



Voor u het weet is er meer mogelijk op uw erf

Pilot Meer mogelijk op uw erf | Gemeente Bronckhorst

11 maart 2025



gemeente Bronckhorst



D'ARAN!?
EN HOE
MIJN BUITENGEBIED



ONMUNDIG BELANGRIJK NIEUWS

VEEL AGRARISCHE ONDERNEMERS KOMEN VOOR DE KEUS: STOPPEN OF (ANDERS) DOORGAAN!

De agrarische sector zoekt naar alternatieven en oplossingen op het erf.



Agenda

1. Opening – Anton Jansen
2. Burgemeester Patrick van Domburg
3. Wethouder Wilco Pelgrom
4. Monique te Kieffe, erfcoach
5. Anton Legeland, adviseur buitengebied
6. Informele afsluiting



Even voorstellen:



Anton Jansen

Manager

PVO Oost-Nederland



gemeente Bronckhorst

PVO

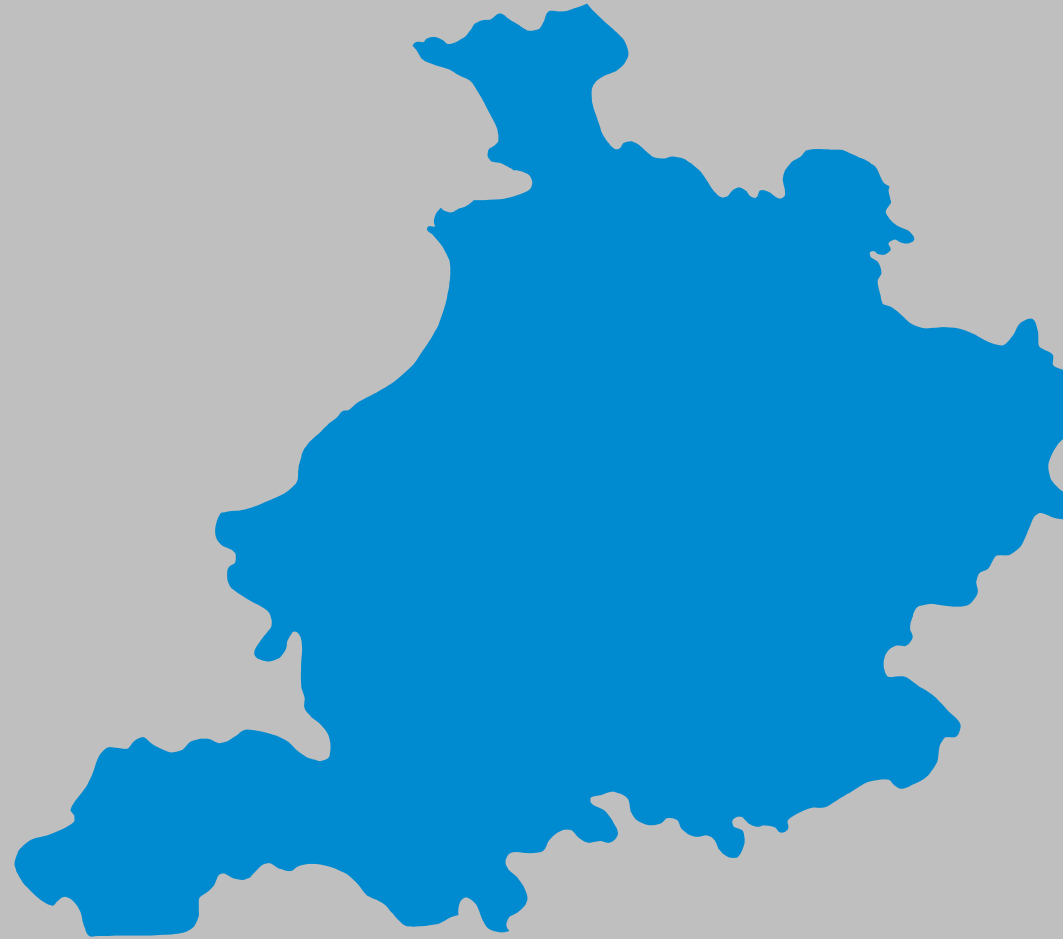
Nederland

- > PVO Noord-Nederland
- > PVO Oost-Nederland
- > PVO Midden-Nederland
- > PVO Noord-Holland
- > PVO Amsterdam-Amstelland
- > PVO Regio Den Haag
- > PVO Regio Rotterdam
- > PVO Zeeland West-Brabant
- > PVO Oost-Brabant
- > PVO Limburg



Oost-Nederland

Voor je het weet zijn ondernemers weerbaar. Vanuit die filosofie beschermt Platform Veilig Ondernemen ondernemers in Oost-Nederland tegen vormen van criminaliteit.





Patrick van Domburg
Burgemeester Bronckhorst



gemeente Bronckhorst





Wilco Pelgrom
Wethouder Bronckhorst



gemeente Bronckhorst





Monique Te Kiefte
erfcoach



gemeente Bronckhorst

PVO



Anton Legeland
Adviseur Buitengebied



gemeente Bronckhorst



Er kan in Bronckhorst meer op het erf
dan u denkt!



Baak
11 maart 2025

Voorstellen



**Anton
Legeland**

Advies: onafhankelijk!

- Vrijkomende agrarische bebouwing
- Andere functies op erf en in gebouwen
- Woningsplitsing
- Rood voor Rood – regelingen : slooqm2
- Extra bouw kavels woningbouw
- Aanleg natuur - natuurelementen
- Asbestdaken – asbestdrup – binnenasbest

Advies voor **elke erfeigenaar** in buitengebied

- Actieve agrarische ondernemer
- Afbouwende agrarische ondernemer
- Gestopte agrarische ondernemer
- Particulieren
- Andere ondernemers

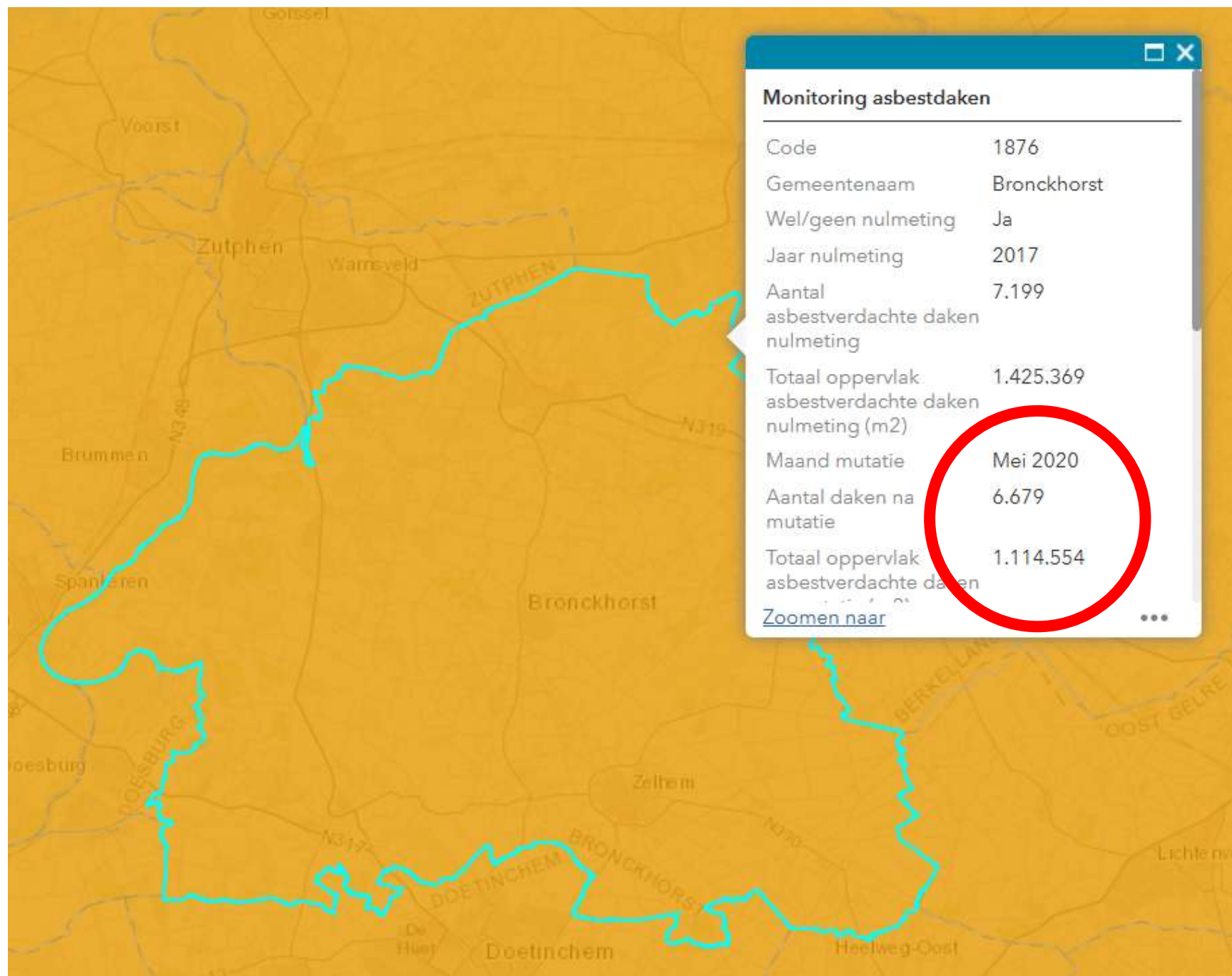


LEGELAND
— ADVIES BUITENGEBIED

Pilotgebied in beeld



Landelijke Asbestdakenkaart

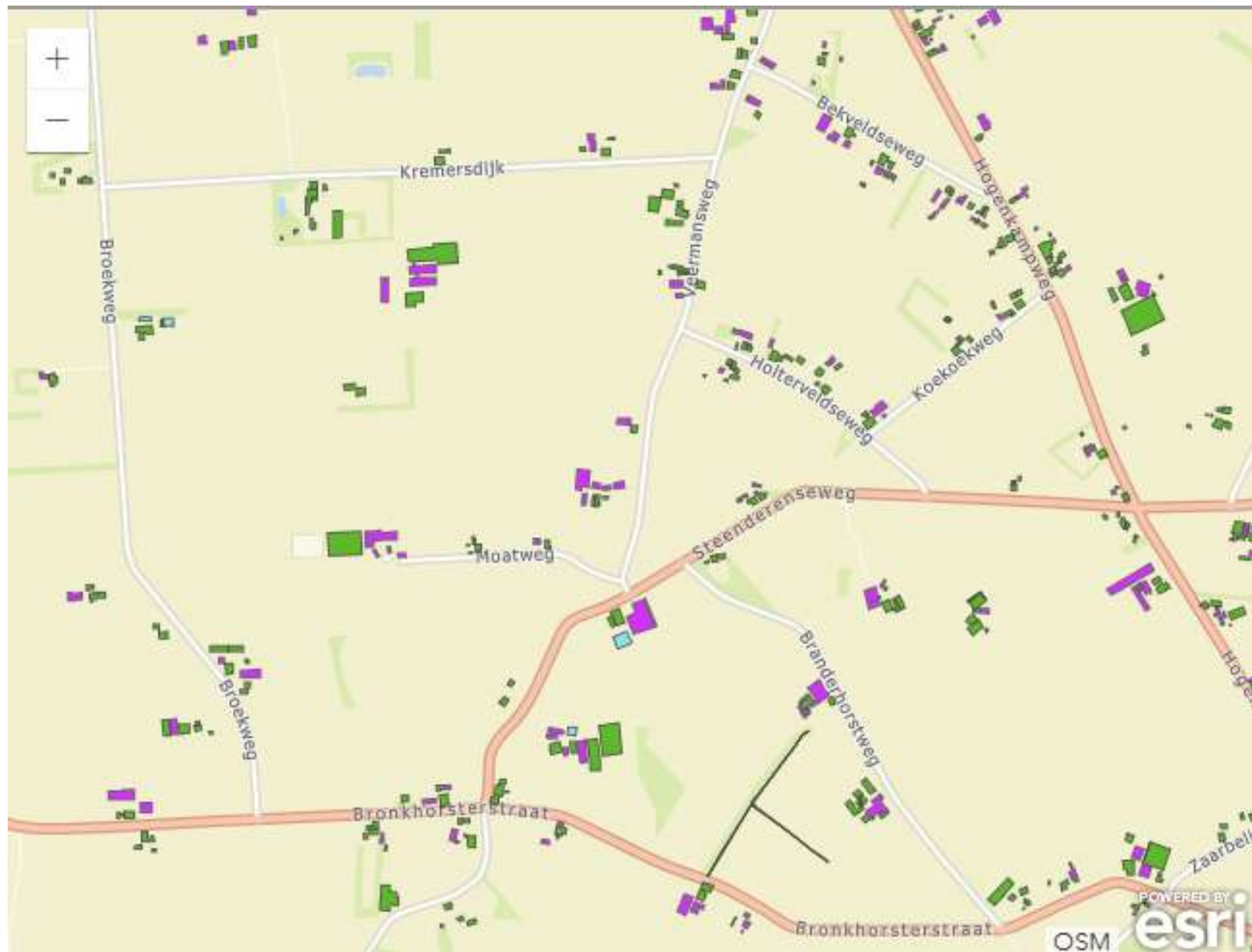


Landelijke Asbestdakenkaart

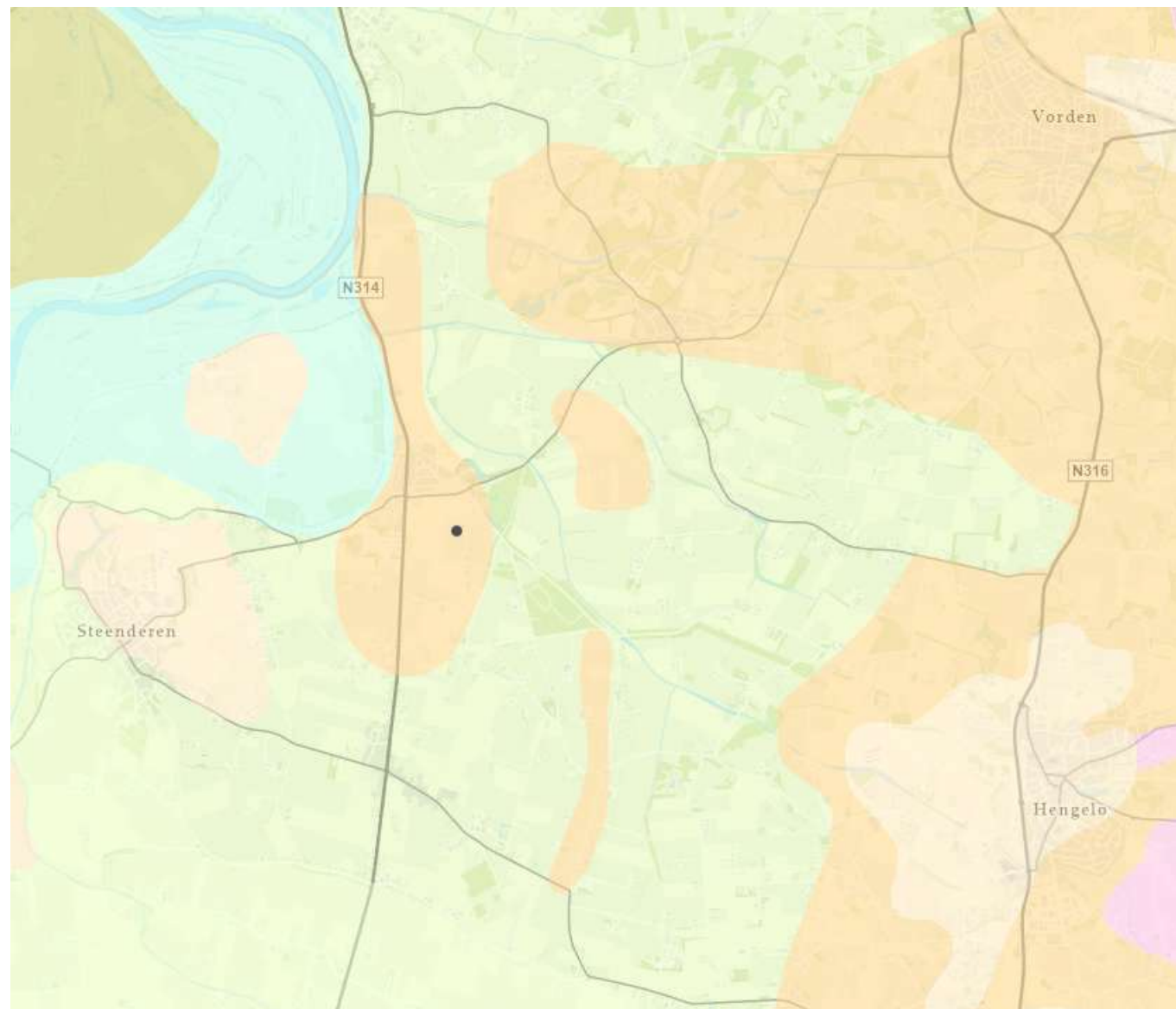


**Heel veel daken en
onderliggende gebouwen waar
over nagedacht wordt!**

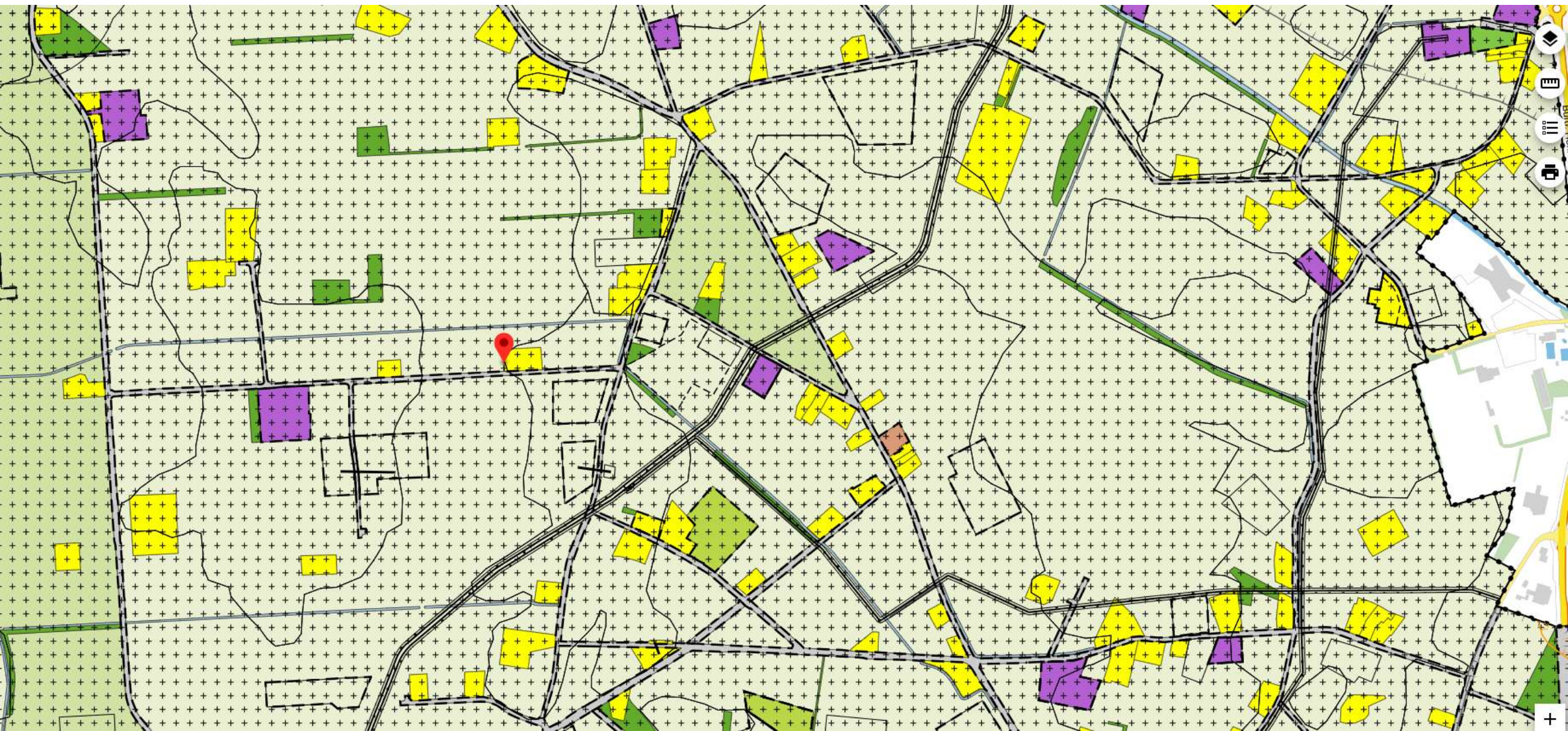
Gelderse Asbestdakenkaart



Landschappenkaart



Bestemmingsplankaart



Schets van de erven in het buitengebied



Andere (neven) functies

Schuur te huur, opslagruimte, loods

👁 6120 ❤ 69 ⌚ sinds 29 dec. '22, 12:31



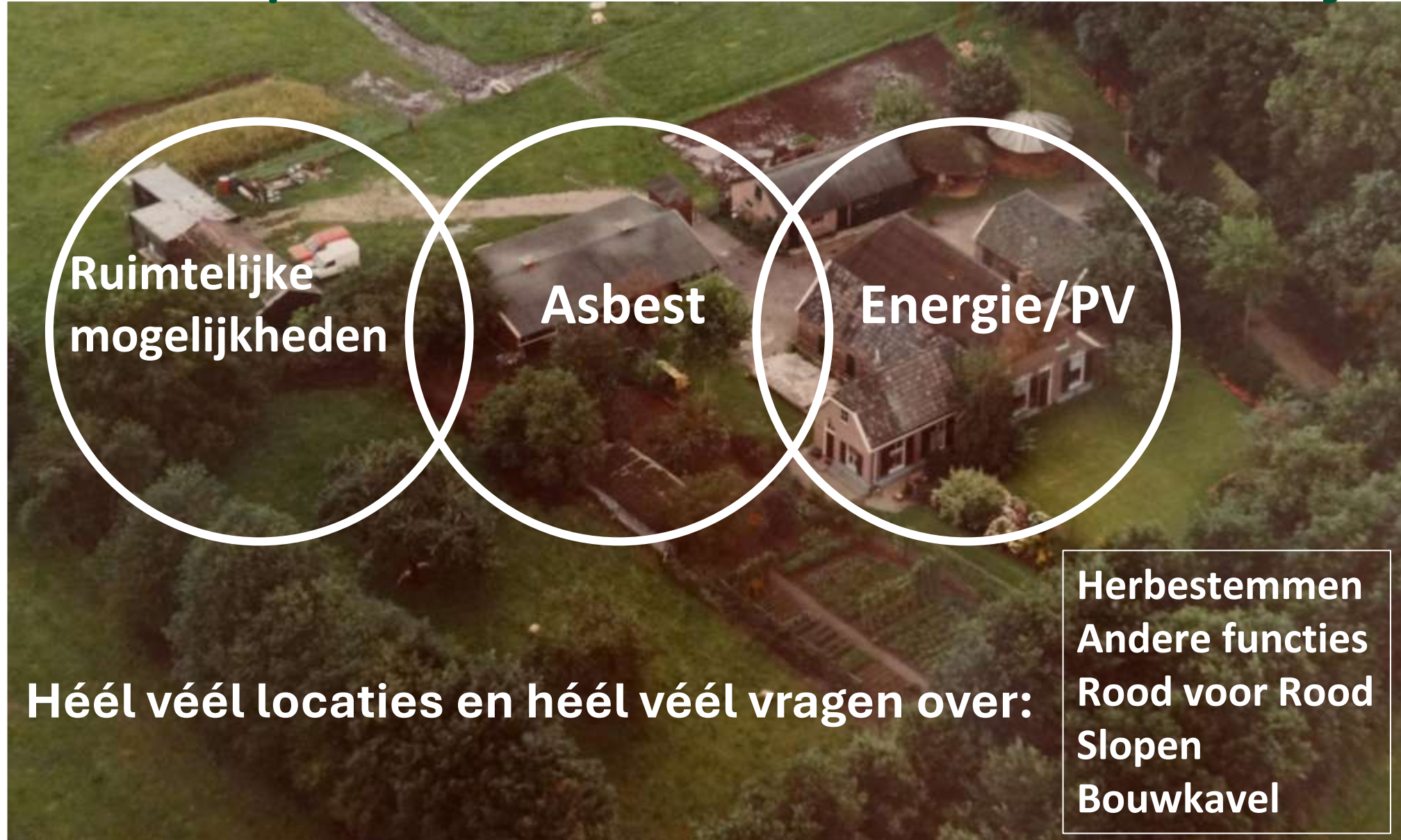
Risico's buitengebied



Wettelijk dakverbod op zonnepanelen blijft ook in 2025 van kracht!

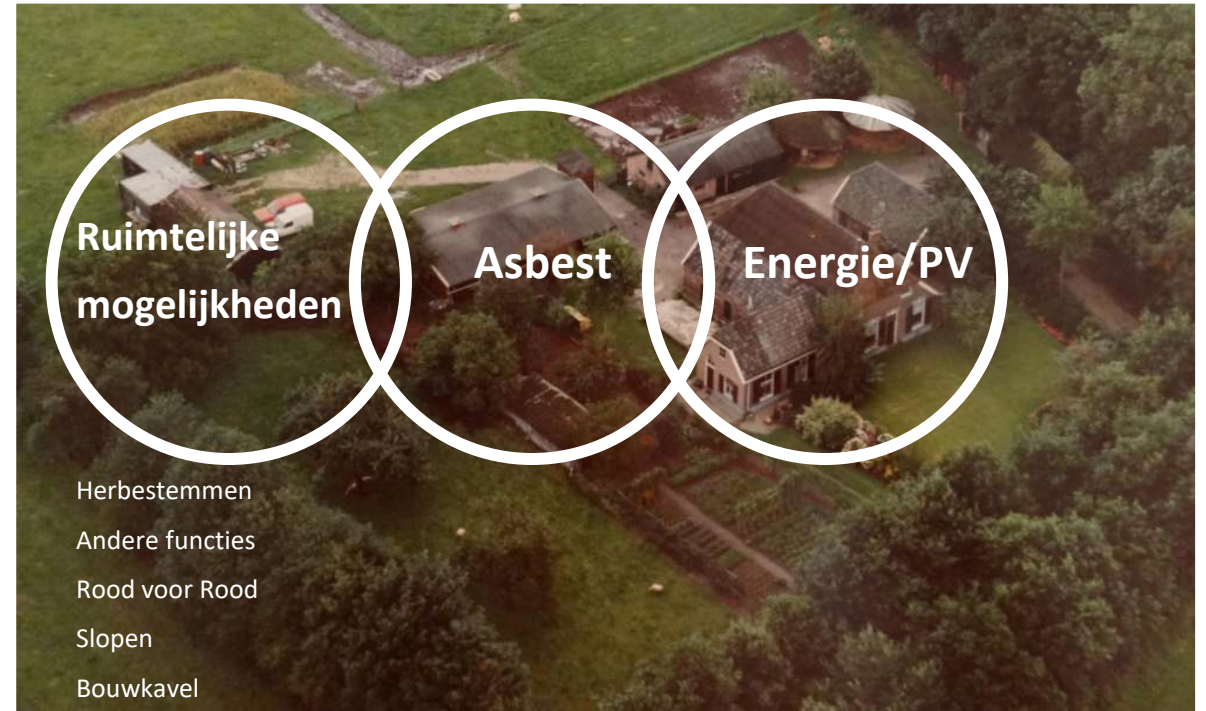


Opvallend en veelal onlosmakelijk



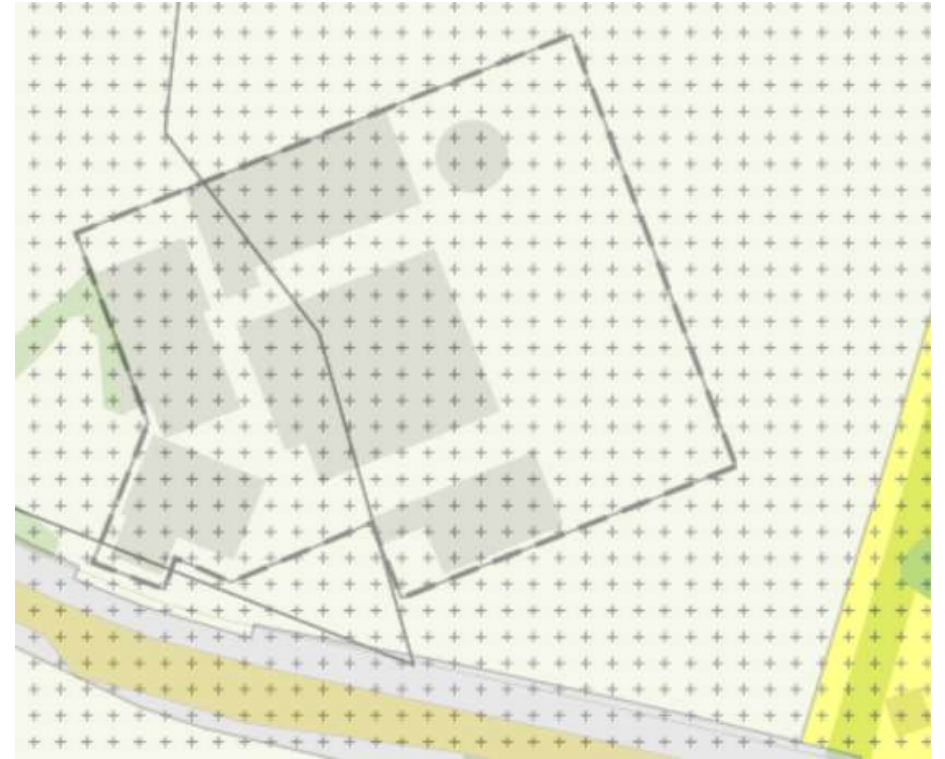
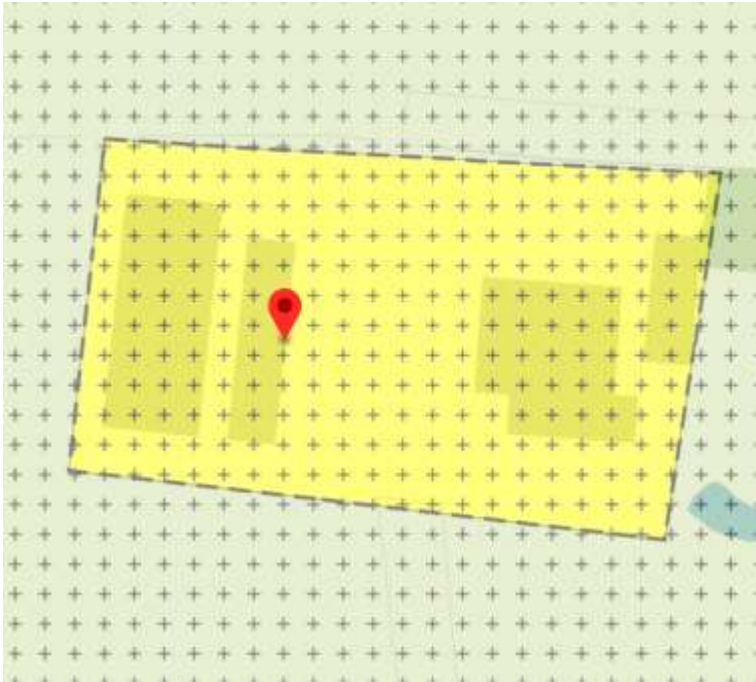


gemeente Bronckhorst



Oplossingen voor erftransitie en > woningen

Is nu **Woonbestemming**
Met vaak te veel bijgebouwen!!
Volgens tekst bestemmingsplan max 100 m²



Is nu **Agrarische** bestemming

Beleidsregels woningbouw in het Buitengebied”

**** Zonder inzet van punten**



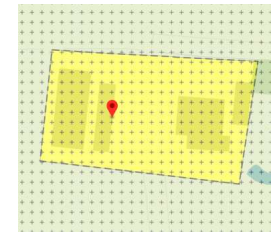
gemeente Bronckhorst

1. Woningplitsing :

Creëren van meerdere woningen in hoofdgebouw + bijgebouwen

of

2. Woning in een bestaand bijgebouw ; max. 300 m³



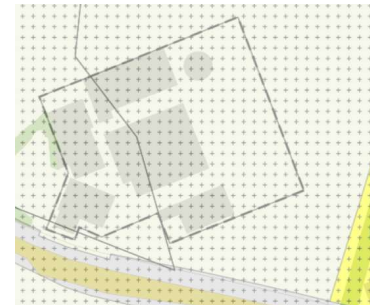
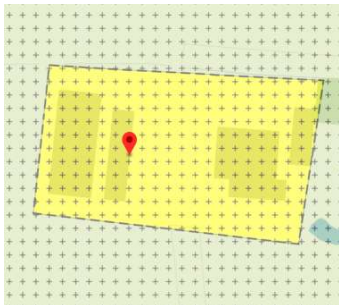
3. Landgoederen

- bestaand → maatwerk in woningen
- nieuw = > 10 ha → 1 woongebouw 1.000 – 2.000 m³

Beleidsregels woningbouw in het Buitengebied

Nieuw = **ONTWIKKELRUIMTE** = PUNTEN

Veel meer erven in aanmerking voor een oplossing!



Beleidsregels woningbouw in het Buitengebied



gemeente Bronckhorst

ONTWIKKELRUIMTE = PUNTEN

- Op welke wijze “te verzamelen”
- Op welke wijze in te zetten = “te verzilveren”

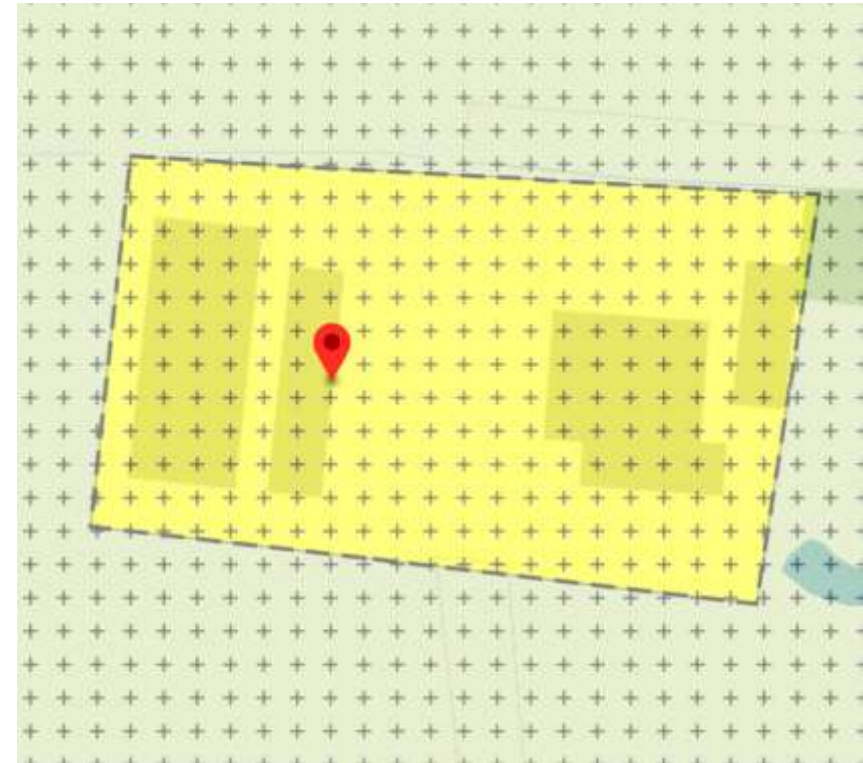
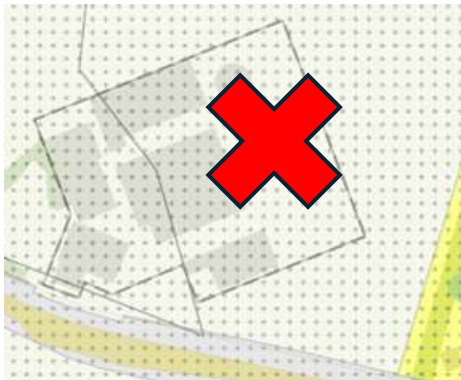
Benodigde punten



Type woning	Aantal benodigde punten
1. vrijstaand (750 m ³)	160
2. vrijstaand klein (500 m ³)	120
3. aaneen gebouwd groot (500 m ³)	60
4. aaneen gebouwd (300 m ³)	50
5. aaneen gebouwd betaalbare koop (300 m ³)	40
6. aaneen gebouwd sociale koop (300 m ³)	30
7. kleine woning (Tiny house) (175 m ³)	30
8. groot appartement (150 m ²)	50
9. middelgroot appartement (90 m ²)	40
10. klein appartement (60 m ²)	30

Voorwaarden creëren ontwikkelruimte = ‘verzamelen van punten’

- Locatie in “buitengebied”
- Bestemming is / wordt Wonen
- Erfinrichting- en landschappelijke inpassing



Opties



• **10 m2 sloop = 1 punt**

Object	Telt mee voor
Gebouw	100%
Gebouw met asbest ¹	120%
Mestsilo	100%
Kassen – niet zijnde tunnelkassen	100%
Voersilo, inclusief onderplaat	25%
Kuilvoerplaat – al dan niet met wanden	25%
Mestbassin / foliebassin (gehele sanering)	25%
Mestkelder ²	25%
Betonnen mestopslag voor vaste mest	25%
Spoel- en spuitplaatsen	25%
Mestzak en overige erfverharding / bestrating ter ontsluiting van het erf	0 %

¹ Voorwaarde hierbij is dat de aanwezigheid van asbest wordt onderbouwd op basis van een asbestinventarisatie dat door een gecertificeerd bureau is uitgevoerd.

² Mestkelders gelegen onder bebouwing tellen ook voor 25% mee.

Opties



Agrarisch bestemde grond omzetten naar Natuur

- Minimaal 500 m²
- 25 m² = 1 punt

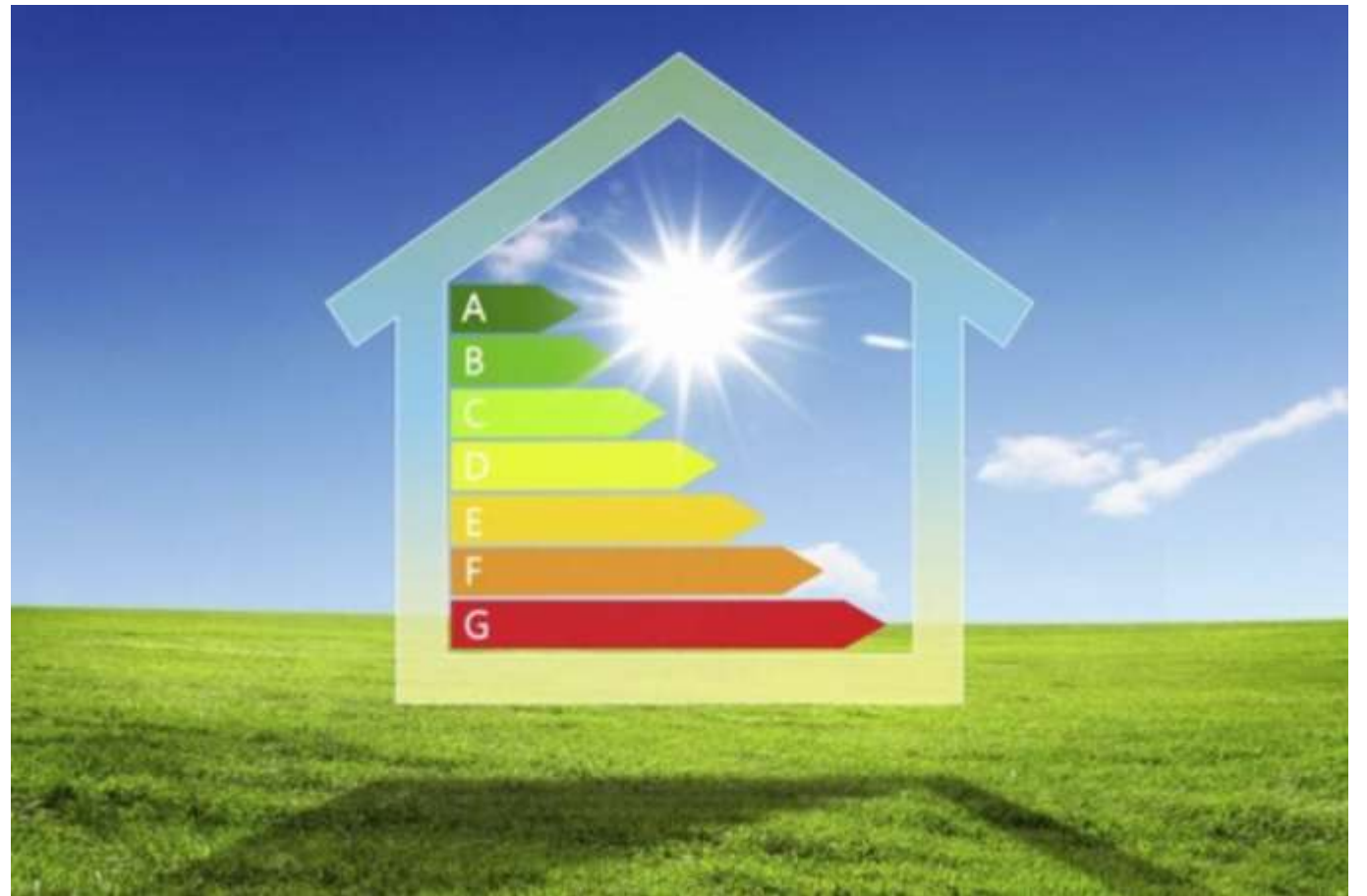
Opties



Aanvullende landschapselementen buiten bouwvlak

- 750 landschapspunten = 1 punt
- Maximaal 30 punten

Opties



Verduurzaming bestaande woning

- Verbeteren Energielabel
- Afsluiting gas
- Maximaal 30 punten

Opties



Kwaliteitsverbetering bestaande opstal

- Per € 750 ex BTW = 1 punt
- Maximaal 10 punten

Bonuspunten

- Levensloopgeschikte woning 15 punten
- Binnen 2.000 meter van woonkern 0-40 punten
- Bronckhorst-gebonden bewoners 10 punten
- Woning in bijgebouw -/- 30 % punten nodig

“Inzetten van punten”



Bouwen van woning(en) op
eigen erf



(deels) verkopen aan derden

NB alléén de punten uit sloop

Koper moet minimaal 30% zelf hebben



Spaarpot = Sloopvoucher

5 jaar geldig

Slopen zonder verlies rechten

Aanvullende voorwaarden

- Maximaal 5 woningen toe te voegen
- Eisen aan prijzen / betaalbare koop bij meerdere woningen
- Gebiedstoets
- Erfinpassingplan + landschappelijke inpassing
- Stappenplan
 - Eigen planvorming
 - Indienen woningbouwinitiatief
 - Beoordeling gemeente
 - Indienen principeverzoek
 - Procedure wijziging omgevingsplan





Een bult vragen

- Wat wil ik?
- Welke opties zijn er binnen VAB-beleid gemeente?
- Welke procedures nodig? Kosten?
- Kosten asbestsanering-sloop- ed?
- Wat brengt het op?
- Kan ik dat voorfinancieren?
- Hoe lang gaat het duren?
- Wil ik extra woningen op mijn eigen erf?
- Wil ik andere functies in gebouwen/op het erf?
- Kan ik 't met woningsplitsing combineren?
- Loop ik fiscale risico's?
- Kan ik nog hobbydieren blijven houden?
- Kan ik sloopm² verkopen?

Breng de kansen van uw locatie in beeld !



Weet wat er kan, wat je wilt en wat je kunt!



Weet wat er kan, wat je wilt en wat je kunt!



Daar kunnen wij u mee op weg helpen!!

Keukentafelgesprek



Werkwijze keukentafelgesprek

- Aanmelden en afspraak plannen
- Per mail kort uw 1^e concrete vragen aangeven
- Voorbereiding kaart – en erfinformatie door AL
- Adviesgesprek op locatie
- Hoofdpunten als samenvatting op papier terug

Veilig ondernemen.
Daar maken we ons sterk voor.



www.pvo-oostnederland.nl

