

**Wonen Landelijk gebied**

**Informatieve raadsbijeenkomst**



**[gD]** gemeente  
Doetinchem

# Wonen landelijk gebied

## Agenda

- |                                        |                     |
|----------------------------------------|---------------------|
| • Aanleiding en het doorlopen proces   | Wethouder Steintjes |
| • Toelichting 'Wonen landelijk gebied' | Roelof Goodijk      |
| • Van beleid naar uitvoering           | Gerbert Navis       |

Verduidelijkende vragen mogen tijdens de presentatie worden gesteld.

# Wonen landelijk gebied

## Aanleiding

- Woonvisie, Omgevingsvisie en Gebiedsproces  
Slangenburg Gaanderen
- Vergrijzing, stoppende agrarische bedrijven, leefbaarheid, vitaliteit, landschap en natuur, etc..

## Proces

- Bewonersavonden, enquête, jongerenbijeenkomsten en raadsbijeenkomst
- Formuleren nieuw beleid met minder regels, meer doelstellingen



# Wonen Landelijk Gebied

Gemeente Doetinchem

**Roelof Goodijk**







# Wonen Landelijk Gebied

4 september 2025





# Aanleiding

## Waarom beleid voor wonen in het landelijk gebied?

- Uitwerking Woonvisie + uitkomst van de gebiedsvisies
- Trends; meer vraag naar woningen, anders wonen, langer zelfstandig thuiswonen
- Concrete vragen en wensen in het gebied en vraagstukken over leefbaarheid
- Meer ruimte in het provinciaal beleid





# Uitgangspunten wonen landelijk gebied

Wonen is geen doel op zich, maar:

- Bijdrage leveren aan de leefbaarheid en een vitaal landelijk gebied
- Geen afbreuk aan het landschap
- Versterken van het landschap en/of natuur





# Hoe gingen de avonden?

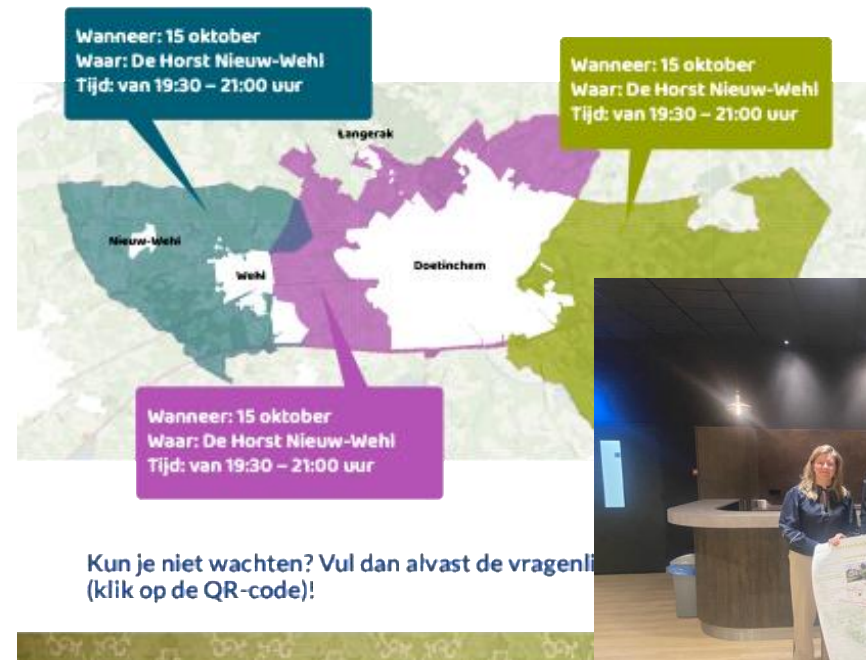
## Drie bewonersbijeenkomsten

- West: ong. 20 deelnemers
- Midden: ong. 40 deelnemers
- Oost: ong. 70 deelnemers

## Twee jongerenbijeenkomsten

- Gaanderen: 5 deelnemers
- Wehl en Nieuw-Wehl: ong. 25 deelnemers
- Plus swipocratie

Slotavond: ongeveer 50 deelnemers







## Uitkomsten t.a.v. de leefbaarheid

- Algemeen een **positief geluid over de leefbaarheid**: Rust, ruimte, vrijheid, landschap. Sociale cohesie op veel plekken sterk.
- Op een aantal plekken zijn inwoners heel **goed georganiseerd**:  
Slangenburg, IJzevoorde & een aantal clusters en linten
- Overal is vooral vraag naar **meer generaties op 1 erf**
- Enkele gebieden specifiek de vraag voor wonen voor **jongeren**:  
Wehlse Broeklanden, Nieuw Wehl en IJzevoorde





# Hoe kan wonen iets toevoegen aan de leefbaarheid?

Kleinere wooneenheden, voor ouderen en jongeren:

- + 1 woning mogelijk maken
- Bestaande gebouwen splitsen
- Erftransformatie: meer gericht op diversiteit van doelgroepen

Maar ook: behoud van waardevol landschap, rust en ruimte



## Dilemma's in het proces

- Hoe ga je om met gebiedsgerichte verschillen?
- Hoe stimuleer je betaalbare woningen?
- Hoe zorg je dat het niet te vol wordt?
- Hoe zorg je dat de kwaliteit van het landschap erop vooruit gaat?





## Hoofdkeuzes

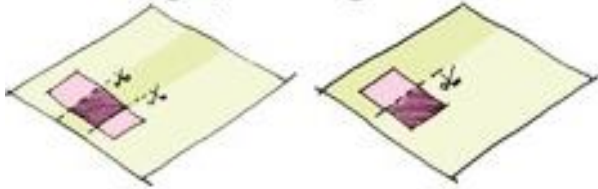
- We kiezen overwegend voor betaalbare woonvormen
- We borgen de toekomstige ontwikkelmogelijkheden voor de landbouw
- We stellen eisen aan kwaliteit woningen en erven
- We kiezen voor de 1-erfgedachte
- We vragen een investering in het landschap
- We stimuleren dat woningen zo duurzaam mogelijk worden



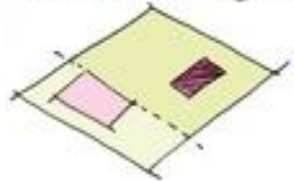


# De woonvormen

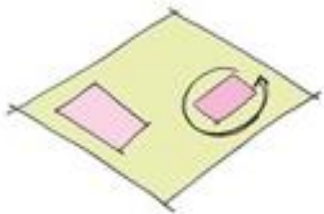
## Woningsplitsing



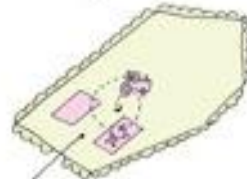
## +1 Woning op achtererf



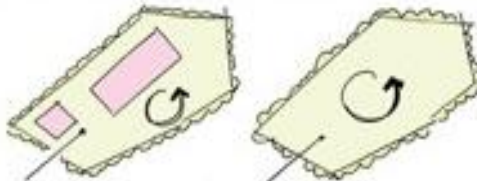
## Transformatie van bijgebouw



## 2<sup>e</sup> Agrarische bedrijfswoning



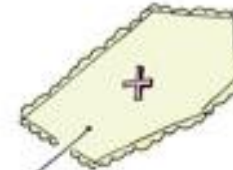
## Transformatie bestaand erf



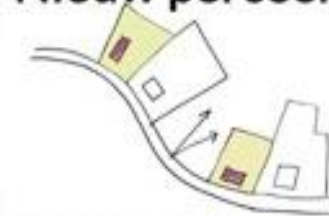
## Wonen i.c.m. natuur- landschapontwikkeling



## Nieuw erf



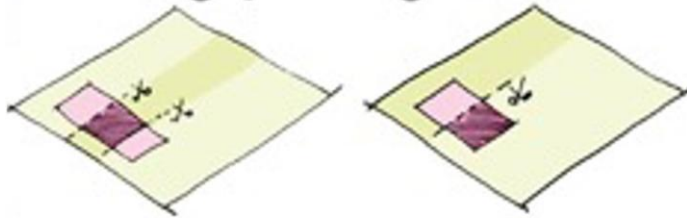
## Nieuw perceel



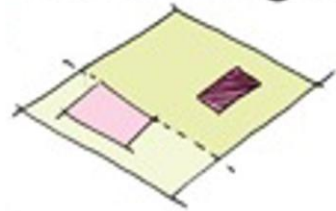


# De woonvormen

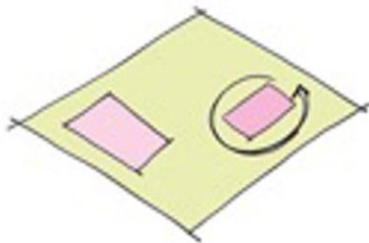
## Woningsplitsing



## +1 Woning op achtererf



## Transformatie van bijgebouw



- Kleinere wooneenheden max 100 m<sup>2</sup> > gelijk aan mantelzorgwoning
- 1 woning achter op het erf. Hiervoor dient erf voldoende groot te zijn

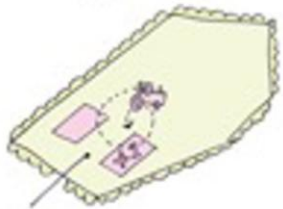




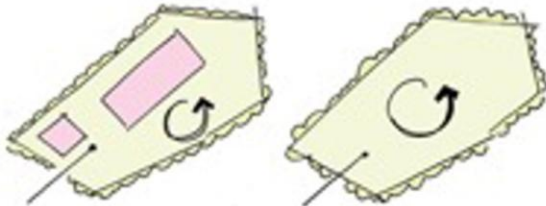


# De woonvormen

## 2<sup>e</sup> Agrarische bedrijfswoning



## Transformatie bestaand erf



## Wonen i.c.m. natuur- landschapontwikkeling



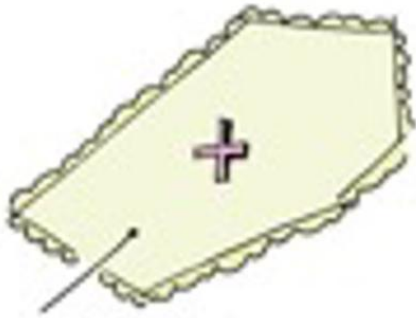
- Kleine 2<sup>e</sup> bedrijfswoning
- Maximum aantal woningen afhankelijk van hoeveelheid sloop
- Maximaal 6 / 12, waarvan minimaal 4/8 betaalbare woningen
- Maatwerk t.b.v. natuurontwikkeling





## De woonvormen

### Nieuw erf



### Nieuw perceel

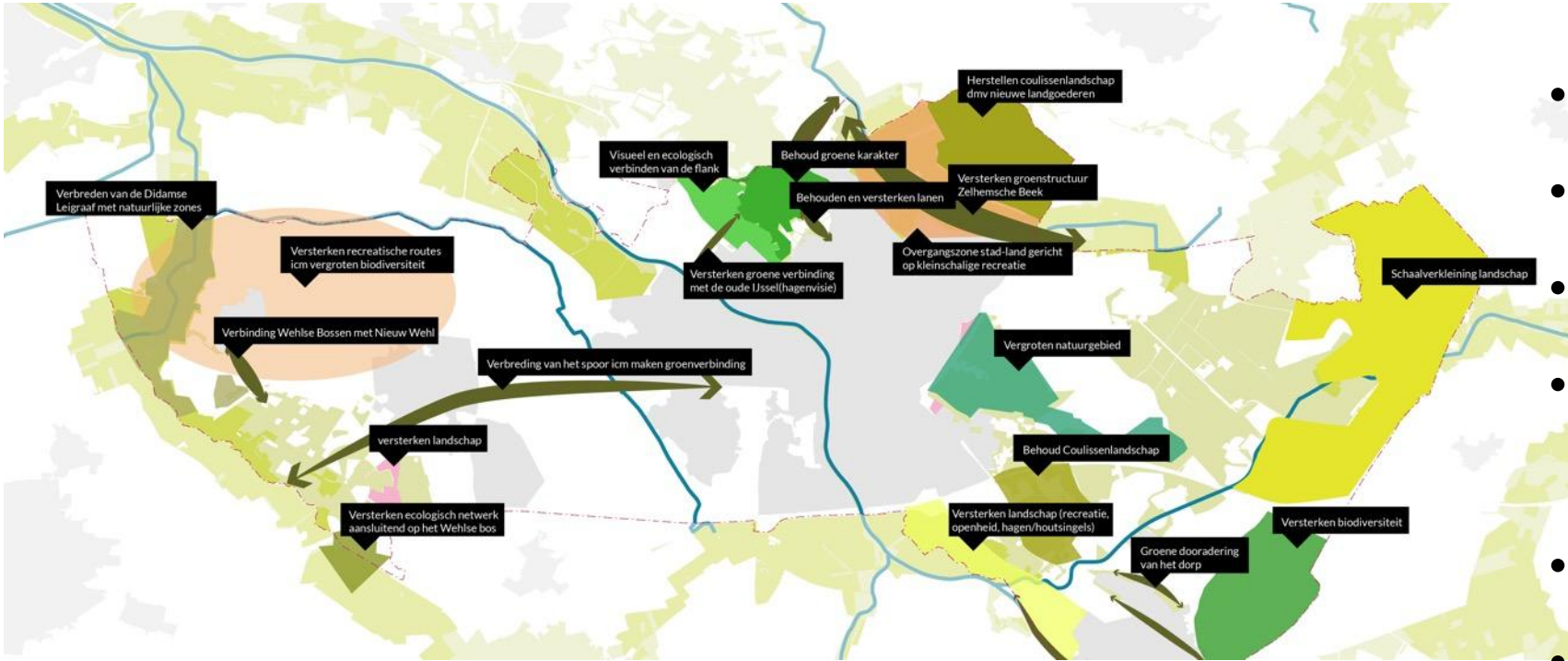


- Alleen in specifieke gebieden
- Tussen 6 en 12 wooneenheden waarvan 2/3 betaalbaar.
- Specifiek voor (mix) doelgroepen
- Nieuw perceel (met 1 woning) in bijzondere gevallen alleen in buurtschappen





# Hoe voegt wonen iets toe aan landschap?

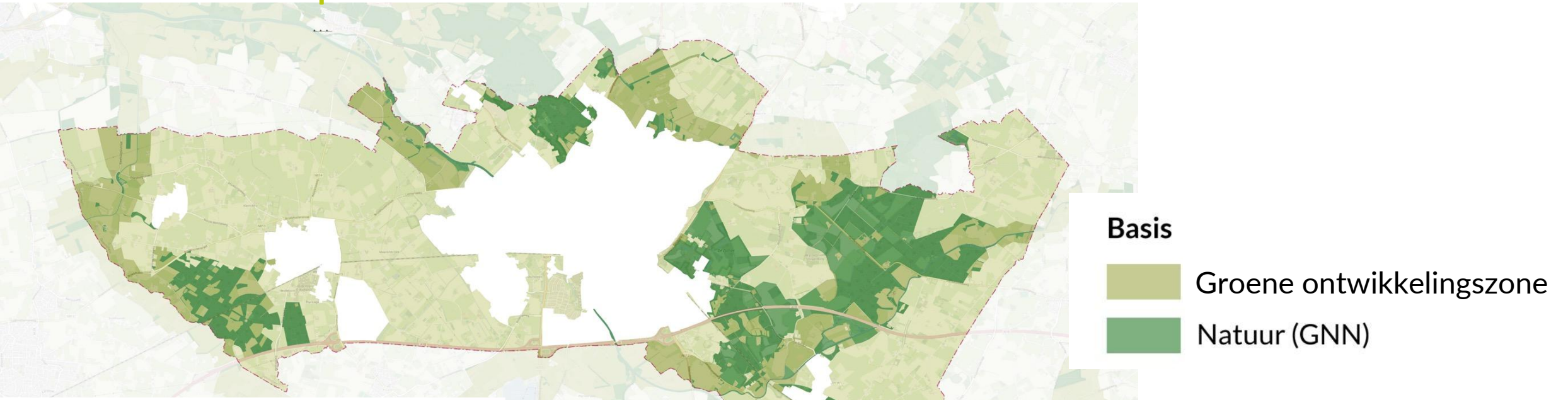


- Landschapselementen
- Maken van ommetjes
- Tegengaan van verrommeling
- Erftransformatie (historische erfindeling)
- Minder gebouwen, stallen slopen
- Herontwikkeling van cultuurhistorische waardevolle panden





# Waar moet je rekening houden met het landschap?



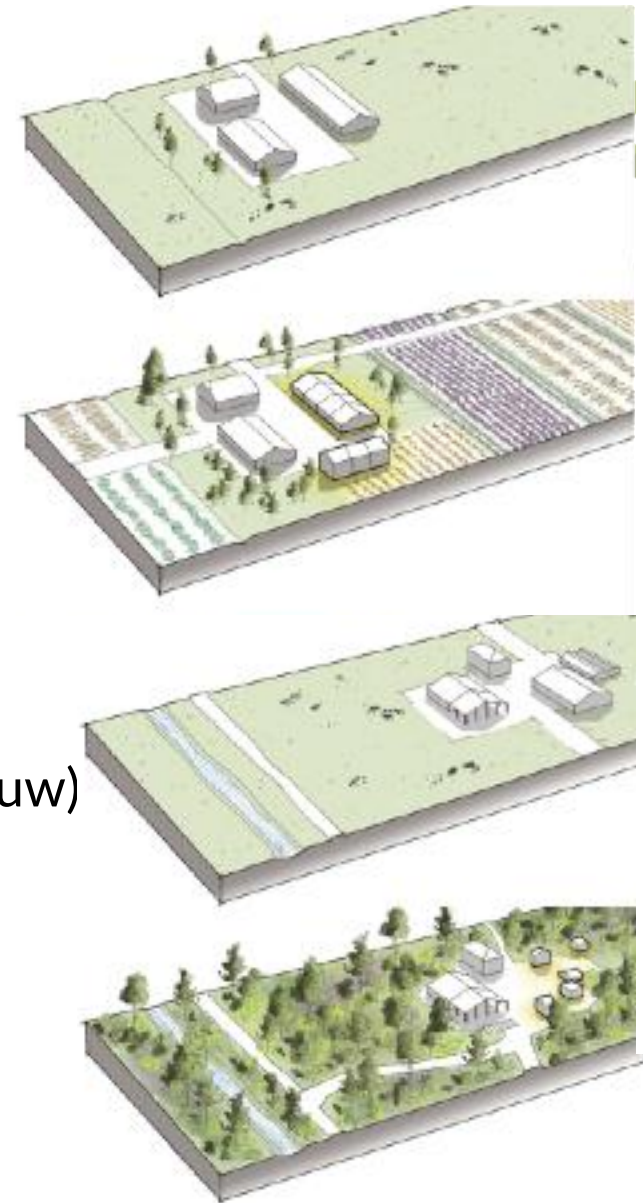
# Gebiedsgerichte verschillen in woonvorm

Sommige woonvormen kunnen op veel plekken

- Splitsen
- +1 woning (kleine woning op bestaand woonperceel)
- Tweede agrarische bedrijfswoning
- Transformatie bestaand erf (o.a. VAB, transformatie bijgebouw)

Enkele woonvormen kunnen maar in een beperkt aantal gebieden

- Nieuw perceel (buurtschappen)
- Nieuw erf (randzones)
- Wonen i.c.m. natuur- en landschapsontwikkeling (o.a. landgoederen)



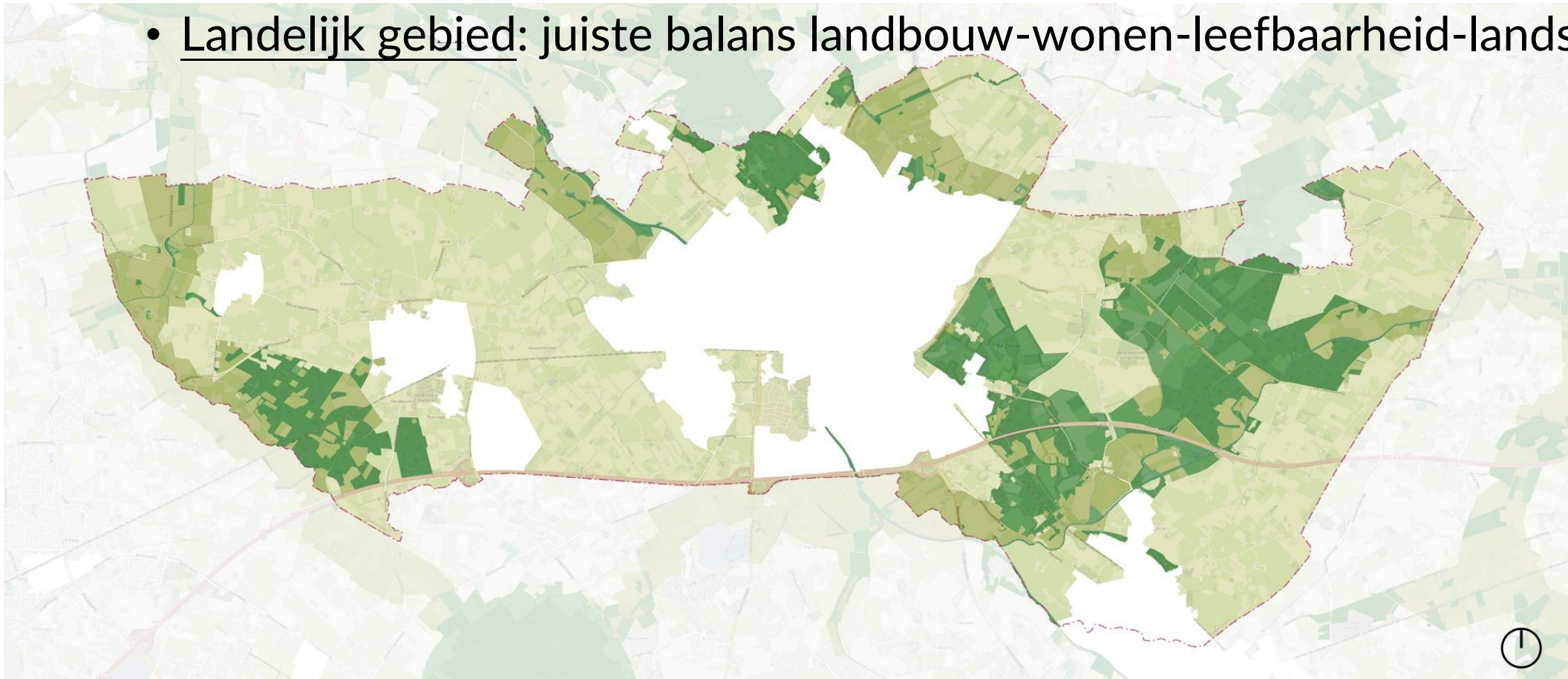


### 3 basis gebieden

- Natuur: beschermde gebieden
- Groene ontwikkelingszone: landschap/natuur ontwikkelen via wonen
- Landelijk gebied: juiste balans landbouw-wonen-leefbaarheid-landschap

#### Basis

-  Groene ontwikkelingszone
-  Natuur (GNN)
-  Landelijk gebied



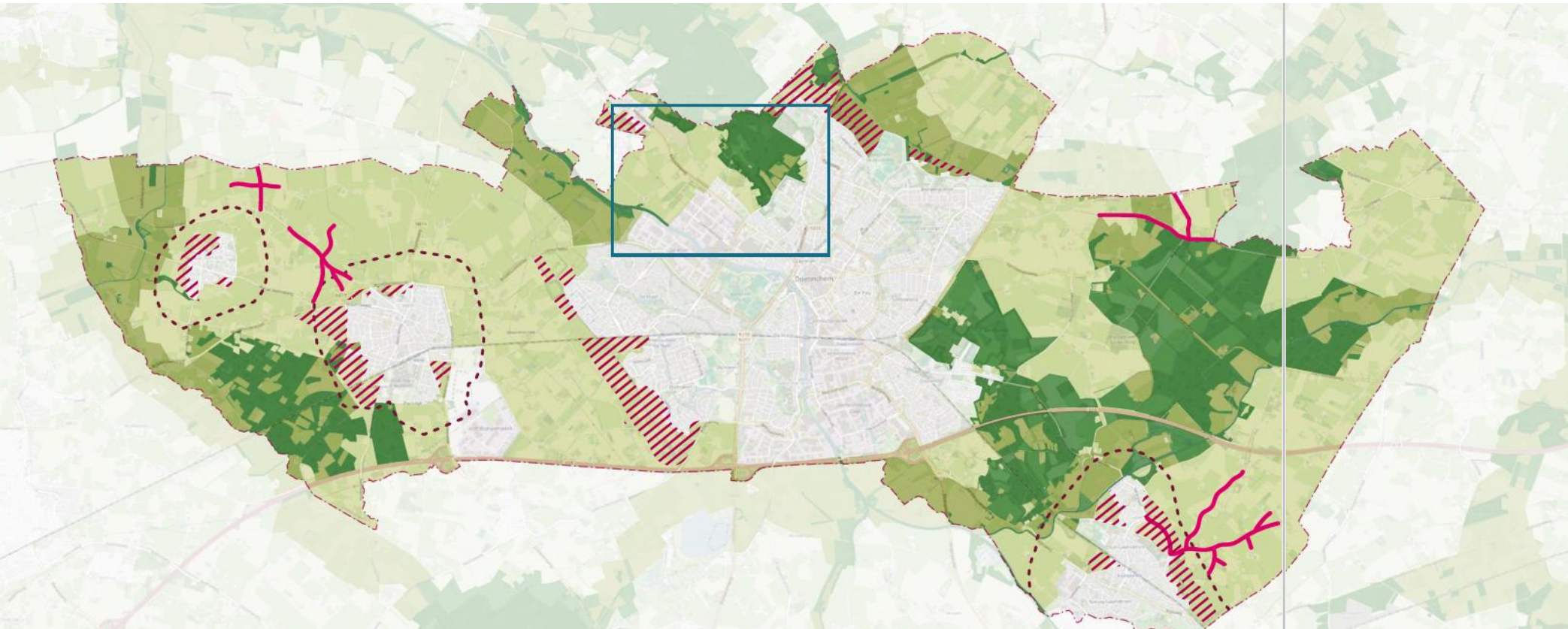


# Accenten binnen landelijk gebied

- Dorpsrandgebieden
- Buurtschappen

## Basis

- Groen ontwikkelgebied
- Natuur (GNN)
- Landelijk gebied





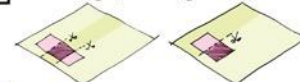
# Groene ontwikkelingszone

- Kansen op bestaande erven/percelen
- I.c.m natuur- & landschapsontwikkeling

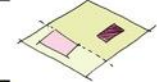
## Legenda

— Bebouwde kom  
--- Gemeentegrens  
Basis  
■ Groene ontwikkelingszone

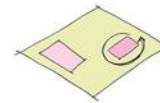
✓ Woningssplitsing



✓ +1 Woning op achtererf



✓ Transformatie van bijgebouw



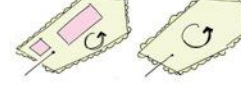
✗ 2<sup>e</sup> Agrarische bedrijfswoning



✗ Nieuw perceel



✓ Transformatie bestaand erf



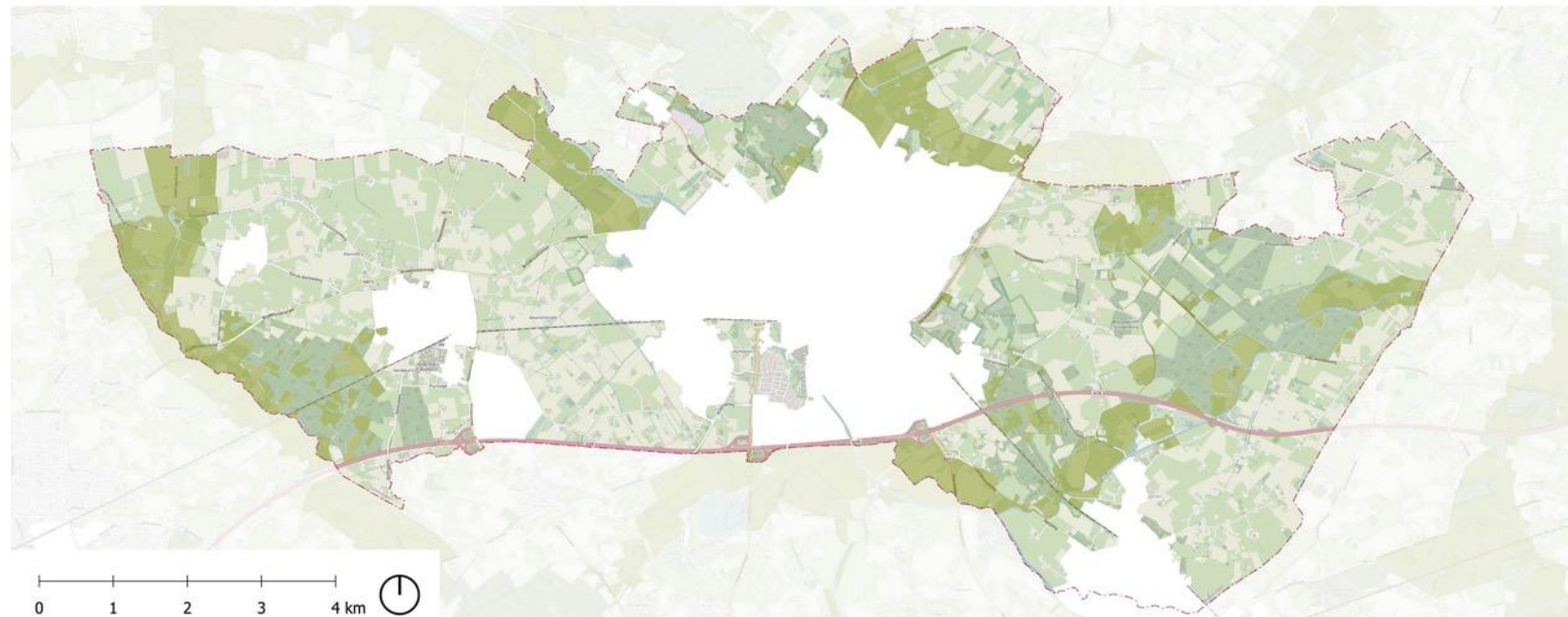
✗ Nieuw erf



✓ Wonen i.c.m. natuur-landschapsontwikkeling



✓ Wonen i.c.m. kleinschalige natuur- landschapsontwikkeling







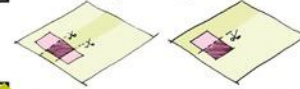
# Landelijk gebied

- Kansen op bestaande erven
- Soms kansen voor nieuwe erven in accentgebieden

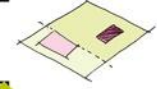
## Legenda

— Bebouwde kom  
--- Gemeentegrens  
Basis  
Landelijk gebied

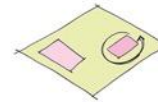
✓ Woningssplitsing



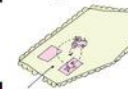
✓ +1 Woning op achtererf



✓ Transformatie van bijgebouw



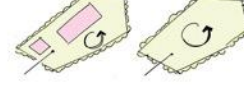
✓ 2<sup>e</sup> Agrarische bedrijfswoning



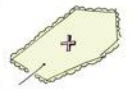
✗ Nieuw perceel



✓ Transformatie bestaand erf



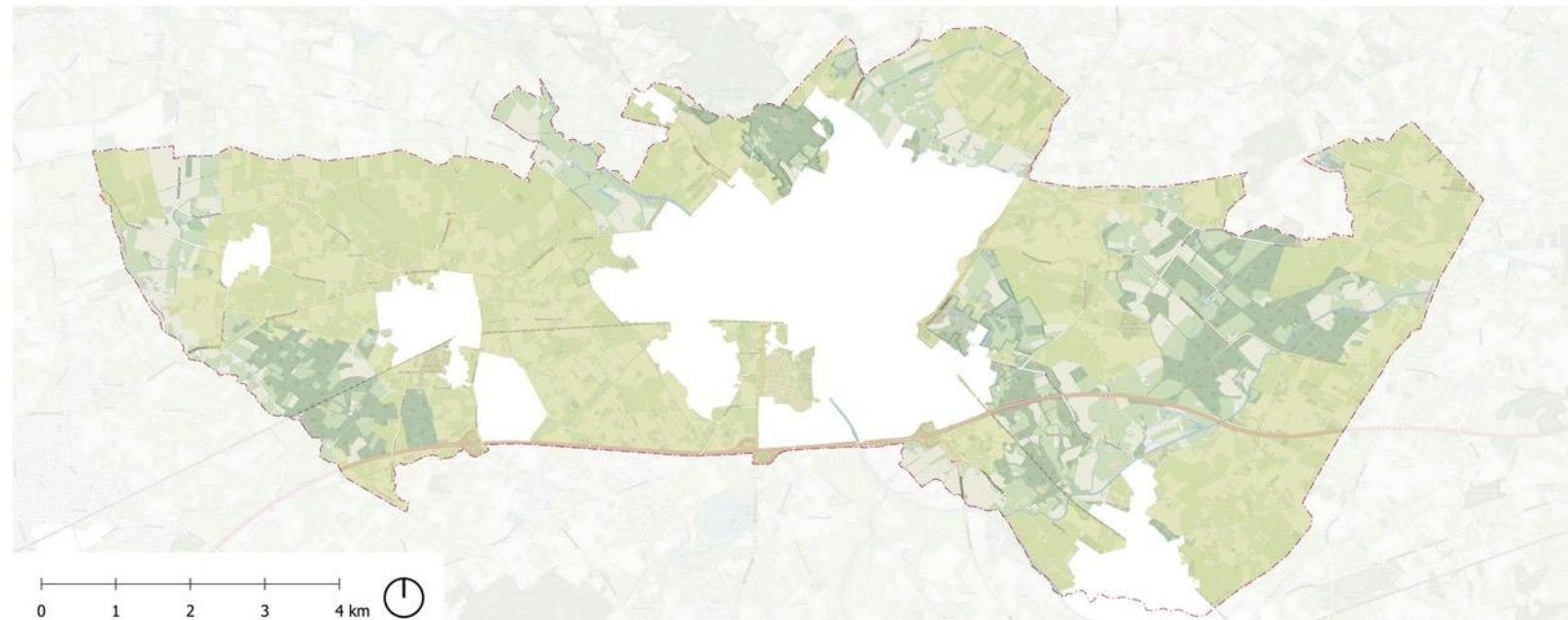
✗ Nieuw erf



✗ Wonen i.c.m. natuur-landschapsonwikkeling



✗ Wonen i.c.m. kleinschalige natuur-landschapsonwikkeling







# Dorpsranden: stad-land relatie versterken via wonen

Extra:

- Kansen voor een nieuw erf

## Legenda

— Bebouwde kom  
--- Gemeentegrens

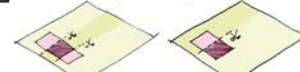
### Basis

■ Groen ontwikkelgebied  
■ Natuur (GNN)  
■ Landelijk gebied

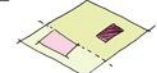
### Accent

--- Dorpsranden

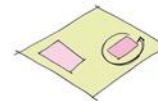
☐ Woningssplitsing



☐ +1 Woning op achtererf



☐ Transformatie van bijgebouw



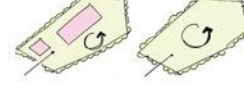
☐ 2<sup>e</sup> Agrarische bedrijfswoning



☐ Nieuw perceel



☐ Transformatie bestaand erf



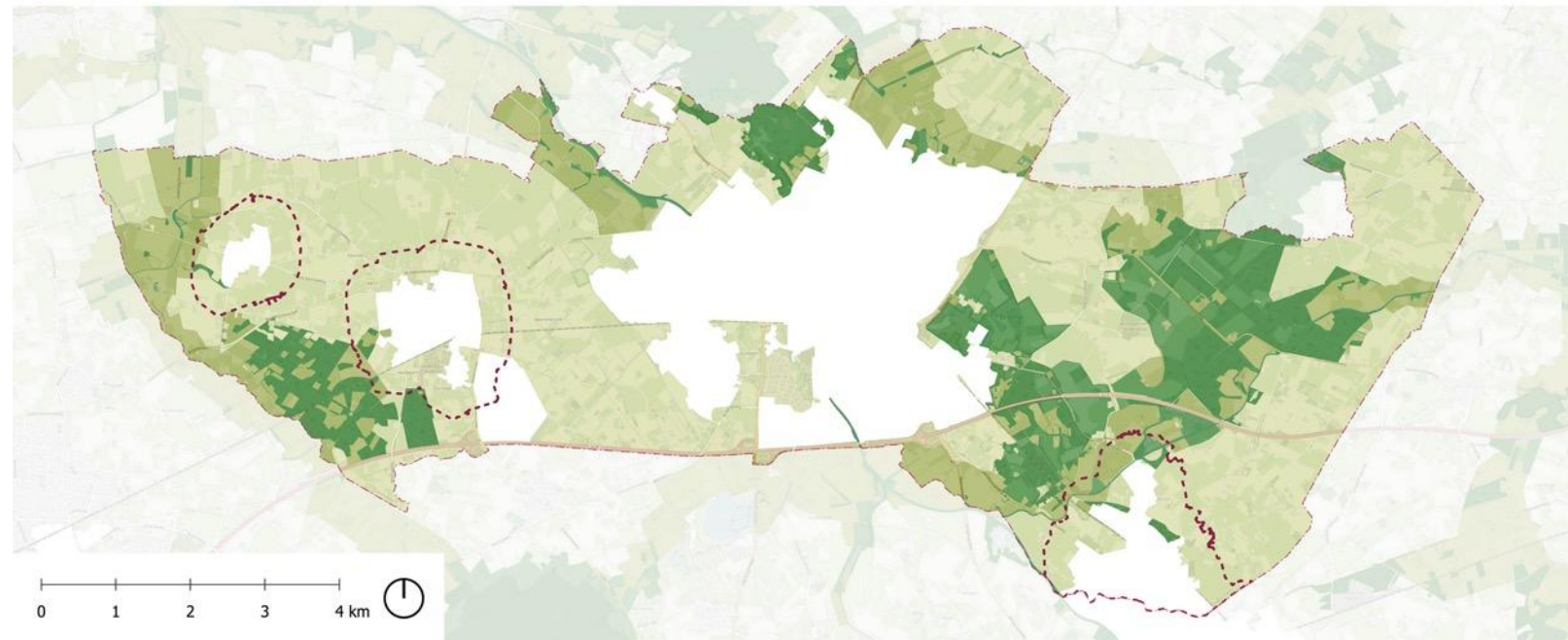
☒ Nieuw erf



☐ Wonen i.c.m. natuur-landschapontwikkeling



☐ Wonen i.c.m. kleinschalige natuur-landschapontwikkeling





# Buurtschappen: Sociale cohesie versterken

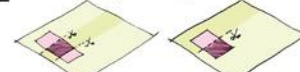
Extra:

- Kansen voor een nieuw erf
- Nieuw perceel met 1 woning

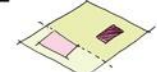
## Legenda

- ☐ Bebouwde kom  
☐ Gemeentegrens
- Basis**
- ☒ Groen ontwikkelgebied
  - ☒ Natuur (GNN)
  - ☒ Landelijk gebied
- Accenten**
- ☒ Buurtschappen

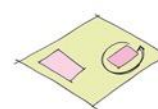
☐ Woningsplitsing



☐ +1 Woning op achtererf



☐ Transformatie van bijgebouw



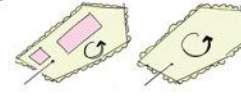
☐ 2<sup>e</sup> Agrarische bedrijfswoning



☒ Nieuw perceel



☐ Transformatie bestaand erf



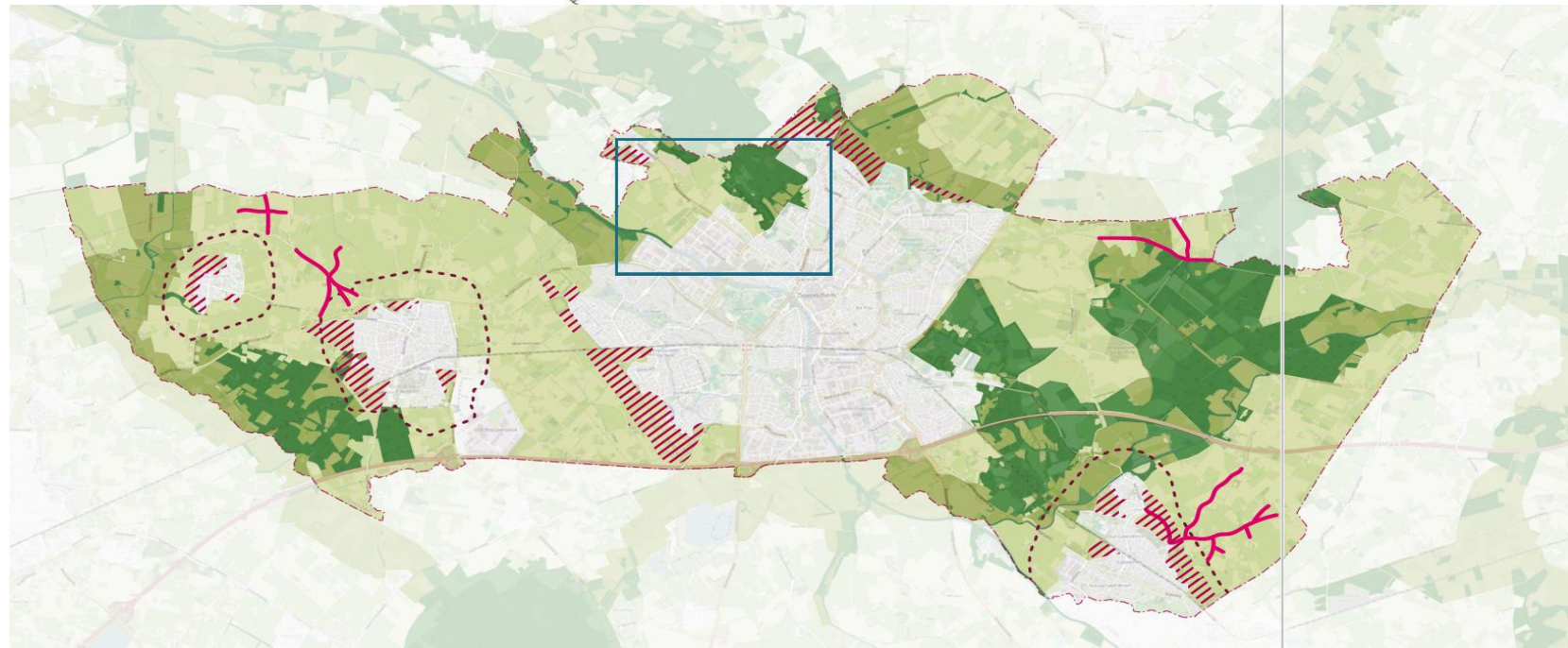
☒ Nieuw erf



☐ Wonen i.c.m. natuur-landschapsontwikkeling



☐ Wonen i.c.m. kleinschalige natuur-landschapsontwikkeling



# Hoe gaat het in zijn werk?

## Randvoorwaarden:

- Bijdragen aan de leefbaarheid (betaalbaarheid, doelgroepen)
- Beschermen van landschap en natuur
- Geen beperking ontwikkelruimte agrariërs

In welk gebied zit je?

Is de beoogde woonvorm hier mogelijk?

Voldoe je aan de randvoorwaarden?

Voldoe je aan de kwaliteitscriteria?

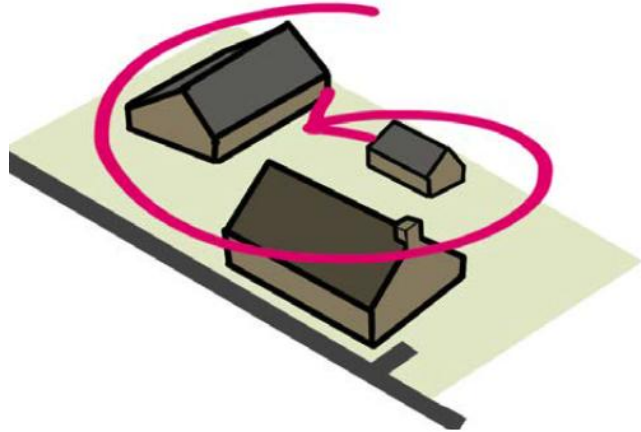
Welke (ruimtelijke) investering doe je?

Welke procedure moet je doorlopen?



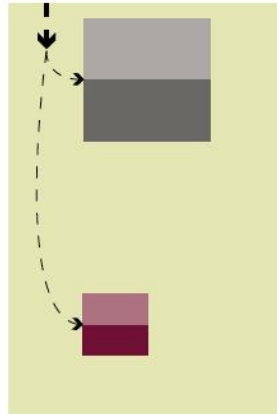


# Voorbeeld kwaliteitscriteria:



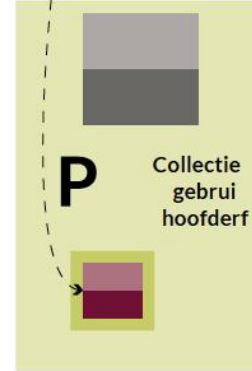
De verschillende gebouwen moeten samen 1 ensemble vormen

1 gezamenlijke oprit

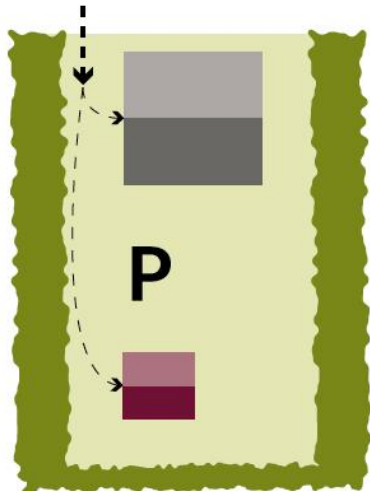


Er wordt gebruik gemaakt van 1 gezamenlijke oprit

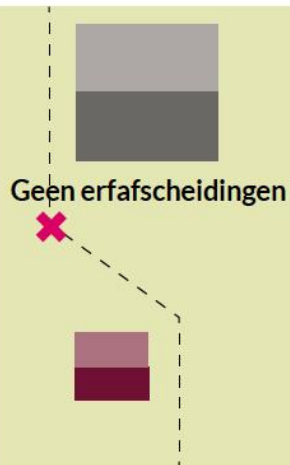
Recht van overpad



De nieuwe woning krijgt recht van overpad over het hoofderf en een deel van het hoofderf wordt collectief gebruikt



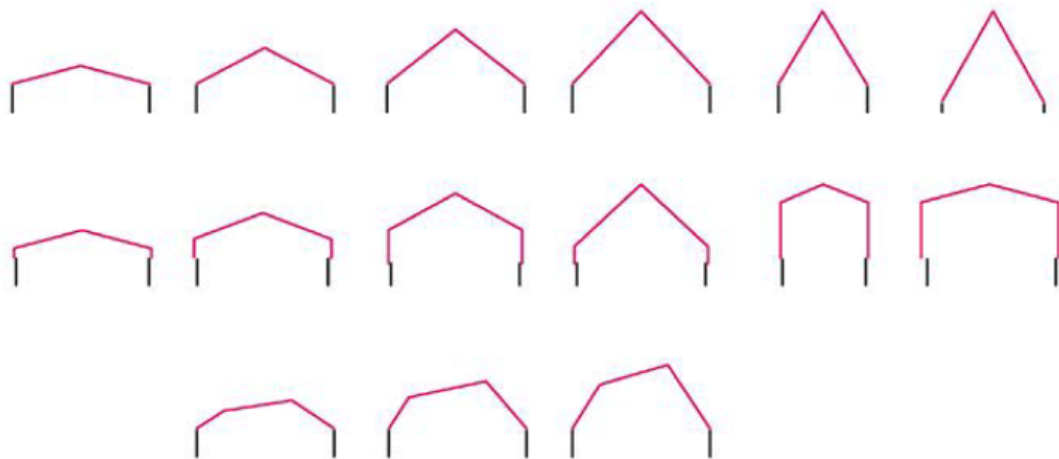
Woningen maken gebruik van een gezamenlijke oprit en parkeervoorziening



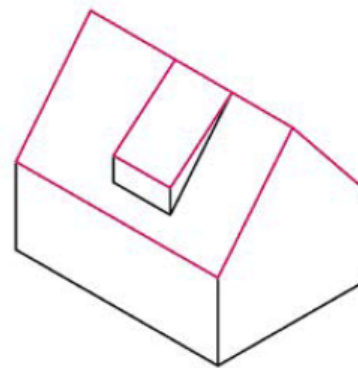
Er komen geen erfafscheidingen op het perceel

- Stedenbouwkundige opzet
- Buitenruimte
- Bebouwing (massa, beeldkwaliteit)

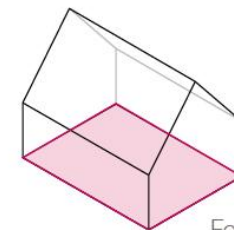




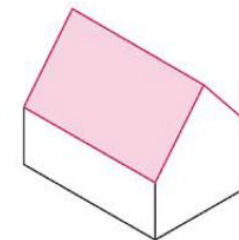
Verschillende kapvormen voorstelbaar



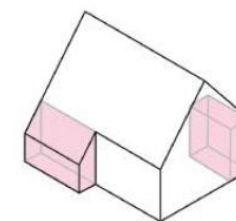
- ✗ Geen dakkapellen
- ✓ Tenzij op voorhand meeontworpen



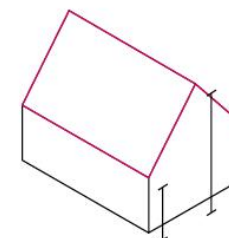
Footprint altijd kleiner dan  
hoofdwoning:  
min. 35m<sup>2</sup> - max. 100m<sup>2</sup>



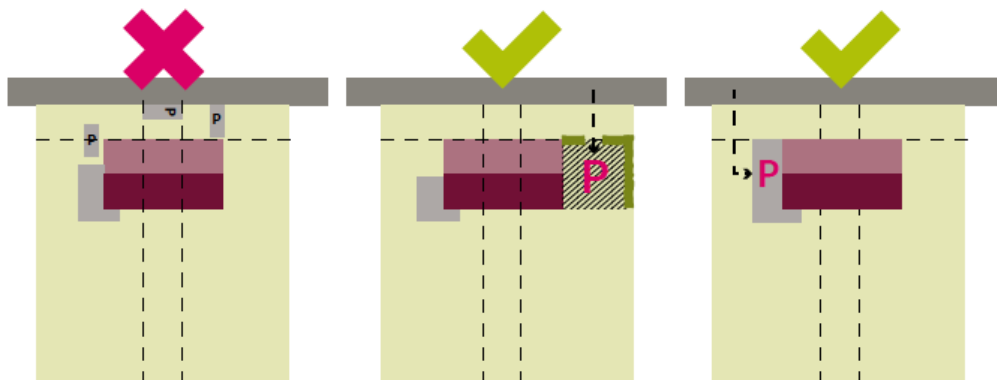
Woning moet een  
kap hebben



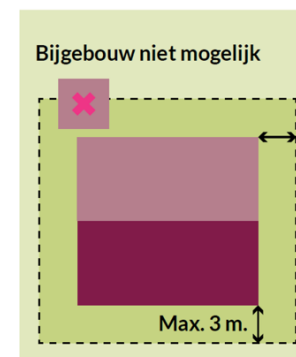
Bergingen moeten mee  
ontworpen zijn of inpandig



Maximale goot- en  
nokhoogte



Maximaal 1 extra oprit is toegestaan, parkeren mag niet voor de  
voorgevel rooilijn



Bijgebouw niet mogelijk  
Perceelsgrens van de  
nieuwe woning  
max. 3m uit de footprint

Afhankelijk van de  
ligging in het  
landschap:

-  Essenlandschap
-  Kampenlandschap
-  Natte broek- en heideontginningen
-  Rivierweidenlandschap
-  Bos- en landgoederen



Rationele haakse indeling

Grote nieuwe schuren

Terrein niet afgeschermd

Rug grasland

Schuren

Houtwal

Woonhuis

Regionale weg

Gazon

Laan langs de weg

Meerdere opritten tot het erf

Verkleinen bebouwd oppervlak tot originele contour

Terrain beter afgeschermd

Nieuwe woningen in oude stijl

Ruig grasland

Paardenweide

Houtwal

Woonhuis

Tuinen met beplanting

Regionale weg

Een oprit tot het erf met halverhanding

Bebouwing oriënteren op een centrale plek

Boomgaard

A schematic diagram of a suburban residential area layout. The diagram shows a central grey area representing a residential zone, surrounded by various features. Labels with lines pointing to specific elements include: 'Weinig opgaande beplanting' (Little climbing vegetation) pointing to a small green bush; 'Terrein afgesloten door bebouwing' (Plot closed by buildings) pointing to a dark grey building footprint; 'Regionale weg' (Regional road) pointing to a light green area; 'Woonhuis' (House) pointing to a brown house footprint; 'Gazon' (Lawn) pointing to a light green area; 'Betonterrein' (Concrete plot) pointing to a dark grey area; 'Lokale weg' (Local road) pointing to a dark grey area; and 'Veel moderne gebouwen' (Many modern buildings) pointing to a dark grey building footprint.

Diagram illustrating a residential development layout with various labeled areas:

- Laan aan de doorgaande weg
- Open karakter van het erf
- Regionale weg
- Kippenweide
- Woonhuis
- Hagen
- Moestuin
- Tuin met beplanting
- Halfverharding
- Hostwal
- Lokale weg
- Toepasbare schuren omvormen
- Zichtlijnen over op het erf



# Ruimtelijke investering



In welk gebied zit je?

Is de beoogde woonvorm hier mogelijk?

Voldoe je aan de randvoorwaarden?

Voldoe je aan de kwaliteitscriteria?

Welke (ruimtelijke) investering doe je?

Welke procedure moet je doorlopen?



# Ruimtelijke investerings verschillen per landschapstype

## Kampen- en essenlandschap

## Natte broek- en heideontginningen



## Rivierweidelandschap

## Bos- en landgoederen



Overige investeringen:

- Behoud / herstel cultuurhistorische waarde
- Sloop oude bebouwing
- Biobased bouwen
- Aanleg recreatiepad







## Hoe hoog is de ruimtelijke investering?

- Puntensysteem op basis van normbedragen (groen, paden, sloop stallen).
- Elk punt vertegenwoordigt een bedrag, dat je investeert (€ 6.000,-).
- Investering volgens eerlijk en te onderbouwen systeem + ruimte voor maatwerk.
  - Gekoppeld aan de waardevermeerdering van de grond bij de bouw van een extra woning.
  - Een kleine woning geeft een kleinere waardevermeerdering dan een grote.







## Invulling van de punten

- Minimaal de helft van de punten worden geïnvesteerd in natuur en/of landschap
  - Bij transformatie erf geldt een lagere norm, omdat sloop een belangrijk deel van de bijdrage is.
- Voor overige investeringen stellen we punten in:
  - Behoud / herstel cultuurhistorische waarde
  - Sloop oude bebouwing
  - Biobased bouwen
  - Aanleg recreatiepad



# Wonen Landelijk Gebied

Gemeente Doetinchem

**Gerbert Navis**



# Wonen landelijk gebied van beleid naar uitvoering

- **Intrekken oude beleid**

1. De 'notitie Wonen Landelijk Gebied Gemeente Doetinchem';
2. Een overgangsrecht vaststellen voor lopende initiatieven.

- Woningsplitsing en VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) ook in nieuwe beleid.



# Wonen landelijk gebied

## van beleid naar uitvoering

- **Nieuw beleid**
  - Alle wijzigingen lopen via de gemeenteraad (pag.58);
  - 3 woonvormen in het omgevingsplan;
  - Overige woonvormen worden per initiatief voorgelegd.

| Korte omgevingsvergunningprocedure     | Uitgebreide planologische procedure                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningsplitsing tot 2 woningen         | Woningsplitsing tot meer dan 2 woningen                                                    |
| Kleine woning op een bestaand woonerf  | Kleine woning rondom een bestaand woonerf                                                  |
| Transformatie bijgebouw tot één woning | Kleine tweede agrarische bedrijfswoning                                                    |
|                                        | Transformatie (voormalig) (agrarisch) bedrijfserf tot woonerf met maximaal 6 wooneenheden  |
|                                        | Transformatie (voormalig) (agrarisch) bedrijfserf tot woonerf met maximaal 12 wooneenheden |
|                                        | Wonen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling                                  |
|                                        | Realiseren nieuw woonperceel met één woning                                                |
|                                        | Realiseren nieuw woonerf met maximaal 12 wooneenheden                                      |

Afbeelding 12. Juridische-planologische doorvertaling per woonvorm.

# Wonen landelijk gebied

## van beleid naar uitvoering

| Korte omgevingsvergunningprocedure     | Uitgebreide planologische procedure                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningsplitsing tot 2 woningen         | Woningsplitsing tot meer dan 2 woningen                                                    |
| Kleine woning op een bestaand woonerf  | Kleine woning rondom een bestaand woonerf                                                  |
| Transformatie bijgebouw tot één woning | Kleine tweede agrarische bedrijfswoning                                                    |
|                                        | Transformatie (voormalig) (agrarisch) bedrijfserf tot woonerf met maximaal 6 wooneenheden  |
|                                        | Transformatie (voormalig) (agrarisch) bedrijfserf tot woonerf met maximaal 12 wooneenheden |
|                                        | Wonen in combinatie met natuur- en landschapontwikkeling                                   |
|                                        | Realiseren nieuw woonperceel met één woning                                                |
|                                        | Realiseren nieuw woonerf met maximaal 12 wooneenheden                                      |

Afbeelding 12. Juridische-planologische doorvertaling per woonvorm.

# Wonen landelijk gebied

## van beleid naar uitvoering

- **Voorstel aanpassing bouwregels**
  - De 'gesplitste woning' te wijzigen naar 'kleine woning';
  - Vergroten inhoud en oppervlakte;
  - Aanpassen 'bruidsschat'.

|                                      | Kleine woning                                               | Reguliere woning                                              |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Nieuwe inhoudsmaat ( <i>oud</i> )    | 425 m <sup>3</sup> (375 m <sup>3</sup> )                    | 850 m <sup>3</sup> (750 m <sup>3</sup> )                      |
| Oppervlakte bijgebouw ( <i>oud</i> ) | 75 m <sup>2</sup> (75 m <sup>2</sup> / 150 m <sup>2</sup> ) | 150 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> / 150 m <sup>2</sup> ) |



# Wonen landelijk gebied

## van beleid naar uitvoering

- **Bekendmaking**
  - Officiële bekendmakingen;
  - Toegankelijk via Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO);
  - Eigen website, [www.doetinchem.nl/landelijk-gebied](http://www.doetinchem.nl/landelijk-gebied);
  - Sociale media.

# Wonen landelijk gebied van beleid naar uitvoering

## Jongeren

- Wij helpen hen actief op weg;
- Flyer met stroomschema;
- 28 oktober gaan we naar de jongeren toe;
- de avond bestaat uit twee delen:
  - presentatie
  - interactieve infomarkt

De jongeren kunnen hun eerste ideeën laten toetsen en bespreken.



**Wonen landelijk gebied**  
van beleid naar uitvoering

**Dank voor uw aandacht!**

**VRAGEN?**

