

Beleidsregel Rood voor Rood buitengebied Berkelland 2022

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

Status : vastgesteld
Datum : 15 februari 2022

gemeente Berkelland

BELEIDSREGEL ROOD VOOR ROOD BUITENGEBIED BERKELLAND 2022 HOUDENDE REGELS OMTRENT VOORWAARDEN EN TOETSINGSCRITERIA VOOR DE SLOOP VAN VRIJKOMENDE (AGRARISCHE) BEBOUWING IN COMBINATIE MET DE REALISATIE VAN EEN WONING(EN).

DATUM IN WERKINGTREDING DAAGS NA PUBLICATIE IN GEMEENTEBLAD

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd:
1. Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. Artikel 4, aanhef en onderdeel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
3. Artikel 3.1 van de Wro.

INTITULÉ
BELEIDSREGEL ROOD VOOR ROOD BUITENGEBIED BERKELLAND 2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 Januari 2022;

Gelet op:
- de artikelen 2.12 Wabo juncto artikel 4 aanhef en onderdeel 1 van bijlage II van het Bor en artikel 3.1 van de Wro;
- dat de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied regels kennen die betrekking hebben op agrarische- bedrijfs- en woonbestemmingen in het buitengebied;
- dat door toepassing van die regels extra woningen niet kunnen worden toegelaten maar door toepassing van een afwijkingsprocedure of herziening dit wel overwogen kan worden en het tegelijkertijd wenselijk is om de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing te stimuleren;
- dat voorwaarden die aansluiten op het ruimtelijk beleid voor het buitengebied dat expliciet maken door vaststelling van een beleidsregel;
- dat daartoe in de beleidsregel Rood voor Rood voorwaarden zijn opgesteld waaronder de gemeente wil meewerken aan het toevoegen van extra woningen en het ontwerp daarvan ter inzage is gelegd van 11 november tot en met 8 december 2021.

Overwegende dat:
- het buitengebied van Berkelland vitaal en aantrekkelijk moet blijven en er ruimte moet zijn en blijven voor diverse functies;
- de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied en dat er behoefte is aan een divers aanbod aan woningen;
- behoud en versterking van het landschap in Berkelland gewenst is;

- de bouw van een beperkt aantal woningen op bestaande erven bijdraagt aan het slopen van bebouwing zonder functie en dit doorwerkt in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Berkelland.

B E S L U I T :

DE ‘BELEIDSREGEL ROOD VOOR ROOD BUITENGEBIED BERKELLAND 2022’ VASTSTELLEN.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

15 februari 2022

de griffier,

de voorzitter,

gemeente Berkelland

INHOUD **BLZ**

1. INLEIDING 1

1.1. Doel 1
1.2. Procedure beleidsregel 1
1.3. Status 2
1.4. Leeswijzer 2

2. ACHTERGROND EN UITGANGSPUNTEN 3

3. RANDVOORWAARDEN ROOD VOOR ROOD 8

BIJLAGE 1 : ACHTERLIGGEND BELEID 16

BIJLAGE 2: VERSLAG VAN DE ZIENSWIJZEN 23

1. INLEIDING

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

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

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

1.1. Doel

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

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

1.2. Procedure beleidsregel

De ontwerp beleidsregel heeft van 11 november tot en met 8 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 15 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien en betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van de beleidsregel. Zie hiervoor ook bijlage 3.

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

Op 11 januari 2022 is de beleidsregel door het college, en op 15 februari 2022 door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld. Daags na publicatie van beide besluiten in het gemeenteblad treden deze in werking.

1.3. Status

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

1.4. Leeswijzer

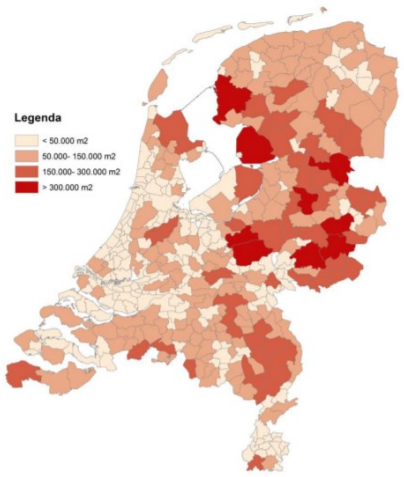
Deze beleidsregel is als volgt opgebouwd:
Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de achtergronden van de opgave en de randvoorwaarden. Hoofdstuk 3 beschrijft de randvoorwaarden voor medewerking aan een Rood voor Rood aanvraag. In hoofdstuk 4 beschrijft hoe wij met innovatieve woonconcepten in het buitengebied om willen gaan. In de bijlagen zijn een overzicht van de relevante beleidskaders gegeven en het verslag van de zienswijzen weergegeven.

2. ACHTERGROND EN UITGANGSPUNTEN

Omvang en opgave vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing

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

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



Afbeelding: Prognose leegkomende agrarische bebouwing tot 2030 (bron: Alterra-rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied'.). Berkelland kleurt donkerrood, wat aangeeft dat er > 300.000m² aan vab's verwacht wordt.

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

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

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

Sloop voormalige (agrarische) bebouwing

De basisgedachte achter de Rood voor Rood regeling is de sloop van voormalige agrarische bebouwing. Daarnaast zien we dat er ook overig leegstaand vastgoed in het buitengebied is, zoals maatschappelijk vastgoed (bijv. zorgvastgoed), veldschuren en niet agrarische bedrijfsbebouwing. Omdat deze bebouwing ook invloed kan hebben op ons landschap (verpaupering), gezondheid (asbest), veiligheid (ondermijning) en de leefbaarheid mogen deze ook ingebracht worden in de Rood voor Rood regeling; om een nieuwe woning te realiseren of om in te brengen als tweede slooplocatie. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 3.

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



Afbeelding: voorbeeld van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Woonbehoefte inwoners
Uit de woonwensenonderzoeken die in alle kleine kernen zijn gehouden blijkt er een sociale behoefte te zijn om bij elkaar op het erf te kunnen (blijven) wonen in het buitengebied. Dit speelt in het buitengebied van alle kernen. Door samen op een erf te wonen is er een mogelijkheid om voor elkaar te zorgen en het onderhoud te verdelen. Daarom wordt de nieuwe Rood voor Rood-woning gerealiseerd op een bestaand erf waar al een woning (‘verblijfsobject met woonfunctie’ zoals beschreven in de Wet BAG) aanwezig is. Dit kan een agrarisch erf zijn, maar bijvoorbeeld ook een niet-agrarische bedrijfslocatie waar al een woning aanwezig is. Vaak speelt het financiële aspect ook een rol: door samen te wonen, kan wonen op het platteland haalbaar en betaalbaar worden.
We proberen via Rood voor Rood de ruimte te bieden voor deze lokale woonbehoefte en tegelijkertijd ruimtelijk-landschappelijke doelen te dienen. Om eigen inwoners een goede kans te geven op een woning, moet de aanvrager bij aanvang van de procedure de toekomstige bewoners mee laten tekenen. Hiermee kan de behoefte worden aangetoond zoals vereist in onze Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland en sturen we indirect ook op voorrang voor lokale inwoners. Zo ontstaat er gelijk een win-win situatie; een Rood voor Rood ontwikkeling levert een bijdrage aan de vab-opgave en aan de (lokale) woonbehoefte.

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

Behoud en versterken van groene karakter buitengebied
Berkelland staat bekend om haar coulisselandschap met cultuurhistorische waarden. Die kwaliteit willen we behouden en versterken. We willen voorkomen dat via Rood voor Rood het buitengebied ‘dichtslibt’ met nieuwe woningen op ´nieuwe erven´. Daarom wordt de nieuwe Rood voor Rood-woning gerealiseerd op een bestaand erf waar al een woning (‘verblijfsobject met woonfunctie’ zoals beschreven in de Wet BAG) aanwezig is.

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

kwaliteitswinst; de bouw van nieuwe woning(en) versus de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing en impuls voor de ruimtelijke kwaliteit.

Een erf staat niet op zichzelf maar vormt een eenheid met het landschap. Met een erf bedoelen we een perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen om een gebouw (woning met bedrijfsgebouwen) en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw. De eenheid tussen het erf en zijn omgeving komt tot uiting in de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke structuur van het gebied. Bij de transformatie van het erf is het van belang dat deze structuren van de omgeving goed in beeld worden gebracht. Met het ontwerpen van het ‘nieuwe’ erf moet hierop worden ingespeeld. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat het erf na herontwikkeling passend is en een toegevoegde waarde heeft voor zijn omgeving en dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.
De traditionele opbouw van het erf is richtinggevend. Op die manier neemt het aantal erven in het buitengebied niet toe. Het loslaten van de één-erfgedachte leidt tot het ontstaan van meer erven in het buitengebied, wat ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

De één erf gedachte vraagt om aandacht voor beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing op het erf. Daarom moet dit onderdeel zijn van het erfinrichtingsplan en moet er samenhang zijn tussen erfinrichting en beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing. Om het beeld van één erf te blijven behouden, is het uitgangspunt om geen nieuwe inritten aan te leggen voor de te bouwen Rood voor Rood woning.

De kadernota ´Achterhoekse Erven Veranderen´ wordt gebruikt als instrument om te inspireren en te toetsen.

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

Gemiddelde omvang bebouwing op agrarische erven
Een agrarisch erf is over het algemeen opgebouwd uit meerdere bedrijfsgebouwen die samen met de woning een erf vormen. Uit analyses van de (voormalig) agrarische erven in Berkelland blijkt dat het gemiddelde erf een omvang heeft van circa 700m² bedrijfsbebouwing. Deze informatie hebben we gebruikt om te bepalen hoeveel m² er op het erf waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt minimaal gesloopt moet worden.
Per nieuwe woning zal een groot oppervlak aan voormalige bedrijfsgebouwen opgeruimd worden. De gevraagde oppervlakte aan sloop van 1.000m² sluit ook aan

bij de eerdere Rood voor Rood-regeling. Daarnaast is een minimum gesteld van 600m² op het eigen erf van de initiatiefnemer, wat aangevuld mag worden met 1 andere slooplocatie in Berkelland.

3. RANDVOORWAARDEN ROOD VOOR ROOD

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

1. Een aanvraag moet voldoen aan de volkshuisvestelijke behoefte.
2. Per nieuwe woning (per 'verblijfsobject met woonfunctie' zoals beschreven in de Wet BAG) geldt een minimale sloopeis van 1.000m² vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied .
   Minimaal 600m² daarvan staat op het erf waar de nieuw te realiseren woning komt. Bij het toevoegen van twee nieuwe woningen is de minimale sloopeis 2.000m². Daarvan moet 1.200m² aanwezig zijn op het erf waar de nieuw te realiseren woningen komen.
3. De realisatie van de nieuwe woning vindt plaats op een bestaand erf waar al een woning ('verblijfsobject met woonfunctie' zoals beschreven in de Wet BAG) aanwezig is.
4. Er kunnen maximaal 2 nieuwe woningen (met per woning één 'verblijfsobject met een woonfunctie') per bestaand erf toegevoegd worden.
5. Voor alle locaties waar bebouwing gesloopt en/of toegevoegd wordt, wordt een erfinrichtingsplan met schetsplan voor de nieuwe bebouwing gemaakt.
6. Voor elke nieuw toe te voegen woning wordt een investering in ruimtelijke kwaliteit gedaan.
7. Alle locaties waar bebouwing wordt gesloopt, krijgen een bestemming die herbouw van gesloopte bebouwing niet toestaat (bijv. een woonbestemming of een andere passende bestemming). Daarnaast moet voor de te slopen bebouwing de milieuvergunning worden ingetrokken of afstand gedaan worden van de milieumelding.
8. Toepassing van Rood voor Rood moet milieutechnisch mogelijk zijn en mag niet leiden tot belemmeringen voor de omgeving.
9. Er wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst en indien nodig een planschadeovereenkomst afgesloten.

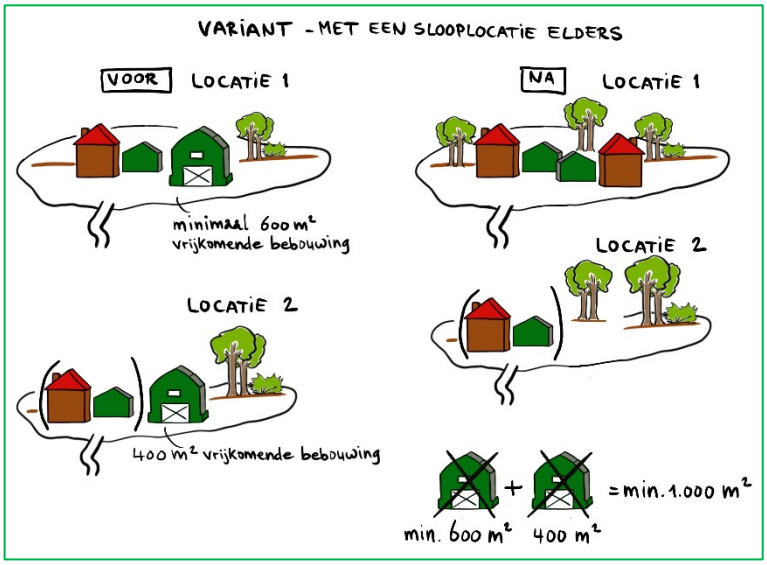
<u>Toelichting bij punt 1) volkshuisvestelijke behoefte</u>
Een aanvraag om bestemmingsplanherziening of omgevingsvergunning voor Rood voor Rood wordt door zowel de huidige erfeigenaar als toekomstige bewoner(s) van de nieuw te realiseren woning gezamenlijk ingediend. Daarmee kan de volkshuisvestelijke behoefte getoetst worden. De volkshuisvestelijke behoefte toetsen we aan het actuele woonbeleid. Dat zijn nu de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' en de 'ruimte voor extra woningbouw in Berkelland per kern' die elk jaar geactualiseerd wordt.
In de vooroverlegfase tot en met het schetsplan hoeft er nog geen toekomstige bewoner te zijn. We geven wel de suggestie mee om snel op zoek te gaan naar een toekomstige bewoner, zodat deze ook mee kan denken in de planontwikkeling en

zodat de hierover gemaakte afspraken ten tijde van de daadwerkelijke bewoning voor alle partijen helder zijn.

Toelichting bij punt 2) sloop 1.000m² vrijkomende (agrarische) bebouwing
Voor sloop komen in aanmerking: vrijkomende agrarische bebouwing en overig leegstaand vastgoed in het buitengebied, zoals maatschappelijk vastgoed, veldschuren en niet agrarische bedrijfsbebouwing.
De te slopen bebouwing staat in het buitengebied van Berkelland. Dat wil zeggen het gehele grondgebied van Berkelland met uitzondering van de bestemmingsplannen die gelden voor de (kleine) kernen, centra, woongebieden en bedrijventerreinen. De te slopen bebouwing is op het moment van de aanvraag van de voor Rood voor Rood benodigde bestemmingsplan- of vergunningprocedure fysiek aanwezig en legaal gebouwd.

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

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



Visualisatie A

Uitgangspunt is alle bebouwing slopen
Het uitgangspunt is dat op de locatie waar een nieuwe woning wordt gerealiseerd, alle bebouwing gesloopt wordt. Ook als dat meer is dan de sloopeis. Dit geldt ook voor locaties die als zogenaamd ‘gekoppeld bouwperceel’ zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Als een initiatiefnemer een gedeelte van de bebouwing wil laten staan (bovenop de sloopeis), moet de (nieuwe) functie daarvan onderbouwd worden. Uiteraard mag deze functie niet leiden tot aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van (eventueel) het eigen bedrijf en omliggende bestemmingen, functies en waarden. De sloopeis van 1.000m² (waarvan 600m² moet staan op het erf waar de nieuw te realiseren woning komt) blijft van toepassing. Het uitgangspunt dat alle bebouwing gesloopt moet worden, geldt niet voor een eventuele tweede slooplocatie. Wel geldt voor alle slooplocaties dat herbouw van gesloopte bebouwing niet mogelijk is.

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

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

Karakteristieke bebouwing uitgesloten van sloop
Vrijkomende (agrarische) bebouwing met karakteristieke waarde is uitgesloten van sloop, dit ter beoordeling door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In situaties waar een deel van de bebouwing karakteristiek is, kijken we of maatwerk mogelijk is als initiatiefnemers daarom vragen.

<u>Toelichting bij punt 3) bestaand erf met woning</u>
Op het erf, waar door toepassing van Rood voor Rood een nieuwe woning (‘verblijfsobject met een woonfunctie’) gerealiseerd wordt, moet op het moment van de aanvraag al minimaal één legale woning (‘verblijfsobject met een woonfunctie’) aanwezig of toegestaan zijn. Met een erf bedoelen we een perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen om een gebouw (woning met (voormalige) bedrijfsgebouwen) en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik

van dat gebouw. Dit kan een agrarisch erf zijn, maar bijvoorbeeld ook een niet-agrarische bedrijfslocatie waar al een woning aanwezig is.

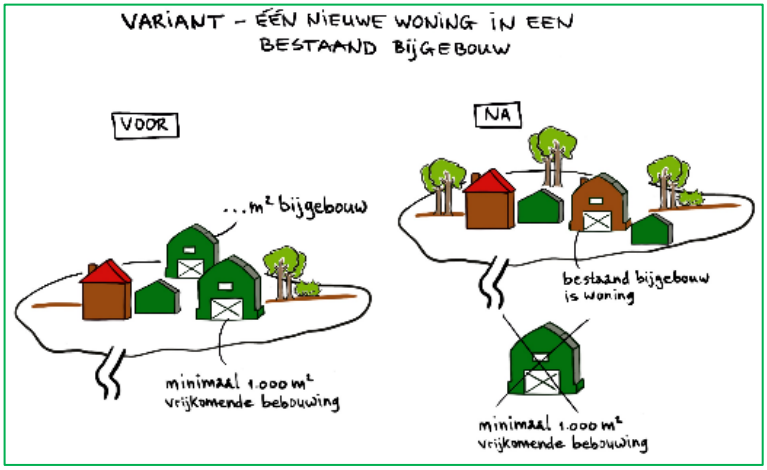
Toelichting bij punt 4) maximaal twee nieuwe woningen

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

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



Visualisatie B



Visualisatie C

Toelichting bij punt 5) erfinrichtingsplan met schetsplan

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

De één-erfgedachte is een wezenlijk uitgangspunt bij het ontwerpen van het nieuwe erf. Daarbij is sprake van één hoofdgebouw en de overige bebouwing is daaraan ondergeschikt.
Vertrekpunt voor de herinrichting is het huidige erf (of verkleining van het erf) met een compacte erfopzet. Uitgangspunt daarbij is dat er geen nieuwe ontsluitingen (inritten) op de openbare weg bij komen.

Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan is de locatie en het omliggend gebied leidend. De kadernota 'Achterhoekse Erven Veranderen' en (afhankelijk van de locatie) de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2017' met bijbehorend rapport worden gebruikt als inspiratie- en beoordelingsdocument. Het erfinrichtingsplan wordt samen met het schetsplan voor de nieuwe bebouwing beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Toelichting bij punt 6) investering in ruimtelijke kwaliteit
Elke Rood voor Rood ontwikkeling moet een maatschappelijke bijdrage leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het erf, zodat het erf een mooie eenheid vormt met haar omgeving. Elke nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast volgens een op te stellen erfinrichtingsplan. Bovenop de landschappelijke inpassing die op grond van het erfinrichtingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is, wordt een extra investering in ruimtelijke kwaliteit gedaan ter hoogte van € 7.500,-. Dit bedrag moet besteed worden aan bijvoorbeeld de uitvoering van maatregelen op het gebied van versterking van landschap en natuur (bijv. aanbrengen houtwallen en streekeigen beplanting op erven), recreatie (bv wandelpad), cultuurhistorie en klimaatadaptatie. Deze investering kan op het erf of in de omgeving van het erf worden gedaan.

Toelichting bij punt 7) aanpassen bestemming slooplocatie
Mogelijk heeft de slooplocatie(s) een bestemming die herbouw van gebouwen mogelijk maakt. Om dit te voorkomen wordt door gemeente de bestemming zo nodig aangepast. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
Het slopen van bebouwing betekent niet automatisch dat ook de milieuvergunning/-melding voor deze bebouwing vervalt. Dat is echter wel gewenst. Daarom is een voorwaarde dat bij toepassing van Rood voor Rood:
- de gemeente op verzoek van de initiatiefnemer de milieuvergunning heeft ingetrokken die op de te slopen bebouwing rust, of;
- de initiatiefnemer afstand heeft gedaan van zijn milieumelding die op te slopen bebouwing rust.

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

Toelichting bij punt 8) Geen belemmeringen en milieutechnisch mogelijk
Toepassing van Rood voor Rood mag niet leiden tot aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van (eventueel) het eigen bedrijf en omliggende bestemmingen, functies en waarden. Ook moet er na toepassing van Rood voor Rood sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woning(en). Het kan voorkomen dat toepassing van Rood voor Rood op een

erf daardoor niet mogelijk is. Mogelijke knelpunten op dit vlak worden zo spoedig mogelijk in beeld gebracht en besproken.

Toelichting bij punt 9) afsluiten overeenkomsten

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

- de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan;
- de investering in ruimtelijke kwaliteit;
- afspraken over de sloop en herontwikkeling;
- afspraken over de (eventuele) nieuwe bestemming van de sloop en/of herontwikkelingslocatie(s);
- kostenverhaal, zoals bijv. de kosten voor ruimtelijke procedures die voor rekening van de initiatiefnemer komen (verplicht op grond van de Wro);
- intrekken van milieuvergunning/-melding.

Daarnaast wordt er een verhaalsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer opgesteld. Afspraken over eventuele ‘tegemoetkoming in schade’ (voorheen ‘planschade’) die voor rekening van de initiatiefnemer komt, worden hierin vastgelegd.

4. PILOT INNOVATIEVE WOONCONCEPTEN

Aanleiding

Innovatieve woonconcepten of woonconcepten waar behoefte is aan meerdere (kleinere) woonheden op een erf of in een gebouw vallen buiten de randvoorwaarden van de Rood voor Rood regeling en andere beleidskaders op het gebied van wonen. Er is steeds meer vraag naar dit soort woonconcepten in het buitengebied. We zien dat elk initiatief anders is en we hebben geen volledig beeld van de grote verscheidenheid aan innovatieve woonvormen. We willen daarom via een pilot onderzoeken op welke wijze we de verschillende initiatieven die mogelijk leven de ruimte kunnen geven in Berkelland.

Uitgangspunt

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

Basisvoorwaarden

- Het moet voldoen aan de volkshuisvestelijke woonbehoefte; het plan moet door alle initiatiefnemers worden ondertekend zodat duidelijk is dat er draagvlak voor is en er een concrete behoefte is.
- Samenwonen op het erf staat centraal.
- Op de locatie waar het woonconcept gerealiseerd wordt, is op het moment van de aanvraag volgens het geldende bestemmingsplan al minimaal één woning (‘verblijfsobject met een woonfunctie’) aanwezig of toegestaan. De locatie moet bekend zijn op het moment dat een initiatief bij de gemeente wordt ingediend (eerste processtap, zie hieronder)
- Er zal een wezenlijke bijdrage geleverd moeten worden aan de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, passend bij het aantal / grootte van de woningen dat gebouwd gaat worden. Hiervan moet minimaal 600m² aanwezig zijn op het erf waar de nieuw te realiseren woningen komen.
- Voor het totale plan wordt een erfinrichtingsplan opgesteld met een schetsplan voor de nieuwe bebouwing. De voorwaarden zoals beschreven bij punt 5 van hoofdstuk 3 (‘toelichting bij punt 5’) erfinrichtingsplan met schetsplan’) zijn van toepassing.
- Uitgangspunt is een goede balans tussen afname van de bebouwde oppervlakte en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op gebied van landschap en natuur, klimaatadaptatie, cultuurhistorie en recreatie.
- Alle locaties waar bebouwing wordt gesloopt, krijgen een bestemming die herbouw van gesloopte bebouwing niet toestaat (bijv. een woonbestemming of een andere passende bestemming). Daarnaast wordt de milieuvergunning/-melding voor de te slopen bebouwing vervallen. Daarom is voorwaarde dat:
    - de gemeente op verzoek van de initiatiefnemer de milieuvergunning heeft ingetrokken die op de te slopen bebouwing rust, of;

    - de initiatiefnemer afstand heeft gedaan van zijn milieumelding die op te slopen bebouwing rust.
- Toepassing van Rood voor Rood moet milieutechnisch mogelijk zijn en mag niet leiden tot belemmeringen voor de omgeving.
- Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor een participatietraject met de omgeving. Dit vergroot het draagvlak en daarmee ook de slagingskans van een initiatief.

<u>Proces stappen pilot:</u>
We willen de ruimte bieden aan meerdere innovatieve woonconcepten of woonconcepten waar behoefte is aan meerdere (kleinere) wooneenheden op een erf of in een gebouw. We willen in 2022 een pilot instellen, waarin we samen met de indieners van de initiatieven gaan kijken wat werkt en of het mogelijk is om met de set basisvoorwaarden deze woonconcepten te realiseren. We hebben het volgende proces voor de pilot voor ogen:

Start juni 2022
De start van de pilot kondigen we aan via onder andere BerkelBericht. We gaan er vanuit dat initiatieven zich in principe vanaf juni 2022 bij de gemeente kunnen melden met hun plannen. We zien dit als een principeverzoek zonder formele status. Waar nodig zal de gemeente meekijken met hun plannen om ze te laten voldoen aan de basisvoorwaarden.

Najaar 2022
Beoordeling van de ingediende plannen die aantoonbaar voldoen aan de basisvoorwaarden gebeurt door een interne werkgroep. De samenstelling van deze werkgroep moet nog worden uitgewerkt. Bij de beoordeling door de werkgroep is er voor de verschillende initiatieven de mogelijkheid om hun idee te presenteren.

Vanaf november 2022
Ieder principeverzoek wordt beoordeeld door de ambtelijke werkgroep en deze adviseert vervolgens het college. Indien het college besluit tot een positieve insteek, wordt de aanvrager uitgenodigd om de aanvraag uit te werken en formeel in te dienen.

Op basis van het formele verzoek wordt de ruimtelijke procedure opgestart.

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst en indien nodig een planschadeovereenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. Ieder initiatief dient zich daarvoor te verenigen als rechtspersoon, bijvoorbeeld in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

2023
Afhankelijk van de resultaten van de pilot, kijken we of we door kunnen gaan met de hierboven genoemde voorwaarden en werkwijze, of dat bijsturing nodig is.

BIJLAGE 1 : ACHTERLIGGEND BELEID

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

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

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

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

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

<u>Nieuwe woonlocaties</u>

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

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

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

Actieplan wonen 2020-2025
Met o.a. gemeenten, regio's, woningcorporaties, bouwers, beleggers en ontwikkelaars maakte de provincie Gelderland het Actieplan Wonen. In dit actieplan staan 14 acties die moeten leiden tot:

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

Regionaal en lokaal woonbeleid
Regionale woonagenda Achterhoek
Eind 2019 is, voor een belangrijk deel gebaseerd op het AWLO 2017, een aanpak vastgesteld die de volgende kenmerken heeft:

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

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

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

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

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

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

Woonvisie 2020-2025 gemeente Berkelland
Er zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie

- Ambitie 1: Toekomstgerichte woningen en wijken

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

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

- Ambitie 2: Aantrekkelijke nieuwe woningen

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

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

- Ambitie 3: Wonen, welzijn en zorg

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

Stand van zaken

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

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

tijd. Zo is er een aanzienlijke opgave voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

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

Structuurvisie Berkelland 2025

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

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

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

Bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020"

Op dit moment zijn voor het buitengebied van de gemeente vier bestemmingsplannen van toepassing. Dit zijn de bestemmingsplannen Buitengebied van de voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo. In deze bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen met betrekking tot het realiseren van 'Rood-voor-Rood'-woningen.
Inmiddels is het ontwerp van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied ter inzage gelegd. Ook daarin is geen 'Rood-voor-Rood'-regeling verwerkt omdat daarvoor nog geen beleid was vastgesteld toen het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt, zullen voor 'Rood-voor-Rood'-projecten dus nog wel aparte planologische procedures moeten worden gevoerd. Omdat bijna elk 'Rood-voor-Rood'-project vanwege de

vaak specifieke omstandigheden ook vraagt om een individuele benadering, is dat ook niet goed te voorkomen.

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

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

BIJLAGE 2: VERSLAG VAN DE ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van de beleidsregel Rood voor Rood heeft van 11 november 2021 tot en met 8 december 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op 10 november 2021 bekendgemaakt via een publicatie op www.officiëlebekendmakingen.nl, in BerkelBericht en op de website van gemeente Berkelland.

Er zijn 15 zienswijzen ingediend.

Beoordeling van de zienswijzen

De inhoud van de zienswijzen is hieronder samengevat en vervolgens is de reactie van de gemeente beschreven. In verband met de privacywetgeving worden de indieners van zienswijzen aangeduid als ‘indiener’.

Indiener 1:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 7 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
1. Na vaststelling van de beleidsregel dient deze als toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen en voor aanvragen tot herziening van een bestemmingsplan staat in de ontwerp-beleidsregel. Indiener wil graag antwoord op de vraag of het toetsingskader als genoemd in het ontwerp ook van toepassing is op een wijziging van een bestemmingsplan conform artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro.

2. Op locaties kan meer dan 3.000m² vrijkomende agrarische bebouwing aanwezig zijn. In beginsel zou dit betekenen dat een initiatiefnemer op basis van het principe 1.000 m^2 sloopmeters per woning ten minste drie woningen kan realiseren. Maar het maximaal aantal woningen in deze beleidsregel wordt beperkt tot twee wooneenheden. Indiener vraagt om nader te onderbouwen waarom het maximumaantal te realiseren woningen is beperkt.

3. ‘Aanwezige mest- en sleufsilo’s, torensilo’s, kuilvoerplaten en ondergrondse (mest)kelders etc. dienen ook gesloopt te worden, maar de oppervlakte hiervan telt niet mee in de sloopeis. Hetzelfde geldt voor (tunnel)kassen’. Indiener vindt deze voorwaarde merkwaardig. De genoemde werken maken namelijk expliciet onderdeel uit van het agrarisch bedrijf en het laten staan van deze werken heeft een dusdanig negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit, leefomgeving en waterhuishouding. Tenslotte worden initiatiefnemers geconfronteerd met het maken van extra kosten wanneer de werken dienen te worden gesloopt, terwijl hier geen vergoeding of sloopmeters tegenover staat. Indiener verzoekt om de oppervlakte van de genoemde werken mee te tellen in de sloopeis die wordt gehanteerd bij Rood voor Rood.

4. De gemeente Dinkelland heeft in 2019 een beleidsregel vastgesteld houdende regels omtrent Schuur voor Schuur. In deze beleidsregel is een sloopregeling in

combinatie met het verwijderen van asbest geïntroduceerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ‘staffel werkwijze. Indiener verzoekt om bovenstaande regeling mee te nemen in de vaststelling van de beleidsregel ‘Rood voor Rood buitengebied’.

5. Tot slot verzoekt indiener om een nadere onderbouwing van de voorwaarden die worden verbonden aan de investering in ruimtelijke kwaliteit. En aan te geven of dit in natura is of in een fonds.

Beoordeling/reactie gemeente
1. In principe is dit toetsingskader ook van toepassing op een wijziging van een bestemmingsplan. Maar de geldende bestemmingsplannen en ook het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020” kennen geen wijzigingsmogelijkheden waarmee Rood voor Rood mogelijk is.

2. Het maximum aantal toe te voegen woningen op een Rood voor Rood-erf hebben wij op twee vastgesteld. In principe moet alle bebouwing op een erf worden gesloopt, ook als dat meer is dan de minimale sloopeis. Dit aantal sluit aan bij het eerdere beleid in de gemeente Berkelland dat voor dit onderwerp gold. Vanwege de huidige ruimtelijke indeling en kwaliteit en het gewenste behoud van het groene karakter van het buitengebied en de aanwezige omliggende (agrarische) functies is het over het algemeen niet gewenst om meer dan 2 woningen per erf toe te staan. Wij zijn ons er van bewust dat het slopen van grotere oppervlaktes aan bedrijfsgebouwen ook meer kosten met zich meebrengt. Het zou kunnen voorkomen dat de opbrengst van 2 kavels dan niet voldoende is om verantwoord te kunnen stoppen. Er zijn een tiental agrarische bouwblokken in Berkeland met meer dan 3000-4000 m^2 aan bebouwing, vaak van grotere varkensbedrijven. Milieutechnisch kan het gewenst zijn deze te slopen als het bedrijf gestopt is. Daarom zullen we in die gevallen kijken of maatwerk mogelijk is als initiatiefnemers daarom vragen.

3. Met de beleidsregel Rood voor Rood beogen we het stimuleren van sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Het slopen van deze bebouwing draagt ook bij aan de subdoelstellingen zoals het opruimen van asbest en het voorkomen van ondermijning. Bij de genoemde silo’s en verharding is dit over het algemeen niet aan de orde. Het argument dat het laten staan van deze werken een dusdanig negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit, leefomgeving en waterhuishouding is niet aan de orde, aangezien in de beleidsregel staat ‘Aanwezige mest- en sleufsilo’s, torensilo’s, kuilvoerplaten en ondergrondse (mest)kelders etc. dienen ook gesloopt te worden, maar de oppervlakte hiervan telt niet mee in de sloopeis.’ De grootste kostenposten zitten ook in de sloop van de bebouwing. Daarnaast vertegenwoordigen de genoemde objecten vaak ook nog een restwaarde zodat de sloopkosten over het algemeen meevallen.

4. De schuur voor schuur-regeling van de gemeente Dinkelland heeft als doel om de ontwikkeling van economische activiteiten te faciliteren en te voorzien in uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven. Dit in combinatie met sloop elders. In de gemeente Berkelland is het via de bovenplanse sloopbonusregeling (opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020”) al mogelijk gemaakt

om hetzelfde te bereiken. Er kunnen hiermee bijgebouwen op particuliere erven worden vergroot in combinatie met sloop elders. Bij de bovenplanse sloopbonusregeling hebben we geen onderscheid gemaakt tussen schuren met en zonder asbestdak. Om de regeling(en) laagdrempelig en eenvoudig te houden, is er bij de beleidsregel Rood voor Rood voor gekozen om hierin ook geen onderscheid te maken. Wij zien dan ook geen aanleiding dit onderwerp op te nemen in de beleidsregel voor Rood voor Rood.

5. Door het herinrichten van een Rood voor Rood-erf creëren we kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De investering moet in natura worden uitgevoerd, en bij het vooroverleg zal hier aandacht aan worden besteed. Zoals in de toelichting van voorwaarde 6 staat moet het bedrag van €7.500,- worden besteed aan bijvoorbeeld de uitvoering van maatregelen op het gebied van versterking van landschap en natuur (bijv. aanbrengen houtwallen en streekeigen beplanting op erven), recreatie (bijv. wandelpad), cultuurhistorie en klimaatadaptatie. Deze investering kan op het erf of in de omgeving van het erf worden gedaan. Bij de uitvoering heeft de initiatiefnemer dus keus uit onderdelen die het beste aansluiten bij zijn/haar wensen.

Indiener 2:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 3 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener is blij met de mogelijkheden van Rood voor Rood. Hij wil graag een tweede bedrijfswoning voor zijn bedrijfsopvolger op zijn locatie. Tot nu toe is dat afgewezen i.v.m. het SAAB advies. Hij verzoekt om maatwerk; realisatie van een nieuwe woning (als 2e bedrijfswoning) op zijn bedrijfslocatie in combinatie met sloop van gebouwen op zijn nabijgelegen andere locatie.

Beoordeling/reactie gemeente
De nieuw toe te voegen Rood voor Rood-woning mag alleen worden gerealiseerd op een erf waar gesloopt wordt. De Rood voor Rood regeling is bedoeld om stoppende (agrarische) bedrijven te stimuleren om leegstaande bebouwing te slopen en is niet bedoeld als een nieuwe mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Als een SAAB advies een tweede vrijstaande bedrijfswoning niet mogelijk maakt, kan gebruik worden gemaakt van de ‘structuurvisie woningsplitsing’ om inpandig een tweede bedrijfswoning (extra verblijfsobject met een woonfunctie) te realiseren.
We zien steeds meer vragen over pre-mantelzorg. Buiten het kader van de beleidsregel Rood voor Rood wordt gekeken of we hier ruimte voor gaan bieden in Berkelland. Mogelijk zal te zijner tijd een nog op te stellen regeling voor pré-mantelzorg wel kunnen passen voor indiener. Hierover kan op dit moment echter nog geen duidelijkheid worden gegeven.

Indiener 3:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 6 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener is van mening dat de gemeente in gebreke is gebleven met informatievoorziening over het nieuwe Rood voor Rood beleid. Hij heeft recent stallen gesloopt en asbest gesaneerd en had deze in willen brengen voor Rood voor Rood. Hij verzoekt om wijziging van de voorwaarde dat de te slopen bebouwing op de datum van inwerkingtreding van het beleid voor Rood voor Rood fysiek aanwezig moet zijn, zodat ook sloopmeters van recent gesloopte schuren ingezet kunnen worden voor de Rood voor Rood regeling.

Beoordeling/reactie gemeente
Het vaststellen van een ingangsdatum van de Rood voor Rood regeling en peildatum waarop de bebouwing fysiek aanwezig moet zijn, is altijd in het nadeel van inwoners die net daarvoor hun schuren hebben gesloopt.
Indiener had ook op de hoogte kunnen zijn van de aanstaande Rood voor Rood regeling. Op 19 mei 2021 heeft er namelijk een uitgebreid artikel in BerkelBericht gestaan waarin is aangekondigd dat er een plan van aanpak voor de vrijkomende agrarische bebouwing is gemaakt. De Rood voor Rood regeling is in dit artikel benoemd. Vervolgens is op 30 juni 2021 in BerkelBericht (onderdeel ‘als de hamer valt’) het besluit van de gemeenteraad op het plan van aanpak benoemd. Ook hierin is de Rood voor Rood regeling benoemd.

Indiener 4:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 7 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
De tekst van de zienswijze is gelijk aan die van indiener 1.

Beoordeling/reactie gemeente
Zie hiervoor ook de gemeentelijke reactie bij indiener 1.

Indiener 5:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 24 november 2021 is binnengekomen, deze was gericht op het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020” én de ontwerp beleidsregel Rood voor Rood.

Samenvatting
Indiener wil gebouwen die door hem de afgelopen jaren gesloopt zijn, alsnog kunnen inbrengen voor een nieuwe woning. Ook in relatie tot de toekomstige sloopvoucher-

regeling waarbij 10 jaar lang gebruik kan worden gemaakt van rechten na sloop van gebouwen.

Beoordeling/reactie gemeente
Zoals ook bij de reactie op indiener 3 is aangegeven, is het opnemen van een peildatum altijd nadelig voor inwoners die daarvóór al hebben gesloopt. Deze regeling is mede opgesteld om te stimuleren dat nog niet gesloopte bebouwing, ook wordt gesloopt. De relatie met een toekomstige sloopvoucher-regeling kan nog niet gelegd worden, die is immers nog niet vastgesteld.

Indiener 6:
Heeft een mondelinge zienswijze ingediend die op 24 november 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener wil de oppervlakte van mestbassins mee laten tellen bij sloopeis. Die zijn nu uitgezonderd terwijl ze wel op een milieuvergunning staan.

Beoordeling/reactie gemeente
Zie hiervoor ook de reactie bij punt 3 van indiener 1. Mocht na de evaluatie van de Rood voor Rood regeling (gepland 1,5 jaar na de inwerkingtreding van de Rood voor Rood regeling) blijken dat veel erfeigenaren net niet aan de minimale sloopeis kunnen voldoen en met meetelling van de oppervlakte van een mestbassin wel; dan kunnen wij deze voorwaarde daarbij eventueel heroverwegen.

Indiener 7:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 4 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener wil sloopeis van minimaal 600 m^2 op het eigen erf verlagen naar 400-500m^2 en wil het mogelijk maken dat er van meerdere slooplocaties kan worden bijgekocht. Daarnaast wil hij toevoegen dat het mogelijk wordt om slechte kleinere panden die her en der verspreid staan te mogen inbrengen voor sloop.

Beoordeling/reactie gemeente
In het plan van aanpak VAB was de minimale sloopeis van 1000m² al opgenomen, waarbij het merendeel op het eigen erf aanwezig moet zijn. Gemeenten hebben verschillende omstandigheden waarop ze hun beleid baseren. Wij hebben een oppervlakte genomen die past bij de Berkellandse opgave en omstandigheden. Zoals is aangegeven in de beleidsregel heeft het gemiddelde agrarische erf in Berkelland een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 700 m^2. Vanwege de grote opgave aan VAB in Berkelland is bewust gekozen voor het slopen van een oppervlakte met enige impact op de ruimtelijke kwaliteit. De minimale sloopeis van

1000 m^2 sluit ook aan bij de eerdere Rood voor Rood regeling. Het verlagen van de oppervlaktegrens op het eigen erf kan tot gevolg hebben dat er meer bebouwing terugkomt op een erf dan dat er stond vóór de toepassing van de Rood voor Rood-regeling. Dit vindt de gemeente niet wenselijk en ook niet logisch voor een regeling die insteekt op een afname van leegstaande gebouwen in het buitengebied. Om de regeling eenvoudig te houden en de administratie van aanvullende slooplocaties overzichtelijk te houden is gekozen voor 1 andere slooplocatie waar de meters die tekort komen, aangekocht kunnen worden. Hierdoor moet ook op de tweede slooplocatie sprake zijn van een substantiële sloopomvang die ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit, iets waarvan geen sprake zal zijn wanneer wordt toegestaan om nog meer slooplocaties mee te nemen met op elk van die locaties een betrekkelijk kleine sloopomvang. Gelet op bovenstaande zien wij geen redenen om de sloopeisen aan te passen.

Indiener 8:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 6 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener wil sloopeis voor de eerste woning van minimaal 1000 m^2 verlagen naar 750-850 m^2 en wil het mede ondertekenen van de aanvraag om Rood voor Rood door de toekomstige bewoner vervangen door een makelaarsverklaring waarmee de volkshuisvestelijke behoefte aangetoond wordt.

Beoordeling/reactie gemeente
Er worden in de regio inderdaad verschillende oppervlaktes voor de sloopeis gehanteerd. Wij hanteren bij Berkelland passende voorwaarden. De regio Zuidwest Twente (met daarin o.a. buurgemeenten Hof van Twente en Haaksbergen) hanteert ook 1000 m^2 evenals de gemeente Lochem. Zie voor verdere onderbouwing bij de keuze voor 1.000m² ook de reactie op indiener 7.
Het medeondertekenen van de aanvraag door de toekomstige bewoners hebben wij als voorwaarde opgenomen om daarmee de volkshuisvestelijke behoefte aan te tonen. Gezien de doorlooptijd van een Rood voor Rood traject begrijpen we dat toekomstige bewoners niet altijd bekend zijn bij de start van een Rood voor Rood traject.
Op het moment dat de officiële aanvraag ingediend wordt (zie voorwaarde 1 uit de beleidsregel), moet de toekomstige bewoner bekend zijn. We geven wel de suggestie mee om snel op zoek te gaan naar een toekomstige bewoner, zodat deze ook mee kan denken in de planontwikkeling en zodat de hierover gemaakte afspraken ten tijde van de daadwerkelijke bewoning voor alle partijen helder zijn. En zodat de volkshuisvestelijke toets zo spoedig mogelijk kan worden gedaan.
Op het moment dat een lokale koper afhaakt, dan is er ruimte voor een nieuwe lokale koper.
We hebben de beleidsregel op dit punt verduidelijkt.

Indiener 9:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 3 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener wil het medeondertekenen van de aanvraag om Rood voor Rood door de toekomstige bewoner(s) laten vervallen. Ook verzoekt de indiener om een mogelijkheid om nu al te slopen en deze m^2 te behouden voor inzet in de nabije toekomst voor Rood voor Rood. Tot slot vraagt de indiener of het klopt dat de sloopeis ook geldt voor voormalige agrarische locaties die bijvoorbeeld inmiddels een woonbestemming hebben gekregen.

Beoordeling/reactie gemeente
Zie hiervoor ook de reactie op de zienswijze van indiener 8.
Vrijkomende (agrarische) bebouwing die indiener wil inbrengen in de Rood voor Rood regeling, mag niet vooruitlopend op het indienen van een formele aanvraag gesloopt worden. Wij zijn voornemens een sloopvoucher-regeling op te zetten die het wel mogelijk maakt om op voorhand schuren te slopen, en die later in te kunnen zetten in een regeling zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood. Deze is ook genoemd in het ‘plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing’ (juni ’21). Zolang deze regeling niet is vastgesteld, is het niet mogelijk om op voorhand schuren te slopen en rechten te behouden.
Het klopt inderdaad dat ook voormalige agrarische locaties die inmiddels een woonbestemming hebben gebruik kunnen maken van de Rood voor Rood regeling.

Indiener 10:
Heeft een mondelinge zienswijze ingediend die op 8 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener wil de sloopeis van minimaal 600m² op het eigen erf naar beneden bijstellen om zo ook kleinere locaties en locaties waar een deel van de bebouwing karakteristiek is in aanmerking te laten komen.

Beoordeling/reactie gemeente
Zie hiervoor de reactie op de zienswijze van indiener 7. In situaties waar een deel van de bebouwing karakteristiek is, kijken we of maatwerk mogelijk is als initiatiefnemers daarom vragen.

Indiener 11:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 6 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener wil sloopeis van 1000 m^2 verlagen en ook is indiener voorstander van minder regelingen en voorwaarden waaraan de aanvraag voor Rood voor Rood wordt getoetst.

Beoordeling/reactie gemeente
Zie hiervoor ook de reactie op de zienswijzen van indiener 7 en 8. Verder zijn de opgenomen regelingen en voorwaarden wat ons betreft noodzakelijk om doelstellingen van het Rood voor Rood beleid en de gewenste versterking van de ruimtelijke kwaliteit te behalen.

Indiener 12:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 8 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Nieuwe woningen ziet indiener graag opgenomen als plattelandswoningen, zodat omliggende bedrijven beschermd worden en om een signaal af te geven naar nieuwe bewoners toe. Indiener wil graag toevoegen dat de gemeente ruimte geeft voor een pilot innovatieve energie-opwek: een energie-intensief MKB inplaatsen en laten voorzien van stroom en gas door omliggende boeren. Tot slot verzoekt indiener in de Rood voor Rood regeling te borgen dat bij functiewijziging van het erf de productiegrond naar omliggende bedrijven gaat.

Beoordeling/reactie gemeente
De systematiek van plattelandswoningen is alleen beschikbaar voor voormalige bedrijfswoningen op agrarische erven die aan derden worden verkocht. Een nieuw te bouwen Rood voor Rood-woning kan wettelijk gezien dan ook niet worden aangemerkt als een plattelandswoning.
Het inplaatsen van een energie-intensief bedrijf in het buitengebied valt wat ons betreft niet onder de scope van deze beleidsregel. Met de beleidsregel Rood voor Rood wil de gemeente de problematiek rondom de vrijkomende (agrarische) bebouwing aanpakken. Tot slot kunnen wij niet borgen dat productiegrond van deelnemers aan de Rood voor Rood-regeling naar omliggende agrarische bedrijven gaat. Een grondeigenaar kan immers zelf bepalen aan wie gronden verkocht worden zonder dat de gemeente daar zeggenschap over heeft. De bestemming van agrarische gronden buiten het erf gaan wij niet wijzigen naar een andere bestemming, dus in principe kan het huidige gebruik gewoon doorgezet worden.

Indiener 13:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 7 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener wil jeugd de mogelijkheid geven om te wonen op een stuk grond aan de rand van de kern, maar de boogde locatie voldoet niet aan de voorwaarden voor Rood voor Rood.

Beoordeling/reactie gemeente
De beoogde locatie voldoet niet aan de voorwaarden van de beleidsregel Rood voor Rood omdat er geen woning aanwezig is of toegestaan en omdat er niet voldaan kan worden aan de sloopvoorwaarden.
Gezien de relatie van de zienswijze met het beleid voor toevoegen van woningen in de kernen, nemen we in het kader hiervan contact met indiener op.

Indiener 14:
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 8 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener heeft in een aantal punten aangegeven welke wijzigingen of aanvullingen op de beleidsregel gewenst zijn.

1. Als er sprake is van meer dan 1.000m² sloop, en men maar 1 woning wil, zou het restant aan te slopen oppervlakte in het sloopfonds gestort moeten kunnen worden. Ook zou je de overige meters moeten kunnen verkopen aan een ander met onvoldoende sloopmeters.
2. Geeft als idee om sloop en bouw in combinatie met aangrenzende gemeenten te kunnen combineren, bijvoorbeeld in regio Achterhoek verband.
3. De voorwaarde om toekomstige bewoners te laten ondertekenen is niet wenselijk en realistisch.
4. Het uitgangspunt is dat op de locatie waar een nieuwe woning wordt gerealiseerd, alle bebouwing zonder vervolgfunctie gesloopt wordt. Wat wordt bedoeld met een “vervolgfunctie”? Kan in dit kader een ZZP’er ruimte krijgen?
5. De nieuwe woning moet worden gerealiseerd op een bestaand erf waar al een woning (‘verblijfsobject met woonfunctie’ zoals beschreven in de Wet BAG) aanwezig is. Wens is om ook een andere plek te kiezen, bijvoorbeeld als het bouwvlak recht achter de hoofdwoning ligt, verzoek om maatwerk.
6. Het is in principe niet mogelijk om een nieuw inrit aan te leggen voor de te bouwen Rood voor Rood-woning. Indiener geeft aan dat er overwegende redenen zijn om wel een tweede inrit aan te leggen.
7. Er is een minimum gesteld van 600m² sloop op het eigen erf van de initiatiefnemer, wat aangevuld mag worden met 1 andere slooplocatie. Indiener vraagt waarom maar van 1 andere locatie.

8. Verder vraagt indiener of de maximale inhoud van een Rood voor Rood woning 1.000 m^3 mag zijn, ook als de hoofdwoning kleiner is?
9. Over het gevraagde erfinrichtingsplan vraagt indiener of hier ook de locatie van de aankoopmeters bedoeld wordt, of alleen de locatie waar men wil slopen en bouwen?
10. Valt een bedrijfslocatie (bestemming 'bedrijf') in het buitengebied onder de definitie van niet agrarische bedrijfsbebouwing?
11. Indiener verzoekt om een voorbeeldberekening voor de sloopeis van 1000 m^2 exclusief de bij rechte toegestane meters voor een bijgebouw.
12. Verzoek om bovenplanse sloopbonusregeling om bijgebouwen te vergroten tot 300m² ook toe te mogen passen in combinatie met de Rood voor Rood regeling als er voldoende sloopmeters op de locatie aanwezig zijn.
13. Bouwwerken met een fundatie en waar een bouwvergunning voor nodig is geweest, zouden als deze legaal gebouwd zijn, gelijk behandeld moeten worden als andere gebouwen voor de oppervlakte van de sloopmeters.
14. Mag je wel een locatie slopen waar geen woning staat, maar alleen bedrijfsgebouwen om meters te compenseren die je op de Rood voor Rood locatie tekortkomt?
15. Verzoek om maatwerk en aansluiting bij de huidige structuren van het landschap dat door de eeuwen heen continue verandert, ten aanzien van cultuurhistorie.
16. Gevraagd wordt hoe wordt omgegaan met authentieke bijgebouwen, bijvoorbeeld schoppen met eiken gebinten of hooibergen, die geen functioneel gebruik meer toestaan, maar jammer zijn om te slopen. Mogen die buiten de verplichte sloop gehouden worden en hoe tellen ze mee voor de meters?
17. Ten aanzien van de pilot innovatieve woonconcepten verzoek om samen met de initiatiefnemers op te trekken en de doorlooptijd van de procedures op deze manier zo kort mogelijk te houden.
18. Graag aanvulling opnemen dat woningcontingenten kunnen worden verplaatst. In sommige gevallen kan het een wens van de aanvrager zijn om een contingent op een andere plaats te benutten, bijvoorbeeld aan de rand van een woonkern, of een contingent over te dragen aan een derde binnen de gemeente.

Beoordeling/reactie gemeente

1. We maken uit de zienswijze op dat indiener met het sloopfonds de mogelijkheid om de sloop af te kopen bedoelt. Dat willen we niet omdat we een direct zichtbare positieve impact op de omgeving willen creëren. Daarom is het van belang dat er fysiek gesloopt wordt. Vanwege het uitgangspunt dat de Rood voor Rood regeling eenvoudig moet zijn, is het daarnaast niet gewenst om een deel van de te slopen bebouwing te verkopen ten behoeve van andere locaties of om hiervoor sloopsubsidie aan te vragen.
2. Combinatie van sloopmeters uit andere gemeenten is niet de insteek van deze beleidsregel. Verder moeten de sloop- en de bouwactiviteiten zoveel mogelijk in één besluitvormingstraject geregeld worden zodat zij op een goede manier aan elkaar kunnen worden gekoppeld en de uitvoering van sloopwerkzaamheden en andere ruimtelijke maatregelen kunnen worden geborgd. Deze werkwijze past niet bij het uitgangspunt om een eenvoudige regeling op te zetten. Verder geldt

het verkleinen van de sloopopgave van Berkelland als uitgangspunt voor het gemeentelijke Rood voor Rood beleid.

3. Zie hiervoor de reactie op de zienswijze van indiener 8.
4. Uitgangspunt is sloop van alle bebouwing zonder functie. Mocht het zo zijn dat bovenop de minimale sloopeis, nog gebouwen aanwezig zijn waar men wel een functie voor heeft, zoals bijvoorbeeld voor de opslag voor een ZZP'er, dan kan dat onderbouwd worden en mogen deze blijven staan. Daarbij blijven de minimale eisen over de sloopomvang overigens wel van toepassing. We hebben de voorwaarden op dit punt verduidelijkt.
5. We begrijpen dat bij situering van de nieuwe woning er behoefte is aan privacy. Privacy en een compacte erfopzet kan prima samengaan. Hiervoor biedt de kadernota 'Achterhoekse Erven Veranderen' inspiratie. We zien wel dat bouwblokken soms te krap zijn en soms ook te groot. Daarom vervangen we in de beleidsregel Rood voor Rood (toelichting bij voorwaarde 5) het woord 'bouwblok' door 'erf'. Het uitgangspunt bij het erfinrichtingsplan blijft de één-erfgedachte met een compacte erfopzet.
6. Naar aanleiding van de zienswijze hebben we in de beleidsregel opgenomen dat het uitgangspunt is dat er geen toevoeging van nieuwe ontsluitingen (inritten) op de openbare weg komen. De kadernota 'Achterhoekse Erven Veranderen' geeft inspiratie voor de herinrichting van het erf waarin privacy en verkeersveiligheid zijn geborgd. Bij een aanvraag voor Rood voor Rood gaan wij met initiatiefnemers in gesprek over het erfontwerp, daarin komt de ontsluiting van het erf ook aan de orde. We hebben de beleidsregel op dit punt aangepast.
7. Zie hiervoor ook de reactie op de zienswijze van indiener 7.
8. De inhoud van een nieuwe woning mag maximaal 1000 m^3 zijn, dat is ook zo opgenomen in de 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'. In het schetsplan voor de nieuwe bebouwing (onderdeel van het op te stellen erfinrichtingsplan) moet in die gevallen gezocht worden naar een manier om aan te sluiten bij het bestaande bebouwingsbeeld.
9. Zoals is aangegeven in voorwaarde 5 van de beleidsregel wordt voor alle locaties waar bebouwing gesloopt en/of toegevoegd wordt, een erfinrichtingsplan gemaakt.
10. Ja, deze vallen onder die definitie.
11. Een voorbeeldberekening exclusief de bij rechte toegestane bijgebouwen is al bij de verbeeldingen weergegeven bij visualisatie B, variant 1. De bestaande woning en het bij de bestaande woning behorende bijgebouw van 150 m^2 staan los van de minimale sloopeis van 1000 m^2 waaraan moet worden voldaan.
12. De 2:1 regeling die door indiener genoemd wordt, gaat over sloop en herbouw op eigen erf. Deze sloopbonusregeling kan, mits voldaan wordt aan de sloopeis uit Rood voor Rood, toegepast worden in combinatie met Rood voor Rood. De Rood voor Rood regeling is gericht op herontwikkeling van het eigen erf en heeft niet als doel om in hetzelfde traject toevoeging van bebouwing op andere erven mogelijk te maken. De te slopen bebouwing mag daarom niet ingezet worden in bijvoorbeeld de sloopbonusregeling waarbij op een ander erf sloopcompensatie nodig is.
13. Zie hiervoor de reactie op punt 3 van de zienswijze van indiener 1.

14. Ja, sloopmeters die op het eigen erf tekort komen, mogen gesloopt worden op locaties waar geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld alleen bedrijfsbebouwing. Zie ook de alinea ‘sloop voormalige (agrarische) bebouwing in hoofdstuk 2 van de beleidsregel. Uiteraard wordt de bestemming van de slooplocatie indien nodig aangepast, zodat herbouw van gesloopte schuren niet mogelijk is.
15. De genoemde documenten zijn vooral bedoeld als inspiratiedocumenten. Dit betekent niet dat altijd teruggegrepen moet worden naar hoe het vroeger was. Zo wordt hier bij de beoordeling van plannen ook niet mee omgegaan.
16. Zie de reactie op de zienswijze van indiener 10.
17. Uiteraard zullen wij bij aanvragen om innovatieve woonconcepten samen met de initiatiefnemers optrekken. Voor wat betreft de te doorlopen procedure, streven wij er altijd naar om in samenspraak met de initiatiefnemer de best passende procedure te doorlopen.
18. De aangehaalde zinsnede komt uit de beleidsregel voor toevoegen van woningen in de kernen en is voor het buitengebied niet van toepassing. De wens om ook nieuwe woningen op andere plekken dan het bestaande erf met woning te kunnen bouwen, kunnen we vanuit Rood voor Rood niet honoreren. In de beleidsregel is aangegeven dat door samen op een erf te wonen, er een mogelijkheid is om voor elkaar te zorgen en het onderhoud te verdelen. Daarom wordt de nieuwe Rood voor Rood-woning gerealiseerd op een bestaand erf waar al een woning aanwezig is. Vaak speelt het financiële aspect ook een rol: door samen te wonen, kan wonen op het platteland haalbaar en betaalbaar worden.

<u>Indiener 15:</u>
Heeft een schriftelijke zienswijze ingediend die op 10 december 2021 is binnengekomen.

Samenvatting
Indiener bepleit om het maximaal benutten van de vrijkomende gebouwen om de woningnood deels op te lossen. Indiener wil tot 8 (tussen)woningen toelaten op een erf.
Daarbij wil hij slechts op 1 nieuwe regelgeving inzetten, welke alle andere vervangt. Tot slot wil hij een eigenaar van vrijkomende gebouwen ‘maximaal’ rendement gunnen. Door de ‘overcompensatie’/ ontwikkelwinst voor 25% in een fonds voor natuurontwikkeling en/of sloop te storten.

Beoordeling/reactie gemeente
De beleidsregel Rood voor Rood richt zich vooral op de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Het in het algemeen toelaten van 8 woningen op bestaande erven zal niet bijdragen aan een versterking van ruimtelijke kwaliteit maar kan o.a. zorgen voor meer verstening. Zie voor de onderbouwing van het maximale aantal van 2 woningen per erf, de reactie op punt 2 van indiener 1. Incidenteel zou de realisatie van 8 woningen op een erf wellicht mogelijk kunnen zijn vanuit de pilot innovatieve woonvormen. Zie daarvoor hoofdstuk 4 van de beleidsregel.

Het inzetten op 1 regeling hebben wij bewust niet gedaan, maar er is gekozen voor een palet aan regelingen omdat er vanuit de erfeigenaren ook diverse wensen zijn. Niet iedereen die vrijkomende (agrarische) bebouwing wil slopen, heeft behoefte aan een nieuwe woning op een bestaand erf.
Het storten van ontwikkelwinst in een fonds hebben wij vooraf wel overwogen, ook omdat meerdere gemeenten deze werkwijze hanteren. Er is echter gekozen voor een eenvoudige en laagdrempelige regeling, daar past een structuur met financiële berekeningen naar onze mening niet in.
Wij zien dan ook geen redenen om de gestelde voorwaarden aan te passen.

Reactie provincie Gelderland en omliggende gemeenten

Tot slot hebben, in het kader van het vooroverleg, de provincie Gelderland en een aantal omliggende gemeenten (Aalten, Doetinchem en Oude IJsselstreek) een reactie op de ontwerp beleidsregel gegeven.

<u>Provincie Gelderland:</u>

Aandachtspunten/overweging

1. In bijlage 2 wordt verwezen naar provinciaal beleid. Zij vraagt aandacht voor de regionale afstemming en adviseert om met gemeenten in de regio inhoudelijk afstemming te zoeken waar het gaat om Rood voor Rood / VAB-beleid.
2. De provincie merkt op dat door de gestelde eisen (sloopkosten, investeren in ruimtelijke kwaliteit, max. 2 woningen) betaalbaar bouwen voor jongeren/starters op bestaande erven in het buitengebied moeilijker wordt. Zij nemen aan dat dit bij het opstellen van deze beleidsregel is afgewogen.
3. De relatie tussen 700m² als gemiddelde omvang van bebouwing op agrarische erven en verplicht 1000m² slopen t.b.v. realisatie van een woning, wordt niet nader uitgelegd. Zij adviseren om toe te lichten waarom er meer m2 gesloopt moet worden dan dat er gemiddeld in de meeste gevallen aanwezig is op een erf.
4. De provincie geeft als overweging om als randvoorwaarde op te nemen dat de plicht tot het realiseren van het erfinrichtingsplan, waaruit ook de investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken, planologisch verankerd moet worden. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. Dit hebben wij al opgepakt door het ontwerp van de beleidsregel met de regionale gemeenten af te stemmen en ook te bespreken bij het bestuurlijk overleg landelijk gebied.
2. Dit is inderdaad afgewogen en wij zien dit ook. Door het prijsniveau voor landelijk wonen i.c.m. de huidige bouwkosten is wonen op het platteland voor jongeren en starters vaak niet haalbaar. Om deze groep wellicht tegemoet te

komen hebben wij in de Rood voor Rood regeling ook mogelijkheden voor nieuwe woningen in bestaande gebouwen opgenomen en hebben we een pilot voor innovatieve woonvormen.

3. Zie hiervoor de reactie op de zienswijze van indiener 7.
4. Het planologisch verankeren van de gewenste sloop en het erfinrichtingsplan met investering in ruimtelijke kwaliteit zullen wij in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan, dan wel in de vorm van een voorwaarde in een omgevingsvergunning en/of anterieure overeenkomst vastleggen.

Omliggende gemeenten:
De gemeente Aalten herkent de ontwikkelingen in het buitengebied en is zelf ook bezig met een Rood voor Rood regeling. Gemeente Doetinchem en Oude IJsselstreek hebben de beleidsregel voor kennisgeving aangenomen en geen inhoudelijke zienswijze gestuurd.