



## Structuurvisie

### Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))

gemeente  Berkelland

**POUDEROYEN**  
*compagnons*  
vormgeving van stad en land

# STRUCTUURVISIE

## Woningsplitsing buitengebied

Gemeente Berkelland

IDN-nummer : NL.IMRO.1859.SVBGB20190001-0100

Projectnummer : 128-009

Profitmanagernummer : P152944.007

Opdrachtgever : Gemeente Berkelland

Status : vastgesteld

Datum : 14 april 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01

## INHOUD

BLZ

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>1</b>
1.1. Doel .....	1
1.2. Status.....	1
1.3. Leeswijzer .....	3
<b>2. BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>4</b>
2.1. Historisch kenschets.....	4
2.2. Ontwikkelingen buitengebied .....	4
<b>3. RANDVOORWAARDEN WONINGSPLITSING .....</b>	<b>6</b>
<b>4. KOSTENVERHAAL .....</b>	<b>10</b>
4.1. Inleiding.....	10
4.2. Wettelijke kader.....	10
4.3. Subsidieregeling.....	12
<b>5. PROCEDURE STRUCTUURVISIE.....</b>	<b>13</b>
<b>BIJLAGE 1 : STROOMSCHEMA VOOR WONINGSPLITSING.....</b>	<b>14</b>
<b>BIJLAGE 2 : LIJST KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN .....</b>	<b>15</b>
<b>BIJLAGE 3 : BELEIDSKADER .....</b>	<b>22</b>
<b>BIJLAGE 4 : VERSLAG VAN DE ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>28</b>

## 1. INLEIDING

Het college heeft op basis van het collegeprogramma de opdracht gekregen om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk te maken.

*Collegeprogramma:*

*“We ontwikkelen een kader om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden weer toe te staan om de leefbaarheid in het buitengebied te behouden en te versterken.”*

### 1.1. Doel

De gemeente Berkelland streeft naar versterking van de leefbaarheid van haar buitengebied. Daarnaast wenst ze de bestaande woonbehoefte in het buitengebied te kunnen faciliteren. Om dit te kunnen realiseren wil de gemeente onder meer onder randvoorwaarden medewerking kunnen verlenen aan toekomstige woningsplitsingsverzoeken in het buitengebied. Hiertoe is dit afwegingskader opgesteld, waarmee nieuwe individuele initiatieven voor woningsplitsing in het buitengebied beoordeeld kunnen worden vooruitlopend op het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de toekomstige transformatieopgave van de woningvoorraad, waar de gemeente Berkelland voor komt te staan.

Dit afwegingskader wordt vastgesteld in de vorm van onderhavige structuurvisie Woningensplitsing (hierna SV), als aanvulling op de bestaande gemeentelijke structuurvisie Berkelland 2025. In verband met de mogelijkheden die een structuurvisie biedt voor verevening zal de structuurvisie op termijn blijven functioneren naast het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, waarin een doorvertaling van het afwegingskader voor woningsplitsing zal plaatsvinden. Op basis van deze thematische structuurvisie kunnen nieuwe aanvragen voor woningsplitsing beoordeeld en zo mogelijk gefaciliteerd worden. Daarmee kan een bijdrage worden geleverd aan het behoud van de leefbaarheid van het buitengebied.

### 1.2. Status

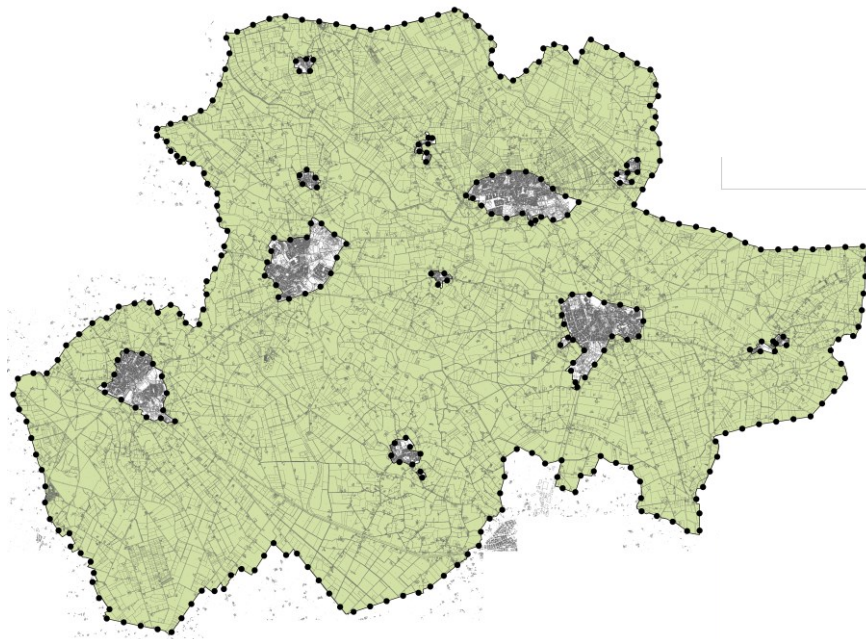
Deze beleidsnotitie dient aangemerkt te worden als een Structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente. Deze visie betreft geen integrale visie, maar een thematische visie gericht op een afwegingskader voor individuele verzoeken tot woningsplitsing in het buitengebied. Het plangebied betreft het gehele buitengebied van de gemeente. Dat wil zeggen het gehele grondgebied van Berkelland met uitzondering van de bestemmingsplannen die gelden voor de (kleine) kernen (centra, woongebieden en bedrijventerreinen). Zie ook de afbeelding op navolgende pagina.

Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument waarin het beleid voor de inrichting van de ruimte is beschreven. Een structuurvisie kan zich richten op het hele grondgebied van de gemeente én beleidsuitspraken doen op het brede terrein van de ruimtelijke ordening. De Wro maakt het echter ook mogelijk om naast de verplichte

(integrale) structuurvisie een structuurvisie vast te stellen die zich uitsluitend richt op één bepaald beleidsonderdeel.

Een structuurvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Een structuurvisie is alleen bindend voor het bestuursorgaan dat het heeft vastgesteld, in onderhavig geval de gemeenteraad en in het verlengde daarvan ook het college, en is dus niet rechtstreeks bindend voor burgers. De gemeenteraad en/of het college hoort zich bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een buitenplanse afwijking te houden aan wat in de structuurvisie is opgenomen. Een structuurvisie is dus niet rechtstreeks bindend voor burgers en hier kan men dan ook niet tegen in beroep gaan bij de rechter. Dit kan indirect wel in bijvoorbeeld een procedure voor een bestemmingsplan of omgevingsvergunning.

De structuurvisie moet digitaal beschikbaar zijn, conform wettelijke digitaliseringsvereisten, maar is verder vormvrij.



*Begrenzing plangebied*

De ontwerpversie van deze structuurvisie heeft in de periode 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen van de structuurvisie. Op 14 april 2020 is de structuurvisie door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld. Na publicatie in de Staatscourant is deze in werking getreden.

### **1.3. Leeswijzer**

Deze visie is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie, middels een korte historische kenschets en een weergave van belangrijke ontwikkelingen in het buitengebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de randvoorwaarden voor het kunnen faciliteren van een woningsplitsingsverzoek. In hoofdstuk 4 is het kostenverhaal beschreven. Tenslotte volgt in hoofdstuk 5 een beschrijving van de procedure. In de bijlagen zijn achtereenvolgens een publieksvriendelijke handreiking, een lijst met karakteristieke gebouwen, het beleidskader en het verslag van de zienswijzen weergegeven.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Historisch kenschets

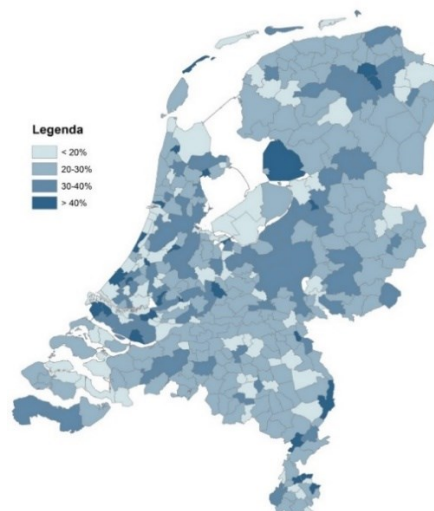
In het buitengebied van Berkelland bevinden zich vele boerderijen. Grote boerderijgebouwen zijn van oudsher geschikt voor bewoning door meerdere huishoudens. Een boerderij diende namelijk niet alleen voor de huisvesting van het gezin (in het voorhuis), maar bood daarnaast ook ruimte aan de huisvesting van het vee (in het achterhuis). Vanaf de jaren 70 werden voor de huisvesting van dieren afzonderlijke schuren gebouwd, waardoor de ruimte in het achterhuis benut kon worden voor andere doeleinden, waaronder huisvesting van werknemers van het agrarisch bedrijf en/of van naaste familieleden. Tot nu toe was 'dubbele bewoning' hiervoor de aangewezen manier. Met het vaststellen van deze structuurvisie is woningsplitsing de mogelijkheid om een extra verblijfsobject (hierna: vbo) met een woonfunctie te realiseren.

### 2.2. Ontwikkelingen buitengebied

Op dit moment vinden er verschillende ontwikkelingen plaats in het buitengebied van de gemeente die bepalend zijn voor de leefbaarheid van het platteland.

#### Leefbaar platteland

Berkelland is een plattelandsgemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden van vroeger uit de voornaamste economische drager is geweest. Door de ontwikkelingen in de landbouw hebben veel boerderijen hun agrarische functie echter verloren. Tussen 2005 en 2018 is het aantal agrarische bedrijven afgenomen van 999 naar 682 (bron: CBS). Op basis van prognoses en ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld de stoppersregeling 2020) is de verwachting dat het aantal nog verder afneemt met 1/3. Dit leidt tot extra toename van de leegstand. Herbestemming is vaak niet mogelijk. Als er geen economische drager meer is voor instandhouding van het erf verdwijnt de noodzaak voor onderhoud van voormalige bedrijfsgebouwen. Leegstand kan daardoor leiden tot verpaupering van een erf en heeft impact op de leefbaarheid van de omgeving van het erf en het gehele buitengebied. Daarnaast kunnen leegstaande gebouwen leiden tot illegale activiteiten (ondermijning).



Afbeelding: Prognose % leegkomende agrarische bebouwing tot 2030 (bron: Alterra-rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied'. Rapportnummer 14.2.325).

### Woonwensen 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 met meerdere gezinnen/huishoudens bij elkaar op één erf te wonen kan men zorgen voor elkaar (vaak in familieverband). Daarnaast kan men dan het werk op het erf en aan de woning verdelen. Vaak speelt ook het financiële aspect een rol: door samen op een erf te wonen kan wonen op het platteland haalbaar en betaalbaar worden.

### Identiteit Berkellands buitengebied

In het buitengebied van Berkelland staan veel karakteristieke gebouwen. Het gaat dan om rijks- en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende gebouwen. De instandhouding van deze gebouwen is belangrijk voor de uitstraling en identiteit van ons Berkellandse cultuurlandschap. Instandhouding van met name de grote gebouwen staat soms onder druk omdat de onderhoudskosten vaak hoog zijn.

### Conclusie

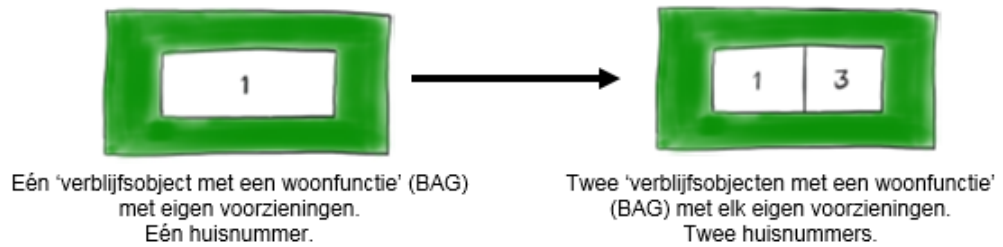
De gemeente wenst graag een bijdrage te leveren aan vergroting van de leefbaarheid van haar buitengebied en mede-inhoudstandhouding van het cultuurlandschap. Daarnaast wil ze tegemoet te komen aan de woonbehoefte in het buitengebied.



### 3. RANDVOORWAARDEN WONINGSPLITSING

Mede gelet op huidige trends, zoals ook beschreven in paragraaf 2.2 wenst de gemeente onder voorwaarden mee te kunnen werken aan woningsplitsing.

Woningsplitsing betreft splitsing van één bestaand gebouw met een 'verblijfsobject met een woonfunctie' in twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. De twee verblijfsobjecten met een woonfunctie worden bewoond door twee zelfstandige huishoudens.



De geformuleerde randvoorwaarden voor medewerking aan woningsplitsing zijn:

1. Volgens het geldende bestemmingsplan is sprake van een bestemming die een (bedrijfs)woning toestaat en waarbij het te splitsen gebouw in ieder geval is voorzien van het BAG-gebruiksdoel 'wonen';
2. Het betreft een karakteristiek gebouw. Daarnaast is splitsing mogelijk in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Het te splitsen gebouw (zowel karakteristiek als niet-karakteristiek) moet gelegen zijn in het buitengebied van Berkelland;
3. De inhoud van het te splitsen gebouw bedraagt minimaal 900 m<sup>3</sup>;
4. Het gebouw mag na splitsing worden vergroot tot een gezamenlijke inhoud van max. 1.000 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud groter is.
5. De totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel mag maximaal 300 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen groter is;
6. Voor de beoogde woningsplitsing moet een erfinrichtingsplan worden ingediend;
7. Voor de splitsing geldt een sloopverplichting.  
Gekozen kan worden tussen optie a en b:
  - a. Fysieke sloop (min. oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup> sloop)
    - i. Eigen erf;
    - ii. Elders in het buitengebied van Berkelland;
  - b. Financiële bijdrage.
8. De splitsing past binnen de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;
9. De splitsing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen bedrijf en omliggende bestemmingen, functies en waarden of van het woon- en/of leefmilieu.
10. Er wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst afgesloten.
11. De locatie waar schuren worden gesloopt, krijgt een bestemming die herbouw niet toestaat (bijv. een woonbestemming).

Ad 1) (Bedrijfs)woning toegestaan en voorzien van BAG-gebruiksdoel wonen;

Splitsing wordt alleen toegestaan in gebouwen die een bestemming hebben waarbinnen een (bedrijfs)woning is toegestaan. Daarnaast moet het gebouw dat gesplitst wordt volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in ieder geval het

gebruiksdoel 'wonen' hebben. Het gebruiksdoel van een gebouw is te raadplegen via de Bag-viewer van het Kadaster. Het gehele gebouw, inclusief eventuele inpandige bedrijfsruimten, komt in aanmerking voor splitsing.

#### Ad 2) Karakteristieke gebouwen en 50 niet-karakteristieke gebouwen

Onder karakteristieke gebouwen verstaan we de rijks- en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende gebouwen. Deze zijn recent geïnventariseerd door het Gelders Genootschap. De karakteristieke gebouwen in het buitengebied met in ieder geval het BAG-gebruiksdoel 'wonen' (zie Ad 1) zijn als bijlage bij dit document gevoegd. Uit de inventarisatie van het Gelders Genootschap blijkt dat niet in elke deel van Berkelland evenveel karakteristieke panden staan. Om toch recht te doen aan de sociale behoefte aan woningsplitsing, aangetoond bij de woonwensenonderzoeken in de kleine kernen, verlenen we medewerking aan in eerste instantie 50 woningsplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen.

We zien dit als een proeftuin. Eén jaar óf na 30 woningsplitsingen gaan we evalueren/monitoren wat het effect van de woningsplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen is op het buitengebied en de (kleine) kernen en gaan we bijsturen als dat nodig is.

#### Ad 3) Minimale inhoudsmaat te splitsen gebouw van 900 m<sup>3</sup>

Een van de redenen voor het willen toestaan van woningsplitsing is dat hiermee de onderhoudslasten kunnen worden gedeeld, die met name bij grotere gebouwen soms onder druk staan. Daarnaast moet een gebouw van voldoende omvang zijn om 2 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' in te kunnen creëren. In aansluiting op de huidige randvoorwaarden zoals vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen Buitengebied van de voormalige gemeenten Borculo, Eibergen en Ruurlo wordt hierbij uitgegaan van een minimale omvang van 900 m<sup>3</sup>.

#### Ad 4) Uitbreiding te splitsing hoofdgebouw tot max. 1.000 m<sup>3</sup>

Uitbreiding van de gezamenlijke inhoud van het gesplitste gebouw is toegestaan tot 1.000 m<sup>3</sup>, mits bij karakteristieke panden de karakteristiek behouden blijft (ter beoordeling van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en mits het gebouw aaneen gebouwd blijft. Als de bestaande inhoud groter is dan 1.000 m<sup>3</sup> geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.

#### Ad 5) Maximale oppervlakte aan toegestane bijgebouwen in totaal 150 m<sup>2</sup> per vbo met een woonfunctie

Na splitsing is op het perceel, in lijn met de regeling vergunningsvrij bouwen, in totaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan per verblijfsobject met een woonfunctie. Als de bestaande oppervlakte groter is dan geldt deze bestaande oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte.

Deze oppervlakte kan door middel van de bovenplanse sloopbonusregeling (vanaf nu: sloopbonusregeling) nog verder worden uitgebreid tot maximaal 300 m<sup>2</sup> per vbo met een woonfunctie.

#### Ad 6) Erfinrichtingsplan t.b.v. landschappelijke inpassing

Bij het verzoek tot woningsplitsing moet een erfinrichtingsplan worden aangeleverd. In dit erfinrichtingsplan wordt in ieder geval ingegaan op de volgende aspecten in de toekomstige situatie:

- Landschappelijke inpassing van het erf;
- ‘Logische’ verdeling van aanwezige schuren tussen beide verblijfsobjecten met een woonfunctie;
- Ontsluiting van het erf (in principe zijn geen extra inritten toegestaan).

Het erfinrichtingsplan zal vervolgens door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit nader worden beoordeeld. Afspraken over de erfinrichting worden vastgelegd in een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit.

#### Ad 7) Sloopverplichting

Voor de gemeentelijke medewerking aan het toestaan van toevoeging van een woning in het buitengebied door splitsing van een woning wordt een tegenprestatie vereist.

Die tegenprestatie bestaat uit sloop van voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel zelf of elders in het buitengebied van Berkelland. In de voormalige rood voor rood regeling was de te slopen oppervlakte 1.000m<sup>2</sup>. Hier sluiten we bij aan.

Karakteristieke voormalige bedrijfsgebouwen zijn uitgesloten van sloop, dit ter beoordeling door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De sloopverplichting wordt publiekrechtelijk geborgd als voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan of als verplichting in een afwijkingsbesluit.

Als sloop plaatsvindt op een perceel dat niet in eigendom is bij de initiatiefnemer, dan wordt de sloopverplichting vastgelegd in een overeenkomst met de eigenaar van het perceel.

Als fysieke sloop niet mogelijk is, dan is het leveren van een financiële bijdrage in een sloopfonds mogelijk. In aansluiting op de financiële bijdrage uit de sloopbonusregeling moet dan een bedrag van 1.000 m<sup>2</sup> \* €12,50/m<sup>2</sup> = €12.500,- worden bijgedragen.

Deze financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst bindend vastgelegd (zie Ad 11). De gelden die ten behoeve van de woningsplitsing worden gestort in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling) zetten we in voor de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied.

#### Ad 8) Regionaal woonbeleid

Door woningsplitsing ontstaat een extra woning in het buitengebied. Dit moet passen in het regionale en lokale woonbeleid. In december 2019 heeft de provincie de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek vastgesteld als nieuw onderdeel van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Het voorstel voor woningsplitsing past in het regionaal beleid.

#### Ad 9) Geen onevenredige aantasting

De splitsing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen bedrijf en van omliggende bestemmingen, functies en waarden of van het woon- en/of leefmilieu. Dat betekent dat woningsplitsing bij agrarische bestemmingen/-bedrijven alleen mogelijk is als de bewoners van beide verblijfsobjecten met een woonfunctie (deels) werkzaam zijn op het betreffende bedrijf.

Ad 10) Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de borging van afspraken tussen de initiatiefnemer en gemeente wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten, waarin onder meer afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de eventuele financiële sloopbijdrage.

Ad 11) Aanpassen bestemming slooplocatie

Mogelijk heeft de slooplocatie een bestemming die herbouw van schuren mogelijk maakt. Om dit te voorkomen krijgt de slooplocatie een bestemming die herbouw niet toestaat. Voorafgaand aan de herziening wordt dit in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

## 4. KOSTENVERHAAL

### 4.1. Inleiding

Met deze structuurvisie wordt de mogelijkheid geboden om bij een verzoek tot woning-splitsing in plaats van de vereiste fysieke sloop van 1.000 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsgebouwen een financiële vergoeding in het gemeentelijke sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling) te storten. De hoogte van deze vergoeding komt overeen met de gemiddelde sloopkosten voor 1.000m<sup>2</sup> overtollige bedrijfsgebouwen in het buitengebied, conform de berekening zoals opgenomen in de gemeentelijke sloopbonusregeling.

Met deze financiële vergoeding wordt de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied mede gefaciliteerd, waardoor per saldo sprake is van een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een goede ruimtelijke ordening. De financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst bindend vastgelegd.

Om te voorkomen dat sprake is van een zogeheten onverschuldigde betaling, waarmee de overeenkomst (deels) vernietigd zou kunnen worden bij een gerechtelijke uitspraak dient een gemeente bij het vragen van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen tevens inzichtelijk te maken, waarvoor deze bijdragen worden benut. Op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dient een gemeente bij het aangaan van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro zorgvuldig de betrokken belangen af te wegen en mag ze haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan waarvoor ze is toegekend.

### 4.2. Wettelijke kader

Voor het door de gemeente kunnen vereisen van een financiële bijdrage ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling geldt het kostenverhaal, zoals opgenomen in de Grondexploitatiewet, als wettelijke basis/grondslag.

De grondexploitatiewet is vervat in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (geldend vanaf 1 juli 2008) en bijbehorende bepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening. Met name relevant in deze zijn de artikelen 6.12, 6.13 en 6.24 Wro alsmede de artikelen 6.2.1 tot en met 6.2.4 van het Bro.

Het betreft een stelsel waarin een mix van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kostenverhaalmogelijkheden zijn neergelegd. Voor wat betreft de kostenverhaalmogelijkheden is een onderscheid te maken in verplicht kostenverhaal (publiekrechtelijk) en vrijwillig kostenverhaal (privaatrechtelijk met publiekrechtelijke onderlegger).

#### Kader voor verplicht kostenverhaal (grondexploitatie)

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten voor 'aangewezen' bouwplannen (waarbij sprake moet zijn van een ruimtelijk besluit in de vorm van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning) te verhalen op initiatiefnemers en moet de gemeente daartoe een grondexploitatieplan opstellen (tenzij sprake is van in de wet genoemde uitzonderingen).

Woningsplitsing wordt op grond artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangemerkt als een 'aangewezen' bouwplan. Kosten van grondexploitatie hebben uitsluitend betrekking op kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, etc.). Op grond van artikel 6.12 Wro kunnen Burgemeester en Wethouders afzien van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd wordt. Voor zover kosten van de grondexploitatie bij een verzoek om woningsplitsing aan de orde zullen zijn zal hiervoor met de verzoeker een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

#### Kader voor vrijwillig kostenverhaal (ruimtelijke ontwikkelingen)

Op grond van artikel 6.24, eerste lid aanhef en onder a Wro kan een overeenkomst over grondexploitatie ook bepalingen bevatten inzake 'financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen'.

Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden dus niet gerekend tot de kosten van grondexploitatie. Wat onder 'ruimtelijke ontwikkelingen' wordt verstaan valt uit de parlementaire geschiedenis slechts globaal op te maken. Het gaat om maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen die door middel van de hier bedoelde bijdragen kunnen worden gefinancierd. Over het algemeen worden financiële bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied (ofwel ruimtelijke ontwikkelingen) ook op deze bepaling gebaseerd. Voorbeelden hiervan zijn regelingen in de vorm van 'rood-voor-groen' en 'rood-voor-rood' (waaronder de sloopbonusregeling). Volgens de memorie van toelichting van de Wro hoeft de bijdrage aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' immers geen betrekking te hebben op de exploitatie van de gronden waarop het bouwplan is voorzien (Kamerstukken II, 2004/05, 30218, nr.3, p.25.).

De contractsvrijheid is hierbij niet ongelimiteerd. Weliswaar is er (vergelijkbaar met verplicht kostenverhaal) géén sprake van gemaximeerde kostensoorten en behoeft het 'p.p.t.-beginsel' (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) niet te worden toegepast. Er is wel begrenzing in de contractsvrijheid in de vorm van 'redelijkheid en billijkheid' als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (afdeling 3.2 Awb). Een gemeente moet op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, bij het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro zorgvuldig de betrokken belangen afwegen en mag haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan waarvoor ze is toegekend.

De gemeente en de initiatiefnemer van een bouwplan voor woningsplitsing sluiten voorafgaand aan het nemen van het ruimtelijk besluit een overeenkomst over een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Indien initiatiefnemer niet zelf tot realisatie van de benodigde oppervlakte aan sloop van overtollige bedrijfsgebouwen kan komen, is er daarmee sprake van een zekere afhankelijkheid van de initiatiefnemer ten opzichte van de gemeente. Zonder de vaststelling van het ruimtelijk besluit krijgt de initiatiefnemer niet de mogelijkheid splitsing van de woning te realiseren. De gemeente mag van deze situatie geen misbruik maken door een initiatiefnemer min of meer te

dwingen onredelijk hoge financiële bijdragen te betalen of andere buitensporige verplichtingen aan te gaan. Onder de Wro blijft het uitgangspunt gelden dat er geen sprake mag zijn van 'betaalplanologie'. Indien hieraan niet wordt voldaan en de scheidslijn tussen kostenverhaal en 'betaalplanologie' wordt overschreden, dan bestaat het risico dat een overeenkomst geheel of gedeeltelijk nietig kan worden bij gerechtelijke uitspraak, resulterend in een kwestie van onverschuldigde betaling.

#### **4.3. Subsidieregeling**

De gelden die ten behoeve van de woningsplitsing worden gestort in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling) zullen worden ingezet voor de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied.

## **5. PROCEDURE STRUCTUURVISIE**

De ontwerp structuurvisie heeft van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 reacties op de structuurvisie ingediend. De ingediende inspraakreacties zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien en betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van de structuurvisie. Zie hiervoor ook bijlage 4.

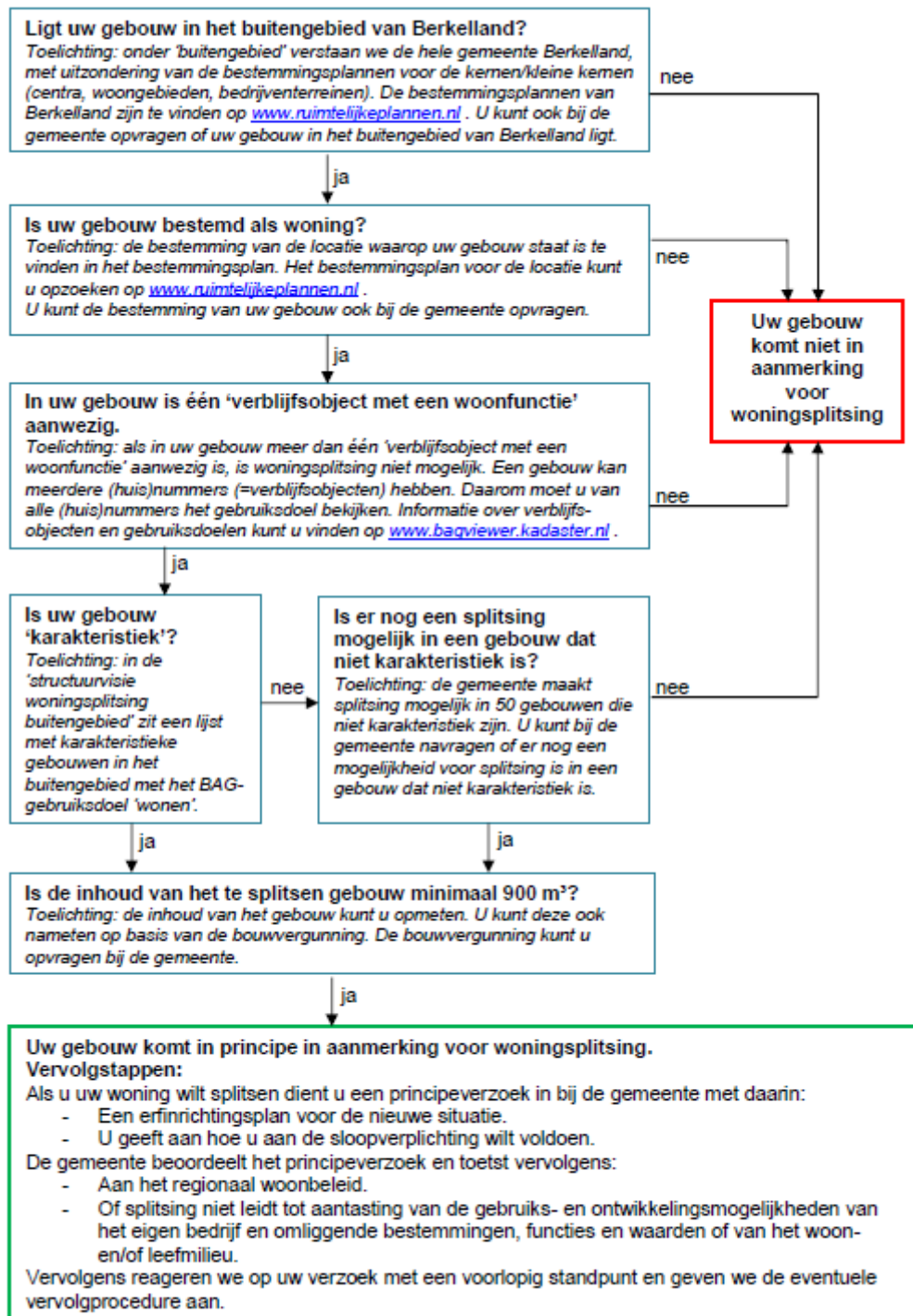
Parallel aan de inspraakperiode is de ontwerp structuurvisie aan de overleginstanties, waaronder ook de regio en provincie ter beoordeling voorgelegd.

Op 14 april 2020 is de structuurvisie door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld. Na publicatie in de Staatscourant is deze in werking getreden.



## BIJLAGE 1 : STROOMSCHEMA VOOR WONINGSPLITSING

### KOMT MIJN GEBOUW IN AANMERKING VOOR WONINGSPLITSING?



In de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' is een nadere toelichting bij de randvoorwaarden opgenomen. Bij vragen over dit stroomschema of bij twijfel over het antwoord op een vraag kunt u contact opnemen met de gemeente Berkelland (tel. 0545 – 250 250).

## BIJLAGE 2 : LIJST KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN

### Inventarisatie

Dit overzicht komt voort uit een inventarisatie van karakteristieke gebouwen in het buitengebied van Berkelland door het Gelders Genootschap (peildatum september 2019). In dit overzicht zijn de gebouwen opgenomen die volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in ieder geval het gebruiksdoel 'wonen' hebben.

Het overzicht bestaat uit de beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten op basis van de Erfgoedwet of de Erfgoedverordening en overige beeldbepalende gebouwen uit de periode 1850-1940 (actualisatie van de zogenaamde 'MIP-inventarisatie' van ca. 30 jaar geleden) en de periode 1940-1965 (recente inventarisatie uit de zogenaamde 'wederopbouwperiode').

Een vermelding op deze lijst in het kader van deze structuurvisie betekent dat er een mogelijkheid kan ontstaan om het gebouw te splitsen in twee aparte verblijfsobjecten met een woonfunctie. Alle andere bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals deze nu gelden, veranderen door deze structuurvisie niet.

Plaats	Straat	Nummer
Beltrum	Abbinksweg	7
Beltrum	Abbinksweg	1-1a
Beltrum	Avesterweg	7
Beltrum	Avesterweg	11
Beltrum	Avesterweg	34-34a
Beltrum	Baksweg	4
Beltrum	Bellegoorsweg	8
Beltrum	Buitinksweg	2
Beltrum	Deventer Kunstweg	8
Beltrum	Dwarsweg	4A
Beltrum	Eibergseweg	11
Beltrum	Frankweg	8
Beltrum	Grolseweg	1
Beltrum	Grolseweg	3
Beltrum	Grolseweg	11
Beltrum	Grolseweg	13
Beltrum	Haneveldsweg	1
Beltrum	Haneveldsweg	4
Beltrum	Heelweg	6
Beltrum	Heelweg	18
Beltrum	Hemminksweg	1
Beltrum	Hooihaarsweg	2-2a
Beltrum	Horsterweg	8

Beltrum	Huurninkallee	2
Beltrum	Huurninkallee	11
Beltrum	Meenweg	2
Beltrum	Peppelendijk	2
Beltrum	Peppelendijk	3
Beltrum	Peppelendijk	7
Beltrum	Ringweg	16
Beltrum	Ringweg	25
Beltrum	Ringweg	9-9a
Beltrum	Ruurloseweg	201
Beltrum	Severtweg	5
Beltrum	Severtweg	1-3
Beltrum	Severtweg	7-7a
Beltrum	Sonderenweg	6-8
Beltrum	Spilmansdijk	1
Beltrum	Spilmansdijk	4
Beltrum	Spilmansdijk	7
Beltrum	Veldpapendijk	3
Beltrum	Waterdijk	2
Beltrum	Zieuwentseweg	2
Beltrum	Zieuwentseweg	7
Beltrum	Zieuwentseweg	18
Beltrum	Zieuwentseweg	13-13a
Beltrum	Zieuwentseweg	14-14a
Beltrum	Zieuwentseweg	32-32a
Beltrum	Zieuwentseweg	4-4a
Beltrum	Zwarteweg	26
Beltrum	Zwarteweg	24-24a
Borculo	Barchemseweg	30
Borculo	Barchemseweg	41
Borculo	Barchemseweg	43
Borculo	Beekvliet	1
Borculo	Beltrumseweg	3
Borculo	Beltrumseweg	12
Borculo	Beltrumseweg	6-6a
Borculo	Dammerweg	2
Borculo	Heelweg	3
Borculo	Oude Schooldijk	1
Borculo	Platvoetsdijk	22
Borculo	Ruurloseweg	26
Borculo	Wessel van Eyllaan	17 t/m 23

Borculo	Wessel van Eyllaan	5
Eibergen	Borculoseweg	78-78a
Eibergen	Borculoseweg	72
Eibergen	Groenloseweg	40
Eibergen	Haaksbergseweg	32
Eibergen	Hagensweg	2
Eibergen	Hupselse Dwarsweg	5
Eibergen	Hupselse Esweg	3
Eibergen	Hupselse Esweg	6
Eibergen	Kerkdijk	14-14a
Eibergen	Kerkdijk	16-16a
Eibergen	Kerkdijk	5
Eibergen	Kerkloolaan	6-6a
Eibergen	Kormelinkbulten	5
Eibergen	Lintveldseweg	4
Eibergen	Lintveldseweg	12
Eibergen	Looweg	4
Eibergen	Looweg	10
Eibergen	Looweg	2
Eibergen	Looweg	8
Eibergen	Mallumse Molenweg	116
Eibergen	Meeldijk	1
Eibergen	Molenweg	15
Eibergen	Oude Borculoseweg	15-15a
Eibergen	Rekkense Binnenweg	14
Eibergen	Rekkenseweg	23
Eibergen	Ruiterweg	7
Eibergen	't Wieenveld	2
Eibergen	Vredenseweg	4
Eibergen	Vunderinkslaan	3
Eibergen	Zwilbroekseweg	17
Eibergen	Zwilbroekseweg	30
Geesteren	Boerenesweg	1
Geesteren	Boerenesweg	2-2a
Geesteren	Boerenesweg	4-4a
Geesteren	Brokersweg	6-8
Geesteren	Geesterse Broekweg	2
Geesteren	Griemerweg	2
Geesteren	Hagmansweg	1
Geesteren	Hekweg	9
Geesteren	Hekweg	19

Geesteren	Hekweg	21
Geesteren	Horstweg	1
Geesteren	Horstweg	2
Geesteren	Horstweg	6
Geesteren	Horstweg	8
Geesteren	Horstweg	9
Geesteren	Molenweg	14 t/m 22
Geesteren	Morsweg	30-32
Geesteren	Needse Tolweg	6
Geesteren	Needse Tolweg	13
Geesteren	Needse Tolweg	12-12a
Geesteren	Nettelhorsterweg	21
Geesteren	Overbielseweg	1
Geesteren	Respelhoek	14
Geesteren	Respelhoek	18
Geesteren	Rietweg	1
Geesteren	Scherpzichtdijk	2
Geesteren	Slaapweg	3
Geesteren	Velsweg	1
Geesteren	Velsweg	2
Gelselaar	Bollertweg	12
Gelselaar	Bollertweg	11-13
Gelselaar	Boshoek	2
Gelselaar	Broekhuisdijk	6
Gelselaar	Broekhuisdijk	15
Gelselaar	Geesterseweg	1
Gelselaar	Geesterseweg	20
Gelselaar	Goordijk	4
Gelselaar	Goordijk	5
Gelselaar	Jonkersweg	1
Gelselaar	Jonkersweg	2
Gelselaar	Laarbergweg	3 - 5
Gelselaar	Oude Rengersweg	2-4
Gelselaar	Pierinkdijk	15
Gelselaar	Pierinkdijk	3-3a
Gelselaar	Rodedijk	2
Gelselaar	Scholtenesweg	2
Gelselaar	Schothorstweg	3
Gelselaar	Slaapdijk	2
Gelselaar	Slaapdijk	1-3
Gelselaar	Tieberinkweg	1

Gelselaar	Tieberinkweg	3
Gelselaar	Van Bevervoordestraat	43
Gelselaar	Zelhorstdijk	2
Gelselaar	Bollertweg	10-10a
Haarlo	Eibergseweg	60
Haarlo	Avinkweg	3
Haarlo	Avinkweg	8
Haarlo	Batendijk	1
Haarlo	Borculoseweg	42
Haarlo	Bussinkdijk	7,7a
Haarlo	Eibergseweg	42
Haarlo	Eibergseweg	58-58a
Haarlo	Eibergseweg	53
Haarlo	Kanaalweg	6
Haarlo	Oude Eibergseweg	1
Haarlo	Wolinkweg	25
Neede	Bergweg	9
Neede	Borgersteeg	2
Neede	Deldenseweg	3
Neede	Elsmansdijk	1
Neede	G.L. Rutgersweg	9
Neede	Haaksbergseweg	105
Neede	Haardijk	5
Neede	Hagdijk	3
Neede	Hoonteweg	1
Neede	Hoonteweg	3
Neede	Negberinkweg	1
Neede	Ruilverkavelingsweg	2
Neede	Schoolweg	9
Neede	Schoolweg	37
Neede	Schurinkweg	2
Neede	Stobbesteeg	2
Neede	Stobbesteeg	6
Neede	Visschemorsdijk	3
Neede	Visschemorsdijk	12
Rekken	Apedijk	11
Rekken	Apedijk	12
Rekken	Apedijk	13
Rekken	Den Borgweg	1
Rekken	Den Borgweg	17
Rekken	Diekerweg	2

Rekken	Diekerweg	8
Rekken	Dr. W. Slotlaan	2
Rekken	Havelandweg	8
Rekken	Hölterweg	17
Rekken	Hölterweg	1
Rekken	Hölterweg	5-7
Rekken	Kienvenneweg	1
Rekken	Rekkense binnenweg	28
Rekken	Rekkense Binnenweg	39
Rekken	Rekkense Binnenweg	43
Rekken	Rekkense binnenweg	47,47a
Rekken	Van Ouwenallerlaan	17
Rekken	Vredensebaan	2
Rekken	Zuid Rekkenseweg	17
Rekken	Zuid Rekkenseweg	13
Rekken	Zuid Rekkenseweg	18
Rekken	Zuid Rekkenseweg	28
Rietmolen	Teesselinkweg	3
Rietmolen	Teesselinkweg	7
Ruurlo	Arfmanssteeg	2-2a
Ruurlo	Arfmanssteeg	3-3a
Ruurlo	Barchemseweg	69
Ruurlo	Barchemseweg	86
Ruurlo	Batsdijk	4
Ruurlo	Batsdijk	10
Ruurlo	Batsdijk	12
Ruurlo	Batsdijk	33
Ruurlo	Batsdijk	2-2a
Ruurlo	Berenpassteeg	3
Ruurlo	Boskapelweg	6
Ruurlo	De Boomkamp	2
Ruurlo	Dekkersweg	4
Ruurlo	Dekkersweg	6, 6a
Ruurlo	Dennendiekske	2
Ruurlo	Elzeboomweg	8
Ruurlo	Formerhoekweg	2
Ruurlo	Goudvinkendijk	3
Ruurlo	Groenloseweg	41
Ruurlo	Haarweg	4
Ruurlo	Haarweg	6
Ruurlo	Hengelseweg	4

Ruurlo	Hengeloseweg	2b
Ruurlo	Höfteweg	3
Ruurlo	Houtwal	7
Ruurlo	Houtwal	3-5
Ruurlo	Kaaldijk	9
Ruurlo	Kapersweg	8
Ruurlo	Kapersweg	13
Ruurlo	Mödjik	2
Ruurlo	Molenbos	5
Ruurlo	Muldersweg	1
Ruurlo	Nieuwenhuishoekweg	8
Ruurlo	Reurinkweg	1
Ruurlo	Scheiddijk	1,1a
Ruurlo	Slagmanskijk	1
Ruurlo	Spijkerdijk	2,4
Ruurlo	Stapeldijk	3
Ruurlo	Stapeldijk	5
Ruurlo	't Rijkenbarg	1-3
Ruurlo	Tichelmanskijk	1
Ruurlo	Tolhutterweg	13
Ruurlo	Tolhutterweg	19
Ruurlo	Tolhutterweg	27-27a
Ruurlo	Vellerdijk	1-1a
Ruurlo	Vordenseweg	3
Ruurlo	Vordenseweg	6
Ruurlo	Vordenseweg	2
Ruurlo	Wiechersweg	6
Ruurlo	Wiersseweg	45
Ruurlo	Wiersseweg	55
Ruurlo	Wiersseweg	70
Ruurlo	Wiersseweg	74
Ruurlo	Wiersseweg	78-78a
Ruurlo	Wildenborchseweg	41
Ruurlo	Wildenborchseweg	50
Ruurlo	Zelhemseweg	2
Ruurlo	Zelhemseweg	9-9a



## BIJLAGE 3 : BELEIDSKADER

### Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, dat op 19 december 2018 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2019 in werking is getreden.

De omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', hierna Ov genoemd bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie kiest er in deze Ov voor om zich bij het uitvoeren van haar taken te richten op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Ov beschrijft de strategische hoofdpogingen 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 onderhavige structuurvisie.

#### Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

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 klimaatadaptatieve 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 (december 2018)**

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. Middels enkele actualisatie plannen is de provinciale Omgevingsverordening op onderdelen gewijzigd. Met vaststelling van het actualisatieplan 6 van de Omgevingsverordening op 19 december 2018 heeft ter verduidelijking en voorsortierend op de Omgevingswet een complete redactionele wijziging van de tekst van de Omgevingsverordening plaatsgevonden. Deze wijzigingen zijn allen verwerkt in de geconsolideerde versie van december 2018. Voorliggende structuurvisie zal moeten voldoen aan de regels in de (geconsolideerde) Omgevingsverordening, hierna Ovr2018 genoemd.

De Ovr2018 is een van de instrumenten om de ambities uit Ov te realiseren. In de Ovr2018 zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Ov richt de Ovr2018 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 Ovr2018 opgenomen. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten al vast op te nemen in één provinciale Ovr2018, anticipeert de provincie op de situatie onder de Omgevingswet.

#### Nieuwe woonlocaties

Nieuwe woonlocaties kunnen uitsluitend worden toegestaan wanneer die passen in een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken 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.

### **Regionaal woonbeleid**

#### Regionale woonagenda Achterhoek

Uit de resultaten van het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO, 2017) blijkt dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. Er is met name een tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen voor starters. Daarnaast blijkt uit de nieuwste

Primosprognose dat het aantal huishoudens in de regio Achterhoek tot 2030 blijft groeien. Er zijn daardoor op regioniveau extra woningen nodig bovenop de bestaande woningbouwafspraken die vastliggen in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

*Binnen de regionale thematafel Wonen en Vastgoed is in juni 2019 besloten niet langer naar woningbouw aantallen te kijken, maar te bouwen naar behoefte, waarbij een woningbouwplan dient te worden onderbouwd. De eerdere tekstpassage in de woonagenda over het voorkomen van toevoeging van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied is komen te vervallen / is geschrapt.*

#### Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (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 heeft per kern bepaald hoeveel ruimte er nu is voor nieuwe bouwplannen. Dit beleid voor woningsplitsing is daar aanvullend op.

#### **Structuurvisie Berkelland 2025**

Op 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Op 17 oktober 2017 is deze op onderdelen gewijzigd. 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.

*Woningsplitsing is geen onderdeel van de 'Structuurvisie Berkelland 2025'. Daarvoor is deze 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied' vastgesteld.*

### **Structuurvisie bovenplanse sloopbonusregeling**

Met de op 7 november 2017 vastgestelde structuurvisie 'bovenplanse sloopbonusregeling' is een financiële regeling juridisch geborgd, waarmee uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen kan worden toegestaan in ruil voor een financiële tegenprestatie. Voor elke m<sup>2</sup> aan bijgebouwen boven 150 m<sup>2</sup> (tot maximaal 300 m<sup>2</sup>) dient bij gebruikmaking van deze regeling een financiële vergoeding aan het sloopfonds te worden betaald. Met deze financiële vergoeding wordt de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied mede gefaciliteerd.

### **Bestemmingsplan Buitengebied**

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, met uitzondering van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Neede, regels opgenomen met betrekking tot woningsplitsing.

#### *Bestemmingsplan Buitengebied Borculo, herziening 2004, vastgesteld op 31 mei 2005:*

In dit plan is een regeling opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Wanneer aan voorwaarden over inhoud, geluidsbelasting en uitbreiding van bebouwing wordt voldaan kan de woning gesplitst worden in twee zelfstandige woningen.

Is sprake van de bestemming woondoeleinden dan kan de woning in twee zelfstandige woningen worden gesplitst wanneer voldaan wordt aan voorwaarden over inhoud, geluidsbelasting en uitbreiding van bebouwing.

#### *Bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente Eibergen), vastgesteld op 27 juni 1995:*

In dit plan is een regeling opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Wanneer aan voorwaarden over karakteristiek, inhoud, bouwstijl en beperking bedrijfsvoering naastliggende bedrijven wordt voldaan kan de woning gesplitst worden in twee zelfstandige woningen.

Is sprake van de bestemming woonbebouwing dan kan de woning na verlening van vrijstelling in twee zelfstandige woningen worden gesplitst wanneer voldaan wordt aan voorwaarden over karakteristiek, inhoud en in bestaand hoofgebouw.

*Bestemmingsplan Buitengebied 1995 (voormalige gemeente Ruurlo), vastgesteld op 25 april 1996:*

In dit plan is een regeling opgenomen dat de voormalige agrarische bedrijfswoning na verlenen van een vrijstelling gesplitst mag worden in twee woningen. Er moet voldaan worden aan voorwaarden over inhoud, beperking omliggende bedrijven en te gebruiken inpandige ruimte.

Bestemmingsplan Buitengebied Berkelland (in voorbereiding)

De gemeente heeft momenteel een nieuw bestemmingsplan buitengebied in voorbereiding. Hiertoe heeft in maart 2017 het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' ter inzage gelegen, hierna bp2016 genoemd. Dit voorontwerp bestemmingsplan wordt momenteel geactualiseerd.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn voor het gehele buitengebied van de gemeente generieke regels opgesteld. Dit is gedaan op basis van het eerder vernietigde bestemmingsplan buitengebied 2012 alsmede het op 3 maart 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Plan van Aanpak. Deze is aangevuld met een op 12 januari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld uitgangspuntennotitie.

Inhoud woningen en oppervlakte bijgebouwen

In het bp2016 is in beginsel voor het gehele buitengebied van de gemeente een toegestane woninginhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> (exclusief ondergrondse ruimten, zoals kelders) opgenomen.

Voor de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is 150 m<sup>2</sup> opgenomen.

Herbouw woningen

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bestaande woningen worden vervangen door een nieuwe woning. Daarbij geldt als voorwaarde dat de bestaande bouwwijze (vrijstaand, aaneen gebouwd) moet worden 'voortgezet'. Het is niet mogelijk om twee vrijstaande woningen te bouwen ter vervanging van twee woningen die ooit door een woningsplitsing van één woongebouw zijn ontstaan.

Mogelijkheid tot woningsplitsing

Woningsplitsing is overeenkomstig het (vernietigde) bestemmingsplan Buitengebied 2012 niet mogelijk gemaakt in het voorontwerp bp 2016. Het toestaan hiervan stond op gespannen voet met het regionaal afgestemde woningbouwprogramma en de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de specifieke behoefte dient te worden aangetoond alsmede dat de woningen niet in stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is wel de reguliere mogelijkheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming om te zetten in een woonbestemming, indien dit overeenstemt met het gebruik en niet leidt tot extra woningen.

### Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad de aanvulling op de uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' vastgesteld. Deze aanvulling beschrijft hoe de gemeente Berkelland bestaande, vergunde woonsituaties wenst door te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied (bp buitengebied).

### **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. 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 4 : VERSLAG VAN DE ZIENSWIJZEN**

Het ontwerp van de Structuurvisie Woningsplitsing Buitengebied heeft van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op 4 december 2019 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en de gemeentepagina Berkelbericht.

Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

### **Beoordeling van de zienswijzen**

De inhoud van de zienswijze 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:

Is woonachtig in Beltrum en bewoont een grote woonboerderij aan de Heelweg 6. De zienswijze is op 3 januari 2020 binnengekomen.

#### *Samenvatting*

Indiener is nu nog niet van plan gebruik te maken van de voorgenomen woningsplitsingsmogelijkheid. Indiener is verbaasd dat het pand niet op de lijst van karakteristieke gebouwen is opgenomen, terwijl dat in het geldende bestemmingsplan buitengebied Eibergen wel het geval is. Indiener vreest dat het pand in de toekomst te groot is om door één gezin onderhouden te worden en ziet daarom graag het pand op de lijst opgenomen vanwege de nog aanwezige karakteristieke waarden.

#### *Beoordeling/reactie gemeente*

Uitgangspunt bij de (her)inventarisatie door het Gelders Genootschap was de bestaande MIP-lijst. Omdat Heelweg 6 niet op deze lijst staat, is deze bij de (her)inventarisatie niet beoordeeld. Het Gelders Genootschap is nu alsnog gevraagd om de woonboerderij aan de Heelweg 6 te herbeoordelen en te bepalen of de karakteristieke waarden voldoende zijn om het gebouw op te nemen op de lijst met karakteristieke gebouwen.

Het Gelders Genootschap heeft beoordeeld dat het gebouw voldoende karakteristieke waarden heeft. Het woongebouw aan de Heelweg 6 in Beltrum is toegevoegd aan de lijst met karakteristieke gebouwen behorend bij deze structuurvisie woningsplitsing.

#### Indiener 2:

Sprekt vanuit de contactgroep van het buurtschap Holterhoek ook namens de buurtschappen De Bruil, Het Broek, 't Loo en Voor-Beltrum. Andere benaderde buurtschappen hebben op het moment van indienen van de zienswijze nog niet gereageerd. De zienswijze is op 15 januari 2020 binnengekomen. Deze is op 13 februari toegelicht in een gesprek tussen twee vertegenwoordigers van de buurtschap Holterhoek en Ruurlose Broek, wethouder Van der Neut en twee medewerkers.

### *Samenvatting*

Indiener is content dat de gemeente ervoor kiest om onder andere met deze visie de mogelijkheden voor extra woningen in het buitengebied te verruimen. Ze is blij met de structuurvisie woningsplitsing en hoopt dat deze door de raad wordt vastgesteld. Ook geeft indiener aan content te zijn met de 'aanvulling uitgangspuntennotitie' (*raadsbesluit 12-11-'19*).

Indiener pleit aan de hand van de voorwaarden uit de structuurvisie woningsplitsing als vervolgstap voor een omgevingsvisie voor het gehele buitengebied. Samengevat worden twee vragen gesteld:

1. Aan de structuurvisie woningsplitsing toevoegen dat gemeente en gemeenschap op korte termijn gaan werken aan een echte Omgevingsvisie Buitengebied Berkelland waarin alle aspecten en andere (agrarische) ontwikkelingen worden meegenomen.
2. Dat er een goede nulsituatie van alle adressen met dubbele bewoning komt. Vooral om de betrokkenen goed voor te kunnen lichten over hun situatie met consequenties voor de toekomst.

### *Beoordeling/reactie gemeente*

1. Deze vraag valt niet binnen de reikwijdte van de structuurvisie woningsplitsing en leidt dan ook niet tot aanpassing hiervan.  
In het gesprek is aan indiener aangegeven dat in het proces rondom een omgevingsvisie voor heel Berkelland een ieder de mogelijkheid krijgt om hierin mee te denken.
2. Ook deze vraag valt niet binnen de reikwijdte van de structuurvisie woningsplitsing en leidt dan ook niet tot aanpassing hiervan. De vraag heeft betrekking op de inventarisatie van de woonsituaties in het buitengebied. Aan indiener is het proces met betrekking tot de inventarisatie toegelicht en aangegeven dat we aandacht blijven schenken aan communicatie over deze inventarisatie.

---

### Indiener 3:

Is woonachtig in Beltrum en bewoont een kleine wederopbouwboerderij aan de Ruurloseweg 201. De zienswijze is op 15 januari 2020 binnengekomen.

### *Samenvatting*

Indiener is van mening dat het object Ruurloseweg 201, dat gebouwd is in 1958 (wederopbouwperiode), voldoende karakteristieke waarden bevat om op de lijst met karakteristieke gebouwen vermeld te worden. Ze vraagt de gemeente hiernaar onderzoek in te stellen.

### *Beoordeling/reactie gemeente*

Het Gelders Genootschap is gevraagd om de woonboerderij aan de Ruurloseweg 201 te



herbeoordelen en te bepalen of de karakteristieke waarden voldoende zijn om het gebouw op te nemen op de lijst met karakteristieke gebouwen.

Het Gelders Genootschap heeft beoordeeld dat het gebouw voldoende karakteristieke waarden heeft. Het woongebouw aan de Ruurloseweg 201 in Beltrum is toegevoegd aan de lijst met karakteristieke gebouwen behorend bij deze structuurvisie woningsplitsing.

---

Indiener 4:

Is woonachtig in Beltrum en bewoont een voormalige boerderij aan de Spilmansdijk 4. Vanwege een misverstand is deze zienswijze enige tijd na het verstrijken van de ter inzage periode (5 februari 2020) binnengekomen.

*Samenvatting*

Indiener is van mening dat het object Spilmansdijk 4, dat gebouwd is in 1925, voldoende karakteristieke waarden bevat om op de lijst vermeld te worden. Ze vraagt de gemeente hiernaar onderzoek in te stellen.

*Beoordeling/reactie gemeente*

Het Gelders Genootschap is gevraagd om de woonboerderij aan de Spilmansdijk 4 te herbeoordelen en te bepalen of de karakteristieke waarden voldoende zijn om het gebouw op te nemen op de lijst met karakteristieke gebouwen.

Het Gelders Genootschap heeft beoordeeld dat het gebouw voldoende karakteristieke waarden heeft. Het woongebouw aan de Spilmansdijk 4 in Beltrum is toegevoegd aan de lijst met karakteristieke gebouwen behorend bij deze structuurvisie woningsplitsing.