



# HERIJKING KADERS WONINGBOUW IN HET BUITENGEBIED GEMEENTE BRONCKHORST

[www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)



gemeente Bronckhorst





## Inhoud

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Inleiding</i> .....                                              | 2  |
| Wat verandert er ten opzichte van het huidige beleid?.....          | 3  |
| <i>Context</i> .....                                                | 3  |
| Stapelring aan opgaven in het landelijk gebied .....                | 3  |
| Woonopgaven.....                                                    | 4  |
| Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid als uitgangspunt .....        | 5  |
| <i>Voorstel uitnodigend kader woningbouw landelijk gebied</i> ..... | 5  |
| Uitleg van het uitnodigend kader .....                              | 7  |
| Ontwikkelruimte creëren .....                                       | 7  |
| Ontwikkelruimte inzetten.....                                       | 9  |
| <i>Voorstel verruiming beleid: woningsplitsing</i> .....            | 10 |
| <i>Voorstel verruiming beleid: woning in een bijgebouw</i> .....    | 11 |



## Inleiding

De gemeenteraad van Bronckhorst heeft in februari 2022 ingestemd met de **Notitie verruiming van woningbouw in het buitengebied**. Met deze verruiming wilde de gemeente destijds tegemoetkomen aan de lokale woningbouwbehoefte en zo woonruimte creëren voor de gemeenschap. Dit beleid biedt ook mogelijkheden om een stoppend agrarisch bedrijf te transformeren naar een woonerf. Ook zijn er mogelijkheden om burgerwoningen te splitsen. En omdat dit niet altijd mogelijk is, biedt dit beleid mogelijkheden voor het wonen in een bijgebouw. Tot slot ging die notitie in op de mogelijkheden voor woningbouw bij landgoederen en het realiseren van nieuwe landgoederen.

Inmiddels zijn we twee jaar verder en blijkt het beleid voor woningbouw in het buitengebied voor het beoordelen van initiatieven in sommige situaties onvoldoende flexibel en hebben recente opgaven onvoldoende plek in het huidige beleid. Ook zoeken we als gemeente naar mogelijkheden om meer ruimte te bieden aan initiatieven die bijdragen aan het behalen van de verschillende (integrale) gebiedsdoelstellingen die we voor ogen hebben in ons landelijk gebied. Denk hierbij aan doelstellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, verduurzaming<sup>1</sup>, (mantel)zorg, biobased bouwen, bijzondere woonvormen en het toevoegen van natuur. Hiernaast willen we meedenken in de mogelijkheden om ook ruimte te bieden (door het verhandelen van sloopmeters, 'wandeland rood-voor-rood') aan woningbouw op particuliere erven en tegelijkertijd kaderstellend zijn om onze grotere (gebied)doelstellingen niet uit het oog te verliezen. Tot slot zien we dat landelijke richtlijnen en regionale woonafspraken ter bevordering van meer betaalbare woningen, invloed hebben op onze te realiseren woningen. We zoeken daarom ook naar mogelijkheden om hierop te kunnen sturen en tegelijkertijd flexibel te kunnen zijn richting wooninitiatieven in het buitengebied.

Deze voorliggende notitie gaat in op de verruiming van het huidige beleid voor de woningbouwmogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst. Met de verruiming willen wij tegemoetkomen aan de behoefte aan meer flexibiliteit bij het beoordelen van wooninitiatieven die aan meerdere doelstellingen voor het landelijk gebied bijdragen en sturen op het toevoegen van de juiste woningen die passen bij onze woonbehoefte. Ook geven we nadere uitwerking aan de voorstellen in het coalitieakkoord met betrekking tot rood-voor-rood en rood-voor-groen. Dit doen we door het introduceren van een uitnodigend kader voor woningbouw in het buitengebied.

---

<sup>1</sup> De winst die te behalen is op het verduurzamen van nieuwbouwwoningen is minimaal, omdat deze dienen te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, voormalig bouwbesluit.



### **Wat verandert er ten opzichte van het huidige beleid?**

Dit kader vervangt onderdeel '1. Transformatie VAB-locatie naar een woonerf' uit de 'Notitie verruiming woningbouw in het buitengebied'. Het verruimt het beleid - onder voorwaarden en door het verhandelen van sloopmeters - voor de ontwikkeling van woningbouw op particuliere erven (burgerwoningen) en biedt meer ruimte voor bijzondere woonvormen in het buitengebied. Aanvullend verruimen we ons huidige beleid voor woningsplitsing (onderdeel 2 in 'Notitie verruiming woningbouw in het buitengebied') door in plaats van ruimte te bieden voor één wooneenheid, ruimte te bieden voor meerdere wooneenheden door woningsplitsing. Onderdeel 3. 'Woning in een bijgebouw' wordt ook verruimd door het mogelijk maken van meerdere wooneenheden in een bijgebouw. En tot slot, blijft onderdeel 4. '(Nieuwe) Landgoederen' onveranderd.

In deze voorliggende notitie schetsen we de uitgangspunten voor het beleid. Na vaststelling worden de beleidsregels, planologische kaders en kaders voor ontwerp en landschap nader uitgewerkt en voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

## **Context**

In deze paragraaf schetsen we de context vanuit waar we naar de mogelijkheden voor verruiming voor woningbouw in het buitengebied kijken. Dat doen we vanuit de opgaven die we op ons af zien komen in het landelijk gebied, maar ook vanuit de woonopgaven waarvoor we aan de lat staan. We kijken hierbij naar de urgente opgaven op de korte termijn en tegelijkertijd naar onze doelen die we op de lange termijn willen bereiken. Vanzelfsprekend kijken we ook vanuit het perspectief dat we hebben op ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op het platteland. Dit zijn belangrijke uitgangspunten in onze omgevingsvisie.

### **Stapeling aan opgaven in het landelijk gebied**

Een groot deel van de gemeente Bronckhorst bestaat uit landelijk gebied: een karakteristiek cultuurlandschap met een agrarisch profiel. We zien de komende jaren tal van ontwikkelingen en opgaven op ons landelijk gebied afkomen. Zo krijgen we te maken met een toenemend aantal stoppende agrariërs en hiermee vrijkomende agrarische bebouwing en bijvoorbeeld een grotere kans op ondermijning en verrommeling. Ook staan blijvende agrariërs aan de vooravond van een transitie naar meer grondgebonden landbouw en vormen van kringlooplandbouw. De landelijke beëindigingsregelingen voor agrarische bedrijven vragen daarnaast ook op korte termijn aandacht. Voor de blijvende agrariërs willen





we ook ruimte blijven bieden. Hiernaast vragen klimaatopgaven, sturende water- en bodemsystemen en ontstening om aandacht. En liggen er opgaven in het bevorderen van de biodiversiteit en natuurontwikkeling. Tevens zien we op sommige plekken dat leefbaarheid en toekomstbestendige zorg aandacht vragen, zeker in het licht van de toenemende vergrijzing van onze inwoners in het buitengebied. Bovendien is het karakteristieke cultuurlandschap een van de visitekaartjes van de gemeente Bronckhorst en is het bewaken en versterken van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Deze stapeling van opgaven vraagt om een integrale blik op de toekomst van het buitengebied en bijbehorende ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de herijking van de kaders voor woningbouw in het buitengebied vormt deze integrale blik, vanuit algemeen belang en de lange termijn, een belangrijk vertrekpunt.

### Woonopgaven

Ook de woningmarkt in de gemeente Bronckhorst verandert. De vergrijzing zorgt voor een toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor oudere inwoners. Deze woonopgave raakt ook aan de zorgopgave. Het uitgangspunt om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, doet de zorgvraag aan huis stijgen. In het licht van een toenemend aantal ouderen, een afnemend aantal mantelzorgers en een tekort aan zorgpersoneel, wordt het organiseren van zorg aan huis voor oudere inwoners in het buitengebied steeds complexer.

Eveneens groeit naar verwachting het aantal kleine huishoudens de komende jaren en hiermee de vraag naar kleinere woningen. Met een grote voorraad aan twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen in onze gemeente (70%), zijn kleinere woningen momenteel ondervertegenwoordigd. Door het realiseren van kleinere woningen komt de doorstroming op de woningmarkt op gang, waardoor ook voor jonge gezinnen de grotere woningen weer vrijkomen.

Tot slot staat ook de betaalbaarheid van woningen in de gemeente Bronckhorst onder druk. De gemiddelde verkoopprijs is gestegen tot €468.360,- eind 2022. Het onder druk staan van de betaalbaarheid is niet alleen in onze gemeente het geval. De vraag naar betaalbare woningen is een landelijke opgave. Hierover zijn betaalbaarheidsafspraken gemaakt. Voor de Achterhoek is dit vastgelegd in de in 2023 vastgestelde **Regionale Woonagenda Achterhoek**. Van het totaal aantal te realiseren woningen dient 28% in de sociale huur en 32% in de betaalbare koop- en middeldure huurwoningen te vallen. Gelet op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en de wens om in iedere kern woningbouw mogelijk te maken, is de gemiddelde omvang van de woningbouwplannen klein. Dit is een extra uitdaging voor de betaalbaarheidsopgave. In deze herijking voor de kaders voor woningbouw in het



buitengebied nemen we de behoefte aan meer kleinere woningen, oplossingen voor wonen en zorg en betaalbare woningen mee.

### **Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid als uitgangspunt**

De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied zijn een belangrijk uitgangspunt bij woningbouw in het buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit van het karakteristieke landschap te versterken en het groene karakter van het landschap te behouden moeten woningen goed ingepast worden in het landschap. In dit kader vragen we van initiatiefnemers op zowel agrarische als particuliere percelen een landschappelijk inrichtingsplan. Ook vragen we van initiatiefnemers een erfvisie, zodat er kwalitatieve erven ontstaan. Zo geven we ruimte voor woningbouw en verbeteren we de ruimtelijke kwaliteit van Bronckhorst.

Onze gemeente kent ook in het buitengebied monumenten en karakteristieke bebouwing, zoals historische boerderijen. Deze zijn uniek en dragen bij aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Daarom gaan we hier zorgvuldig mee om en blijft karakteristieke bebouwing behouden. Het investeren in bestaande karakteristieke bebouwing heeft de voorkeur boven (vervangende) nieuwbouw. Bij verbouwing van een karakteristieke boerderij wordt er rekening gehouden met de karakteristieke stijlkenmerken van het betreffende boerderijtype. Dit geldt ook voor vervangende nieuwbouw die plaatsvindt ter vervanging van de niet-karakteristieke delen van de bebouwing.

Naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het invullen van een woningbouwopgave zien we kansen om de woningbouwmogelijkheden in het buitengebied ook voor andere maatschappelijke doelen (leefbaar platteland) te benutten. Zo voorkomt transformatie van VAB-locaties ondermijning, doordat leegstaande bebouwing wordt gesloopt of hergebruikt en zorgt het voor ontstening. Ook wordt maatwerk geleverd bij de transformatie van agrarische bedrijven met een intensieve veehouderij wanneer er gezondheidswinst wordt behaald. Woningen in het buitengebied rondom kernen kunnen hiernaast bijdragen aan de leefbaarheid in de (kleine) kernen en de draagkracht voor voorzieningen.

## **Voorstel uitnodigend kader woningbouw landelijk gebied**

We willen inwoners van de gemeente Bronckhorst met goede ideeën voor het toevoegen van woningen op hun erf of het transformeren van een agrarisch erf naar een woonerf op plekken waar deze woonprojecten bijdragen aan de gebiedsdoelstellingen, ruimte bieden. Om te



stimuleren dat deze initiatieven op verschillende manieren bijdragen aan de opgaven in het landelijk gebied en flexibiliteit te kunnen bieden bij de beoordeling hiervan, hebben we een uitnodigend kader opgesteld. Woningbouw is onder voorwaarden mogelijk in allerlei vormen, zoals biobased bouwvormen, sociaal-innovatieve woongemeenschappen, andere (collectieve) woonvormen, (mantel)zorgwoningen én betaalbare woningen. Leidende principes bij woningbouw in het landelijk gebied zijn de één-erf gedachte en de inpassing in het landschap. Ook mogen er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

Het uitruilen van sloopmeters wordt ingezet als sturingsmechanisme. Hiermee zorgen we voor meer flexibiliteit en voor de juiste ontwikkeling op de juiste plek. Ook geeft de mogelijkheid van verkoop van sloopmeters een impuls voor stoppende agrariërs om leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen te slopen. De sloopmeters kunnen ingezet worden voor woningbouw op eigen erf of door verkoop op een andere locatie. We bieden ruimte op locaties in nabijheid (1km) rondom onze kernen. Elders in het buitengebied zijn woningbouwontwikkelingen alleen mogelijk als deze bijdragen aan het behalen van de gebiedsdoelstellingen van deze betreffende locatie. Dit heeft een positieve impact op de landschappelijke kwaliteit en verkleint de kans op ondermijning. Voor particuliere erven biedt de overname van sloopmeters een mogelijkheid om woning(en) op het erf te realiseren. Zo maken we woningbouw (onder voorwaarden) mogelijk op erven met een woonbestemming. Hiervoor zetten initiatiefnemers sloopmeters van elders in de gemeente in. We passen het beleid voor de hoeveelheid bijgebouwen aan om onevenredige toename van bebouwing te voorkomen. Een voorwaarde hierbij is een goede monitoring van de realisatie van initiatieven, om het overzicht te hebben van welk type woningen waar in het buitengebied gerealiseerd worden. Aansluitend op deze monitoring evalueren we dit voorliggende beleidskader om te kijken of de resultaten aansluiten bij de doelen die we als gemeente voor ogen hebben.

Zoals gezegd, spelen er momenteel veel ontwikkelingen in het landelijk gebied. Er komen diverse opgaven op ons af waarvan we nu nog niet precies weten wat de implicaties zullen zijn. Denk bijvoorbeeld aan de doorvertaling van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) en het programma Vitaal Landelijk Gebied Gelderland (VLGG) en leidende ruimtelijke principes zoals water en bodem sturend in ruimtelijke ontwikkelingen. Zodra we op deze (beleid)ontwikkelingen meer zicht hebben, kunnen we toewerken naar een ruimtelijk perspectief voor de gemeente Bronckhorst. Hierin bepalen we samen de juiste plek voor bepaalde ontwikkelingen, zoals voor bijvoorbeeld woningbouw en agrarische ontwikkelingen. Maar omdat we geen zicht hebben op wanneer we een dergelijk ruimtelijk perspectief gereed hebben én we woningontwikkelingen in het buitengebied niet op slot willen zetten, kiezen we





voor een tussenstap. Via dit uitnodigend kader bieden we ruimte aan woningbouw in nabijheid (1km) rondom onze kernen. Óf elders in het buitengebied via een gebiedstoets waarin initiatiefnemers de passend en wenselijkheid van de woningbouwontwikkeling bij de specifieke locatie met bijbehorende gebiedsdoelstellingen aantonen. Zo bieden we op de korte termijn ruimte, maar kijken we wel zorgvuldig naar de juiste ontwikkeling op de juiste plek.

### **Uitleg van het uitnodigend kader**

Het uitnodigend kader is gebaseerd op het creëren en inzetten van zogenoemde ontwikkelruimte, uitgedrukt in punten. Ontwikkelruimte wordt gecreëerd door het slopen van bebouwing. Hiernaast kan ontwikkelruimte gecreëerd worden door bijdragen aan de opgaven in het buitengebied, zoals het realiseren van woonzorgvormen, het verduurzamen<sup>1</sup> of verbeteren van de bestaande (karakteristieke) voorraad en toevoegen van extra landschappelijke elementen en natuur. Het combineren van manieren om ontwikkelruimte te creëren, is mogelijk.

De gecreëerde ontwikkelruimte kan vervolgens ten behoeve van wonen worden ingezet. Dit kan op de locatie waar gesloopt is, maar ook op een ander bestaand (particulier) woonerf of een ander agrarisch erf dat omgezet wordt naar wonen in de gemeente: wandelend rood-voor-rood. De benodigde ontwikkelruimte is afhankelijk van de te realiseren woning(en). Voor een kleine woning is minder ontwikkelruimte nodig dan voor een grote vrijstaande woning. Hiermee sturen we ook op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de behoefte: meer kleinere en betaalbare woningen.

Ontwikkelruimte die niet meteen wordt ingezet op de locatie waar ontwikkelruimte is gecreëerd, kan zowel later als op een andere locatie in de gemeente worden ingezet. Ontwikkelruimte wordt vastgelegd in een gemeentelijk besluit. De ontwikkelruimte moet worden gebruikt binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het gemeentelijk besluit. De inzet van de ontwikkelruimte wordt ook vastgelegd in een gemeentelijk besluit en de vaststelling hiervan geldt dan als eindtermijn. Als de ontwikkelruimte van andere erven komt dan het erf waar woning(en) worden gerealiseerd, moet ook op deze erven naar een eindsituatie worden toegewerkt door de ontwikkeling en uitvoering van een erfinrichtingsplan.

### **Ontwikkelruimte creëren**

Ontwikkelruimte, uitgedrukt in punten, creëren kan op verschillende manieren:

#### 1a. Door het slopen van gebouwen





*Met het slopen van (agrarische) bebouwing en bijbehorende bebouwing wordt ontwikkelruimte gecreëerd. Het gaat hierbij om (voormalige) agrarische bebouwing, maar ook om andere gebouwen in het landelijk gebied, zoals schuren bij woningen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Voorwaarde is dat de gebouwen in het landelijk gebied staan en niet karakteristiek<sup>2</sup> zijn, bij het bepalen hiervan is de feitelijke, legale ruimtelijke situatie leidend. Voor het slopen van gebouwen is er een ondergrens van 25m<sup>2</sup>, oppervlaktes van gebouwen kleiner dan 25m<sup>2</sup> op verschillende locaties mogen niet samengevoegd worden, om sprokkelwerk te voorkomen.*

1b. Door het slopen van gebouwen in combinatie met het verwijderen van asbest

*Om de sloop van asbesthoudende gebouwen te stimuleren en tegemoet te komen aan de extra opgave bij de sloop, levert de sloop van deze bebouwing meer ontwikkelruimte op. Voorwaarde is dat de aanwezigheid van asbest is onderbouwd op basis van een asbestinventarisatie uitgevoerd door een deskundig bureau.*

1c. Door het slopen / verwijderen van andere bouwwerken en verhardingen die bedrijfsmatig in gebruik waren

*Om de bestaande erven een kwaliteitsimpuls te geven, wordt de mogelijkheid geboden om andere bouwwerken en verhardingen te slopen. Het gaat daarbij om de volgende objecten: mestsilos, torensilos, voersilos inclusief onderplaat, sleufsilos, mestbassin/foliebassin (gehele sanering), kuilvoerplaat zonder wanden.*

*Daarmee tellen de volgende bouwwerken en verhardingen niet mee voor ontwikkelruimte: mestzak, laad- en spuitplaatsen, overige erfverharding.*

2. Door de aanleg van landschapselementen/natuur, niet zijnde de standaard verplichte landschappelijke inpassing van het erf, wandel-/fietspaden

*Met het aanleggen van landschapselementen/natuur en wandel-/fietspaden buiten (de randen van) het erf kan ook ontwikkelruimte gecreëerd worden. Omdat landschappelijke inpassing van het erf een standaardvoorwaarde is, moet de aanleg van landschapselementen/natuur en wandel-/fietspaden buiten (de randen van) het erf plaatsvinden. Het landschapselement dient te passen bij het landschapstype, bodemgesteldheid en waterhuishouding ter plaatse. Wandel-/fietspaden dienen aan te sluiten op het bestaande netwerk van wandel-/fietspaden. Daarom is een goede verantwoording van keuzes vereist.*

---

<sup>2</sup> In de uitwerkingen definiëren we wat we onder karakteristiek verstaan.



3. Door de aanleg van natuur (rood-voor-groen)

*Met het aanleggen van natuur buiten (de randen) van het erf kan ook ontwikkelruimte gecreëerd worden.*

4. Door het toevoegen van experimentele woon (zorg) vormen

*In het buitengebied is ruimte voor het toevoegen van experimentele (collectieve) woonvormen, eventueel in combinatie met zorg. Denk hierbij aan het erfdelenconcept, hofjes wonen, tinyhouses of meergeneratiewonen. Om deze nieuwe woonvormen te stimuleren wordt er ontwikkelruimte toegekend aan experimentele woon (zorg) vormen.*

5. Door toevoegen van een levensloopgeschikte woning

*Om een bijdrage te leveren aan de opgave rondom geschiktheid van woningen voor ouderen, levert het realiseren van een levensloopgeschikte woning (met badkamer, slaapkamer en keuken op de begane grond) ontwikkelruimte op.*

6. Door het verduurzamen<sup>1</sup> / kwaliteitsverbetering van het bestaande opstal (zoals karakteristieke gebouwen)

*Het buitengebied van de gemeente Bronckhorst kent tal van monumentale en karakteristieke gebouwen die we graag willen behouden en toekomstbestendig willen maken. Om het verduurzamen<sup>1</sup> van de bestaande voorraad te stimuleren, wordt ontwikkelruimte toegekend bij het verduurzamen van de bestaande opstal in het buitengebied. De ontwikkelruimte wordt bepaald op basis van de mate waarin duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. De verduurzamingsmaatregelen van deze karakteristieke panden dienen aan te sluiten bij de karakteristieke stijlkenmerken van het betreffende boerderijtype.*

## **Ontwikkelruimte inzetten**

Gecreëerde ontwikkelruimte, uitgedrukt in punten, kan worden ingezet ten behoeve van de volgende ontwikkelingen:

- Ten behoeve van de transformatie van agrarische erven (VAB) in het buitengebied;
- Ten behoeve van de ontwikkeling van bestaande (particuliere) woonerven in het buitengebied.

Afhankelijk van het type woning dat gerealiseerd wordt is een x aantal punten nodig. Voor een grote, vrijstaande woning zijn meer punten nodig dan voor een kleinere woning. Bij het realiseren van meerdere woningen op 1 erf, moet er per woning aan de benodigde punten worden voldaan. Bij het realiseren van 3 of meer woningen op 1 erf, komt hier een betaalbaarheidseis van  $\frac{2}{3}$  betaalbaar (onder de €355.000) bovenop. Het maximum aantal





toegestane woningen op een erf is 5 woningen. Voor projecten die enkel bestaan uit woningen tot woningen tot € 250.000 of geschakelde woningen of tiny houses of appartementen maken we ruimte voor maximaal 10 woningen. We willen graag ruimte bieden voor enkele creatieve woon(zorg)vormen. Bij projecten die voldoen aan woonzorg eisen, laten we - om de haalbaarheid te vergroten - het maximum aantal woningen los. Deze werkwijze monitoren we. Aansluitend op de monitoring evalueren we het beleid om te kijken of de resultaten aansluiten bij de doelen die we voor ogen hebben.

#### Voorbeelduitwerking van punten:

- Vrijstaande woning - 750 m<sup>3</sup> - x aantal punten
- Vrijstaande of twee-onder-één-kap woning 500 m<sup>3</sup> - x aantal punten
- Twee-onder-één-kap woning of geschakelde woning 300 m<sup>3</sup> - x aantal punten
- Geschakelde woning met een vrij op naam prijs van maximaal € 250.000 300 m<sup>3</sup> - x aantal punten
- Appartement groot - >90 m<sup>2</sup> - x aantal punten
- Appartement middelgroot - 60-90 m<sup>2</sup> - x aantal punten
- Appartement klein - <60 m<sup>2</sup> - x aantal punten
- Tiny house, inclusief in pandig bijbehorend bouwwerk 175 m<sup>3</sup> - x aantal punten

De organisatie van het verhandelen van ontwikkelruimte wordt nader uitgewerkt. Ook wordt de termijn van het vastleggen van ontwikkelruimte nader uitgewerkt. Eveneens zouden we als gemeente verder willen verkennen hoe we het verhandelen van sloopmeters, zoals hierboven geschetst, regionaal zouden kunnen afstemmen.

## **Voorstel verruiming beleid: woningsplitsing**

Woningsplitsing biedt de mogelijkheid om binnen het bestaande hoofdgebouw een extra wooneenheid toe te voegen. De regels voor woningsplitsing verruimen we door niet 1 wooneenheid, maar meerdere wooneenheden mogelijk te maken binnen het bestaande hoofdgebouw. Aan het splitsen van een woning zijn specifieke voorwaarden verbonden, deze voorwaarden worden nader uitgewerkt in concrete beleidsregels.



## Voorstel verruiming beleid: woning in een bijgebouw

Naast woningsplitsing is er ook ruimte voor wonen in een bijgebouw. We gaan dit in meer gevallen toestaan binnen 1 km rondom de kernen en waar hiermee gebiedsdoelstellingen gehaald worden.

Het bestaande beleid willen we verruimen en het uitnodigend kader biedt de mogelijkheid om met ontwikkelpunten meer woningen toe te voegen in een bijgebouw en op locaties waar dit op grond van het huidige beleid niet kon.

Woningen in bijgebouwen zijn bedoeld voor de prioritaire doelgroepen zoals starters, jonge gezinnen en senioren. De maximale inhoudsmaat is daarom beperkter dan bij andere woningbouw in het buitengebied. Zo voegen we woningen toe die ook op de lange termijn passen bij de behoefte.