

# Buitengebied

# in beweging

Oude IJsselstreek

## Boerderijsplitsing en de Rood-voor-Roodregeling

De Achterhoek is geen krimpgebied meer. Er is zelfs sprake van groei. Er is momenteel meer vraag naar woningen dan er aanbod is. Dat geldt ook voor Gemeente Oude IJsselstreek. De Gemeente heeft voor de grotere dorpen en kleine kernen al redelijk in de peiling hoeveel behoefte er aan bepaald soort woningen is. Maar hoe zit dat in het buitengebied? Hiervoor heb ik een gesprek gehad met wethouder Ben Hiddinga.

“Voor het buitengebied wachten we af welke initiatieven er komen”, zegt de wethouder. Dan komt woningsplitsing al gauw aan de orde. Op de vraag welke woningen kunnen worden gesplitst, antwoordt Hiddinga: “Woningsplitsing is mogelijk binnen de hoofdbouwmassa van bestaande woningen (met bestemming ‘wonen’ in het bestemmingsplan Buitengebied).

Bij een boer die stopt zal er nog sprake zijn van de bestemming ‘agrarisch’. Voor woningbouw op het erf van een stoppende boer is de rood-voor-rood regeling: ‘Functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB’s)’ bedoeld.

Woningsplitsing is gericht op het splitsen van bestaande woningen. Woningen bij actieve agrarische bedrijven hebben de aanduiding ‘bedrijfs woning’. Zolang het nog gaat om een actieve boer kan deze niet zonder meer gesplitst worden.”



Wonen in het buitengebied

Voordat een huis gesplitst kan worden, moet dit worden aangevraagd bij de Gemeente. Meer informatie over het woningbouwbeleid en in het bijzonder woningsplitsing zijn te vinden op de website van de gemeente: [www.oude-ijsselstreek.nl/woningbouw](http://www.oude-ijsselstreek.nl/woningbouw). Als men een verzoek wil indienen kan dat via het intakeformulier op de website. Het verzoek wordt dan door het Projectteam Woningbouw in behandeling genomen.

Hoeveel boerderijsplitsingen de Gemeente toestaat kan de wethouder niet zeggen. Er is geen limiet voor een totale aantal te splitsen woningen. Wel moet door de initiatiefnemer aangetoond worden voor wie de gesplitste woning bedoeld is. Speculatieve splitsing van woningen ziet de gemeente als onwenselijk.

En wat houdt de nieuwe rood-voor-rood-regeling in? Hoe zit het met de toegestane inhoud van de te bouwen woningen, ten opzichte van de te slopen VAB's? De wethouder: “Deze komt grotendeels overeen met de voorgaande regeling. Voor de eerste



Voorbeeld van een kaart over de landschappelijke inspanning

### Gelichting ontwerp voorstel 2

Als leidraad voor het landschappelijke inrichtingsplan is de Natië Uitgangspunten en randvoorwaarden van Het Gelders Oenootschap gebruikt.

De twee-ander-één-kapwoningen zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijk erf. Het erf is omzoomd met een haag van veldesdoorn. Rondom het erf worden een aantal solitaire bomen (eik of linde) voorgesteld die het erf meer een besloten karakter geeft. Aan de westzijde van het erf ligt een grote schuur die in gezamenlijk gebruik en beheer is van de bewoners. Rondom iedere woning is een cultuurtuin geplaatst die de bewoners naar eigen inzicht kunnen inrichten. Elke woning heeft ook een natuurtuin waar bloemrijke graslanden centraal staan. Open, bloemrijke graslanden zijn wenselijk voor de das die in de omgeving voorkomt. De grens tussen de cultuur en natuurtuin is variabel en wordt vormgeven doormiddel van een meidoornhaag waarlangs een aantal boomgroepen zijn geplaatst van eik, berk of lijsterbes. Tussen de kavels wordt een houtsingel met onder andere zomereik, berk en meidoorn voorgesteld. Door dichte houtsingels en houtwallen is er voldoende privacy tussen de woningen. Bovendien zijn houtsingels waardevol voor flora en fauna.

woning moet 750m<sup>2</sup> gesloopt worden, voor elke woning extra

moet 1000m<sup>2</sup> gesloopt worden. Er geldt een maximum van drie nieuwbouw woningen per erf. De toegestane inhoud van de nieuwe woningen is max 750m<sup>3</sup>, dit geldt (tenzij anders aangeduid) voor alle woningen in het buitengebied.”

De gemeente ziet een verdere versterking van het buitengebied als ongewenst.

Moet er voor de verkregen nieuwe vierkante meters woonruimte ook iets worden geleverd, bijvoorbeeld nieuw groen?

Op de vraag of het ook mogelijk is om een schuur om te bouwen tot woonhuis antwoordt de wethouder dat dat in principe niet kan. Een schuur is een bijgebouw dat hoort bij een hoofdgebouw (de woning). Als een bijgebouw in het bestemmingsplan wordt omgezet naar een hoofdgebouw ontstaat er automatisch het recht om bij het nieuwe hoofdgebouw ook een nieuw bijgebouw te bouwen.

“Ja, zowel bij woningsplitsing als de regeling voor functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) is een landschappelijk inpassingsplan verplicht. De nieuwe woningen worden zo goed mogelijk ingepast in het landschap. Hoe dit uitgevoerd wordt zal per locatie verschillen en o.a. afhangen van het landschapstype op dit plek”, aldus wethouder Hiddinga.

Anne Oosterbaan



Vrijkomende agrarische bebouwing