initiatief tot herontwikkeling dient te leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hoe dat gebeurt moet inzichtelijke worden gemaakt in een erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan geeft inzicht in de volgende zaken:

a. De erfinrichting in de nieuwe situatie, met daarbij de te slopen bouwwerken en de bebouwing
b. De landschappelijke inpassing van het erf die aansluit op het ter plaatse heersende landschapstype.
c. De beeldkwaliteit van de bebouwing. Daarmee vormt het kwaliteitskader ook de basis voor de welstandsbeoordeling.

In bijlage 3 is de standaard landschappelijke inpassing opgenomen. Deze geeft duidelijk over waar een goede landschappelijke inpassing aan moet voldoen. In bijlage 4 wordt ingegaan op de beoogde kwaliteit van veranderende erven en het omringende landschap.

2.1.2 Ontwikkelruimte creëren en ontwikkelruimte inzetten

Het beleid is gebaseerd op het idee dat ontwikkelruimte gecreëerd wordt en deze vervolgens weer wordt ingezet. Ontwikkelruimte creëren kan door sloop van gebouwen en/of door de aanleg van landschapselementen. Dit kunnen één of meer maatregelen zijn. Een combinatie van maatregelen is mogelijk. Met die maatregelen wordt een bepaald aantal ontwikkelpunten gecreëerd, afhankelijk van de grootte van de maatregelen.

De gecreëerde ontwikkelruimte kan vervolgens voor diverse ontwikkelingen, ten behoeve van wonen, worden ingezet. Dit kan op de locatie waar gesloopt is, maar ook op een ander erf of door de ontwikkeling van een nieuw erf. Ook kan ontwikkelruimte worden ingezet voor de vergroting van de op grond van het omgevingsplan toegestane maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Ontwikkelruimte kan worden ingezet door het omvormen van (agrarische) bedrijven in het buitengebied naar wonen, maar ook op bestaande woonerven door de toevoeging van één of meerdere woningen.

2.1.3 Woningbouw draagt bij voorkeur bij aan de woningbouwambitie

Met dit uitnodigingskader zijn de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied verruimd. Daarmee draagt het kader bij aan de realisatie van ambitie en opgave om tussen 2025 en 2035 2500 woningen te realiseren, zoals is opgenomen in de Woondeal 1.1.

Bij voorkeur voldoen de te realiseren woningen aan de prijsgrens die voor de Achterhoek is vastgelegd. Deze wordt genoemd de Achterhoekse betaalbare koop en kent ene prijspeil van €370.000 (prijspeil 2025). Hierop wordt jaarlijks indexering conform de consumentenprijsindex toegepast.

2.1.4 Participatie

Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen ingrijpen op de omgeving. Het is daarom van belang dat omwonenden worden betrokken bij de planontwikkeling en dat er ruimte is voor inbreng en aanpassing van de plannen.

Conform het participatiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek zorgt de initiatiefnemer zelf voor het betrekken van omwonenden bij de ontwikkeling en doet daarvan verslag richting de gemeente.

2.1.5 Alleen legaal aanwezige bebouwing in de gemeente Oude IJsselstreek mag worden ingezet

Om voor ontwikkelruimte in aanmerking te komen, kunnen er gebouwen en andere bouwwerken binnen de gemeente Oude IJsselstreek worden gesloopt. Het gaat daarbij enkel om legaal aanwezige bebouwing. Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle eventuele illegale bebouwing op percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt te zijn. Gesloopte gebouwen en andere bouwwerken mogen niet meer worden herbouwd.

Wanneer geen vergunning kan worden gevonden, maar wel aangetoond kan worden dat de bebouwing 40 jaar of ouder is, komt de bebouwing toch in aanmerking voor ontwikkelruimte.

2.1.6 Uitwisselbare ontwikkelruimte

Ontwikkelruimte – uitgedrukt in punten - die niet meteen wordt ingezet op de locatie waar ontwikkelruimte is gecreëerd, kan zowel later als op een andere locatie worden ingezet. Daarbij gelden drie voorwaarden:

1. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek gecreëerde ontwikkelruimte dient ook binnen de gemeente Oude IJsselstreek te worden ingezet.
2. Ontwikkelruimte die later wordt ingezet wordt vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente. De ontwikkelruimte wordt binnen 10 jaar na onherroepelijk worden van het gemeentelijke besluit, waarmee de ontwikkelruimte wordt gecreëerd, ingezet. De inzet van die ontwikkelruimte wordt dan ook weer vastgelegd in een gemeentelijk besluit. De vaststelling van dat besluit geldt dan als eindtermijn.
3. Als ontwikkelruimte van andere erven komt dan het erf waar woningen worden gerealiseerd, dan moet ook voor deze erven naar een eindsituatie worden toegewerkt door de ontwikkeling en uitvoering van een erfinrichtingsplan. Die eindsituatie wordt opgenomen in een omgevingsplan.

2.1.7 Één erf-gedachte

Er dient bij ontwikkeling sprake te blijven van één erf. Dat wil zeggen dat er sprake is van een ruimtelijke samenhang tussen de aanwezige gebouwen. In bijlage 4 wordt ingegaan op de beoogde kwaliteit van veranderende erven en het omringende landschap.

2.1.8 Toe te passen procedure

Om een initiatief dat niet in het omgevingsplan past mogelijk te maken, zijn er twee procedurele opties. Dit zijn een omgevingsplanwijziging of een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit). De BOPA kan slechts worden ingezet wanneer het instandhouden van de bestaande functie in het omgevingsplan niet onwenselijk is. Wanneer de bestaande functie vanwege milieutechnische of andere redenen niet kan voortbestaan, is het enkel mogelijk om een initiatief met een omgevingsplanwijziging mogelijk te maken.

2.1.9 Het initiatief is uitvoerbaar

Vanuit wat we noemen een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” is het noodzakelijk dat een plan voldoet aan diverse milieutechnische regels, zoals bijvoorbeeld bodemkwaliteit, geur, geluid, natuur. Ook dient te worden onderbouwd op welke manier in het plan rekening is gehouden met klimaatadaptatie. Door initiatiefnemer dient te worden onderbouwd dat het plan voldoet aan deze regels.

Bij de vraag of een initiatief uitvoerbaar is, gaat het niet alleen om de vraag of de nieuwe woning(en) een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden, maar ook om de vraag of de nieuwe woning(en) de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven beperkt. Als een ontwikkeling leidt tot beperking van de bedrijfsvoering van een omliggend bedrijf kan geen medewerking worden verleend. De beschikbare ontwikkelruimte moet dan op een andere plek worden ingezet.

2.2. Beleid

Het standaard beleid beoogt het merendeel van de initiatieven mogelijk te maken. Om dat te bereiken zijn ten opzichte van het vorige beleid de mogelijkheden verruimd:

- Woningbouw in ruil voor sloop van bedrijfsgebouwen mag nu ook bij erven met een andere functie dan een agrarische functie, zoals woonfuncties en bedrijfsfuncties. Ook niet-agrarische bebouwing in het buitengebied mag worden ingezet (gesloopt) om ontwikkelruimte te creëren.
- Om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning hoeft niet meer eerst 750 m2 aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt.
- Oppervlaktes aan kuilvoerplaten, kassen, mestsilo's en andere bouwwerken tellen gedeeltelijk mee.
- Er mogen niet alleen vrijstaande woningen, maar ook andere typen woningen worden ontwikkeld.

Diverse maatregelen binnen het standaard beleid mogen worden gecombineerd. Door maatregelen op het gebied van sloop en de aanleg van landschapselementen in punten uit te drukken kunnen ze makkelijk opgeteld worden. Dit noemen we gecreëerde ontwikkelruimte. Deze wordt vervolgens weggestreept tegen de bouw van woningen die eveneens in punten wordt uitgedrukt; de ingezette ontwikkelruimte. Gecreëerde ontwikkelruimte die overblijft mag worden ingezet op locaties waar te weinig ontwikkelruimte kan worden gecreëerd.

2.3. Maatwerk

Maatwerk bestaat uit ontwikkelingen die het standaard beleid overstijgen en een aparte afweging vereisen. Daarbij wordt wel een extra inspanning gevraagd en het initiatief moet een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben. Maatwerk is niet bedoeld om medewerking te verlenen aan initiatieven die binnen de grenzen van het standaard beleid passen, maar onvoldoende ontwikkelruimte kunnen creëren of in maatvoering afwijken van het beleid. Wat verstaan wordt onder maatwerk is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

2.4. Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is in de Omgevingsverordening Gelderland vertaald in regels waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op de toepassing van dit uitnodigingskader wonen buitengebied zijn in ieder geval de volgende provinciale regels van toepassing. Deze regels kunnen door een besluit van Provinciale Staten van Gelderland worden gewijzigd.

- De ontwikkeling van woningen binnen dit beleidskader past binnen de door de provincie en de Achterhoekse gemeenten vastgestelde Regionale Woonagenda Achterhoek.
- De ontwikkeling van woningen binnen het Gelders Natuur Netwerk wordt alleen toegelaten als die geen nadelige gevolgen heeft voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang van het Gelders Natuur Netwerk. Daarnaast mag er geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de oppervlakte als die in overeenstemming met paragraaf 2.6.2 worden gecompenseerd: (a) buiten het Gelders Natuur Netwerk; of (b) in het Gelders Natuur Netwerk op gronden die op de ambitiekaart bij het Natuurbeheerplan zijn aangeduid met code N00.01.
- Een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen de Groene Ontwikkelingszone kan alleen als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt. En de samenhang niet verloren gaat. Voor het inzetten van ontwikkelruimte in de Groene Ontwikkelingszone is op grond van de Omgevingsverordening Gelderland een extra inspanning vereist waar het gaat om de landschappelijke versterking.

Het provinciale beleid is erop gericht om het Gelderse Natuur Netwerk, dat bestaande en nieuwe natuurgebieden omvat, te beschermen. De gemeente Oude IJsselstreek is van oordeel dat de ontwikkeling van nieuwe erven niet bijdraagt aan de bescherming van het Gelder Natuur Netwerk. Bovendien zijn er voldoende alternatieven voor de ontwikkeling van nieuwe erven buiten het Gelders Natuur Netwerk. De mogelijkheid om nieuwe erven te ontwikkelen in het Gelders Natuur Netwerk wordt dan ook uitgesloten.

3. Ontwikkelruimte creëren

3.1. Inleiding

Ontwikkelruimte creëren kan op verschillende manieren:

- Door het slopen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken.
- Door het slopen van gebouwen in combinatie met het verwijderen van asbest.
- Door het slopen / verwijderen van andere bouwwerken en verhardingen die bedrijfsmatig in gebruik waren.
- Door de aanleg van landschapselementen, niet zijnde de standaard verplichte landschappelijke inpassing van het erf.

3.2. Slopen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Het slopen van gebouwen geeft ontwikkelruimte. Het kan daarbij gaan om (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, maar ook om andere gebouwen in het buitengebied zoals schuren bij woningen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Kassen – niet zijnde plastic tunnelkassen – tellen ook als (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Gebouwen kunnen binnen diverse functies aanwezig zijn, zoals agrarische functies, woonfuncties en bedrijfsfuncties. Voor het slopen van gebouwen is er een ondergrens van 25 m² gebouwen. Dat levert 4 punten op. Als meer wordt gesloopt levert iedere extra 25 m² ook 4 punten op. Om sprokkelwerk te voorkomen mogen oppervlaktes gebouwen kleiner dan 25 m² op verschillende locaties niet samengevoegd worden tot 25 m².

Berekening ontwikkelpunten
1) Te slopen oppervlakte aan gebouwen : 25 = … (afronden naar beneden op hele getallen) 2) Uitkomst (1) x 4 = … punten
Voorbeeld: *(1) Er wordt 1320 m2 gesloopt. Delen door 25 = 52,8. Afronden naar beneden wordt 52.* *(2) 52 x 4 = 208 punten.*

De eerste 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken bij de bestaande (bedrijfs)woning worden niet meegeteld. Die mogen namelijk veelal vergunningsvrij worden gebouwd.

3.3. Verwijderen asbest

Om de sloop van asbesthoudende gebouwen te stimuleren levert de sloop van deze gebouwen 15% meer ontwikkelruimte op dan sloop van gebouwen zonder asbest. Voorwaarde is dat de aanwezigheid van asbest wordt onderbouwd op basis van een asbestinventarisatie dat door een gecertificeerd bureau is uitgevoerd.

Berekening ontwikkelpunten
3) Te slopen oppervlakte aan gebouwen met asbest : 25 x 1,15 = … (afronden naar beneden op hele getallen) 4) Uitkomst (1) x 4 = … punten (afronden op hele punten)
Voorbeeld: *(3) Er wordt 1320 m2 gesloopt. Delen door 25 x 1,15 = 60,7. Afronden naar beneden wordt 60.* *(4) 60 x 4 = 240 punten.*

3.4. Slopen van overige bedrijfsmatige bouwwerken

Om kwaliteitsverbetering op bestaande erven te bevorderen wordt niet alleen het slopen van gebouwen, maar ook het slopen van andere bouwwerken en bepaalde verhardingen beloond. Het daarbij om:

Object	Telt mee?	Ontwikkelruimte in punten per 25 m²
Mestsilo	Ja	4 punten
Kassen – niet zijnde tunnelkassen	Ja	4 punten
Voersilo, inclusief onderplaat	Ja	1 punt
Kuilvoerplaat – al dan niet met wanden	Ja	1 punt
• Mestbassin / foliebassin (gehele sanering) • Mestkelder* • Betonnen mestopslag voor vaste mest	Ja	1 punt
Spoel- en spuitplaatsen	Ja	1 punt

Mestzak	Nee	--
Overige erfverharding / bestrating ter ontsluiting van het erf	Nee	--

**Mestkelders gelegen onder bebouwing tellen ook mee om het opruimen ervan te stimuleren.*

Overige niet genoemde bouwwerken, waaronder schuilgelegenheden voor vee buiten het (agrarische) bouwvlak, tellen niet mee. Indien niet genoemde bouwwerken wel een waardering verdienen, maar zijn vergeten in bovenstaand overzicht, zal een afzonderlijke waardering plaatsvinden op basis van de beoordeling in bovenstaande tabel.

3.5. Ontwikkelruimte door aanleg landschapselementen

Ontwikkelruimte kan ook worden gecreëerd door de aanleg van landschapselementen. Landschapselementen dragen bij aan versterking van landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit in en klimaatadaptatie van het landelijk gebied. De instandhouding van deze landschapselementen wordt geborgd in het omgevingsplan.

Het aanleggen van landschapselementen is mogelijk op alle percelen met uitzondering van gronden met de functies ‘bos’, ‘natuur’ en/of de aanduiding ‘Gelders natuurnetwerk’. Op deze locaties hoort op grond van het omgevingsplan immers al een dermate hoge natuurwaarde aanwezig te zijn, dat het aanbrengen van landschapselementen hieraan geen extra waarde toevoegt. In de praktijk zullen landschapselementen vaak aangelegd worden binnen een agrarische functie.

Bij elke ontwikkeling geldt allereerst de Standaard landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing van het erf is al verplicht bij elke ontwikkeling in het buitengebied, en levert op zichzelf dus geen ontwikkelruimte op. Het aanleggen van landschapselementen, bovenop hetgeen dat wordt gevraagd op basis van de standaard landschappelijke inpassing, wordt beloond met ontwikkelpunten. De aan te leggen landschapselementen moeten passen bij het landschapstype, de bodemgesteldheid en de waterhuishouding ter plaatse. Een goede verantwoording van keuzes voor landschapselementen is dan ook vereist. Bijlage 3, de Standaard landschappelijke inpassing, biedt de handvatten voor deze landschappelijke verantwoording.

Als is bepaald welke landschapselementen in aanmerking komen voor de beoogde locatie, kan de initiatiefnemer de volgende drie stappen doorlopen om te berekenen welk oppervlakte aan landschapselementen benodigd is om de benodigde ontwikkelruimte (het benodigde aantal punten) te creëren.

3.5.1 Waardering van landschapselementen

Elke 100 m^2 aan te leggen landschapselementen levert 1 punt ontwikkelruimte op. Deze waardering sluit aan bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen.

3.5.2 Berekening maximale oppervlakte per hectare

Vervolgens kan worden berekend welk oppervlakte aan landschapselementen (maximaal) kan worden aangelegd op het beschikbare perceel. Een belangrijk kenmerk van landschapselementen is namelijk dat deze niet de volledige oppervlakte van een agrarisch perceel beslaan, maar juist de omlijsting vormen van dit perceel (zoals een houtwal of struweelhaag) of functies toevoegen aan dit perceel (zoals een poel of bosje). Het totaal van landschapselementen vormt de groenblauwe dooradering van het agrarisch cultuurlandschap. Het percentage groenblauwe dooradering verschilt per landschapstype. De website www.topotijdreis.nl biedt handvatten voor landschapsherstel op de beoogde locatie. Op oude topografische kaarten is te zien hoe het landschap zich sinds 1850 heeft ontwikkeld. De kaarten tonen waar landschapselementen door de tijd heen aanwezig waren, en dat er in de loop van die tijd ook veel landschapselementen zijn verdwenen. Het jaar 1925 is een geschikt referentiejaar als inspiratie voor landschapsherstel.

Omdat wij de aanleg van landschapselementen willen stimuleren, hanteren wij voor elk landschapstype hetzelfde maximale percentage groenblauwe dooradering. Als vuistregel wordt aangehouden dat maximaal 50% van de totaaloppervlakte mag worden ingetekend met landschapselementen. Zo kan een initiatiefnemer met een beschikbaar

perceel van 2 hectare (20.000 m^2) een oppervlakte van 10.000 m^2 intekenen met landschapselementen, hetgeen 100 punten oplevert. Een aanpassing van de agrarische bruikbaarheid van een stuk grond kan mogelijk wel gevolgen hebben voor bijvoorbeeld subsidies van de RVO. De initiatiefnemer is hierbij zelf aan zet om te bepalen in hoeverre een stuk grond daarna nog agrarisch kan worden ingezet.

Als duidelijk is hoeveel m^2 kan worden ingetekend met landschapselementen, kan vervolgens worden bepaald welke combinatie van landschapselementen waar op het perceel wordt aangelegd. Een variatie aan landschapselementen die goed aansluit bij de omgeving levert de grootste landschappelijke en ecologische waarde op. Hoe het beschikbare oppervlak kan worden ingetekend met de te kiezen landschapselementen, wordt hieronder omschreven.

3.5.3 Berekening oppervlakte per landschapselement

Tot slot kan de oppervlakte (in m^2) per landschapselement worden vertaald naar ontwikkelpunten. Hiervoor is een rekentabel opgesteld. Voor deze rekentabel is aansluiting gezocht bij bestaande kaders van hogere overheden en beheerorganisaties. Deze rekentabel is te vinden in Bijlage 2.

De rekentabel hanteert de volgende vuistregels:

Landschapselement	Standaardberekening oppervlakte in m^2
Poel	Oppervlakte = oppervlakte poel + natuurvriendelijke oever.
Knotboom (solitair of in knotbomenrij)	Oppervlakte = aantal bomen * 20 m^2
Solitaire boom	Oppervlakte = aantal bomen * 40 m^2
Knip- en scheerheg	Oppervlakte = strekkende meters * 1
Elzensingel	Oppervlakte = strekkende meters * 3
Struweelhaag	Oppervlakte = strekkende meters*3
Bomenlaan/bomenrij	Oppervlakte = aantal bomen * 40 m^2
Houtwal/houtsingel	Oppervlakte = strekkende meters * 5
Vogelbosje	Oppervlakte vogelbosje
Hoogstamboomgaard	Oppervlakte = aantal bomen * 40 m^2

Om de kwaliteit van de landschapselementen te borgen, is per element een Infoblad opgesteld. Deze Infobladen zijn te vinden bij de Rekentabel landschapselementen in Bijlage 2. Elk Infoblad bevat een lijst met geschikte, inheemse loofhoutsoorten, heldere aanleg- en beheerinstructies, en tips om de biodiversiteitswaarde van het element te verhogen. En waar de rekentabel de vuistregels geeft voor het berekenen van oppervlakte, biedt elk Infoblad ook mogelijkheden voor maatwerk. Zo dient een houtwal minimaal vijf meter breed te zijn, maar mag deze ook tien meter breed zijn, mits de houtwal op de juist manier wordt aangelegd.

De beschreven uitgangspunten in hoofdstuk 3.5 bieden de handvatten om tot de herinrichting van een agrarisch perceel te komen, en daarmee tot een voorstel voor het creëren van ontwikkelruimte. Hiervan kan enkel worden afgeweken wanneer hiervoor een goede argumentatie kan worden aangeleverd. Voorwaarde voor afwijking is dat deze de landschappelijke kwaliteit versterkt en/of de biodiversiteitswinst vergroot.

Voorbeelden van punten waarvoor de mogelijkheid bestaat om met een goede argumentatie af te wijken van de kaders, zijn dat dat een aan te leggen knip- en scheerheg weliswaar de afscheiding vormt tussen het erf en het beschikbare agrarisch perceel, maar deze heg wel meetelt. Of dat een houtwal een extra plantrij bevat, zodat deze breder is dan in de standaardberekening is aangegeven. Of dat een inheemse soort niet is opgenomen in de beplantingslijst, maar wel degelijk past in het landschap. Om goed te kunnen borgen dat de landschapselementen die een plan bevat ook daadwerkelijk worden aangelegd, is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer van het plan ook eigenaar is van de grond. Daarnaast is het niet mogelijk om gemeentelijke subsidie te ontvangen voor de aan te leggen landschapselementen. Ten slotte komen al aangelegde landschapselementen niet in aanmerking voor ontwikkelpunten.

Nadat de landschapselementen planologisch zijn vastgelegd moeten deze binnen 1 jaar na de oplevering van bijbehorende woning(en) aangelegd zijn. Wanneer het plan geen bijbehorende woning(en) bevat, moeten de landschapselementen binnen 1 jaar na inwerkingtreding aangelegd zijn.

4. Ontwikkelruimte inzetten

4.1. Inleiding

Gecreëerde ontwikkelruimte (uitgedrukt punten) kan op verschillende manieren worden ingezet voor woningbouwontwikkeling in het buitengebied:

- Ten behoeve van de ontwikkeling van bestaande erven in het buitengebied.
- Ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woonerven in het buitengebied.
- Extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen ten opzichte van wat nu op grond van het omgevingsplan maximaal is toegestaan.

Daarnaast omvat het inzetten van ontwikkelruimte specifieke regelingen voor woningsplitsingen en de aanleg van nieuwe landgoederen.

4.2. Herontwikkeling erven in het buitengebied

Deze ontwikkeling sluit aan op het bestaande functieveranderingsbeleid waarbij bestaande erven omgezet kunnen worden naar wonen, waarbij één of meer woningen mogen worden toegevoegd. Het kan gaan om woonerven, agrarische erven, en erven met andere vormen van (niet-agrarische) bedrijvigheid. Ten opzichte van het voorgaande beleid biedt het uitnodigingskader meer flexibiliteit ten aanzien van de omvang van de woning en het type woning. Zo zijn nu ook twee aaneen gebouwde woningen, geschakelde woningen en “tiny houses” mogelijk. Daarmee wordt er meer variatie geboden in de maatvoering van woningen. Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning hoeft niet meer te worden gesloopt. Uiteraard is wel de voorwaarde dat de (agrarische) bedrijfsfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie. Voor het toevoegen van een extra bedrijfswoning, moet wel gecreëerde ontwikkelruimte worden ingezet. In dat geval moet wel onderbouwd worden dat sprake is van het nut van een extra bedrijfswoning. Een dergelijke toevoeging kan worden gedaan op basis van hetzelfde systeem als dat voor reguliere woningen, met de kanttekening dat een extra motivering moet worden aangeleverd. Hierin moet worden gemotiveerd wat het nut is van het toevoegen van een bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Enkel wanneer een deugdelijke motivering kan worden aangeleverd, kan er medewerking worden verleend.

Door ook ruimte te bieden aan kleinere woningen willen we tegemoetkomen aan veranderende woonbehoefte en willen we ook mensen met een minder hoog inkomen de mogelijkheid bieden om in het buitengebied te wonen. De maximum toegestane inhoud van de woning wordt planologisch vastgelegd.

Voor bijbehorende bouwwerken is een maximale oppervlakte aangegeven voor de verschillende categorieën woningen. Vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten om een logische erfopzet te waarborgen. Om de betaalbaarheid van de geschakelde betaalbare woning te waarborgen is het wel van belang dat de omvang van het achtererf beperkt blijft en daarmee de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die vergunningsvrij gebouwd kan worden.

Te bouwen woning	Maximale inhoud woning	Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken	In te zetten punten ontwikkelruimte
Vrijstaande woning	750–1.000 m3	150 m2	160 punten per woning
Vrijstaande woning*	500–750 m3	150 m2	120 punten per woning
Vrijstaande of twee-onder-één-kap woning	300–500 m3	100 m2	80 punten per woning
Twee-onder-één-kap woning of geschakelde woning	175–300 m3	60 m2	48 punten per woning
Geschakelde betaalbare woning**	175–300 m3	40 m2	36 punten per woning
Tiny house, inclusief inpandig bijbehorend bouwwerk	Max. 175 m3	0 m2	20 punten per woning

**De vergroting van een vrijstaande woning van 750 m3 naar 1000 m3 is toegestaan, mits daar 40 ontwikkelpunten voor worden ingezet. Dit geldt enkel voor woningen die zijn toegevoegd op basis van het Uitnodigingskader wonen buitengebied.*

***De prijsgrens voor een betaalbare woning komt overeen met deze van sociale koop (voor starters). Dit komt neer op €260.000 (prijspeil 2025) met indexering volgens de consumentenprijsindex. Om de realisatie van betaalbare woningen in het buitengebied te bevorderen hoeven voor deze woningen minder ontwikkelpunten te worden ingezet. Op deze manier hopen de ontwikkeling van betaalbare woningen in het buitengebied te stimuleren. De ontwikkeling van betaalbare woningen wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.*

Het erf als een ensemble van gebouwen

De gebouwen van een erf vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing. Vanuit een herkenbare erfstructuur is het wenselijk dat die gebouwen geclusterd staan. Dat betekent automatisch dat er grenzen zijn aan het aantal woningen dat op een erf kan worden gerealiseerd. Op voorhand willen we echter geen maximum stellen aan het aantal woningen om ruimte te bieden aan creatieve oplossingen. Dit geldt ook voor het aantal bijbehorende bouwwerken per woning.

4.3. Nieuwe erven

De inzet van gecreëerde ontwikkelruimte is ook mogelijk op een nieuw te ontwikkelen erf. Een nieuw erf is een onbebouwd stuk land dat bebouwd wordt met één of meerdere woningen en bijbehorende bouwwerken en voorzien wordt van erfverharding, tuininrichting en landschappelijke inpassing. Dit wordt aanvaardbaar geacht als dit nadrukkelijk bijdraagt aan de versterking van het landschap. Voor de bouw van de woning(en) moeten ontwikkelpunten worden ingezet zoals bij bestaande erven (paragraaf 4.2) en dient het nieuwe erf landschappelijk te worden ingepast. Aanvullend daarop geldt het volgende uitgangspunt:

Er dient compensatie plaats te vinden door middel van de ontwikkeling van landschapselementen in de nabijheid van het nieuwe erf. Per 25m3 te ontwikkelen woongebouwen dient 25 m2 aan landschapselementen aangelegd te worden. Dit geldt voor de m3 woning die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Deze voorwaarde is aanvullend op de landschappelijke inpassing van het erf die standaard wordt verlangd.

Om het karakter van het Achterhoekse landschap met verspreid liggende erven te behouden, dient de afstand tussen bestaande erven en nieuwe erven minimaal 50 meter te bedragen. Te meten tussen de grenzen van de functievlakken zoals opgenomen in het omgevingsplan. Daar waar bij bedrijvigheid op bestaande erven uit oogpunt van milieuhinder een grotere afstand dient te worden aangehouden, geldt die afstand als uitgangspunt. Enkel wanneer er al sprake is van een bestaand bebouwingslint waarvan de nieuwe woning onderdeel gaat uitmaken, is het mogelijk om van deze 50 meter afstand af te wijken.

Niet het hele buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek komt in aanmerking voor de ontwikkeling van nieuwe erven. In de volgende gebieden is de ontwikkeling van nieuwe erven uitgesloten:

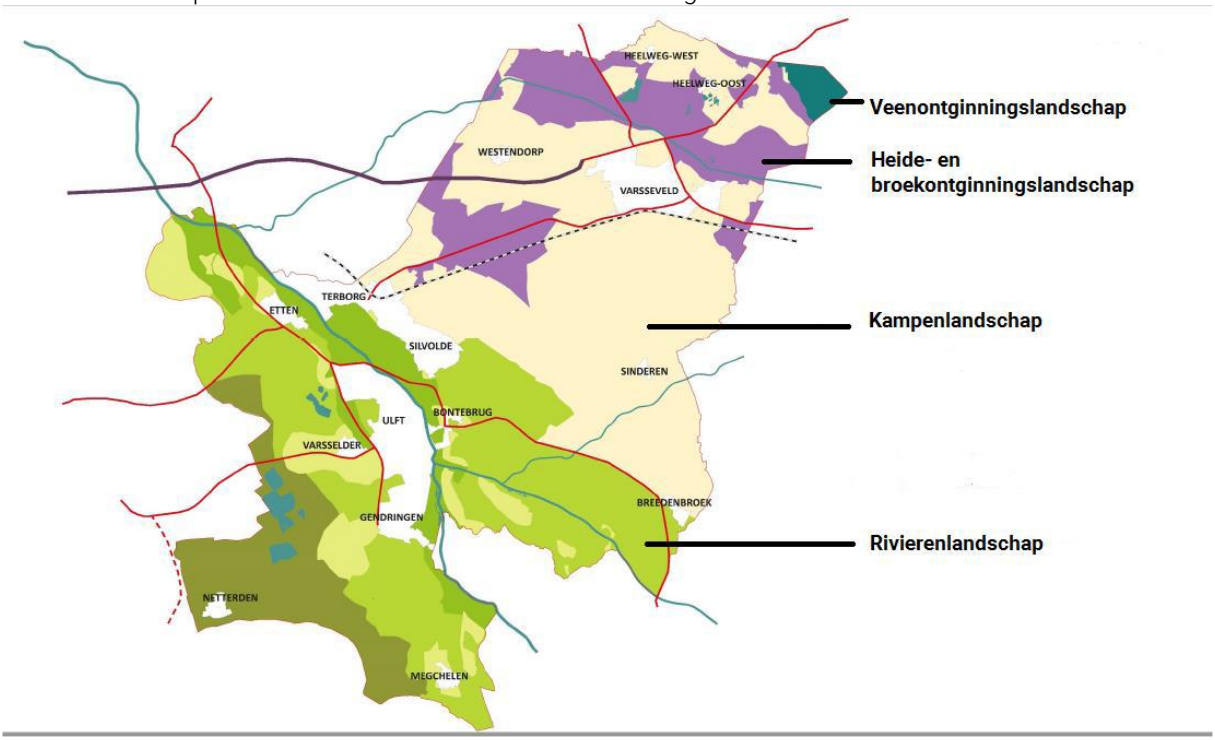
- In het Gelders Natuur Netwerk. Dit netwerk omvat bestaande en nieuwe natuurgebieden. Het beleid is erop gericht deze gebieden te beschermen.
- Binnen de op grond van de Omgevingsverordening Gelderland aangewezen molenbiotopen.

In het veenontginningslandschap (Zwarte Veen). De huidige situatie van het Zwarte Veen is nagenoeg onveranderd sinds de ontginning. Het relatief natte gebied kent nog hetzelfde verkavelingspatroon: rationele blokken. Het open en agrarische gebied wordt doorsneden door sloten en twee rechte wegen. Deze wegen zijn onverhard met populieren of Amerikaanse eiken aan weerszijden. Bebouwing ontbreekt in het Zwarte Veen. Verder wordt de structuur gemaakt door greppels en sloten met (deels) natuurvriendelijke oevers. Op enkele plekken is struweelbeplanting aanwezig. Toevoeging van bebouwing leidt tot een aantasting van het karakter van het veenontginningslandschap.

De ontwikkeling van nieuwe erven binnen de Groene Ontwikkelingszone is wel mogelijk, mits de samenhang van het landschap en de natuur behouden blijft. Zowel de ontwikkeling van nieuwe erven als de Groene Ontwikkelingszone

dienen hetzelfde doel: De versterking van het landschap. In de Groene Ontwikkelzone zijn ook de provinciale regels ten aanzien van versterking van de kernkwaliteiten van het gebied waarin de ontwikkeling plaats vindt van toepassing.

We zien vooral mogelijkheden voor nieuwe erven in het traditionele Achterhoekse kampenlandschap en het heide- en broekontginningslandschap. In de landschappen is duidelijk sprake van verspreid liggende erven met een divers gebruik: agrarisch, wonen, recreatie. Nieuwe erven zijn hier goed in te passen, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een herkenbare erfopzet. Toch willen we de vorming van nieuwe erven in het rivierenlandschap niet uitsluiten om kansen te bieden voor goede initiatieven.



4.4. Extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Gecreëerde ontwikkelruimte kan ook worden ingezet om meer bijbehorende bouwwerken bij een woning te bouwen dan is toegestaan op grond van het omgevingsplan, dan wel op grond van de regeling vergunningsvrij bouwen. Hiervoor worden 2 ontwikkelpunten gerekend per 5 m² extra bijbehorende bouwwerken. Dit kan bij bestaande woningen in het buitengebied, bij nieuw te ontwikkelen woningen op bestaande erven en bij nieuw te ontwikkelingen woningen op nieuwe erven. Voorwaarde is wel dat een logische erfopzet behouden blijft.

Extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken	In te zetten punten ontwikkelruimte
5 m²	2 punten
10 m²	4 punten
20 m²	8 punten
50 m²	20 punten
100 m²	40 punten
Etc.	Etc.

Voordat er extra m2 bijbehorende bouwwerken toegevoegd kunnen worden, dienen alle aanwezige bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, gelegaliseerd te worden. Dat wil zeggen dat voor alle bebouwing die onder het overgangsrecht vallen, ook punten ingezet dienen te worden.

Met dit puntensysteem vervallen de artikelen 24.3.3 en 24.3.4. Er worden geen vergunningen meer afgegeven op basis van deze artikelen. Daar waar al een vergunning is afgegeven, blijft deze van kracht.

4.5. Hergebruik van bestaande gebouwen

Bij hergebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van de realisatie van woningen hoeft maar 75% van het aantal punten ontwikkelruimte te worden ingezet om tot hetzelfde resultaat te komen als bij nieuwbouw. Dit geldt ook voor het omzetten van een bestaand bijbehorend bouwwerken naar een woning. Voorwaarde is hierbij dat het bestaande gebouw of bouwwerk legaal is.

Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar de beleidsregel over pré-mantelzorgwoningen van de gemeente Oude IJsselstreek. Indien binnen die regels een tijdelijke woning wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing is het Uitnodigingskader wonen buitengebied niet van toepassing.

4.6. Monumenten en karakteristieke gebouwen

Daar waar een monument of karakteristiek gebouw wordt omgezet naar een woning hoeft maar 50% van het aantal punten ontwikkelruimte te worden ingezet om tot hetzelfde resultaat te komen als bij nieuwbouw. Daarbij wordt voor een gebouw met de aanduiding 'karakteristiek' een sloopverbod opgenomen in het omgevingsplan om het behoud van het gebouw zeker te stellen. Kanttekening hierbij is dat veel monumentale en karakteristieke gebouwen al bestaande (bedrijfs)woningen zijn. Een hergebruik als woning is dan niet aan de orde.

4.7. Nieuwe landgoederen

Deze ontwikkeling vervangt het bestaande landgoederenbeleid waarbij in ruil voor de ontwikkeling van een minimale hoeveelheid natuur een nieuw landgoed mag worden ontwikkeld. Voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed gelden de volgende voorwaarden:

a. Nieuwe landgoederen mogen alleen worden gerealiseerd binnen de ontbrekende delen van de Groene Ontwikkelingszone (GO), direct aangrenzend aan het Gelders natuurnetwerk (GNN), of daar waar een forse impuls aan de aanwezige landschappelijke kwaliteit en natuur wordt gegeven.
b. De aanleg van nieuwe natuur omvat minimaal 3 aaneengesloten hectares
c. De maximale inhoud aan woongebouwen is als volgt:

Aantal hectares natuur	Maximaal aantal kubieke meters woongebouwen
5 hectare	2.500 m3
4,5 hectare	2.250 m3
4 hectare	2.000 m3
3,5 hectare	1.750 m3
3 hectare	1.500

d. Het maximale aantal te realiseren woongebouwen bedraagt 3. Binnen een woongebouw mogen meerdere woningen worden gerealiseerd. 2 of meer geschakelde woningen zijn dus ook toegestaan. De maximaal toegestane inhoud wordt vastgelegd in het omgevingsplan. Een verdere vergroting is niet toegestaan.
e. Per woongebouw is 150 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

Voor de aan te leggen natuur worden een landschapsinrichtingsplan en een natuurbeheersplan ingediend bij de gemeente. Voor de woningbouw dient er sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Hiertoe wordt eveneens een erfinrichtingsplan ingediend bij de gemeente. De gemeente beoordeelt de ingediende plannen. Na een positieve beoordeling worden de plannen vastgelegd met een planologische procedure. Het natuurbeheersplan, het erf- en het landschapsinrichtingsplan moeten binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn.

4.8. Woningsplitsing

Voor woningsplitsing gelden de volgende uitgangspunten:

a. De woning dient te zijn gelegen in het buitengebied.

b. Woningsplitsing is mogelijk binnen de contouren van de hoofdbouwmassa. Dit betekent bijvoorbeeld dat de deel van de woonboerderij mag worden ingezet bij woningsplitsing. De bestaande inhoud van de hoofdbouwmassa geldt dan dus als maximum, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.
c. In de hoofdbouwmassa mogen door middel van splitsing maximaal 3 woningen aanwezig zijn.
d. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag per woning 150 m2 bedragen, met een maximum van 300 m2 bij 2 of meer woningen. Indien de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken meer dan 300 m2 bedraagt, dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. Hiervoor ontvangt de initiatiefnemer ontwikkelruimte retour welke elders kan worden ingezet. Ook kan elders gecreëerde ontwikkelruimte worden ingezet om de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen te kunnen behouden. Zie daarvoor paragraaf 4.4.
e. Splitsing van bedrijfswoningen is ook mogelijk, mits per woning minimaal één bewoner werkzaam is in het bedrijf.
f. In een erfinrichtingsplan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij het “één erf principe” het uitgangspunt is.
g. Bij het plan moet worden aangegeven welke bijgebouwen bij welke woning horen. Daardoor is het duidelijk hoeveel bijbehorende bouwwerken er bij elke woning horen en hoeveel uitbreidingsruimte er eventueel nog is. Daarbij is het mogelijk om bijgebouwen gezamenlijk te gebruiken. De totale oppervlakte van gezamenlijk gebruikte bijgebouwen wordt gedeeld door de woningen die hiervan gebruik maken.

4.9. Overgangsregeling voor afbouwende agrariërs

We ontvangen signalen dat er agrariërs zijn die geleidelijk afbouwen richting volledige bedrijfsbeëindiging. Vaak zijn dat (melk)veehouders die stoppen met de veeteelt en zich (volledig) gaan richten op akkerbouw. Maar ook andere varianten komen voor.

De gemeente Oude IJsselstreek wil afbouwende agrariërs faciliteren door hen de mogelijkheid te bieden om al afscheid te nemen van gebouwen en agrarische bouwwerken die bij afbouw buiten gebruik raken. De ontwikkelruimte die door sloop ontstaat kan worden bewaard voor later gebruik na volledige bedrijfsbeëindiging. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst en is niet aan een termijn gebonden. De ontwikkelruimte kan ook elders worden ingezet. Conform paragraaf 2.1.6 dient dit binnen 10 jaar te gebeuren.

De nieuwe bedrijfssituatie wordt vastgelegd in een omgevingsplan met een functie op maat. Daarbij zal de overgebleven agrarische bedrijfsbebouwing worden vastgelegd in het omgevingsplan. Uitbreiding van het bedrijf op de betreffende locatie is niet meer mogelijk. Aan deze regeling wordt niet de voorwaarde verbonden dat agrariërs niet meer op een andere locatie een agrarisch bedrijf mogen voeren.

Na volledige bedrijfsbeëindiging kan op basis van dit beleid worden toegewerkt naar een eindsituatie.

4.10. Maatwerk

In de basis wordt ervan uitgegaan dat het uitnodigingskader voldoende flexibiliteit biedt om gewenste ontwikkelingen toe te staan. Hierdoor is maatwerk normaal gesproken niet nodig en ook niet mogelijk. Er zijn echter initiatieven denkbaar die niet voldoen aan het uitnodigingskader, maar toch wenselijk zijn. Het gaat dan om initiatieven die bijvoorbeeld een grote sociaal-maatschappelijke, duurzame of ruimtelijke meerwaarde kennen of van grote meerwaarde is voor lokale ondernemers. In dat geval is het mogelijk om een maatwerkafweging te maken. Een initiatiefnemer moet dit specifiek benoemen in zijn of haar verzoek.

5. Kwaliteitsimpuls landschap, natuur, erf en beeldkwaliteit gebouwen

5.1. Erfinrichting

Bij erfinrichting gaat het om de positionering van bestaande en nieuwe bebouwing op een bestaand of nieuw erf. Om sturing te geven aan het ruimtelijk ontwerp van veranderingen van erven is in 2008 de kadernota ruimtelijke kwaliteit "Achterhoekse erven veranderen" ontwikkeld door het Gelders Genootschap in opdracht van de regio Achterhoek. De kadernota is leidraad en inspiratiebron bij de inpassing en inrichting van veranderende en nieuwe erven, en de ontwikkeling van een erfinrichtingsplan.

Bij de ontwikkeling van een erfinrichtingsplan dient aandacht besteed te worden aan de volgende punten:

De relatie met en de inpassing in het landschap
Hoe ligt het erf in het landschap? Bij dit criterium wordt gekeken naar de ligging van het erf in het landschap. Verschillende landschapstypen kennen hun eigen kenmerken voor de ligging van erven en hun relatie tot het landschap. Hiermee moet rekening worden gehouden in het erfinrichtingsplan door duidelijk te maken op welke wijze het erf landschappelijk wordt ingepast. De standaard landschappelijke inpassing (bijlage 3) geeft aan waar het plan voor de landschappelijke inpassing aan moet voldoen.

De erfstructuur
Het erfinrichtingsplan dient helderheid te geven over de positionering van gebouwen op het erf en de onderlinge verhouding tot elkaar. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van één erf waarop alle woningen met bijhorende bouwwerken zijn gesitueerd.

Beeldkwaliteit gebouwen: bij aanvraag omgevingsvergunning.
De beeldkwaliteit van de gebouwen wordt beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op basis van de gemeentelijke welstandsnota. De kadernota ruimtelijke kwaliteit "Achterhoekse erven veranderen" kan als inspiratiebron dienen voor het ontwerp van de nieuwe gebouwen. In het erfinrichtingsplan hoeft geen helderheid te worden gegeven over de beoogde beeldkwaliteit of ontwerp van woningen. Dit komt pas aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning.

5.2. Landschappelijke inpassing

Bij landschappelijke inpassing gaat het om de inpassing van het erf in het landschap. Dat betekent dat een plan wordt gemaakt dat duidelijk maakt op welke wijze door de inrichting van (de randen van) het erf met beplanting aansluiting wordt gezocht op het omringende landschap. Daarbij wordt rekening gehouden met het ter plaatse aanwezige landschapstype.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een Standaard landschappelijke inpassing ontwikkeld. Uitgangspunt is dat iedere woningbouwontwikkeling in het buitengebied gepaard gaat met een erfinrichtingsplan en/of landschappelijk inrichtingsplan waarmee wordt aangetoond dat het plan een bijdrage levert aan het behoud en de versterking van het landschap. De standaard landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 3.

5.3. Aanleg landschapselementen

Bij de aanleg van landschapselementen gaat het om landschapselementen die worden aangelegd buiten het erf met als doel de kwaliteit van het landschap te versterken. Passend bij het landschapstype en de ter plaatse aanwezige ontstaansgeschiedenis, bodemgesteldheid en waterhuishouding.

5.4. Natuurontwikkeling

Bij natuurontwikkeling gaat het om de ontwikkeling van nieuwe natuur aansluitend op bestaande natuur of los daarvan. Het heeft de voorkeur om bij natuurontwikkeling aan te sluiten bij het natuurbeheerplan van de provincie Gelderland.

De gemeente Oude IJsselstreek vindt natuurontwikkeling op andere plekken echter ook waardevol. Bij de ontwikkeling van natuur dient de minimale omvang 3 hectare te bedragen.

6. Uitvoering

6.1. Stappenplan

Het onderstaande stappenplan geeft een overzicht van het proces dat doorlopen wordt. Dit sluit aan bij de werkwijze "Aanvraag initiatief principeverzoek" zoals is te vinden op de gemeentelijke website.

Stap 1: Keukentafelgesprek (optioneel)
De initiatiefnemer kan via de pagina over het uitnodigingskader op de website een afspraak aanvragen voor een keukentafelgesprek. In dit gesprek op de locatie waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt worden de ideeën en mogelijkheden op basis van het beleid besproken.

Een keukentafelgesprek is geen verplichte stap, maar moet worden gezien als een stukje dienstverlening waarin meegedacht wordt over een gewenste ontwikkeling. Dit kan nuttig zijn wanneer de mogelijkheden van een plan nog niet duidelijk zijn, of wanneer de procedure van een plan uitleg behoeft. Wanneer dit al wel duidelijk is, kan het keukentafelgesprek ook worden overgeslagen door direct een principeverzoek met een concreet plan in te dienen.

Stap 2: Analyse initiatiefnemer
De initiatiefnemer werkt zijn of haar plannen uit op basis van het uitnodigingskader en kan hierbij gebruik maken van de informatie die in een eventueel keukentafelgesprek aan bod is gekomen.

Stap 3: Indienen principeverzoek
Het uitgewerkte plan wordt als principeverzoek ingediend bij de gemeente Oude IJsselstreek. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van het intakeformulier op de website. Om het plan goed te kunnen beoordelen, moet een principeverzoek minimaal het volgende bevatten:

- Een omschrijving van de huidige situatie. Bijvoorbeeld een luchtfoto met daarop aangegeven de bestaande bebouwing van de locatie.
- Een omschrijving van de nieuwe situatie. Dit bevat een tekstuele uitleg waarin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt. Deze uitleg kan worden aangevuld met een luchtfoto of situatietekening waarin wordt aangegeven waar wat komt. Het is ook belangrijk om aan te geven wat de inhoud wordt van de woningen in aantal m3.
- De onderbouwing waarin staat hoe de ontwikkeling past binnen de regels van het Uitnodigingskader wonen buitengebied. Hierbij zal in ieder geval ingegaan moeten worden op wat is opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4, (het creëren en inzetten van ontwikkelruimte).

De gemeente Oude IJsselstreek beoordeelt het principeverzoek en geeft daarop een reactie. Hoe beter bovenstaande punten worden verwerkt, hoe beter de beoordeling van het principeverzoek kan plaatsvinden.

Stap 4: Verdere planuitwerking
Bij een positieve reactie van burgemeester en wethouders – eventueel met opmerkingen waarbij in de verdere uitwerking rekening mee moet worden gehouden – kan het plan verder worden uitgewerkt. Zo wordt het erfinrichtingsplan met landschappelijke inpassing gedetailleerder uitgewerkt, wordt de eventuele aanleg van landschapselementen verder uitgewerkt, worden noodzakelijke onderzoeken voor de ruimtelijke procedure uitgevoerd en wordt een concept-omgevingsplan opgesteld. Het geheel wordt vervolgens ter beoordeling ingediend bij de gemeente.

Stap 5: Formele procedure
Als de planuitwerking, het concept-omgevingsplan en de onderzoeken akkoord zijn, of als eventuele opmerkingen zijn verwerkt, kan de formele procedure worden opgestart. Het ontwerp-omgevingsplan wordt dan ter inzage gelegd voor inspraak.

6.2. Vaststelling omgevingsplan

De uitvoering van initiatieven tot herontwikkeling van erven ten behoeve van wonen verloopt via de vaststelling van een omgevingsplan waarbij de eindsituatie op het erf waar de ontwikkeling plaats vindt vastgelegd wordt. Dat geldt ook voor eventuele andere locaties die in de ontwikkeling worden betrokken, bijvoorbeeld als er sprake is van uitruil van ontwikkelruimte.

6.3. Juridische borging

Voor iedere herontwikkeling wordt een erfinrichtingsplan gemaakt voor de erven die in de ontwikkeling worden betrokken. De uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan wordt gewaarborgd en juridisch afdwingbaar gemaakt door in het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Landschapselementen buiten het erf krijgen een functie op maat om het belang van die elementen voor de versterking van het landschap te benadrukken.

6.4. Kostenverhaal

De gemeentelijke kosten die gemaakt worden ten behoeve van de ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten worden vastgesteld op basis van de plankostenscan die zijn basis vindt in de Omgevingsregeling. De plankosten worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Eventuele nadeelcompensatie wordt verhaald op de initiatiefnemer door middel van een nadeelcompensatie-overeenkomst.

6.5. Anterieure overeenkomst

In een anterieure overeenkomst die wordt gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oude IJsselstreek worden niet alleen de plankosten vastgelegd. Ook worden eventuele resterende ontwikkelpunten vastgelegd zodat die later elders kunnen worden ingezet. Als er sprake is van de realisatie van Achterhoekse betaalbare woningen worden hierover ook zaken vastgelegd in de anterieure overeenkomst conform de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023. Om te waarborgen dat die woningen daadwerkelijk voor de afgesproken maximumprijs worden verkocht, wordt een boeteclausule opgenomen.

Samenvatting standaard beleid

a. Ontwikkelruimte creëren

- Door sloop van gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Berekening ontwikkelpunten
1) Te slopen oppervlakte aan gebouwen : 25 = … (afronden naar beneden op hele getallen) 2) Uitkomst (1) x 4 = … punten
Voorbeeld: *(1) Er wordt 1320 m2 gesloopt. Delen door 25 = 52,8. Afronden naar beneden wordt 52.* (2) *52 x 4 = 208 punten.*

- Door sloop van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met aantoonbare asbest (extra ontwikkelruimte)

Berekening ontwikkelpunten
3) Te slopen oppervlakte aan gebouwen met asbest : 25 x 1,15 = … (afronden naar beneden op hele getallen) 4) Uitkomst (1) x 4 = … punten (afronden op hele punten)
Voorbeeld: *(3) Er wordt 1320 m2 gesloopt. Delen door 25 x 1,15 = 60,7. Afronden naar beneden wordt 60.* (4) *60 x 4 = 240 punten.*

- Door sloop van overige bedrijfsmatige bouwwerken

Object	Telt mee?	Ontwikkelruimte in punten per 25 m²
Mestsilo	Ja	4 punten
Kassen – niet zijnde tunnelkassen	Ja	4 punten
Voersilo, inclusief onderplaat	Ja	1 punt
Kuilvoerplaat – al dan niet met wanden	Ja	1 punt
• Mestbassin / foliebassin (gehele sanering) • Mestkelder* • Betonnen mestopslag voor vaste mest	Ja	1 punt
Spoel- en spuitplaatsen	Ja	1 punt
Mestzak	Nee	--
Overige erfverharding / bestrating ter ontsluiting van het erf	Nee	--

- Door aanleg van landschapselementen

De aanleg van iedere 100 m2 aan landschapselementen levert 1 punt ontwikkelruimte op.

b. Ontwikkelruimte inzetten

- Voor bouw woningen

Te bouwen woning	Maximale inhoud woning	Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken	In te zetten punten ontwikkelruimte
Vrijstaande woning	750–1.000 m3	150 m2	160 punten per woning
Vrijstaande woning*	500–750 m3	150 m2	120 punten per woning
Vrijstaande of twee-onder-één-kap woning	300–500 m3	100 m2	80 punten per woning
Twee-onder-één-kap woning of geschakelde woning	175–300 m3	60 m2	48 punten per woning
Geschakelde betaalbare woning**	175–300 m3	40 m2	36 punten per woning
Tiny house, inclusief inpandig bijbehorend bouwwerk	Max. 175 m3	0 m2	20 punten per woning

- Voor extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken	In te zetten punten ontwikkelruimte
5 m²	2 punten
10 m²	4 punten
20 m²	8 punten
50 m²	20 punten
100 m²	40 punten
Etc.	Etc.

- Ontwikkeling woningen in karakteristieke en monumentale gebouwen: 50% minder ontwikkelpunten inzetten.
- Ontwikkeling woningen in bestaande gebouwen: 25% minder ontwikkelpunten inzetten.

c. Uitgangspunten

- Ontwikkelruimte kan ook worden gecreëerd door sloop van bebouwing binnen woonfuncties en niet-agrarische functies. Dus niet meer uitsluitend binnen agrarische functies.
- Ontwikkelruimte kan ook op andere locaties worden ingezet dan op de locatie waar de ontwikkelruimte is gecreëerd.
- Ontwikkelruimte kan ook later worden ingezet: tot 10 jaar na onherroepelijk worden van het besluit waarmee ontwikkelruimte is gecreëerd.
- Ontwikkeling van nieuwe erven is mogelijk, maar niet in het Gelders Natuur Netwerk en in het veenontginningslandschap. Nieuw erf op minimaal 50 meter van bestaande erven. Per 25 m³ te ontwikkelen woongebouwen dient 25 m² aan landschapselementen te worden aangelegd. Die aanleg staat los van de landschappelijke inpassing van het erf die standaard is vereist.
- Kwaliteitsverbetering staat voorop: inzetten ontwikkelruimte gaat gepaard met erfinrichtingsplan waarin wordt ingegaan op erfinrichting, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van bebouwing. Bij de erfopzet dient er sprake te blijven / zijn van één erf.
- Als door de aanleg van landschapselementen ontwikkelruimte wordt gecreëerd, worden die landschapselementen specifiek bestemd.
- Inzet ontwikkelruimte draagt bij voorkeur bij aan divers aanbod van woningen in het buitengebied. Dus een initiatief met verschillende typen woningen op basis van paragraaf 4.2 is meer wenselijk dan een initiatief waarin meerdere woningen van één type worden gebouwd.

Bijlage 1 Begrippen en wijze van meten

Bijlage 2 Rekentabel landschapselementen

Bijlage 3 Standaard landschappelijke inpassing

Bijlage 4 Achterhoekse erven veranderen; kadernota ruimtelijke kwaliteit

Bijlage 5 Lijst met karakteristieke bebouwing