Overzicht van vragen en opmerkingen + reactie gemeente ten aanzien van ontwerp-uitnodigingskader wonen buitengebied

	Opmerking wordt overgenomen
	Opmerking wordt gedeeltelijk overgenomen
	Opmerking wordt niet overgenomen
	Antwoord op gestelde vraag

	Indiener	Nummer	Opmerking	Reactie gemeente
A	…	1	In paragraaf 3.4 "slopen van andere gebouwen" worden enige objecten niet of onvolledig genoemd. Voorgesteld wordt om alle erfverhardingen mee te tellen, waarbij de wanden van kuilvoerplaten ook als oppervlakte verharding worden meegeteld. Bij veel erfverhardingen van (voormalige) agrarische bedrijven is niet altijd op voorhand duidelijk wat er aan funderingen onder zit. Dit maakt het slopen van erfverhardingen dan ook vaak duurder dan dat zich van de buitenzijde laat aanzien. Daarnaast wordt in de lijst de onderkelderde mestopslag gemist. Deze is niet simpel te ontmantelen / slopen.	Er is nog eens kritisch gekeken naar de puntenwaardering voor de sloop van overige bedrijfsmatige bouwwerken en verhardingen. Vanuit de doelstelling tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied is het niet wenselijk dat bouwwerken en verhardingen blijven staan/liggen nadat deze buiten gebruik zijn geraakt. Om die reden worden dan ook nog niet gewaardeerde bedrijfsmatige bouwwerken en verhardingen meegeteld. Uitgezonderd zijn erfverhardingen ter ontsluiting van het erf.
B	…	2	De mogelijkheid om extra woonruimte te creëren door het omzetten van een bijgebouw naar een woning wordt in het kader niet beschreven. Verzocht wordt die mogelijkheid alsnog op te nemen zodat een bijgebouw kan worden omgezet naar een levensloopbestendige woning.	Deze mogelijkheid is wel degelijk opgenomen in paragraaf 4.5: Hergebruik van bestaande gebouwen. Kennelijk is dit niet duidelijk genoeg beschreven. Dit wordt aangepast in pararagraaf 4.5.
C	…	3	Voorgesteld wordt om de mogelijkheid te bieden om bestaande bijgebouwen zonder hoofddoel "bewoning" aan te wijzen als "bewoning". Door dit wel te doen, ontstaat er mogelijkheid om bijvoorbeeld mantelzorg woningen, ateliers voormalig agrarische schuur geschikt te maken voor permanente bewoning.	Deze mogelijkheid is opgenomen in paragraaf 4.5. Hier dient wel een kwaliteitsverbetering tegenover te staan in de vorm van sloop van gebouwen en/of de aanleg van landschapselementen. Het verbouwen van bestaande bijgebouwen tot woning zonder tegenprestatie is niet mogelijk. Hiervoor geldt wel een uitzondering: het beleid ten aanzien van (pré)mantelzorgwoningen biedt de mogelijkheid wel.
		4	Een andere groep zijn particulieren grondeigenaren die op hun perceel/ grond ruimte hebben voor een kleinschalig particulier woningbouw project. Bijvoorbeeld in de vorm van CPO constructie of een afgeleide daarvan. Er is in de stukken met name in gegaan op agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven. Deze hebben over het algemeen veel schuren/opstallen beschikbaar om middels beschreven constructies beschikbaar te maken voor bebouwing. Omdat woonerven vaak voormalige boerderijen zijn geweest zijn de erven ervan ruim, zijn ze erg geschikt voor locatie voor extra bewoning. Zonder af te doen aan het ruimtelijke uiterlijk van het gebied.	Particuliere woonerven in het buitengebied kunnen wel degelijk worden ingezet voor woningbouw. Het elders inzetten van ontwikkelruimte is namelijk mogelijk. Kennelijk is dit niet duidelijk genoeg beschreven. Dit wordt aangepast in paragraaf 2.1.2.
		5	Verzocht wordt om een extra paragraaf op te nemen die ruimte biedt voor afwijking. Die mogelijkheid zou er moeten zijn indien een levensvatbaar, in de omgeving passend, en reëel plan aangedragen wordt.	In hoofdstuk 5 van het uitnodigingskader wordt ruimte geboden voor maatwerk, mits er een duidelijke plus zit op de te leveren prestatie ten opzichte van het standaard beleid.
D	…	6	Blz. 5, par 2.1.6 onder 2: De vraag is of 5 jaar genoeg is. Voorgesteld wordt om een termijn van 10 jaar te hanteren.	We realiseren ons dat planontwikkeling veel tijd in beslag neemt. Het gaat daarbij niet allen om het denkproces bij de initiatiefnemer, maar ook om het proces om te komen tot een gemeentelijk besluit. Dit geeft aanleiding om de termijn te verlengen tot 10 jaar.
		7	Blz. 8, par 3.4: Oproep om nog eens kritisch te kijken naar de sloop van overige bedrijfsmatige bouwwerken. De vraag is wat we opgeruimd willen zijn, en wat we er tegenover willen stellen om dat te bereiken.	Er is nog eens kritisch gekeken naar de puntenwaardering voor de sloop van overige bedrijfsmatige bouwwerken en verhardingen. Vanuit de doelstelling tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied is het niet wenselijk dat bouwwerken en verhardingen blijven staan/liggen nadat deze buiten gebruik zijn geraakt. Om die reden worden dan ook nog niet gewaardeerde bedrijfsmatige bouwwerken en verhardingen meegeteld. Uitgezonderd zijn erfverhardingen ter ontsluiting van het erf.

		8	Blz. 9, ontwikkelruimte inzetten: De vraag is of ontwikkelruimte locatie gebonden, of persoonsgebonden is.	Ontwikkelruimte kan zowel overgaan naar aan andere eigenaar als naar een andere locatie. Het eerste wordt - indien de ontwikkelruimte niet direct wordt ingezet - vastgelegd in een anterieure overeenkomt. De inzet op een andere locaties wordt geregeld in een gemeentelijk besluit.
		9	Blz. 9, par 4.2: In het bestemmingsplan buitengebied zit een binnenplanse ontheffing om een vrijstaande woning van 750 m3 te vergoten naar 1.000 m2	Zoals aangegeven in paragraaf 1.5 worden in bestemmingsplannen opgenomen ontheffingsbevoegdheden die betrekking hebben op functieverandering uitsluitend nog toegepast indien de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met dit uitnodigingskader. Dat wil zeggen: voor de vergroting van een vrijstaande woning naar maximaal 1.000 m2 zal na vaststelling van het uitnodigingskader ontwikkelruimte moeten worden ingezet.
		10	Blz. 12, par 4.7: Wordt er geen minimale inhoud en oppervlakte gehanteerd bij woningsplitsing?	Nee, die wordt niet toegepast.
		11	Blz. 12, par 4.7 onder e: is de eis dat de aanvraag voor woningsplitsing door de (toekomstige) bewoners gezamenlijk moet worden ingediend nog van deze tijd?	Woningsplitsing is een eenvoudig middel om extra woonruimte te creëren zonder dat dit grote ruimtelijke gevolgen heeft. Daarmee kan woningsplitsing een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen. Het is daarbij feitelijk niet van belang wie er in de nieuwe woonruimte gaat wonen. Dat geeft aanleiding de eis los te laten dat de aanvraag door de bewoners gezamenlijk wordt gedaan.
E	**…**	12	Blz. 1: In het stuk wordt uitgegaan van regulier wonen. Er ontstaan ook varianten hierop (woongroepen, pre-mantelzorg, kangoeroewoningen) die soms grote raakvlakken hebben met maatschappelijke voorzieningen (beschermd wonen e.d.). Hoe wil de gemeente daar mee omgaan in het buitengebied? Want juist daar lijken kansen te liggen omdat het niet om normale huishoudens gaat, maar om een grotere groep in één keer.	Dit uitnodigingskader biedt binnen de gestelde voorwaarden ruimte voor iedere vorm van wonen. Anders is dit voor voorzieningen waar zodanig zware zorg wordt geleverd dat er sprake is van een instelling met een maatschappelijke functie en bestemming. Voor dergelijk initiatieven wordt een afzonderlijke afweging gemaakt buiten dit uitnodigingskader om.

		13	Blz. 4, Basisprincipes: Waarom wordt er geen betere koppeling gelegd met de Visie op landschap, natuur en groene kernen? De relatie wordt nu alleen gelegd in bijlage 2 i.v.m. de landschapstypen. Andere onderdelen waar o.a. relaties liggen: - Zowel het woonbeleid als de visie op landschap stellen naast landschapsverbetering ook verbeteren van de biodiversiteit als doel. Waarom kunnen daar geen punten voor gescoord worden? Bijvoorbeeld door natuurinclusief te bouwen? - In de visie op landschap wordt benoemd dat er een landschapsfonds komt. Is het dan misschien ook een optie dat iemand niet zelf fysiek compenseert, maar een afdracht aan het fonds doet? - Ruimte voor eswonen - klimaatadaptatie: wat als bij de transformatie van een bestaand erf of de aanleg van een nieuw erf er een hele grote waterbuffer (groter dan 0,5 ha wat nog als poel wordt gezien) wordt aangelegd? Natuurlijk bevat dit uitnodigingskader een maatwerkbepaling, maar bovengenoemde punten zijn doelstellingen die de gemeente zichzelf al heeft gesteld dus zouden ook op voorhand al beter uitgewerkt kunnen worden.	Het uitnodigingskader moet niet te complex worden en daarom is in het standaardbeleid geen aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusief bouwen. Wel is de verwachting dat de nadruk op landschappelijke inpassing van het erf en het stimuleren van aanleg van landschapselementen bijdraagt aan de vergroting van de biodiversiteit. Natuurinclusief is wel een manier om meerwaarde te creëren bij het toepassen van maatwerk (Hoofdstuk 5.). De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de goede landschappelijke inpassing van de in de ontwikkeling betrokkenen erven of de aanleg van nieuwe landschapselementen. Een afdracht aan het fonds is niet mogelijk. Eswonen: In de Visie Landschap, Natuur en Groene Kernen is onder eswonen aangegeven dat de gemeente ter aanvulling of uitbreiding van de huidige concepten van woningbouw (namelijk omvormen vrijkomende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van landgoederen) wil onderzoeken hoe landschap verder versterkt kan worden in combinatie met het bouwen voor de doelgroepen jongeren en ouderen. Het idee van landschappelijk Es-wonen is geïnspireerd op het principe van “knooperven”, waar vooral aan de rand van dorpen in Overijssel nieuwe erven zijn gerealiseerd. De gemeente Oude IJsselstreek staat open voor dergelijke ontwikkelingen, maar zal dan wel via maatwerk-optie (hoofdstuk 5) verlopen. Klimaatadaptatie: Maatregelen ten aanzien van klimaatadapatie moeten in verhouding staan tot de maatregelen die nodig zijn bij een erfontwikkeling. De vraag is of een dergelijk grote waterbuffer nodig is. Een waterbuffer is wat anders dan een poel waaraan inderdaad een maximale omvang van
		14	Blz. 4, Basisprincipes: Uitgangspunt is zoals genoemd dat ieder initiatief moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens wordt alleen ingegaan op het erfinrichtingsplan, terwijl juist de meerwaarde van het nieuwe beleid is dat ook buiten het (bestaande) erf wordt gekeken naar kansen.	In het beleid is nadrukkelijk onderscheid gemaakt wat bij iedere ontwikkeling aan de orde moet zijn: een goede landschappelijke inpassing van het erf. En wat we stimuleren door toekennen van ontwikkelruimte: de aanleg van landschapselementen buiten het erf. We zijn van oordeel dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied voldoende gediend wordt. Bovendien vinden we het niet wenselijk zodanig hoge eisen worden gesteld dat herontwikkeling en daarmee kwaliteitsverbetering ontmoedigd wordt.

		15	Blz. 4, Basisprincipes: Vraag is of het nog steeds gebruiken van de systematiek van een erfinrichtingsplan, wel uitvoerbaar is voor de gehele gemeentelijke organisatie. Veelal is er bij Handhaving geen capaciteit en prioriteit om de voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding te controleren. En uitgangspunt is dat wat je niet handhaaft, je ook niet moet eisen. Advies is om geen eisen te gaan stellen aan hetgeen behoort tot het erf van de woningen. Voor bestaande woningen geldt deze eis ook niet, hoeveel gevallen zijn er nu in het buitengebied waar het echt problematisch is? Daarnaast stopt ook ergens de invloed van de gemeente. Wil de gemeente zover sturen op de inrichting van tuinen, waardoor mensen geen trampoline, schommel of houthok meer in hun tuin mogen plaatsen? Concentreer op het toevoegen van robuuste groenelementen aansluitend op het betreffende woonerf (of elders als dat landschappelijk beter is) en geef daar dan ook een duidelijke afwijkende en beschermende bestemming aan zoals Natuur of Bos. Als je kijkt naar de mogelijke groenelementen in bijlage 2 dan zijn ze ook voor het om het woonerf liggende landschap bedoeld, niet voor de gronden die als tuin te beschouwen zijn.	Dit is deels een terechte opmerking en geeft aanleiding nog eens kritisch te kijken naar de eisen die worden gesteld ten aanzien van het erfinrichtingsplan. Ten aanzien van erfinrichting en de beeldkwaliteit van gebouwen wordt aangesloten op de welstandsnota waarin onderscheid wordt gemaakt tussen traditionele erven en overige erven. In het ontwerp-uitnodigingskader worden in paragraaf 4.2 voorwaarden gesteld ten aanzien van bijbehorende bouwwerken, en wordt vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Dit is een bewuste keuze om verrommeling op een zorgvuldig vormgegeven erfopzet te voorkomen. Voor de duidelijkheid is nu wel per woningtype aangegeven hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Als iemand meer wil dan wat standaard wordt toegestaan, kan diegene via het uitnodigingskader tot een uitbreiding van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken komen met de inzet van ontwikkelruimte. De gemeente Oude IJsselstreek hecht waarde aan een goede landschappelijke inpassing van het erf omdat dit nadrukkelijk bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Zoals eerder aangegeven kiezen we ervoor om de aanleg van landschapselementen buiten het erf niet te verplichten, maar om de aanleg ervan te stimuleren door er ontwikkelruimte tegenover te stellen.
		16	Blz. 5, legaal aanwezige bebouwing: Hoe wordt duidelijk of een gebouw illegaal is, of gerealiseerd mocht worden omdat het vergunningvrij was?	Dit wordt per situatie beoordeeld op basis van beschikbare bouwdossiers en andere beschikbare informatie.
		17	Blz. 5, Uitwisselbare ontwikkelruimte: Wordt hier bedoeld dat het uiteindelijke ruimtelijke besluit waarin de resterende ontwikkelruimte wordt ingezet, uiterlijk 5 jaar na onherroepelijk worden van het eerdere besluit, moet zijn vastgesteld door de gemeenteraad? En mag dat dan alleen door aanpassing van het omgevingsplan, of ook via het spoor van de omgevingsvergunning?	Deze conclusie is juist. Gemeten wordt van onherroepelijk worden van het besluit waarmee ontwikkelruimte wordt gecreëerd, tot vaststelling van het besluit waarmee ontwikkelruimte kan worden ingezet. Deze termijn wordt verruimd naar 10 jaar. Het heeft de voorkeur om dit vast te leggen in een bestemmingsplan of omgevingsplan. Echter, gezien de onzekerheid of een goede en snelle toepassing van het instrument omgevingsplan onder de Omgevingswet, is een toepassing van omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking ook mogelijk.
		18	Blz. 5, Uitwisselbare ontwikkelruimte: Hier wordt alleen een erfinrichtingsplan genoemd, maar wordt ook niet bedoeld het ruimtelijk besluit? Wordt bedoeld dat als ontwikkelruimte van elders wordt ingezet, het ruimtelijk besluit om de bouwmogelijkheden elders te beperken, eerder moet zijn genomen dan het besluit om het weer in te zetten op de nieuwe locatie?	Er wordt weldegelijk aangegeven dat de eindsituatie wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit kan ook door de uitvoering van het erfinrichtingsplan als voorwaarde te verbinden aan de omgevingsvergunning. Als direct duidelijk is waar de ontwikkelruimte wordt ingezet wordt dit vastgelegd in één besluit. Als dit door latere inzet niet mogelijk is, wordt inderdaad eerst het creëren van de ontwikkelruimte vastgelegd in een besluit.

		19	Blz. 5, Het initiatief is uitvoerbaar: De Omgevingswet gaat o.a. ruimte bieden om bedrijfsmatige locaties geleidelijker te transformeren, door gemeenten ruimte te bieden om tijdelijk af te wijken van de normale milieuregels. Wat als al bekend is (en bijvoorbeeld vastgelegd met overeenkomsten) dat een naastgelegen bedrijf ook gaat stoppen? Of wat als een boer gefaseerd wil stoppen en wel zijn deel veehouderij stopt (en die stallen sloopt) en vervangt door nieuwe woningen, maar nog wel een deel akkerbouw blijft houden omdat de transformatie anders niet te betalen is. Of wat als een boer van reguliere veehouderij naar extensief/biologisch wil overstappen door o.a. inperken van het aantal koeien? Is de bouw van woningen dichterbij de agrarische activiteiten dan mogelijk zodat hij de financiële middelen krijgt voor de overgang, maar het wel dichterbij elkaar ligt vanuit de één-erf-gedachte? De Omgevingswet biedt juist aan de milieukant de mogelijkheid aan gemeenten om zelf meer te sturen op de milieukaders (voorkeurswaarden, grenswaarden).	Als de Omgevingswet aan de milieukant ruimte laat aan gemeenten om zelf meer te sturen op milieukaders, zullen die kaders in gemeentelijk beleid worden vastgelegd. Zodra dat is gebeurd zullen die kaders gebruikt worden bij de beoordeling van initiatieven die aansluiten bij dit uitnodigingskader.
		20	Blz. 6, Beleid: Klopt dit wel? Biedt het huidige beleid de mogelijkheid voor sloop-nieuwbouw voor niet-agrarische bedrijven? Wat er nu eigenlijk staat in dit nieuwe stuk is dat agrarische bebouwing bij een niet-agrarisch bedrijf ingezet mag worden. Maar mag ook de niet-agrarische bebouwing van dat bedrijf ingezet worden?	In paragraaf 2.2 is aangegeven in welke opzichten het voorliggende beleid is veranderd ten opzicht van het voorgaande beleid. In het voorgaande beleid was het inderdaad niet mogelijk om functieverandering toe te passen op niet-agrarische bedrijven en woonerven. Ook niet-agrarische bebouwing mag worden ingezet. Dit zal worden verduidelijkt in paragraaf 2.2..
		21	Blz. 6: Er is dus wel ruimte voor herontwikkeling van bestaande erven in of aansluitend op GNN? Als dat wel kan, dan gelden er vanuit de provinciale verordening regels rondom compensatie e.d.. Onduidelijk is of deze compensatie geldt naast de compensatieopgave vanuit het gemeentelijke beleid, of dat er overlap mag zijn (bijvoorbeeld de aanleg van een houtsingel telt voor zowel de provinciale als de gemeentelijke compensatie mee).	Een overlap in compensatiemaatregelen is niet toegestaan. Compensatie op grond van provinciaal beleid is vereist indien ruimtelijke ingrepen leiden tot nadelige gevolgen. Het past dan niet als deze compensatiemaatregelen ook worden beschouwd als landschappelijke versterking waarmee ontwikkelruimte gecreëerd kan worden.
		22	Blz. 7: Er zijn gemeenten die ook ruimte voor ontwikkeling bieden als er wordt bijgedragen aan de landelijke recreatiedoelstellingen (klompenpaden e.d.).	De ontwikkeling van recreatieve voorzieningen, waaronder paden, krijgt een plek in een nog te ontwikkelingen Uitnodigingskader recreatie.
		23	Blz. 7: Er geldt dus geen andere norm voor kassen? Die vallen onder de normale regeling voor gebouwen?	Dat klopt.
		24	Blz. 7: Aandachtspunt is dat bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning juridisch ingewikkeld ligt. Op grond van het bestemmingsplan voor het buitengebied lijkt er in de agrarische bestemming ruimte voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, maar de definitie van een bijbehorend bouwwerk legt een relatie met het hoofdgebouw en dat is op een agrarisch bouwperceel meestal een bedrijfsgebouw en niet de bedrijfswoning. Daarnaast kan er discussie ontstaan of iets een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning is, of een bedrijfsgebouw. Wat als er naast de opslag van veevoer in een gebouw ook de wasmachine staat voor de woning en het deels ook gebruikt wordt als speelkamer? Wat als een gedeelte van het oorspronkelijke hoofdgebouw (de oude boerderij met aan een kant wonen en aan de andere kant de stallen) nu in gebruik is als bijbehorend bouwwerk (vaak de deel)? Tellen die dan mee bij de 150 m2?	Voor de beantwoording van deze vraag wordt naar het feitelijke gebruik gekeken. Oftewel: als een gebouw in hoofdzaak gebruikt wordt ten behoeve van het bedrijf, dan wordt het als bedrijfsgebouw aangemaakt. Wordt een gebouw in hoofdzaak gebruikt ten behoeve van het wonen, dan wordt het als bijbehorende bouwwerk bij de bedrijfswoning aangemerkt. In dat geval telt het mee bij de toegestane 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken.
		25	Blz. 7: Geldt hiervoor ook dat de eerste 150 m2 bijbehorende bouwwerken niet meetellen.	Bij de bestaande woning mag 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken behouden blijven. Deze tellen dus niet mee.
		26	Blz. 8: Geldt hier ook minimaal 25 m2?	Ja, gerekend wordt per 25 m2.
		27	Blz. 8: Misschien benoemen dat overige -niet genoemde bouwwerken - niet meetellen?	Dit voorstel wordt overgenomen. Wel is de erkenning op zijn plaatst dat er wellicht typen bouwwerken zijn vergeten, en dat dan een afzonderlijke beoordeling op zijn plaats is.
		28	Blz. 8: Andere bouwwerken buiten het bouwvlak dus wel? Eerder werden bijvoorbeeld ook schuren voor opslag gebruikt.	Mits die schuren legaal zijn gebouwd, mogen deze worden ingezet.

		29	Blz. 8: Wat wordt hiermee bedoeld? Alle in bijlage 3 genoemde landschapselementen krijgen dus een groen-/natuurbestemming?	Ja, dat klopt. Dit zal worden verduidelijkt in paragraaf 3.5.
		30	Blz. 8: Is het een idee om bij het puntensysteem onderscheid te maken tussen natuurlijkontwikkeling in de GNN, de GO en de overige gebieden? Ontwikkelingen binnen de GNN/GO lijken mij waardevoller omdat daar duidelijke provinciale en gemeentelijke doelstellingen liggen (waarvan de vraag is of het wel gehaald gaat worden).	Groene ontwikkelzone en Gelders Natuur Netwerk maken onderdeel uit van provinciaal beleid. Bij de ontwikkeling van landschapselementen moet worden beoordeeld of dit aansluit bij het provinciale beleid ten aanzien van deze gebieden. Er wordt echter geen aanleiding gezien om hier onderscheid te maken in het puntensysteem. Dat maakt het beleidskader te ingewikkeld. Het stimuleren van de aanleg van landschapselementen is gericht op de versterking van het landschap in het gehele buitengebied. De Groene Ontwikkelzone en het Gelders Natuurnetwerk richten zich ook op natuurontwikkeling.
		31	Blz. 9: Wat wordt gezien als de woning? Als er een schuurwoning gebouwd wordt met alle ruimten onder één kap, tellen dan de ruimten voor een bijkeuken, inpandige berging, overkapping voor de auto e.d. mee?	Het is afhankelijk van het gebruik of een ruimte meetelt met de woning (hoofdgebouw) of als bijbehorend bouwwerk wordt aangemerkt.
		32	Blz. 9: Hoe wordt omgegaan met flexwonen in het buitengebied? Is er de mogelijkheid om een x aantal flexwoningen te realiseren in het buitengebied die bijvoorbeeld om de 10 jaar van locatie wijzigen?	Zoals aangegeven in het uitnodigingskader is het uitgangspunt dat steeds wordt toegewerkt naar een eindsituatie. Dat is met flexwoningen niet het geval. Bovendien zijn we van oordeel dat flexwoningen in bestaand stedelijk gebied, dan wel direct aangrenzend aan een kern thuis horen. En dus niet op een erf in het buitengebied.
		33	Blz. 9: Verstandig is om bij het noemen van prijsklassen (ook elders in het stuk) aan te geven of het bedrag altijd hetzelfde blijft, of dat het bedrag is gekoppeld aan een bepaald jaar waarbij volgens een bepaalde norm geïndexeerd mag worden. Steeds vaker ontstaat er vanwege de toenemende bouwkosten en rente discussie over de gehanteerde grenzen.	Dit klopt. Dit wordt aangepast, zodat de maximale prijs kan worden aangepast.
		34	Blz. 10: In het stuk zie ik geen informatie over de hoeveelheid te slopen bebouwing op een erf. Vraag is of situaties waar bijvoorbeeld een gedeelte van de stallen blijft staan en een andere stal gesloopt wordt en vervangen door een woning (conform het puntensysteem) ook mogelijk zijn. Er lijkt geen kader opgenomen voor de eventueel resterende bebouwing die niet wordt ingezet. Of is de beoogde regel dat bij de om te zetten bedrijfswoning in de nieuwe situatie er ook maar maximaal 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan? En moet alles wat ze extra willen laten staan voldoen aan de kaders in dit stuk voor meer bijbehorende bouwwerken?	Dat klopt. Het doel is steeds te toe te werken naar een eindsituatie. Met de regeling voor extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken (paragraaf 4.4) kan een deel van de schuren blijven staan. Met de overgangsregeling voor afbouwende agrariërs is een geleidelijke afbouw mogelijk waarbij een deel van de gebouwen die nog agrarisch worden gebruikt, kunnen blijven staan.
		35	Blz. 11, Nieuwe landgoederen: De eis rondom toegankelijkheid geldt dus niet meer?	Dit klopt. Deze eis blijft overigens nog wel bestaan voor landgoederen die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet en daarmee belastingvoordeel genieten. Dat staat los van dit uitnodigingskader.
		36	Blz. 12, Woningsplitsing: Op basis waarvan wordt bepaald of het buitengebied is? Liggen in het bestemmingsplan voor het buitengebied, alles wat volgens de Bor buiten de bebouwde kom ligt, aansluiten bij de wegenverkeerswet? Gaat de gemeente hier zelf nog kaarten voor maken?	Zoals aangegeven in paragraaf 3.2 zijn niet de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied of de grenzen van de bebouwde kom leiden, maar de feitelijke ruimtelijke situatie. Dit is ook eerder zo door de Raad van State beoordeeld: De vraag of een perceel al dan niet binnen de bebouwde kom ligt, is van feitelijke aard. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft, is bepalend, doch de aard van de omgeving. Van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt. Wat onder buitengebied wordt verstaan krijgt een plek in paragraaf 2.1, waarbij duidelijker wordt omschreven hoe de beoordeling plaats vindt. We maken geen kaarten om het buitengebied aan te geven: de grenzen kunnen door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen veranderen.

		37	Blz. 12, Woningsplitsing: Niet altijd is even duidelijk of het onder hoofdbouwmassa valt. Als vanuit de systematiek van vergunningvrij bouwen wordt gewerkt, valt dan alles buiten de stedenbouwkundige hoofdvorm (dus door bouwwijze/hoogte e.d. te onderscheiden) er buiten? De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gaat nu uit van hetgeen in de BAG is aangeduid voor wonen. Daar kan ook een lagere aanbouw vallen waarin bijvoorbeeld de keuken of de woonkamer zit.	Wat wordt beschouwd als hoofbouwmassa wordt per geval bekeken. Praktijkervaringen leren dat niet eenduidig is aan te geven wat de hoofdbouwmassa is.
		38	Blz. 12, Woningsplitsing: Dus geen minimale / maximale oppervlakten of inhoud meer?	Er worden geen minimale oppervlakten voorgeschreven. Voor de maximale inhoud wordt aangesloten bij de gangbare bouwregels in bestemmingsplannen voor het buitengebied.
		39	Blz. 16, Natuurontwikkeling: Wat wordt met de 3 hectare bedoeld? Onduidelijk is voor welke type ontwikkelingen dit speelt, in het stuk wordt namelijk steeds uitgegaan van de aanleg van landschapselementen.	We spreken van natuurontwikkeling indien er sprake is van een minimale omvang van 3 hectare. Dit heeft ook een relatie met de regeling voor nieuwe landgoederen in paragraaf 4.7.
		40	Blz. 17: Geldt voor elementen buiten het erf dan ook een voorwaardelijke verplichting? De rechtspraak is duidelijk over het borgen van maatregelen: als het in een ruimtelijk publiekrechtelijk besluit kan, mag je het niet alleen in een privaatrechtelijke overeenkomst borgen.	Ja, de elementen buiten het erf worden in het ruimtelijke besluit opgenomen en de aanleg en instandhouding wordt door middel een voorwaardelijke verplichting geborgd.
		41	Blz. 17: Misschien is het verstandig om na te denken over de privaatrechtelijke situatie bij erven waar in de nieuwe situatie meerdere woningen op het binnenterrein gaan ontsluiten. Dit krijgt daardoor een openbaar karakter, gaat de gemeente die gronden dan ook overnemen (de gronden die bedoeld zijn voor de ontsluiting e.d.)?	Nee, het betreft één erf met meerdere woningen die gezamenlijk de ontsluiting delen en geen openbaar karakter heeft. Het lijkt logisch dat het deel van het erf dat gezamenlijk wordt gebruikt een mandelig eigendom krijgt. Maar daar sturen we als gemeente niet op.
		42	Bijlage 1: Misschien de definitie van bouwwerk en gebouw ook opnemen? Er wordt namelijk ook ruimte geboden om bouwwerken geen gebouw zijnde in te zetten.	Dit voorstel wordt overgenomen. Daarbij wordt aangesloten bij artikel 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.
		43	Bijlage 2: Welke bestemmingen? Alleen wonen? Wat als ze de erfontsluiting als Verkeer bestemmen? En gaat dit alleen om toevoeging van nieuwe bestemmingen? Omzetten van bijvoorbeeld een bestaande bedrijfswoning met tuin telt dus niet mee? In recente bestemmingsplannen kom ik verschillende elementen tegen (bijvoorbeeld laurierhaag, kruidenrijk grasland) die niet als elementen genoemd worden. Waarom is bijvoorbeeld kruidenrijk grasland / meer natuurvriendelijke landbouw niet als mogelijkheid opgenomen voor de gronden die bij de boerderij horen die getransformeerd wordt? Informatie over de wijze van beheer ontbreekt. Is het niet verstandig dat dit een verplicht onderdeel wordt van een landschapsplan, zodat voor de toekomstige bewoners/gebruikers het ook duidelijk is hoe ze het moeten onderhouden?	Het gaat om het bestemmingsvlak of de bestemmingsvlakken die betrekking hebben op de ontwikkeling. Kruidenrijk grasland / meer natuurvriendelijke landbouw zegt iets over de wijze van landgebruik, maar draagt niet bij een de landschappelijke inpassing van een erf. In het bestemmingsplan wordt de instandhouding van landschapselementen gewaarborgd. Daar wordt eventuele handhaving ook op ingezet. De wijze van beheer moet zodanig zijn dat instandhouding verzekerd is. Het voert te ver om ook te controleren en eventueel te handhaven op de wijze van beheer.
F	**…**	44	Blz. 4 en 9: Betaalbare woningen van maximaal € 250.000,-. Geadviseerd wordt om geen vast bedrag te koppelen aan betaalbare woningen omdat de ontwikkeling van huizenprijzen niet is te voorspellen. Een woning van € 250.000 is nu door de hoge bouwkosten moeilijk te realiseren. Ook onduidelijk is of dit in- of exclusief ondergrond is. Een optie is om andere onderdelen in woningen te benoemen, denk aan een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond.	De regeling is bedoeld om betaalbare woningen te stimuleren, niet om mensen te verplichten deze te realiseren. De prijsgrens is nog niet zolang geleden vastgelegd in de regionale woonagenda, maar kan inderdaad aan verandering onderhevig zijn. De tekst wordt hier op aangepast.
		45	Blz. 6: De regionale woonagenda Achterhoek. Belangrijk hierbij is dat er verschil gemaakt wordt tussen de woonagenda voor de stad en de woonagenda voor het platteland. Zowel de doelgroep als de omgeving is op het platteland compleet anders dan in de stad en hiermee niet met elkaar vergelijkbaar. Ons advies is dit niet 1 op 1 te vertalen naar het platteland maar deze hierop aan te passen.	Het uitnodigingskader is bedoeld om de realisatie van andere typen woningen dan vrijstaande woningen te stimuleren, maar niet om verplicht op te leggen. Niet wordt ingezien dat de doelgroep op het platteland compleet anders is. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien het woonbeleid daarop aan te passen.

		46	Blz. 6: GNN in dit gebied, mag herbouwen geen nadelige gevolgen hebben voor de natuur. Dit is heel moeilijk aantoonbaar en te kwantificeren. Onze ervaring is dat de provincie dit dan toch eist als dit op deze manier in dit kader wordt beschreven.	Bij ontwikkelingen in gebieden waarvoor de provincie in haar verordening regels heeft gesteld hebben zowel de gemeente als de initiatiefnemer rekening mee te houden. Daar kunnen we niks aan veranderen.
		47	Blz. 6: GO geldt eigenlijk dezelfde opmerking. De kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de natuur moeten versterkt worden? Ook dit is zeer moeilijk aantoonbaar en vast te stellen wat problemen met de provincie kan opleveren.	Bij ontwikkelingen in gebieden waarvoor de provincie in haar verordening regels heeft gesteld hebben we daar zowel als gemeente als initiatiefnemer rekening mee te houden. Daar kunnen we niks aan
		48	Blz. 6: In deze GNN en GO gebieden is het niet toegestaan een nieuw erf te ontwikkelen. Op bladzijde 10 staat dat de ontwikkeling van nieuwe erven binnen de groene ontwikkelzone wel mogelijk is, omdat deze hetzelfde doel dienen, namelijk de versterking van het landschap. Ons is niet duidelijk of dit nu wel of niet toegestaan is. Ook is het niet duidelijk wat er onder een nieuw erf wordt verstaan. Is dit een bestaand erf wat met transitie een nieuwe erf wordt? Of wordt hier bedoeld dat er op een nieuwe stuk cultuurgrond een of meerdere woningen worden geplaatst? Als die laatste zo is en ook zo bedoeld wordt, is dit een zeer lastige procedure voor de omgeving om te realiseren.	Niet is aangegeven in het beleid dat nieuwe erven binnen de Groene Ontwikkelzone niet zijn toegestaan. Een nieuw erf is een onbebouwd stuk cultuurgrond dat bebouwd wordt ten behoeve van één of meerdere woningen. Dit zal worden verduidelijkt in paragraaf 4.3.
		49	Blz. 7: Hier staan 2 tabellen om punten voor ontwikkelingsruimte te kunnen krijgen. Zoals het hier staat is het niet geheel duidelijk hoe dit berekend moet worden: moeten de tabellen bij elkaar opgeteld worden of geldt met een asbesthoudende gebouw alleen de 2e tabel? Dus bij sloop van 25 m3 asbesthoudend gebouw krijgt men daar nu 4 punten voor + 5 punten = totaal 9 punten, of is dit alleen 5 punten omdat hier ook asbest op ligt?	Voor asbest geldt de tabel in paragraaf 3.3. 4 punten voor 25 m2 sloop + 15% = 4,6 punten, afgerond 5 punten. De berekeningswijze in de paragrafen 3.2 en 3.3 zal worden verduidelijkt omdat daar meerdere vragen over zijn gesteld.
		50	Blz. 10: Hier wordt onder andere ingegaan op de afstand van een nieuw erf tot een bestaand erf wat minimaal 50 m moet bedragen gerekend vanuit de bestemmingsvlakken. Uit ervaring vragen wij om dit flexibel te houden. In het buitengebied liggen verschillende bouwvlakken zeer dicht bij elkaar, soms zelfs aansluitend. Wanneer de 50 m als harde eis wordt opgevoerd, geeft dit op verschillende erven problemen. Dit is misschien op 2 manieren te ondervangen: 1) Geef ruimte om in de onderbouwing te beargumenteren dat een woning binnen de 50 m van bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf geen probleem geeft voor het woon- en leefklimaat en ook niet voor de ontwikkeling mogelijkheden van het agrarische bedrijf. Bedenk dat er nog verschillende erven zijn die om bijvoorbeeld fiscale redenen nog als agrarisch bestemd willen blijven, maar waar (bijna) geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden of zullen plaatsvinden. Zo'n agrarisch erf kan anders de ontwikkeling in de omgeving langdurig tegenhouden. 2) Een andere mogelijkheid is om de plaatsing van de nieuwe woningen en bijgebouwen niet strak te eisen op het bestaande bouwvlak. Door hier flexibel mee om te gaan is het makkelijker om alsnog die 50 m afstand te kunnen realiseren, en hiermee een mooi erf te verkrijgen.	De afstand van 50 meter is niet aangehouden ter bescherming van bestaande bedrijven in het buitengebied. Dat is een toets die in alle gevallen moet plaats vinden. De afstand van 50 meter is aangehouden om recht te doen aan het karakter van het landschap dat zich veelal kenmerkt door verspreid liggende erven.
		51	Blz. 10: In een veenontginningslandschap mag er geen nieuw erf gerealiseerd worden. Hierbij weer de vraag wat is een nieuw erf? Wanneer dit een bestaand erf is waar voorheen agrarische activiteiten waren, paste deze waarschijnlijk ook al in dit veenontginning landschap, omdat het in die tijd daar ook in is ontwikkeld.	Zie antwoord onder 48.
		52	Blz. 11: Wat wordt met de laatste zin bij monumenten en karakteristieke gebouwen bedoeld? "... gebouwen al bestaande (bedrijfs-) woningen betreft waarbij herontwikkeling naar wonen niet aan de orde is." Waarom is dit niet aan de orde?	Veel karakteristieke gebouwen zijn al in gebruik en bestemd als woning. Dan is alleen woningsplitsing nog mogelijk. Dit zal worden verduidelijkt.

		53	Blz. 12: Woningsplitsing. Wat is precies de hoofdbouwmassa? Bedenk dat veel boerderijen bestaan uit een voorhuis en een achterhuis wat op een of andere manier aan elkaar verbonden is. Wordt dit achterhuis bij de gehele hoofdgebouwmassa? Daarbij zijn geregeld bestaande achterhuizen in stand gebleven en is daar een nieuwe woning voorgezet en verbonden met het achterhuis middels een lagere verbinding. Dit gebeurde veel in de zestiger-zeventiger jaren en hierdoor ook karakteristiek voor deze tijd. Hoort, of het achterhuis, of het voorhuis of allebei tot de hoofdbouwmassa?	Wat wordt beschouwd als hoofbouwmassa wordt per geval bekeken. Indien er duidelijk sprake is van en voor- en achterhuis wordt ook het achterhuis tot de hoofdbouwmassa gerekend. Daar waar er verbinding is tussen voor- en achterhuis met een lagere verbinding is het criterium dat beiden over de volle breedte met elkaar verbonden zijn, opdat het oogt als één hoofdmassa.
		54	Blz. 12 Afbouwende agrariërs. Erg mooi dat hier rekening mee gehouden wordt en dat u op zoek bent naar een mogelijkheid om deze erfeigenaren tegemoet te komen. Wat wij ons wel afvragen waarom hier de eis wordt gesteld dat ook een eventuele andere locatie van deze eigenaar niet agrarisch door mag gaan? Dit zou suggereren dat u zoveel mogelijk agrariërs kwijt wilt zijn en dat is volgens ons niet zo. Door deze eis te laten vallen heeft een agrarische ondernemer de mogelijkheid om met 1 locatie hieraan mee te doen en te transformeren naar een woonlocatie en met de andere locatie zijn agrarische beroep verder uit te oefenen. Wat is juridisch een andere locatie? Volgens het kadaster, KvK, RVO, juridisch, organisatorisch etc.?	Er staat: "Aan deze regeling wordt NIET de voorwaarde verbonden dat agrariërs niet meer op een andere locatie een agrarisch bedrijf mogen voeren". Dit beleid ziet toe op hergebruik van vrijkomende gebouwen en erven ten behoeve van wonen en bevat geen beleidsdoelen ten aanzien van de afbouw van de agrarische sector.
		55	Blz. 17: Hier verwijst u naar een maximumprijs en een boeteclausule wanneer de woning toch met een hogere prijs verkocht wordt. We refereren aan onze eerdere opmerking om geen harde prijzen te noemen in dit kader, omdat dit niet passend is in een veranderende markt.	Zie ook eerdere antwoord onder 44. We vinden het reëel om een boeteclausule op te nemen omdat we ook minder ontwikkelpunten vragen bij de ontwikkeling van betaalbare woningen.
		56	Bijlage 1: Het erf is gelijk aan het bouwvlak? De nadrukkelijke vraag om hier een afwijkingsmogelijkheid in op te nemen om een mooier erf te kunnen realiseren. Dit met betrekking tot inpassing in het landschap maar ook plaatsing van een woning met bijgebouw.	Het erf wordt bepaald aan de hand van het bouwvlak (agrarische bestemming) of bestemmingsvlak (andere bestemmingen). Bij herbestemming naar wonen kan afhankelijk van de inrichting van het erf een andere vorm en/of omvang worden vastgelegd.
		57	Bijlage 3: Achterhoekse erven veranderen. Dit is een uitgave van 2008 en toch wel erg oud alweer. Grote lijnen passen hier wel in, maar nieuwe inzichten in bouwmogelijkheden en woon wensen zijn lastiger inpasbaar.	De uitgave is al wat ouder en naar ons oordeel nog goed toepasbaar. Wel wordt erkend dat het niet inzichten in bouwmogelijkheden en woonwensen niet in de weg moet staan. Voor de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen is het gemeentelijke welstandsbeleid leidend. Dit is verduidelijkt in paragraaf 6.1.

		58	Ervaringen uit andere gemeentes met rood voor rood beleid: - Het werkt sneller en kwalitatief beter als vanuit de gemeente de verschillende specialisten samenwerken met betrekking tot de beoordeling en advisering rondom de aanvraag. Wanneer bijvoorbeeld de stedenbouwkundige aanpassingen vraagt, dient ook de landschappelijke inpassing hierop aangepast worden. Hier zorgt initiatiefnemer ook voor waarna er vanuit de gemeente door de landschapsdeskundige een advies gegeven wordt nog over het eerdere plan. Een idee is om op vaste momenten als specialisten van de gemeente bij elkaar te komen en de adviezen te delen en samen te voegen tot één advies aan initiatiefnemer. Hiermee wordt de aanvraag integraal beoordeeld en adviezen gegeven. - Om een goed beeld te krijgen van een erf en mogelijkheden voor transitie is het met onze ervaring noodzakelijk om ter plekke te kijken met de betreffende specialisten, initiatiefnemer en zijn of haar adviseur. Ondanks dat de digitale mogelijkheden veel inzicht geven, is de werkelijke situatie ter plekke altijd weer anders. - Het is in dit uitnodigingskader mogelijk om bepaalde ontwikkelingspunten op andere erven in te zetten voor transitie. Op welke manier wilt u dit onlosmakelijk met elkaar verbinden, juridisch vastleggen maar ook praktisch laten werken? De ene eigenaar kan geen verantwoordelijkheid nemen voor bijvoorbeeld het aanleggen van groen bij de andere erfeigenaar.	We streven ernaar om enkele adviseurs ruimtelijke ontwikkeling als vast aanspreekpunt in te zetten voor de begeleiding van en advisering over ontwikkeling in het kader van dit uitnodigingskader. Deze adviseurs vormen het vaste aanspreekpunt voor de initiatiefnemer en de adviseur. De adviseur ruimtelijke ontwikkeling stemt de beoordeling en advisering af met adviseurs vanuit andere disciplines. Dit wordt erkend. Een locatiebezoek wordt standaard. Deze vindt bij voorkeur plaats voordat de principeaanvraag wordt ingediend. Dit wordt opgelost door te werken met voorwaardelijke verplichtingen. Het toekomstige gebruik wordt daarmee verbonden aan het realiseren van sloop, landschappelijke inpassing erf en/of aanleg landschapselementen.
G	**...**	59	Blz. 3, verbeteren landschappelijke kwaliteit: Wordt in de standaard landschappelijke inpassing ook rekening gehouden met de 'waarde' van de aanplant en het onderhoud hiervan? Mogen deze waarden meegenomen worden in de 'kwaliteitsberekening / puntensysteem'? Want hoe maak je onderscheid tussen de aanplant van een jonge plant en oudere plant? Zie bijvoorbeeld het Brabantse STILA.	Nee, dat doen we niet. We willen als gemeente ver blijven van iedere vorm van financiële waardering.
		60	Blz. 4: Op welk moment worden deze basisprincipes in het proces getoetst? Bij een principeverzoekfase of bij een concept-ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan? Is hierin en stappenplan, zoals in de gemeente Bronckhorst wordt gebruikt, van toegevoegde waarde voor jullie gemeente?	Het is een goede suggestie om een stappenplan op te nemen waarmee meer duidelijkheid wordt gegeven over het proces. Deze wordt opgenomen in hoofdstuk 7, Uitvoering.
		61	Blz. 4: Wat is het verschil tussen geschakelde woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen? En horen 'droebels' hier ook bij?	Het verschil komt tot uitdrukking in de tabel in paragraaf 4.2. Het kader biedt geen specifiek beleid ten aanzien van woondroebels zoals de gemeente Oost Gelre dat kent. Dat beleid gaat er vanuit dat meerdere erven met elkaar worden verknoopt tot een nieuw buurtschapje, waarbij voorzien wordt in de lokale woonbehoefte. Een dergelijke ontwikkeling in Oude IJsselstreek wordt niet uitgesloten, maar zal dan wel via maatwerk-optie (hoofdstuk 5) verlopen.
		62	Blz. 4: De ervaring in de praktijk is dat het opnemen van prijscategorieën averechts werkt. De prijzen fluctueren namelijk veel. Waarom geen onderscheid maken in woningtypes middels inhoudsmaten?	De prijscategorie voor een betaalbare, geschakelde woning is uitsluitend opgenomen om de ontwikkeling van betaalbare woningen te stimuleren. Hier hoeven ook minder ontwikkelpunten voor te worden ingezet. De prijsgrens voor een betaalbare woning wordt bepaald in het woonbeleid, hiernaar zal worden verwezen. Van een verplichting is geen sprake. Voor het overige wordt wel degelijk onderscheid gemaakt tussen woningtypes met inhoudsmaten.
		63	Blz. 5, par 2.1.5: Valt de vergunningsvrije 150 m2 buiten beschouwing?	De 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken bij de bestaande woning blijven buiten beschouwing omdat die al bij recht zijn toegestaan in het nu geldende bestemmingsplan.
		64	Blz. 5, par 2.1.6: Wat wordt bedoeld met 'inzetten'? Moet binnen 5 jaar een verzoek tot wijzigen omgevingsplan zijn ingediend? Of moet er zijn gestart met de sloop en bouw van nieuwe woningen?	Inzetten betekent dat de ontwikkelruimte moet zijn vastgelegd in een plan waar een gemeentelijk besluit (bestemmingsplan, omgevingsplan, omgevingsvergunning) aan ten grondslag ligt. De termijn wordt verruimd naar 10 jaar.

		65	Blz. 5, par 2.1.8: Vanuitgaande dat de Omgevingswet nu echt nabij is; is dan het opnemen van het principe 'goede ruimtelijke ordening' nog wel Omgevingswet-proof?	Er is voor de gangbare terminologie gekozen ten tijde van de vaststelling van dit uitnodigingskader. Dit verandert automatisch met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
		66	Blz. 7, par 3.2: Is het naast het verwijderen van asbest (op gebouwen) ook nog mogelijk om punten te vergaren bij het verbeteren van de bodemkwaliteit op locatie? Want er kan ook verontreiniging in de bodem zitten. Op veel agrarische erven is er namelijk sprake van een slechte bodemkwaliteit door de activiteiten door de jaren heen. Het opruimen en herstellen van de bodem in de systeem, net als asbest op daken, beloond kunnen worden met punten. Dit maakt saneren, wat veel geld kost, een soort van dubbele investering.	Nee, het is een wettelijke verplichting dat de bodemkwaliteit aansluit bij het beoogde gebruik. Daar hoeft geen stimuleringsregeling tegenover te staan.
		67	Blz. 7, par 3.3: Hoe wordt het sloopoppervlak toegepast ten opzichte van het puntensysteem? Bijvoorbeeld: Je sloopt 800 m2. Krijg je dan 138 punten omdat je tenminste 750 m2 sloopt. Of wordt het naar rato bepaald omdat je in de groep 750 m2 - 1.000 m2 valt, dus tussen 138 en 184 punten?	Het wordt naar rato bepaald per 25 m2 te slopen oppervlakte. Dus als je 800 m2 sloopt, krijg je 147 punten als er asbest wordt verwijderd.
		68	Blz. 8, par 3.4: Waarom telt een mestsilo maar gedeeltelijk mee? In geval van een mest silo: dit is een best wel landschapsontsierend object. Met dit puntensysteem motiveer je niet echt de ondernemer om deze objecten te slopen.	Een mestsilo is inderdaad niet gelijk te stellen met een torensilo. Qua omvang en impact sluit het meer aan bij bedrijfsgebouwen zoals kassen. Er is dan ook aanleiding om mestsilo's voor 100% mee te tellen.
		69	Blz. 8, par 3.4: Waarom telt een kuilvoerplaat zonder wanden niet mee? Het verwijderen er van zou gestimuleerd en beloond kunnen worden met het ook op het klimaat (water, bodem etc.).	Er is nog eens kritisch gekeken naar de puntenwaardering voor de sloop van overige bedrijfsmatige bouwwerken en verhardingen. Vanuit de doelstelling tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied is het niet wenselijk dat bouwwerken en verhardingen blijven staan/liggen nadat deze buiten gebruik zijn geraakt. Om die reden worden dan ook nog niet gewaardeerde bedrijfsmatige bouwwerken en verhardingen meegeteld. Uitgezonderd zijn erfverhardingen ter ontsluiting van het erf.
		70	Blz. 9, par 3.4: Geldt er een maximum voor het realiseren van meerdere woningen op een erf? Link met laddertoets.	Er is bewust geen maximum gesteld om ruimte te laten voor goede oplossingen. Wel kan het zo zijn dat een voorstel zodanig veel woningen bevat en een zodanige opzet wordt gekozen dat niet meer kan worden gesproken van één erf. Bijlage 3 "De kwaliteit van veranderende erven" wordt gebruikt bij de beoordeling van de erfopzet. Bij 12 of meer woningen dient de laddertoets te worden toegepast.
		71	Blz. 9:, par 3.4: Hoe wil je de kleinere aantallen bijgebouwen bij kleinere woningen borgen? Aangezien tot 150 m2 vergunningsvrij gerealiseerd mag worden?	In het ontwerp-uitnodigingskader worden in paragraaf 4.2 voorwaarden gesteld ten aanzien van bijbehorende bouwwerken, en wordt vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Dit is een bewuste keuze om verrommeling op een zorgvuldig vormgegeven erfopzet te voorkomen. Voor de duidelijkheid is nu wel per woningtype aangegeven hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Als iemand meer wil dan wat standaard wordt toegestaan, kan diegene via het uitnodigingskader tot een uitbreiding van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken komen met de inzet van ontwikkelruimte.
		72	Blz. 10, nieuwe erven: Op welke wijze houden nieuwe erven rekening met 'spuitzonering' na recente uitspraak RvS en mogelijke belemmering van nabij gelegen gronden?	Recente uitspraken van de Raad van State bevestigen dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moeten worden met eventuele spuitzones. De motiveringslast ligt daarbij primair bij de initiatiefnemer.
		73	Blz. 10, nieuwe erven: Dus bij een woongebouw van 750 m3 / 25 m3 = 30. 30 x 25 m2 = 750 m2 landschapselementen?	De gemeente Oude IJsselstreek hecht waarde aan een goede landschappelijke inpassing van het erf omdat dit nadrukkelijk bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Zoals eerder aangegeven kiezen we ervoor om de aanleg van landschapselementen buiten het erf niet te verplichten, maar om de aanleg ervan te stimuleren door er ontwikkelruimte tegenover te stellen.
		74	Blz. 11, par 4.4: De staffel die nu wordt gehanteerd voor de verschillende woningen "kost" initiatiefnemers dus punten.	Deze visie wordt niet gedeeld. De staffel is evenredig opgezet.

		75	Blz. 11, par 4.4: Daarnaast wordt met deze regeling ook aangegeven welke beroepen en bedrijven aan huis bij een woning in het buitengebied mogen worden?	Dit is/wordt geregeld in het bestemmingsplan.
		76	Blz. 11, par 4.6: Wat zijn de mogelijkheden voor het splitsen van karakteristieke gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld twee wooneenheden?	Woningen die aangewezen zijn als karakteristiek gebouw mogen conform pararaaf 4.7 worden gesplitst.
		77	Blz. 12, par. 4.7: Per woning mag bij splitsing 150 m2 bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, met een maximum van 300 m2. Hoe wordt dit bedoeld t.a.v. woningsplitsing? Staat er nu nog onduidelijk en dubbel interpreteerbaar geformuleerd.	Het gezamenlijke maximum mag 300 m2 bedragen. Dit staat er inderdaad niet duidelijk. Wordt aangepast.
		78	Blz. 12, par 4.8: Wat is de visie van de gemeente met het ook op stoppende agrariërs en de grondeigendommen van deze agrariërs? Dit in lijn met de landelijke beeïndigingsregeling veehouderijlocaties (LBV).	De gemeente Oude IJsselstreek stuurt niet op grondeigendommen van stoppende agrariërs. Dat is aan de agrariër zelf. Uiteraard is de agrariërs gebonden aan de voorwaarden van de LBV.
		79	Blz. 12, par 4.8: Voor welke tijd blijft deze ontwikkelingsruimte in takt? Is dit een afwijking van 5 jaar als genoemd in par. 2.1.6? En op welke wijze mag je deze ontwikkelingsruimte gebruiken als je hem bewaard? Caravanstalling, statische opslag, klein bedrijf aan huis o.i.d.?	Dit wordt duidelijker verwoord: ontwikkelruimte die pas wordt ingezet na bedrijfsbeëindiging blijft bestaand tot die bedrijfsbeëindiging. Ontwikkelruimte die elders wordt ingezet moet binnen 10 jaar worden ingezet. Het bewaren van ontwikkelruimte wordt vastgelegd in een overeenkomst. De gebouwen moeten al wel worden gesloopt. Van alternatief, niet agrarisch gebruik is dus geen sprake.
		80	Blz. 17, uitvoering: Zie eerder opmerking m.b.t. de Omgevingswet.	Er is voor de gangbare terminologie gekozen ten tijde van de vaststelling van dit uitnodigingskader. Dit verandert automatisch met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
H	**Provincie Gelderland**	81	Blz. 3, par 1.3: De behoefte aan wonen in het buitengebied moet niet leidend zijn om ruimtelijk mogelijkheden te bieden. Leidend moet zijn het behouden en versterken van de kwaliteit van het (landschap van het) buitengebied.	Deze stellingname delen we. Dat neemt niet weg dat wonen een middel kan zijn om de kwaliteitsverbetering te stimuleren en faciliteren. Zeker nu de behoefte aan woningen groot is.
		82	Blz. 3, par 1.4: Met betrekking tot landschappelijke inpassing moet er, volgens onze komende actualisatie van de verordening, bij ingrepen in het landschap altijd rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het landschap. Hierbij wordt verwezen naar de Streekgidsen. In hoeverre voldoet de 'Standaard landschappelijke inpassing' hieraan?	Zodra de Streekgidsen zijn verankerd in de provinciale verordening zal hier in de planontwikkeling rekening mee moeten worden gehouden. De streekgidsen en de standaard landschappelijke inpassing vullen elkaar aan, waarbij de standaard landschappelijke inpassing concreter is ten aanzien van de invulling van landschapselementen.
		83	Blz. 3, par 1.5: Is dit voldoende of is er tevens een parapluplan nodig om dit kader vast te leggen?	Dit is voldoende. Het zijn bevoegdheden, die niet hoeven te worden toegepast.
		84	Blz. 4, par 2.1.1: Dekken deze bijlagen en de welstandsnota voldoende dat: - er altijd sprake is van 1-erf principe (boerenerf) - er geen hagelslag van losse woningen mogelijk is?	Het 1-erf principe is vastgelegd in paragraaf 2.1.7. De bijlagen zijn bedoeld om te sturen op de kwaliteit van het erf en de landschappelijke inpassing ervan. Ze zijn niet bedoeld om te beoordelen of op een locatie een nieuw erf wenselijk is.
		85	Blz. 4, par 2.1.2, nieuw erf: Vanuit ons beleid is het minder wenselijk dat er nieuwe erven worden toegevoegd in het landelijk gebied. Hiervoor zijn de bestaande kernen en randen van bestaande kernen de aangewezen locaties.	De gemeente Oude IJsselstreek kiest er voor om ruimte te bieden voor nieuwe erven vanuit de overtuiging dat dit een bijdrage kan leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dat is ook de reden dat bij de ontwikkeling van nieuwe erven een extra prestatie moet worden geleverd in de vorm van de aanleg van landschapselementen buiten het erf. Bovendien wordt niet ingezien waarom de ontwikkeling van nieuwe woonerven "minder wenselijk" is, terwijl het verknopen van meerdere bestaande erven tot een woondroebel wel acceptabel is.

		86	Blz. 4, par 2.1.3: Mag stelliger worden geformuleerd door "bij voorkeur" weg te laten.	De gemeente kiest er niet voor om nu al hard te sturen op een divers woningaanbod in het buitengebied. We hebben een positieve verwachting dat initiatiefnemers dit zelf oppakken. Wel is het van belang om de ontwikkeling van woningen op basis van dit uitnodigingskader goed te monitoren. Indien na verloop van tijd blijkt dat er toch een eenzijdig duur woningaanbod wordt gerealiseerd, die ook consequenties heeft voor de opgave tot ontwikkeling van betaalbare woningen in uitbreidingsplannen en bestaand stedelijk gebied, kan dat aanleiding geven om het uitnodigingskader bij te stellen en alsnog te sturen om de woonkwaliteit.
		87	Blz. 5, par 2.1.6 onder 3: De ontwikkeling op andere erven wordt in hetzelfde bestemmingsplan meegenomen?	Ja
		88	Blz. 5, par 2.1.8: ook water in het kader van klimaatadaptatie.	Klimaatadaptatie zal ook als aandachtspunt worden genoemd.
		89	Blz. 6, par 2.2: Wellicht hier beschrijven vanuit een voorkeur naar andere type woningen dan vrijstaande woningen?	Dit is voldoende uitgewerkt in paragraaf 2.1.3.
		90	Blz. 6, par 2.4: Ik vind het gevaarlijk om hier stellig aan te geven dat deze regels van toepassing zijn. Bij de komende actualisatie van de verordening worden ook regels vanwege landschap van toepassing en zijn er nu en in de toekomst mogelijk nog andere regels te noemen. Ik zou dit ruimer aangeven, dus b.v.: "Op de toepassing van dit uitnodigingskader wonen buitengebied zijn in ieder geval de volgende provinciale regels van toepassing:"	Dit is een terecht opmerking. Wordt aangepast.
		91	Blz. 6, par 2.4: Ook alle Achterhoekse gemeenten hebben deze woonagenda vastgesteld.	Deze opmerking wordt meegenomen.
		92	Blz. 8, par 3.5: Voor het aanleggen van landschapselementen kan via de VALA subsidie worden verkregen. In hoeverre leidt dit tot dubbelwaarde van de landschapselementen?	Uitgangspunt in dit uitnodigingskader is een kwalitatieve waardering, en geen financiële. Het is dus mogelijk om de aanleg van landschapselementen op basis van dit uitnodigingskader mede te financieren met een VALA-subsidie.
		93	Blz. 9, par 4.2: Is het gezien er op basis van m2 te slopen bebouwing punten kunnen worden verdiend en de ruimtelijke kwaliteit voorop staat, niet logisch om ook een maximaal aantal m2 aan te geven?	Het is gebruikelijk om in het buitengebied de maximale omvang van woningen op basis van inhoud te regelen.
		94	Blz. 9, par 4.2: Past een volume van 300 m3 bij een woning van max. € 250.000 of is de eerste koper spekkoper?	300 m3 betreft en maximaal volume. Het kan zijn dat de woning kleiner moet worden om een maximale vrij op naam prijs van € 250.000 te halen. Om te voorkomen dat na realisatie de woning fors uitgebreid kan worden, met als gevolg een waardestijging, worden in het bestemmingsplan de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.
		95	Blz. 10, par 4.3: De vraag is of dit past binnen ons beleid en de standpunten van het nieuwe coalitieakkoord van Gelderland.	Zie antwoord onder 85.
		96	Blz. 10, par 4.3: Bestemmingsvlak van welke bestemmingen?	Van bestemmingen die het gebruik van erven regelen. Het kan daarbij gaan om woonbestemmingen, agrarische bouwpercelen, bedrijfsbestemmingen e.d.
		97	Blz. 10, par 4.3: Wordt er ook een kaartje bijgevoegd van de uitgesloten gebieden?	Er is al een kaartje opgenomen van de verschillende landschapstypen in de gemeente Oude IJsselstreek. Voor de grenzen van het Gelders Natuur Netwerk wordt verwezen naar de provinciale Omgevingsverordening.
		98	Blz. 10, par 4.3: De ontwikkeling van nieuwe erven binnen de Groene Ontwikkelzone is wel mogelijk, mits de samenhang van het landschap en de natuur behouden blijft.	De zinsnede "mits de samenhang van het landschap en de natuur behouden blijft" wordt toegevoegd.
		99	Blz. 10, par 4.3: Welke compensatieregeling voor de Groene Ontwikkelzone?	Gedoeld op de regels ten aanzien van versterking van de kernkwaliteiten van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt en het webformulier dat helpt bij het berekenen van de versterkingsopgave. De tekst wordt aangepast.

		100	Blz. 10, par 4.3: Past de ontwikkeling van nieuwe erven in het kampenlandschap en heide- en broekontginningslandschap binnen de kaders die in de Streekgids zijn genoemd?	Gelet op de op handen zijnde wijziging van de provinciale omgevingsverordening zal straks bij iedere ruimtelijke ingreep in het landschap moeten worden gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de kwaliteiten van het landschap. De streekgidsen (Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap) zijn daarbij richtinggevend. Dit geldt dus ook bij de ontwikkeling van nieuwe erven.
		101	Blz. 11, par 4.7: Ook moet het landgoed in ieder geval grotendeels openbaar toegankelijk zijn?	Dit is een eis die geldt indien een landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet. De eis geldt niet op grond van het uitnodigingskader.
		102	Blz. 16, par 6.4: Bij de ontwikkeling van nieuwe natuur wordt waar mogelijk aangesloten bij het provinciale beleid betreffende natuurontwikkeling.	De provincie wil (landbouw)grond omvormen naar natuur om het Gelders Natuurnetwerk verder uit te breiden. Percelen die daarvoor in aanmerking komen staat in het 'natuurbeheerplan' van de provincie Gelderland. Het heeft de voorkeur om aan te sluiten bij het natuurbeheerplan van de provincie. We vinden echter als gemeente natuurontwikkeling op andere plekken ook waardevol, mits dit een minimale omvang heeft van 3 hectare. In het uitnodigingskader is toegevoegd dat de aanleg van nieuwe natuur *bij voorkeur* aansluit op het Gelders Natuur Netwerk.
I.	**…**	103	Blz. 3, woonzorgconcepten: Aangegeven is dat volop kansen worden gezien voor woonconcepten zoals woondroebels en woonzorgconcepten. Voor die laatste zijn geen specifieke puntenscores opgenomen. Dus altijd maatwerk? Zijn er handvatten te geven hoe een dergelijke ontwikkeling wordt getoetst door de gemeente?	Dit uitnodigingskader biedt binnen de gestelde voorwaarden ruimte voor iedere vorm van wonen. Dus ook voor woonzorgconcepten. Anders is dit voor voorzieningen waar zodanig zware zorg wordt geleverd dat er sprake is van een instelling met een maatschappelijke functie en bestemming. Voor dergelijk initiatieven wordt een afzonderlijke afweging gemaakt buiten dit uitnodigingskader om.
		104	Blz. 4, basisprincipes: Vanaf welke fase moet zijn voldaan aan de basisprincipes? Waarmee kan worden volstaan in de fase van vooroverleg en principeverzoek? Het kan naar onze mening niet de bedoeling zijn om al in een prematuur stadium onderzoekskosten te moeten maken, terwijl het nog onzeker is of de gemeente in principe zou willen meewerken. Verzoek om geen te hoge drempels aan de voorkant op te werpen.	In paragraaf 7.1 is een stappenplan uitgewerkt dat duidelijkheid geeft over welke informatie in welke fase aangeleverd moet worden.
		105	Blz. 4, prijscategorie starterswoningen: De prijscategorie voor starterswoningen van € 250.000 v.o.n. lijkt gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt achterhaald.	We zien wel degelijk mogelijkheden om starterswoningen voor € 250.000 v.o.n. te realiseren, mits concessies worden gedaan aan de aard en omvang van deze woningen. De regeling is bedoeld om betaalbare woningen te stimuleren, niet om mensen te verplichten deze te realiseren. De prijsgrens is nog niet zolang geleden vastgelegd in de regionale woonagenda, maar kan inderdaad aan verandering onderhevig zijn. De tekst wordt hier op aangepast.
		106	Blz. 5, illegale bebouwing: Waarom is hier niet de mogelijkheid gecreëerd om illegale bebouwing te legaliseren volgens systematiek uitnodigingskader i.p.v. uitsluitend een sloopeis? Als er extra gebouwen/bijbehorende bouwwerken mogelijk zijn te maken met het uitnodigingskader is het logisch om ook de optie open worden te houden om bestaande bouwwerken te legaliseren.	Dit is een terechte opmerking: illegale bebouwing kan met toepassing van de regeling in paragraaf 4.4 (extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken) worden gelegaliseerd indien daar dus ontwikkelruimte voor wordt ingezet. Dit verzoek dient expliciet in de principe-aanvraag te worden gedaan.
		107	Blz. 5, uitwisselbare ontwikkelruimte: Is de uitwisselbare ontwikkelruimte inzetbaar voor meerdere projecten waarvoor externe ontwikkelruimte benodigd is?	Ja
		108	Blz. 6, woningbouw in ruil voor agrarische gebouwen: Onder paragraaf 2.2 is beschreven dat woningbouw nu ook mag bij erven met een andere bestemming dan agrarisch. Daarbij is echter vermeld in 'ruil voor sloop van (voormalige) agrarische bebouwen'. Dat is niet met elkaar in overeenstemming.	Dit is een terechte opmerking. De tekst is aangepast.
		109	Blz. 7, opruimen mestkelders onder stallen: Wij nemen aan dat het opruimen van mestkelders onder stallen hoort bij de sloopopgave, maar dit is niet expliciet genoemd.	Dit klopt. Om ontwikkelpunten te verkrijgen moet de volledige bebouwing te worden gesloopt. Dus ook eventuele kelders.
		110	Blz. 7, extra punten voor sloop asbesthoudende gebouwen: Wordt hiermee alleen de sloop van gebouwen met asbestdaken bedoeld of vallen hier ook gebouwen met asbestbeschot onder?	Gebouwen met asbestbeschot vallen hier ook onder.

		111	Blz. 8, punten voor slopen bouwwerken: In de tabel met ontwikkelruimte in punten voor overige te slopen bedrijfsmatige bouwwerken lijken wat inconsistenties en hiaten te zitten.	Er is nog eens kritisch gekeken naar de puntenwaardering voor de sloop van overige bedrijfsmatige bouwwerken en verhardingen. Vanuit de doelstelling tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied is het niet wenselijk dat bouwwerken en verhardingen blijven staan/liggen nadat deze buiten gebruik zijn geraakt. Om die reden worden dan ook nog niet gewaardeerde bedrijfsmatige bouwwerken en verhardingen meegeteld. Uitgezonderd zijn erfverhardingen ter ontsluiting van het erf.
		112	Blz. 9, bijbehorende bouwwerken: Het uitgangspunt van 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken is op zich helder. Maar hoe wordt omgegaan met situaties waarbij nu al meer dan 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken bij een woning aanwezig is? Moet er dan overtollige bebouwing worden gesloopt, zoals ook is aangegeven in paragraaf 4.7 Woningsplitsing? Of moeten hiervoor ontwikkelpunten worden ingezet?	Overtollige bijbehorende bouwwerken moeten worden gesloopt, tenzij hiervoor ontwikkelpunten worden ingezet.
		113	Blz. 10, nieuwe erven: Ontwikkeling van nieuwe erven wordt aanvaardbaar geacht als 'dit nadrukkelijk bijdraagt aan de versterking van het landschap'. Waar moeten we dan concreet aan denken?	Het gaat dan om het toevoegen van landschapselementen buiten het erf ter versterking van het landschap. Welke landschapselementen dit kunnen zijn is afhankelijk van de huidige situatie en het landschapstype. De standaard landschappelijke inpassing biedt handvatten voor een concrete invulling.
		114	Blz. 10, nieuwe erven: Verzoek om maatwerk mogelijk te maken om af te kunnen wijken van de minimumafstand van 50 meter tussen een nieuw erf en omliggende erven. Verder is het niet duidelijk hoe om te gaan met erven die nabij de bebouwde kom worden gerealiseerd. Is er dan sprake van een uitbreiding van de bebouwde kom en heeft het Uitnodigingskader hier geen betrekking op? Ontwikkeling van nieuwe erven wordt aanvaardbaar geacht als 'dit nadrukkelijk bijdraagt aan de versterking van het landschap'. Waar moeten we dan concreet aan denken?	De afstand van 50 meter is aangehouden om recht te doen aan het karakter van het landschap dat zich veelal kenmerkt door verspreid liggende erven. Afwijking hiervan wordt niet wenselijk geacht. Uitbreiding van de bebouwde kom in het kader van de kleine kernen aanpak en andere aangewezen woningbouwprojecten (uitbreidingslocaties) vallen buiten het uitnodigingskader. De (her)ontwikkeling van een erf naar wonen valt wel binnen dit uitnodigingskader. Zie antwoord 113.
		115	Blz. 11, extra oppervlakte bijgebouwen: Kan er een verschil gemaakt worden in waardering tussen het behouden van bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing onder punt 4.4.	De regeling in paragraaf 4.4 is bedoeld om extra bijgebouwen toe te staan ten opzichte van wat regulier is toegestaan in ruil voor sloop van bebouwing. We zijn van oordeel dat hier in alle gevallen dezelfde compensatie tegenover moet staan.
		116	Blz. 12, woningsplitsing: Er wordt verwezen naar paragraaf 3.6, maar deze ontbreekt.	Dit moet paragraaf 4.4 zijn. Dit is hersteld.
		117	Blz. 15, erfinrichting: Hoe ver moet het onderdeel beeldkwaliteit worden uitgewerkt? Is hiervoor advies van een stedenbouwkundige nodig? En in welke fase van het traject moet dit plaatsvinden? Dit werkt in ieder geval kostenverhogend. Het zou wat ons betreft zijn om hiervoor algemene regels/voorwaarden te stellen als gemeente.	Dit is deels een terechte opmerking en geeft aanleiding nog eens kritisch te kijken naar de eisen die worden gesteld ten aanzien van het erfinrichtingsplan. Dit betekent dat van tevoren geen inzicht hoeft te worden gegeven in de beeldkwaliteit. De welstandsnota geeft voldoende houvast om te sturen op de beeldkwaliteit van gebouwen.
		118	Blz. 16, natuurontwikkeling: Waar is de minimale omvang van 3 hectare op gebaseerd? Ook kleinere projecten kunnen natuurwaarde toevoegen. Sowieso lijkt deze paragraaf op deze plek niet heel logisch.	Overwogen is om een minimale omvang van 3 hectare te hanteren om ervoor te zorgen dat natuur voldoende waarde heeft. Het landgoederenbeleid sluit hier op aan. Bij kleinere ontwikkelingen spreken we van landschapsontwikkeling. De aanleg van landschapselementen kan uiteraard ook een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.
		119	Blz. 17, vaststelling bestemmingsplan: De tekst is nog nadrukkelijk geënt op de huidige Wro. Hoe wordt dit vormgegeven onder de Omgevingswet?	Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal uiteraard gebruik gemaakt moeten worden van de dan gangbare procedures om af te wijken van het geldende omgevingsplan. Dat kan de vaststelling van een (deel)omgevingsplan zijn of een buitenplanse omgevingsplan activiteit.

		120	Blz. 17, plankostenscan: Het instrument van de plankostenscan en de manier waarop deze wordt ingezet leidt tot onduidelijkheid aan de voorkant en fors hogere plankosten dan voorheen gebruikelijk waren bij de gemeente Oude IJsselstreek en gebruikelijk zijn bij andere Achterhoekse gemeenten. De inzet van dit instrument draagt niet bij aan het beoogde doel om meer woningbouwinitiatieven van de grond te krijgen. Wij willen de wens meegeven om vroeg in het proces, voorstel bij het principeakkoord, alvast mee te geven wat de plankosten gaan bedragen, zodat initiatiefnemers op basis daarvan kunnen beslissen of ze het plan doorzetten.	De plankostenscan wordt inmiddels toegepast voor de vaststelling van de gemeentelijke plankosten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit staat los van dit uitnodigingskader. De behoefte om tijdig zicht te hebben op de plankosten wordt erkend. We gaan onderzoeken hoe daar voor alle partijen een werkbare invulling aan gegeven kan worden.
		121	Blz. 19, divers aanbod woningen: Inzet ontwikkelruimte draagt bij voorkeur bij aan divers aanbod van woningen in het buitengebied. Gaat de gemeente hier actief op sturen?	De gemeente kiest er niet voor om nu al hard te sturen op een divers woningaanbod in het buitengebied. We hebben een positieve verwachting dat initiatiefnemers dit zelf oppakken. Wel is het van belang om de ontwikkeling van woningen op basis van dit uitnodigingskader goed te monitoren. Indien na verloop van tijd blijkt dat er toch een eenzijdig duur woningaanbod wordt gerealiseerd, die ook consequenties heeft voor de opgave tot ontwikkeling van betaalbare woningen in uitbreidingsplannen en bestaand stedelijk gebied, kan dat aanleiding geven om het uitnodigingskader bij te stellen en alsnog te sturen om de woonkwaliteit.