



Evaluatie KGO beleid gemeente Wierden



Rapport

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Evaluatie KGO beleid gemeente Wierden

project Evaluatie KGO/RvR beleid
projectnummer 240636
projectleider Anita ten Wolthuis - Bronsvoot

datum 8 oktober 2024
referentie 240636_AdB_RAP_0001_v1.0

opdrachtgever Gemeente Wierden
postadres Postbus 43
7640 AA WIERDEN
contactpersoon G. Sluiskes

auteur Thom Busschers

paraaf
gecontroleerd Anita ten Wolthuis - Bronsvoot

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling	1
1.3	Beleidscontext	1
1.4	Proces enquête	2
2	Resultaten enquête	3
2.1	Statistieken geënquêteerden	3
2.2	Deel 1: Bouwen van woningen	4
2.2.1	Het toestaan van woningen in het buitengebied	4
2.2.2	Investering ruimtelijke kwaliteit	4
2.2.3	Toelichting deel 1	5
2.3	Deel 2: RvR beleid en KGO gemeente Wierden	6
2.3.1	Woningen in het buitengebied	6
2.3.2	Sloopmeters	8
2.3.3	Bijdrage ruimtelijke kwaliteit	9
2.3.4	Compensatie KGO	9
2.4	Deel 3: Evaluatie proces RvR- en KGO-beleid door initiatiefnemers	11
2.4.1	Doorlooptijd en ervaring	12
2.4.2	Beleid en houding gemeente Wierden	12
3	Conclusies	13

Bijlagen

- Bijlage 1: Vragenlijst
Bijlage 2: Gegeven toelichtingen door geënquêteerden



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Wierden is een echte plattelandsgemeente met haar 200 landbouwbedrijven (CBS, 2023). Er zijn drie kernen; Wierden, Hoge Hexel en Enter en daarnaast zijn er meerdere buurtschappen. 58% (CBS, 2023) van het totale oppervlak van de gemeente beslaat cultuurgrond dat in agrarisch gebruik is. Sinds 2006 kent de gemeente beleidsinstrumenten voor leegstaande schuren. Met name het rood voor rood-beleid (vanaf nu RvR-beleid) is veel toegepast. Dit beleid is door de jaren heen verschillende keren verbreed met onder andere de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (vanaf nu KGO-beleid).

Vervolgens zijn er in 2021 nieuwe regionale spelregels vastgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Afgelopen jaar is er door de raad een motie aangenomen om het KGO-beleid te evalueren. In de gemeenteraad van de gemeente Wierden zijn vragen gesteld over de verschillen tussen het KGO-beleid binnen en buiten de bebouwde kom. Daarnaast is de vraag of er met het huidige beleid wel de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald en of de compensatiewoningen voldoende aansluiten bij de woonagenda.

1.2 Doelstelling

In opdracht van de gemeente Wierden heeft Aveco de Bondt een verkenning uitgevoerd. Hierin is het huidige beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen die voortkomen uit vrijkomende agrarische bebouwing (vanaf nu VAB) en het daarmee samenhangende KGO-beleid, gemeente breed geëvalueerd. Ook is getoetst wat bewoners vinden van de verhouding tussen het KGO-beleid voor binnen de bebouwde kom en daarbuiten. Het doel is om inzichtelijk te maken hoe de inwoners van gemeente Wierden over het huidige beleid rondom deze ruimtelijke ontwikkelingen denken. De uitkomsten van deze verkenning leest u in dit onderzoeksrapport.

1.3 Beleidscontext

De doelstelling van het RvR-beleid was en is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer bouwkvavels voor een woning (of een klein bedrijfsgebouw) worden toegekend. Echter, niet iedere slooplocatie was vanuit landschappelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor een (compensatie-)woning. Daarnaast waren er burgers die in het buitengebied woonden, die graag een extra woning op of bij een erf wilden bouwen. Dit laatste werd in 2017 via een aanpassing van het RvR-beleid (de beleidsnotitie Ruimte voor Maatwerk) (weer) mogelijk gemaakt. Met deze aanpassing in 2017 werd het beleid ook vereenvoudigd. De huidige RvR-regeling maakt het mogelijk om in ruil voor de sloop van schuren een nieuwe woning te bouwen in het buitengebied. Een nieuwe woning moet in principe op de slooplocatie worden teruggebouwd. Voor de bouw van één woning moet minimaal 1.000 m² aan schuren gesloopt worden; voor twee extra woningen moet minimaal 2.500 m² gesloopt worden.

Dit beleid dient in samenhang te worden gezien met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit is het instrument van Provincie Overijssel dat van toepassing is op grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) op gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied, waarbij naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd moet worden geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. De KGO maakt andere ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk, zoals de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. In ruil voor de ontwikkeling moet geïnvesteerd worden in de omgeving. Daarnaast is de KGO van toepassing op de nieuwbouw van woningen in de dorpen. Per m² moet € 25,- geïnvesteerd worden in de (ruimtelijke, sociale) kwaliteit van de omgeving.



1.4 Proces enquête

De enquête is op 8 juli door de gemeente Wierden opengezet voor alle inwoners van de gemeente. In totaal heeft de enquête voor een periode van 4 weken open gestaan.

Inwoners zijn door gemeente Wierden op de volgende wijzen uitgenodigd tot deelname:

- Sociale media (Instagram, Facebook en LinkedIn), berichten op 8 en 26 juli 2024;
- Bericht in de gemeentelijke advertentie in huis-aan-huisweekblad 'De Wiezer' in week 28, 29 en 30;
- Uitnodiging aan het digitale inwonerspanel 'Wierden praat mee'.

De enquête bestond uit drie delen:

1. Deel 1 betrof algemene vragen over de situatie van de geënquêteerden en hoe ze denken over het toestaan van woningen in het buitengebied. Dit deel bestond uit 8 vragen. Na dit deel hebben de geënquêteerden de keuze kunnen maken of ze door wilden gaan met deel 2.
2. In deel 2 hebben de geënquêteerden vragen beantwoord over het RvR- en KGO-beleid van de gemeente Wierden. Dit deel bestond uit 12 vragen.
3. Deel 3 was enkel bestemd voor degenen die in de enquête aangaven dat ze betrokken zijn (geweest) bij een initiatief waarbij er gebruik werd gemaakt van RvR/KGO. Deze mensen kregen nog 7 extra vragen om inzicht te krijgen in hun ervaringen bij het proces.

De enquête is anoniem. Dat wil zeggen; Aveco de Bondt heeft de data ontvangen en verwerkt. De deelname aan de enquête was vrijwillig. In opvolging van de enquête worden de resultaten gedeeld in een gemeente brede bijeenkomst. De geënquêteerden konden aan het eind van de vragenlijst hun e-mailadres achterlaten indien ze een persoonlijke uitnodiging wensen te ontvangen voor deze bijeenkomst. De e-mailadressen zijn losgekoppeld van de gegeven antwoorden en vervolgens door Aveco de Bondt verstrekt aan gemeente Wierden.

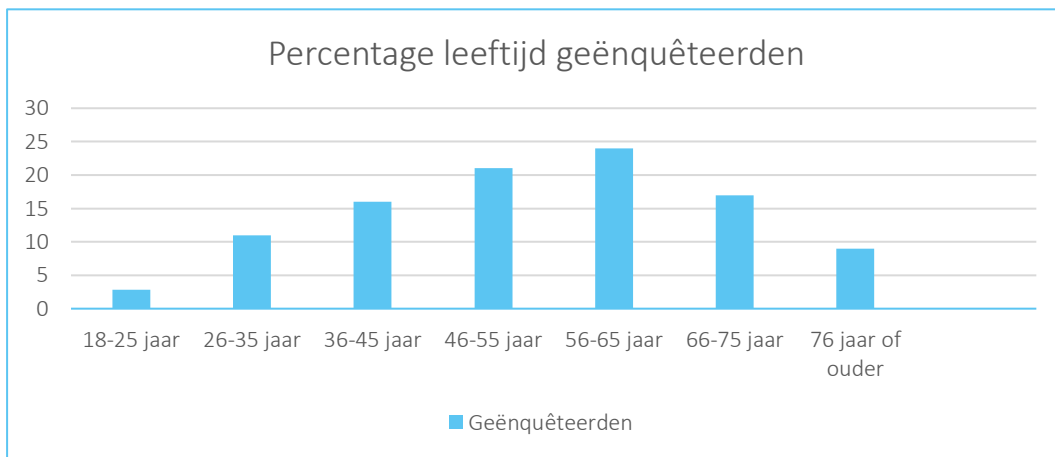
De bijeenkomst vindt plaats op 24 oktober 2024.



2 Resultaten enquête

2.1 Statistieken geënquêteerden

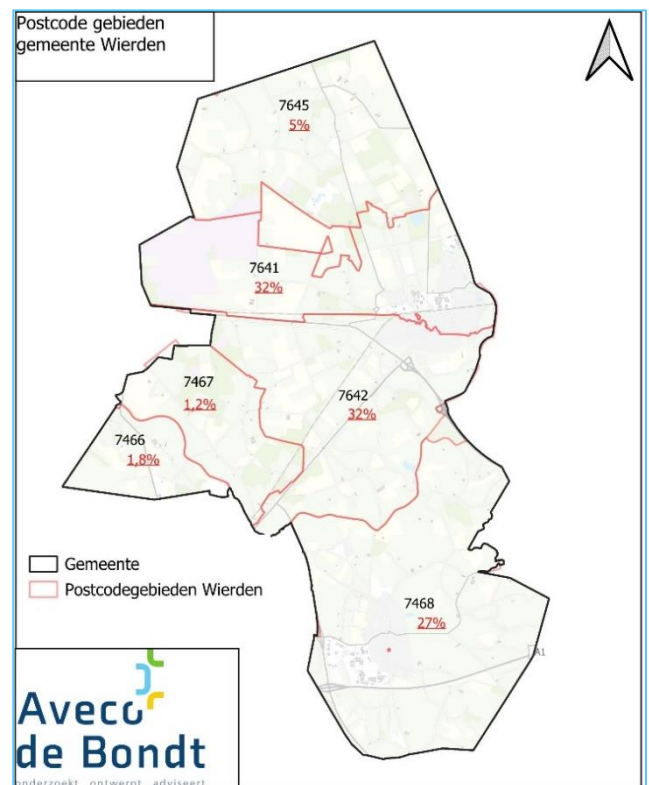
In totaal is deel 1 door 655 geënquêteerden ingevuld. Voor de resultaten is enkel gerekend met de 645 geldige enquêtes die vanaf 8 juli zijn ingevuld (testenquêtes eruit gehaald). Hiervan was 14% jonger dan 35 jaar. Het grootste deel van de geënquêteerden zat in de leeftijdsgroep tussen de 36 en 65 jaar, dit bedroeg 61% van de geënquêteerden. De verdeling is weergegeven in figuur 1. We zijn nagegaan of we hiermee op basis van leeftijd een representatieve afspiegeling van de inwoners van de gemeente Wierden hebben. Op basis van een vergelijking met CBS-data blijkt dat dit het geval is.



Figuur 1: Leeftijdsverdeling geënquêteerden

Doordat de enquête over de hele gemeente is uitgezet is het van belang inzicht te verkrijgen in de spreiding van de geënquêteerden. Hierbij zijn de 6 postcodegebieden uit de gemeente gebruikt zonder lettertoevoeging om zo de anonimiteit van de geënquêteerden te waarborgen. De deelnemerspercentages zijn in rood per postcodegebied weergegeven in figuur 2. Hieruit blijkt dat de meesten wonen in de postcodegebieden 7641, 7642 en 7468. Dit is te verklaren vanuit het feit dat hier de kernen Wierden en Enter liggen. Wanneer het percentage geënquêteerden vergeleken wordt met de inwonersaantallen per postcodegebied blijkt dat dit in verhouding is. Postcodegebieden 7466 en 7467 betreffen het buitengebied van de gemeente met in totaal ca. 800 van de ca. 25.000 inwoners van de gemeente. Daarmee geven de cijfers een goede afspiegeling van de gemeente.

De enquête is gericht op de evaluatie van het KGO-beleid. Een belangrijk onderdeel hierin is het RvR-beleid dat toegepast wordt in het buitengebied. Om na te gaan of er een verschil zit tussen antwoorden die zijn gegeven door inwoners binnen de bebouwde kom en inwoners die in het buitengebied wonen, is bij een aantal vragen dit nader bekeken.



Figuur 2: Geënquêteerden naar indeling postcodegebied



Uit de enquête blijkt dat 73% van de geënquêteerden woonachtig is op een perceel binnen de bebouwde kom. De overige 27% van de geënquêteerden is woonachtig in het buitengebied. Deze indeling is gemaakt op basis van de antwoorden die de geënquêteerden hebben gegeven bij de vraag over hun woonsituatie en niet op basis van postcodegebied. In het buitengebied worden de volgende vijf woonsituaties onderscheiden:

- 5% woont op een erf met bedrijfsmatige agrarische activiteiten
- 6% woont op een erf met kleinschalige/ hobbymatige agrarische activiteiten
- 1% op een erf met agrarische activiteit dat voornemens is de komende jaren te stoppen met het bedrijf
- 14% op een erf zonder agrarische activiteit
- 1% landgoed

In deze rapportage verstaan we onder 'de bewoners in het buitengebied' de geënquêteerden die één van de vijf bovengenoemde woonsituaties hebben ingevuld.

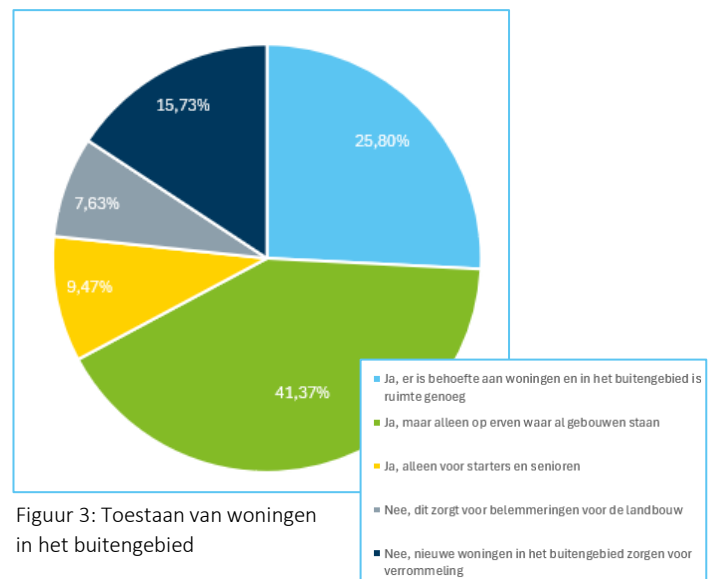
2.2 Deel 1: Bouwen van woningen

2.2.1 Het toestaan van woningen in het buitengebied

Aan alle 645 geënquêteerden is gevraagd of nieuwe woningen in het buitengebied moeten worden toegestaan (figuur 3). Hieruit blijkt dat 77% positief aankijkt tegen het realiseren van woningen in het buitengebied. Het merendeel van deze mensen vindt wel dat deze woningen gerealiseerd moeten worden op erven waar momenteel al bebouwing staat of heeft gestaan.

61 geënquêteerden hebben geantwoord dat woningen in het buitengebied enkel voor starters en senioren gebouwd moeten worden. 46% van deze geënquêteerden behoorden tot deze doelgroepen (tot 25 jaar en vanaf 65 jaar).

Wanneer enkel gekeken wordt naar de geënquêteerden die woonachtig zijn in het buitengebied, dan is 69% positief over het bouwen van woningen in het buitengebied. Hiervan geeft 53% aan dat deze wel enkel moeten worden teruggebouwd op bestaande erven waar al gebouwen staan of stonden. Geen van deze bewoners geeft aan dat het terugbouwen van woningen in het buitengebied zorgt voor een verrommeling. Wel geeft 31% aan dat het terugbouwen van woningen in het buitengebied van Wierden zorgt voor belemmeringen voor de landbouw.



Figuur 3: Toestaan van woningen in het buitengebied

2.2.2 Investering ruimtelijke kwaliteit

Het beleid van de gemeente Wierden gaat er vanuit dat woningen beter in de dorpen kunnen worden gebouwd dan in het buitengebied. Wanneer iemand een woning mag bouwen, dan neemt deze grond in waarde toe. Daarom vraagt de gemeente een tegenprestatie in de vorm van een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Zo moet een woning goed passen in een straatbeeld en passen binnen (milieu)regelgeving. Bij een initiatief binnen de bebouwde kom, moet daarnaast een KGO-bijdrage van €25,-/m² geleverd worden. In het buitengebied wordt de hoogte van deze investering bepaald door marktwerking en fluctueren de kosten voor sloop tussen ± €50,- en €200,-/m².

52% van de geënquêteerden geeft aan dat het terecht is dat de gemeente Wierden een tegenprestatie vraagt wanneer iemand het recht krijgt een nieuwe woning te bouwen. 20% geeft aan dat dit juist niet moet gebeuren omdat er veel behoefte is aan nieuwe woningen en dit zorgt voor extra kosten. De overige 28% geeft aan dat ze het niet terecht vinden dat een tegenprestatie wordt gevraagd omdat die zorgt voor een verhoging van de kosten en het daardoor minder aantrekkelijk wordt om goedkope woningen te realiseren.



Wanneer woningen worden toegestaan en initiatiefnemers een investering doen in de ruimtelijke kwaliteit vindt 58% van de geënquêteerden het terecht dat de tegenprestatie in het landelijk gebied hoger is dan in de bebouwde kom.

Het beleid van de gemeente staat beschreven in de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente¹. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Wanneer ontwikkelingen niet direct kunnen leiden tot een verhoging van de *ruimtelijke* kwaliteit, is het mogelijk om maatregelen te nemen die leiden tot een verhoging van de *sociale* kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema *duurzaamheid*. De meeste geënquêteerden hebben aangegeven dat ze onder een 'investering in de kwaliteit' een investering in de ruimtelijke kwaliteit verstaan. Daarna vinden ze een investering in sociale kwaliteit belangrijk. Een investering in duurzaamheid zien de geënquêteerden in mindere mate als investering in de kwaliteit van de omgeving. De resultaten zijn weergegeven in figuur 4. Doordat geënquêteerden meerdere antwoorden konden kiezen ligt de optelsom hoger dan het totaal aantal geënquêteerden.



Figuur 4: resultaten investering in de leefomgeving

2.2.3 Toelichting deel 1

De geënquêteerden hebben aan het eind van deel 1 de mogelijkheid gekregen om een toelichting te geven op de reeds gegeven antwoorden of hun mening over de vragen. Hiervan hebben 81 geënquêteerden gebruik gemaakt, waarbij vooral de volgende onderwerpen worden besproken:

- Meerdere keren wordt benoemd dat het buitengebied en de authenticiteit ervan behouden moet blijven. Hierbij worden o.a. genoemd; voldoende onderhoud van het buitengebied, geen extra woningbouw of als er woningen nieuwgebouwd worden, dat er kritischer gekeken wordt naar het type woning en de inpassing ervan. En dat de jongere generatie de kans moet krijgen om bij de oudere generatie op het erf te wonen. Nieuwe woningen/bewoners mogen geen belemmering vormen voor de huidige agrariërs.
- Enkele geënquêteerden geven aan het met bepaalde vraagstelling/antwoordopties niet eens te zijn. Hierbij wordt onder andere genoemd dat de vraagstelling suggestief is en/of antwoordmogelijkheden niet aansluiten.
- De stevige vinger in de pap van projectontwikkelaars wordt gehekeld.

¹ Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest-twente

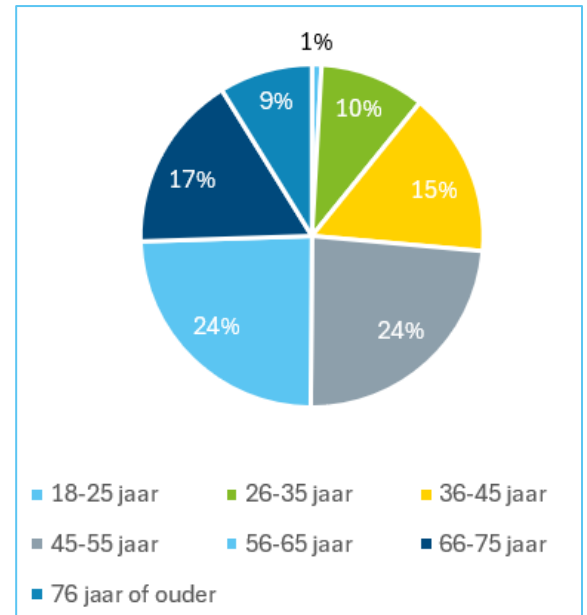


2.3 Deel 2: RvR beleid en KGO gemeente Wierden

Na afronding van deel 1 hebben de geënquêteerden de keuze mogen maken om aanvullende vragen omtrent het Rood-voor-Rood beleid (RvR) en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) te beantwoorden. Hierbij hebben 444 geënquêteerden (69%) aangegeven dit te willen doen. De overige 31% heeft aangegeven dat ze geen verdere vragen wilde beantwoorden en heeft de enquête afgerond.

In deel 2 hebben de geënquêteerden vragen beantwoord over het RvR beleid en KGO binnen de gemeente Wierden. Hierbij is ingegaan op aantal sloopmeters, type en grootte van de terugbouwlocatie en de bijbehorende compensatie in de vorm van een investering in de ruimtelijke kwaliteit.

De verdeling van geënquêteerden die hebben deelgenomen aan deel 2 van de enquête is weergegeven in figuur 5. Hieruit blijkt dat ten opzichte van deel 1 een bijna gelijke afspiegeling van de gemeente Wierden heeft deelgenomen. Ook de verhouding van woonsituatie blijft ongeveer gelijk ten opzichte van deel 1. 28% van de geënquêteerden uit deel 2 is woonachtig in het buitengebied, de overige 72% woont binnen de bebouwde kom.

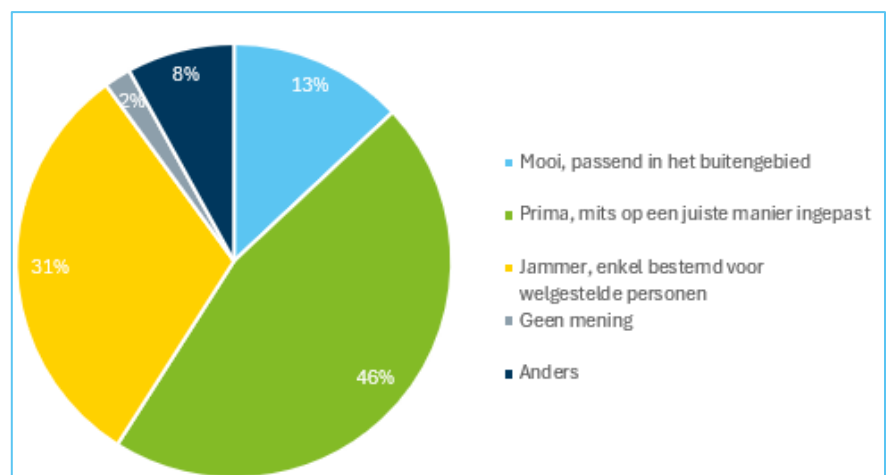


Figuur 5: Geënquêteerden deel 2 naar leeftijd

2.3.1 Woningen in het buitengebied

In het beleid van de gemeente Wierden is opgenomen dat bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan leegstaande schuren een woningkavel met een compensatiewoning van maximaal 750 m³ gerealiseerd mag worden. Bij de sloop van minimaal 2.500 m² aan leegstaande schuren, mogen twee compensatiewoningen van elk maximaal 750 m³ worden gebouwd.

Het merendeel van de geënquêteerden (59%) heeft aangegeven dat een compensatiewoning van 750 m³ passend is in het buitengebied, hiervan zegt 46% wel dat de woning op een juiste manier moet worden ingepast. 31% geeft aan dat het jammer is dat deze woningen door de grootte veelal bestemd zijn voor welgestelde personen, dit hadden ook kleinere woningen kunnen zijn voor jongeren of senioren.



Figuur 6: Resultaten grootte van 750 m³ voor een compensatiewoning

Tevens kregen de geënquêteerden de mogelijkheid voor toelichting bij de categorie 'anders'. Hieruit blijkt dat deze 8% negatief aankijkt tegen grote woningen in het buitengebied; het leidt tot verrommeling, het is enkel bedoeld voor 'de rijken'. Zie figuur 6.

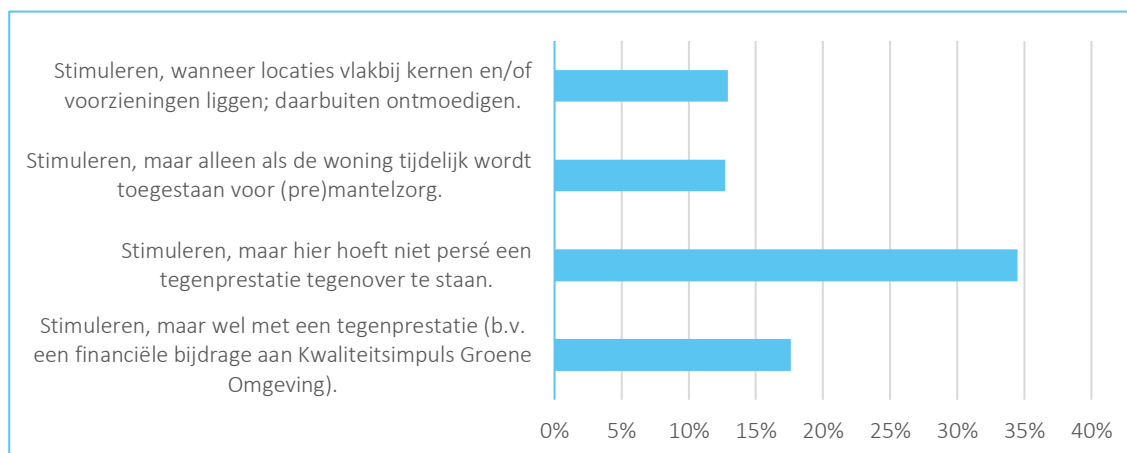


In deel 1 van de enquête heeft 23% van de geënquêteerden aangegeven dat ze negatief aankijkt tegen het terugbouwen van (compensatie)woningen in het buitengebied. Van deze groep kijkt het merendeel (55%) ook negatief aan tegen de grootte van 750 m³.

Van de geënquêteerden die woonachtig zijn in het buitengebied van de gemeente Wierden kijkt 31% negatief aan tegen het terugbouwen van (compensatie)woningen in het buitengebied. Van deze groep kijkt een klein gedeelte (11%) negatief aan tegen de grootte van 750 m³. Over de totale groep die woonachtig is in het buitengebied staat 62% positief tegenover een (compensatie)woning van 750 m³.

In het huidige beleid mogen er maximaal 2 compensatiewoningen van 750 m³ op een erf teruggebouwd worden. Aan de geënquêteerden is gevraagd of dit aantal verhoogd mag worden wanneer woningen voor starters en senioren worden teruggebouwd. Uit de lokale Woonagenda 2022-2026 van de gemeente Wierden blijkt dat er tot 2031 behoefte is aan 860 extra woningen, vooral aan betaalbare woningen. Uit de resultaten blijkt dat 63% van de geënquêteerden vindt dat het mogelijk moet zijn om meer dan 2 woningen te realiseren, omdat het kleinere woningen betreffen. Dit is evenredig geantwoord door alle leeftijdsgroepen die hebben deelgenomen. In de toelichting bij het eerste onderdeel werd een aantal keer aangegeven dat er goed moet worden gekeken naar de locatie van woningen voor jongeren en senioren. 'Logischerwijs worden deze gebouwd nabij voorzieningen'. Andersom wordt er ook geredeneerd dat er een gezonde mix van leeftijden op het platteland moet blijven.

Aandachtspunt bij het toestaan van meer dan 2 woningen is het concept woningsplitsing. Dit houdt in dat binnen een compensatiewoning van 750 m³ meerdere kleinere wooneenheden worden gerealiseerd, maar dat dit allemaal onder 1 dak is gevestigd, op zo'n manier dat het vanaf de buitenkant als één geheel wordt ervaren. 79% van de geënquêteerden vindt dat het concept woningsplitsing gestimuleerd mag worden. Hierbij wordt wel verschillend gedacht over de voorwaarden waaronder woningsplitsing gestimuleerd moet worden. Zie figuur 7.



Figuur 7: Resultaten voorwaarden woningsplitsing buitengebied

In deel 1 van de enquête hebben 151 geënquêteerden aangegeven dat er geen woningen in het buitengebied toegevoegd moeten worden. In totaal hebben hiervan 101 geënquêteerden, deel 2 van de enquête ook ingevuld. Van deze 101 geënquêteerden die geen voorstander zijn van het toevoegen van woningen in het buitengebied is 62% wel voorstander van het stimuleren van woningsplitsing.



2.3.2 Sloopmeters

Voor de bouw van één woning moet minimaal 1.000 m² aan schuren gesloopt worden; voor twee extra woningen moet minimaal 2.500 m² gesloopt worden. In de onderstaande paragrafen wordt weergegeven hoe de inwoners van Wierden denken over de hoogte van het aantal sloopmeters.

Op de vraag wat de bewoners vinden van de verhouding sloopmeters/terugbouwcapaciteit wordt verschillend geantwoord door de bewoners. De resultaten zijn hieronder weergegeven (tabel 1). Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen alle geënquêteerden, degenen die woonachtig zijn in het buitengebied en degenen die hebben deelgenomen aan een RvR-initiatief. Uit de resultaten blijkt dat het merendeel van de geënquêteerden de verhouding van 1.000 m² sloop voor een compensatiewoning goed vindt.

Van de geënquêteerden die hebben aangegeven dat de verhouding sloopmeters/terugbouwcapaciteit te laag is, is het percentage bij de groep van mensen woonachtig in het buitengebied het hoogst (22%).

Tabel 1 Resultaten verhouding sloopmeter/terugbouwcapaciteit ingedeeld in verschillende groepen geënquêteerden

Antwoord	Alle inwoners		Mensen woonachtig in het buitengebied		Mensen die hebben deelgenomen aan een RvR/KGO initiatief	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Aantal geënquêteerden	435		125		25	
De verhouding is goed	248	57%	70	56%	12	48%
Het aantal sloopmeters is te laag	72	17%	27	22%	3	12%
Het aantal sloopmeters is te hoog	75	17%	19	15%	5	20%
De verhouding is niet goed, de compensatie van 750 m ³ is te weinig	40	9%	9	7%	5	20%

Wanneer bovenstaande cijfers worden vergeleken met de leeftijd van de geënquêteerden is te zien dat 10% van de groep 18-35 jarigen vindt dat het aantal sloopmeters te laag is, terwijl dit bij de andere leeftijdsgroepen 36-65 en 66-ouder respectievelijk op 18% en 19% ligt. Wat betreft de grootte van de compensatiewoning vindt 16% van de groep 18-35 jaar 750 m³ te weinig in verhouding tot de 1.000 m² sloopmeters, terwijl dit bij de overige groepen onder de 10% ligt.

Van de geënquêteerden die in deel 1 van de enquête hebben geantwoord dat ze tegen het terugbouwen van woningen in het buitengebied zijn, hebben 96 mensen vraag 12 ingevuld. Hiervan hebben 47 geënquêteerden (49%) aangegeven dat de verhouding tussen sloopmeters en compensatiewoning goed is. 37% heeft aangegeven dat het aantal sloopmeters te laag is. Dit is hoger dan het gemiddelde over alle geënquêteerden zoals weergegeven in de vorige alinea (tabel 1).

Zoals eerder opgenomen is er volgens de Lokale Woonagenda 2022-2026 tot 2031 behoefte aan 860 extra woningen voornamelijk in de categorie 'betaalbaar'. Aan de geënquêteerden is gevraagd wat de verhouding tussen sloopmeters en compensatiewoning moet zijn, wanneer er geen woning van 750 m³ wordt gerealiseerd, maar kleinere woningen van bijvoorbeeld 250 m³. Hierbij vindt 38% van de geënquêteerden dat dit in dezelfde verhouding moet staan als bij de reguliere regeling wat neerkomt op ca. 330 m² aan sloopmeters. 35% vindt dat er minder sloopmeters tegenover moeten staan omdat er grote vraag is naar kleinere (starters- of senioren) woningen. De overige geënquêteerden vinden juist dat er meer sloopmeters tegenover moeten staan omdat anders iedereen door de sloop van een kleine schuur een woning in het buitengebied mag realiseren.



Van de mensen die momenteel woonachtig zijn binnen de bebouwde kom vindt 23% dat er voor kleinere woningen in verhouding meer sloopmeters gevraagd mogen worden, terwijl dit percentage bij de geënquêteerden woonachtig in het buitengebied op 35% ligt. Hier staat tegenover dat 29% van de geënquêteerden woonachtig binnen de bebouwde kom vindt dat er naar verhouding minder sloopmeters gevraagd hoeven te worden, terwijl dit percentage bij mensen woonachtig in het buitengebied op 38% ligt. Tussen de verschillende leeftijdsgroepen zitten geen noemenswaardige verschillen.

In 2021 hebben vijf Twentse gemeenten (waaronder de gemeente Wierden) de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidwest-Twente' geïntroduceerd. Hierdoor kunnen sloopmeters uit de ene gemeente gebruikt worden voor woningbouw in een andere gemeente. 32% van de geënquêteerden vindt dit een mooie wisselwerking. Echter, geeft 53% aan het zorgelijk te vinden. Enerzijds omdat hiermee elders huizen worden gebouwd, maar de oude vervallen schuren in de gemeente blijven bestaan (32%) en anderzijds juist omdat de sloopmeters uit de gemeente niet resulteren in woningen voor de eigen gemeente (21%).

2.3.3 Bijdrage ruimtelijke kwaliteit

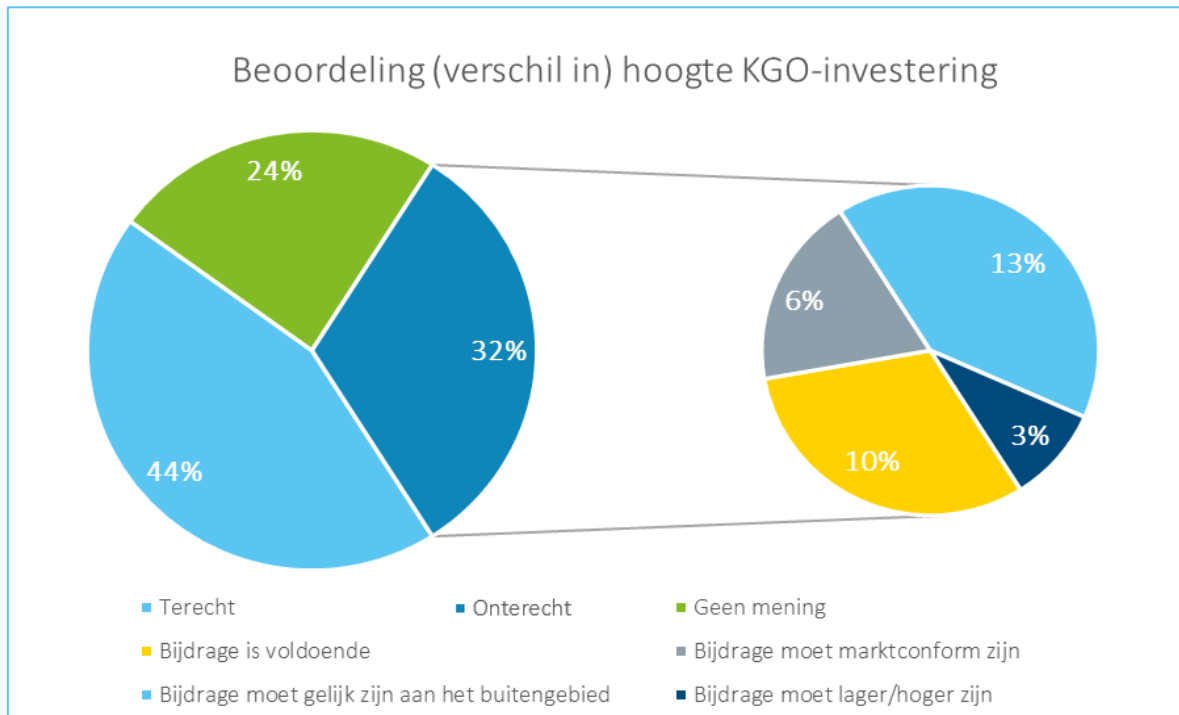
Het KGO-beleid gaat uit van een balansmodel. Zo kunnen initiatiefnemers onder voorwaarden ook naar andere balansinvesteringen zoeken, waarbij valt te denken aan investeringen in groen, het aanleggen van een poel of duurzaamheidsmaatregelen. Aan de geënquêteerden is gevraagd of in plaats van 1000 m² aan sloop ook een totaal van 500 m² sloop plus daarnaast een investering van minimaal 500 m² aan andere investeringen in relatie tot de natuur-, water-, en klimaatopgaven mogelijk moet zijn. 56% van de geënquêteerden heeft aangegeven het eens te zijn met deze optie, waarbij het merendeel hiervan wel vindt dat deze extra investering moet plaatsvinden in de fysieke ruimtelijke kwaliteit zoals de aanleg van houtwallen, bomen of poelen. Investeringen in duurzaamheid worden minder vaak als balansinvestering voor een compensatiewoning genoemd.

2.3.4 Compensatie KGO

In deel 1 van de enquête is aan de geënquêteerden gevraagd wat ze ervan vinden dat de gemeente een tegenpresentatie vraagt in ruil voor de bouw van een nieuwe woning. Hierbij is uitgelegd dat het beleid van de gemeente ervan uitgaat dat bij een initiatief binnen de bebouwde kom, een KGO-bijdrage van €25,-/m² moet worden geleverd. In het buitengebied wordt de hoogte van deze investering bepaald door marktwerking en hierbij fluctueren de kosten voor sloop tussen ± € 50,- en € 200,-/m².

Naast de vraag of de geënquêteerden het eens zijn met het feit dat er een tegenprestatie wordt verlangd (waarop 52% 'ja' heeft geantwoord in deel 1, zie paragraaf 2.2.2), is in deel 2 gevraagd of het terecht is dat er een verschil in hoogte zit tussen het buitengebied en de bebouwde kom. Hierbij geeft 44% van de geënquêteerden aan dat het terecht is dat de bijdrage in het buitengebied hoger is. 32% vindt het daarentegen onterecht. Het overige deel van de mensen (24%) geeft aan geen mening te hebben hierover. Mogelijk omdat ze niet voldoende op de hoogte zijn om te beoordelen wat wenselijk is. De verdeling is weergegeven in het linker diagram van figuur 8.

Het rechter diagram van figuur 8 geeft weer hoe de verdeling is van die 32% geënquêteerden -die hebben aangegeven dat het verschil onterecht is- op de vraag wat ze van de hoogte van de KGO-bijdrage van €25,-/m² binnen de bebouwde kom vinden. 13% vindt dat de KGO-bijdrage binnen de bebouwde kom gelijk moet zijn met die van het buitengebied, 6% vindt dat deze marktconform moet zijn en 10% vindt dat de bijdrage van €25,-/m² voldoende is. Van de 3% die aangeeft dat de bijdrage lager/hoger moet zijn, geeft het grote gros een bedrag van € 10,- of lager aan. Het wordt een papierentijger genoemd die niet logisch is en kostenverhogend werkt.



Figuur 8: Beoordeling verschil in hoogte KGO-investering binnen en buiten de bebouwde kom en mening over de hoogte van de KGO-bijdrage binnen de bebouwde kom

Verschil in bijdrage afhankelijk van woonsituatie

Van de mensen woonachtig in het buitengebied van Wierden vindt 40% het verschil in bijdrage terecht en 44% onterecht. Bij de mensen woonachtig binnen de bebouwde kom vindt 45% het verschil terecht en 28% onterecht. Binnen de bebouwde kom wonen ook meer mensen die hebben aangegeven geen mening te hebben over de hoogte van de bijdrage. Van de geënquêteerden woonachtig in het buitengebied die het verschil in bijdrage onterecht vinden, heeft 50% aangegeven dat de bijdrage binnen de bebouwde kom gelijk moet zijn aan die in het buitengebied. 15% vindt dat de bijdrage in ieder geval marktconform moet zijn. Van de geënquêteerden woonachtig binnen de bebouwde kom die het verschil onterecht vinden, geeft 35% aan dat deze gelijk moet zijn met de bijdrage in het buitengebied, 22% vindt dat de bijdragen marktconform moeten zijn.

Verschil in bijdrage afhankelijk van deelname RvR/KGO

84 geënquêteerden hebben aangegeven dat ze sinds 2006 betrokken zijn geweest bij een RvR/KGO-initiatief of dat ze verwachten op termijn betrokken te raken. Hiervan vindt 62% het verschil in bijdrage onterecht en 32% vindt het terecht. Wanneer de huidige woonsituatie van deze geënquêteerden wordt meegenomen, is te zien dat van de mensen die woonachtig zijn in het buitengebied en hebben deelgenomen aan een RvR/KGO-initiatief (48 totaal) 37,5% het terecht vindt dat de bijdrage in het buitengebied hoger ligt en 58% vindt het onterecht. Van de geënquêteerden binnen de bebouwde kom die hebben deelgenomen aan een RvR/KGO-initiatief (37 totaal) vindt 24% het terecht dat de bijdrage in het buitengebied hoger ligt en vindt 68% het onterecht.



Verskil in bijdrage afhankelijk van leeftijd

Wanneer de vergelijking omtrent het verschil in KGO-bijdrage -tussen de bebouwde kom en het buitengebied- wordt gemaakt op basis van leeftijd, is te zien dat het resultaat tussen de verschillende leeftijdsgroepen redelijk vergelijkbaar is. Bij de leeftijdsgroep 18-35 jaar vindt 47% het verschil in bijdrage tussen de bebouwde kom en het buitengebied terecht. Voor de groep 36-65 jaar is dit percentage 39% en bij de groep van 65+ is dit percentage 53%.

32% van de 18-35 jarigen vindt het verschil in bijdrage onterecht. Voor de groep 36-65 jaar is dit percentage 36% en bij de groep van 65+ is dit percentage 24%.

2.4 Deel 3: Evaluatie proces RvR- en KGO-beleid door initiatiefnemers

Om inzicht te verkrijgen in de werking van het RvR- en KGO-beleid is aan de geënquêteerden gevraagd of ze betrokken zijn geweest bij een initiatief en hoe ze het proces hebben ervaren. Hierop hebben 24 geënquêteerden aangegeven dat ze betrokken zijn geweest, 60 mensen hebben aangegeven *nog* niet betrokken te zijn geweest en 5 geënquêteerden weten niet of ze betrokken zijn geweest. Het overige deel van de geënquêteerden is niet betrokken geweest bij een RvR/KGO-initiatief. Alleen de geënquêteerden die hebben geantwoord dat ze reeds betrokken zijn geweest bij een initiatief hebben enkele aanvullende vragen over het proces gekregen.

Van de 24 geënquêteerden die betrokken zijn geweest, was dit in 38% van de gevallen tussen 2006 en 2011. Dit betrof de eerste versie van het RvR-beleid van de gemeente Wierden.

17% heeft het initiatief doorlopen tussen 2011-2017. In 2011 heeft de gemeente Wierden een beleidsaanpassing doorgevoerd.

30% heeft het initiatief doorlopen tussen 2017 en 2022. In 2017 vond er wederom een aanpassing in het RvR-beleid plaats waarbij de regelgeving werd vereenvoudigd.

13% heeft het initiatief vanaf 2022 doorlopen.

Er is 1 geënquêteerde (4%) die momenteel nog een procedure voor zijn/haar initiatief heeft lopen.

Zie voor de verdeling figuur 9.



Figuur 8: Periode waarin initiatiefnemers de procedure hebben doorlopen

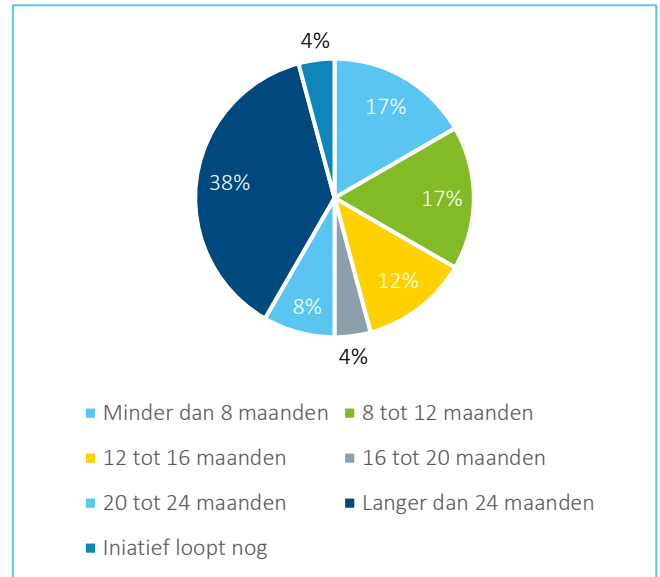


2.4.1 Doorlooptijd en ervaring

Aan de initiatiefnemers van een KGO-initiatief is gevraagd hoelang de doorlooptijd van het initiatief was tot aan vaststelling van het bestemmingsplan, dit is weergegeven in figuur 10.

De doorlooptijd van de initiatieven varieerde van minder dan 8 maanden tot langer dan 24 maanden. Wanneer dit vergeleken wordt met de beleidsperiode waarbinnen het initiatief is doorlopen komen er geen duidelijke verschillen naar voren. In totaal duurde 33% van de initiatieven minder dan een jaar. 25% duurde 1 tot 2 jaar. 38% duurde langer dan 2 jaar.

In zijn totaliteit vonden de initiatiefnemers de doorlooptijd tot 16 maanden prima, waarbij wel wordt aangegeven dat het fijner was geweest als het korter had gekund. De 16 maanden vormt een omslagpunt in de antwoorden. Bij initiatieven die langer duurden dan 16 maanden, gaven de initiatiefnemers aan dat de doorlooptijd tegen viel en veel te lang was. Alle initiatiefnemers waarvan het initiatief langer dan 24 maanden duurde, gaven aan dat het proces veel te lang duurde.



Figuur 9: Doorlooptijd KGO-initiatieven

2.4.2 Beleid en houding gemeente Wierden

De gemeente Wierden heeft verschillende keren het RvR- en KGO-beleid aangepast. Aan de geënquêteerden is gevraagd hoe duidelijk zij het beleid van de gemeente vonden ten tijde van het doorlopen van hun initiatief. Van de initiatiefnemers onder het beleid van 2006 tot 2011 vond 67% dat het beleid onduidelijk was of ze kijken er neutraal tegenaan. In 2011 zijn enkele kleine beleidsaanpassingen gedaan, dit heeft echter niet geleid tot een positiever geluid omtrent de beleidskaders. De geënquêteerden die in deze periode een initiatief hebben doorlopen (in totaal 4) vonden het beleid onduidelijk. In 2017 heeft de gemeente Wierden het beleid vereenvoudigd. In totaal hebben 7 geënquêteerden in de periode tussen 2017 en 2022 een initiatief doorlopen. Hiervan hebben 4 geënquêteerden geantwoord dat het beleid onduidelijk was en de andere 3 kijken neutraal tegen het beleid aan. Halverwege 2021 zijn de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' in werking getreden. Hierdoor kunnen sloopmeters (de oppervlakte van gesloopte gebouwen) uit de ene gemeente gebruikt worden voor woningbouw in een andere gemeente. Dit vormt het nieuwe beleidskader voor de gemeente Wierden. Van de 3 geënquêteerden die vanaf 2022 een initiatief hebben doorlopen geven er twee aan dat het beleid duidelijk is en één kijkt hier neutraal tegenaan.

Over de houding van de gemeente ten aanzien van de initiatieven geeft 58% aan dat de gemeente open stond voor het initiatief en/of meedenkend was. 25% gaf aan dat de gemeente zich star opstelde tegenover het initiatief. De overige 17% geeft aan dat de gemeente niet meedenkend was. Laatstgenoemde 2 groepen die een negatieve ervaring hebben gehad met de gemeente betroffen voornamelijk initiatiefnemers in de periode 2006-2011.



3 Conclusies

Met deze verkenning is getracht inzicht te verkrijgen in de mening van de inwoners van gemeente Wierden rondom ruimtelijke ontwikkelingen die voortkomen uit vrijkomende agrarisch bebouwing en het daarmee samenhangende KGO-beleid. Vooral de verschillen binnen en buiten de bebouwde kom hebben geleid tot vragen in de gemeenteraad. Op basis van bovenstaande resultaten kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

- Het bouwen van woningen in het buitengebied is een waardevolle aanvulling. Wel moeten deze, waar mogelijk, gerealiseerd worden op bestaande erven, waarbij de landschappelijke inpassing belangrijk wordt gevonden (omvang, streekeigen, geen grote hekken etc). Met name in het buitengebied wordt verlangd dat de gemeente erop toeziet dat nieuwe huizen geen belemmering gaan vormen voor agrarische bedrijven.
- Een aantal keer wordt benoemd dat terughoudend moet worden omgegaan met het gaan bouwen op onbebouwde ruimte binnen de kern. Deze groene ruimtes betekenen kwaliteit.
- Het mag mogelijk worden om meer dan 2 woningen te realiseren op een bestaand erf, mits hier voldoende compensatie tegenover staat. Regelmatig wordt aangehaald dat dit dan moet zijn ten behoeve van de 'eigen' bewoners en niet voor mensen die het buitenleven niet kennen of voor partijen die er grof geld aan willen verdienen.
- Het stimuleren van woningsplitsing (meerdere woningen onder één dak) wordt als zeer positief ervaren. Hierbij worden voornamelijk woningen voor jongeren, starters en senioren genoemd. Een voordeel is ook dat hierdoor geen kleine dorpjes in het buitengebied ontstaan. Het is de moeite van het onderzoeken waard om de mogelijkheden hiervoor in beleid te verankeren. Inclusief het ontwikkelen van kleinere wooneenheden tegen een kleiner aantal sloopmeters (b.v. 330 m² sloop of minder voor 250 m³ bouw).
- Er wordt wisselend gedacht over de KGO-tegenprestaties. Over het algemeen kan gesteld worden dat een kleine meerderheid (52%) vindt dat de gemeente een tegenprestatie mag vragen bij nieuwe RvR-ontwikkelingen. Er wordt wisselend gedacht over het verschil in de KGO-bijdrage binnen de bebouwde kom en het buitengebied.
- Bij een investering in de kwaliteit in de leefomgeving wordt voornamelijk gedacht aan een investering in de ruimtelijke kwaliteit en minder in sociale kwaliteit en duurzaamheid. Hierbij wordt regelmatig aangegeven dat hieronder géén faciliteiten in het buitengebied worden verstaan (zoals bijvoorbeeld speelveldjes) want het buitengebied moet buitengebied blijven.
- De hoogte van het aantal sloopmeters van minimaal 1.000 m² voor één compensatiewoning en 2.500 m² voor twee compensatiewoningen wordt over het algemeen als een terechte verhouding gezien.
- De beleidsaanpassingen in het verleden rondom KGO en RvR hebben niet direct geleid tot een verduidelijking van het beleid. Het kleine aantal geënquêteerden dat een initiatief heeft doorlopen onder het beleid van de regionale spelregels (2021) vindt het beleid wel wat duidelijker. De uitwisseling van sloopmeters over de gemeentegrenzen heen wordt als zorgelijk beschouwd (53%).



Bijlage 1: Vragenlijst

Beste inwoner,

Hartelijk dank dat u deelneemt aan de enquête "Bouwen binnen het dorp en buitenaf". Deze enquête is een onderdeel van de evaluatie van het bestaande beleid rondom ruimtelijke ontwikkelingen. Aveco de Bondt voert deze enquête uit in opdracht van gemeente Wierden. De antwoorden worden anoniem verwerkt door hen.

Achtergrond

Gemeente Wierden heeft verschillende regels die gelden voor het bouwen van huizen. Een gedeelte van deze regels zorgt ervoor dat de (ruimtelijke) kwaliteit van de omgeving behouden blijft of verbetert. Zo zijn er de regelingen; rood-voor-rood (RvR) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

De regeling rood-voor-rood maakt het mogelijk om in ruil voor de sloop van schuren een nieuwe woning te bouwen in het buitengebied.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zorgt ervoor dat er geïnvesteerd wordt in de (ruimtelijke, sociale) kwaliteit van de omgeving bij nieuwe ontwikkelingen. Denk hierbij aan de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied of de nieuwbouw van een woning op een lege plek in het dorp.

Om na te gaan of het huidige beleid aansluit bij wensen en ontwikkelingen die nu en in de nabije toekomst spelen, horen wij graag uw mening.

De vragenlijst bestaat uit twee delen. Het eerste gedeelte betreft 8 algemene meerkeuzevragen en het tweede gedeelte gaat verder in op de RvR-, en KGO regelingen en bevat 12 tot maximaal 18 meerkeuzevragen.

Wij stellen het zeer op prijs als u beide delen invult. Als het juiste antwoord er niet exact bij staat, kies dan het best passende antwoord. Verderop in de enquête krijgt u de mogelijkheid om desgewenst een toelichting op uw antwoorden in te vullen.

Hartelijk dank voor uw tijd en bijdrage!

Om inzicht te krijgen in de kenmerken van inwoners die deze enquête hebben ingevuld, stellen we u de volgende drie vragen.

1. Wat is uw postcode?

- 7466
- 7467
- 7468
- 7641
- 7642
- 7645



2. Wat is uw leeftijd?

- 18-25 jaar
- 26-35 jaar
- 36-45 jaar
- 46-55 jaar
- 56-65 jaar
- 66-75 jaar
- 76 jaar of ouder

3. Wat is uw huidige woonsituatie?

- Op een erf in het buitengebied met bedrijfsmatige agrarische activiteit
- Op een erf in het buitengebied met kleinschalige/hobbymatige agrarische activiteit
- Op een erf in het buitengebied met agrarische activiteit en van plan deze het komende jaar/de komende jaren te beëindigen
- Op een erf/perceel in het buitengebied zonder agrarische activiteit
- Op een erf binnen de bebouwde kom met kleinschalige/hobbymatige agrarische activiteit
- Op een perceel binnen de bebouwde kom
- Anders, namelijk.....

De gemeente Wierden krijgt regelmatig vragen om een woning te mogen bouwen in het buitengebied of in open plekken in de dorpen. Hierover gaan de volgende vragen.

4. Vindt u dat in het buitengebied nieuwe woningen gebouwd mogen worden?

- Ja, er is behoefte aan nieuwe woningen en in het buitengebied is ruimte genoeg
- Ja, maar alleen op erven waar al gebouwen staan of stonden
- Ja, maar alleen voor starters of senioren in de buurt van voorzieningen
- Nee, nieuwe woningen in het buitengebied zorgen voor belemmering voor de landbouw
- Nee, nieuwe woningen in het buitengebied zorgen voor verrommeling van het landschap en passen beter in de dorpen

Bij de gemeente komen regelmatig vragen binnen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties binnen de bebouwde kom. Onder bepaalde voorwaarden wil de gemeente hieraan meewerken. Zo moet een woning goed passen in een straatbeeld en passen binnen (milieu)regelgeving. Bij een initiatief binnen de bebouwde kom, moet daarnaast een KGO-bijdrage van €25,- /m² geleverd worden. In het buitengebied wordt de hoogte van deze investering bepaald door marktwerking en fluctueren de kosten voor sloop tussen ± € 50,- en € 200,- /m².



5. Wanneer iemand een woning mag bouwen, dan neemt deze grond in waarde toe. Vindt u het terecht dat de gemeente hiervoor een tegenprestatie verlangt en initiatiefnemers vraagt om te investeren in de omgeving?
 - Nee, er is juist behoefte aan nieuwe woningen. Dan moeten initiatiefnemers geen extra kosten hoeven maken;
 - Nee, hierdoor wordt het bouwen van goedkope woningen minder aantrekkelijk, terwijl hier juist behoefte aan is;
 - Ja, wanneer iemand extra ontwikkelingsmogelijkheden krijgt, dan mag hier best iets tegenover staan.

 6. Het beleid van de gemeente gaat er vanuit dat woningen beter in de dorpen kunnen worden gebouwd dan in het buitengebied. Om deze reden is de tegenprestatie die mensen moeten doen bij bouwen in de dorpen lager dan wanneer zij bouwen in het buitengebied. Vindt u dit terecht?
 - Ja, mensen wonen in de dorpen. In het buitengebied hebben andere functies zoals landbouw, natuur of recreatie voorrang.
 - Nee, initiatieven binnen en buiten de bebouwde kom moeten gelijk behandeld worden. Nieuwbouwwoningen binnen de bebouwde kom hebben ook impact op de omgeving.

 7. Wat verstaat u onder een investering in de kwaliteit van de omgeving?
 - Ruimtelijke kwaliteit zoals de aanleg/ aanplant van houtwallen, bomen, vijvers, wandelpaden etc.
 - Duurzaamheid zoals biogas, windenergie, ledverlichting langs fietspaden
 - Sociale kwaliteit/ leefbaarheid zoals de realisatie van speeltuinen en ontmoetingsplekken
 - Anders, namelijk....

 8. Ruimte voor toelichting bij bovenstaande vragen
-

9. Wilt u uw mening geven over RvR en KGO?
 - Ja [indien ja, dan werd de enquête vervolgd]
 - Nee [indien nee, dan werd de enquête beëindigd]
-

Bij de volgende vragen gaan we verder in op de rood-voor-rood regeling en de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. We leggen hieronder uit wat beide regelingen inhouden.

De regeling rood-voor-rood (RvR) maakt het mogelijk om in ruil voor de sloop van schuren een nieuwe woning te bouwen in het buitengebied. Een nieuwe woning moet in principe op de slooplocatie worden teruggebouwd. Voor de bouw van één woning moet minimaal 1.000 m² aan schuren gesloopt worden; voor twee extra woningen moet minimaal 2.500 m² gesloopt worden.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) maakt andere ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk, zoals de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. In ruil voor de ontwikkeling moet geïnvesteerd worden in de omgeving. Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing op de nieuwbouw van woningen in de dorpen. Per m² moet € 25,- geïnvesteerd worden in de (ruimtelijke, sociale) kwaliteit van de omgeving.



10. Bent u sinds 2006 betrokken (geweest) bij een initiatief waarbij er gebruik werd gemaakt van de rood-voor-rood (RvR)/Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) regeling of heeft u plannen hiervoor?
- Ja [indien ja, dan werden een aantal vragen gesteld over de evaluatie van het proces]
 - Nee, nog niet maar ligt (mogelijk) wel in de planning
 - Nee
 - Ik weet het niet

Graag evalueren we het proces rondom uw initiatief.

10a. In welk jaar is het bestemmingsplan van uw RvR/KGO initiatief vastgesteld?

- 2006 tot 2011
- 2011 tot 2017
- 2017 tot 2022
- 2022 tot heden
- de procedure loopt nog

10b. Wat is/was de doorlooptijd van uw initiatief tot het moment dat het bestemmingsplan werd vastgesteld?

- minder dan 8 maanden
- 8 tot 12 maanden (1 jaar)
- 12 tot 16 maanden
- 16 tot 20 maanden
- 20 tot 24 maanden (2 jaar)
- langer dan 24 maanden

10c. Wat vond u van deze doorlooptijd?

- Prima
- Een kortere doorlooptijd was fijner geweest, maar het was oké
- Het viel me tegen. De doorlooptijd was lang
- De doorlooptijd was véél te lang

10d. Hoe duidelijk vond u de beleidsregels zoals opgenomen in het RvR/KGO-beleid dat de gemeente destijds hanteerde/hanteert

- zeer onduidelijk
- onduidelijk
- neutraal
- duidelijk
- zeer duidelijk

10e. Hoe heeft u het contact met de gemeente ervaren tijdens het initiatief?

- De gemeente stond open voor mijn initiatief
- De gemeente was meedenkend
- De gemeente was niet meedenkend
- De gemeente stelde zich star op

10f. Ruimte voor toelichting op voorgaande evaluatievragen



Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan leegstaande schuren, bestaat de mogelijkheid om een woningbouwkavel te realiseren waarop een compensatiewoning van maximaal 750 m³ gebouwd mag worden. Bij de sloop van minimaal 2.500 m² aan leegstaande schuren, mogen twee compensatiewoningen van elk maximaal 750 m³ worden gebouwd. Dit leidt vaak tot ruime vrijstaande woningen. Volgens de Lokale Woonagenda 2022-2026 van de gemeente Wierden is er tot 2031 behoefte aan 860 extra woningen, rekening houdend met de landelijke woningtekorten. Volgend aan het meest recente woningmarktonderzoek is er vooral behoefte aan betaalbaar (levensloopbestendig) woningaanbod.

11. Wat vindt u van de mogelijkheid om een nieuwe ruime vrijstaande woning van maximaal 750 m³ te kunnen bouwen in ruil voor de sloop van leegstaande schuren.
- Mooi, want op een kavel in het buitengebied is een ruime vrijstaande woning passend
 - Prima, mits deze woning op een juiste manier in het landschap wordt ingepast
 - Jammer, want dit biedt vaak maar plek aan enkele (welgestelde) personen. Daar hadden ook meerdere kleinere (goedkopere) wooneenheden kunnen staan.
 - Hier heb ik geen mening over
 - Anders, namelijk.....
12. Wat vindt u van de verhouding van 1.000 m² sloop van leegstaande schuren ter compensatie voor de bouw van een woning van maximaal 750 m³?
- De verhouding is niet goed; het aantal sloopmeters is te laag
 - De verhouding is goed
 - De verhouding is niet goed; het aantal sloopmeters is te hoog
 - De verhouding is niet goed; de compensatie van 750 m³ is te laag

In 2021 hebben vijf Twentse gemeenten de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidwest-Twente' geïntroduceerd. Hierdoor kunnen sloopmeters (de oppervlakte van gesloopte gebouwen) uit de ene gemeente gebruikt worden voor woningbouw in een andere gemeente. Bijvoorbeeld, sloopmeters uit de gemeente Wierden kunnen nu bijdragen aan woningbouw in één van de andere vier gemeenten en andersom.

13. Wat vindt u van deze regeling?
- Dit is een mooie wisselwerking en het maakt de kans van slagen van een initiatief groter.
 - Ik vind het zorgelijk. Hiermee lijken er in gemeente Wierden veel huizen te worden gebouwd, maar de leegstaande schuren worden in andere gemeenten gesloopt, waardoor de oude, vervallen schuren in onze gemeente blijven staan.
 - Ik vind het zorgelijk. Hiermee lijken er in gemeente Wierden veel leegstaande schuren te worden gesloopt, maar de woningen worden in andere gemeenten gebouwd.
 - Hier heb ik geen mening over.



14. Als je voor minimaal 1.000 m² sloopmeters een woning van maximaal 750 m³ mag bouwen, hoeveel sloopmeters zouden er dan volgens u tegenover een kleinere woning van bijvoorbeeld 250 m³ moeten staan?
- Dezelfde verhouding, dus circa 330 m² sloopmeters voor een starterswoning van 250 m³
 - Er moeten naar verhouding meer sloopmeters staan tegenover een kleinere woning, want anders kan iedereen door sloop van een oude, kleine schuur al een kleinere (starters- of senioren)woning op het erf bouwen.
 - Er moeten naar verhouding minder sloopmeters tegenover een kleinere woning staan, want er is grote vraag naar kleinere (starters- of senioren)woningen en zo wordt de bouw hiervan gestimuleerd.
15. In het huidige beleid mogen er maximaal 2 compensatiewoningen op een erf teruggebouwd worden. Bent u van mening dat dit verruimd mag worden naar méér dan 2 compensatiewoningen, wanneer dit aansluit bij de woonbehoefte (starters, ouderen, betaalbaar)?
- Ja, mits de wooneenheden binnen hetzelfde woonvolume van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd
 - Ja, dit betreffen kleinere compensatiewoningen, dus moet het mogelijk zijn om er meer dan 2 te realiseren
 - Nee, meer dan 2 woningen op een erf terugbouwen is niet wenselijk omdat dit leidt tot verrommeling van het landelijk gebied en/of mogelijke belemmeringen voor de landbouw.
16. Een andere manier om (betaalbare) woningen toe te voegen aan het buitengebied is het (juridisch) splitsen van woningen. Vindt u dat de gemeente Wierden woningsplitsing (meerdere woningen in één gebouw) behoort te stimuleren of ontmoedigen?
- Stimuleren, maar wel met een tegenprestatie (b.v. een financiële bijdrage aan Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)
 - Stimuleren, maar hier hoeft niet persé een tegenprestatie tegenover te staan
 - Stimuleren, maar alleen als de woning tijdelijk wordt toegestaan voor (pre)mantelzorg
 - Stimuleren wanneer locaties vlakbij kernen en/of voorzieningen liggen; daarbuiten ontmoedigen
 - Ontmoedigen, er komen al te veel woningen in het buitengebied
 - Hier heb ik geen mening over
17. Vindt u dat de gemeente mag afwijken van het uitgangspunt dat een compensatiewoning op slooplocatie moet worden teruggebouwd als hiermee andere belangen zoals onder andere landbouw, natuur en klimaat gediend worden.
- Ja, wanneer woningen een belemmering vormen voor landbouw, natuur of klimaatdoelen moet overwogen worden woningen op een andere locatie terug te bouwen
 - Ja, de gemeente moet gebieden/zones in of rondom de kernen aanwijzen waar deze compensatiewoningen kunnen worden teruggebouwd
 - Ja, enkel wanneer de erfeigenaren hier open voor staan
 - Nee, de compensatiewoningen moeten op de slooplocatie worden teruggebouwd om verrommeling van het landelijk gebied te voorkomen
 - Hier heb ik geen mening over



18. Stelling: Wanneer een ontwikkellocatie waar leegstaande schuren worden gesloopt óók in een gebied ligt waar natuur-, klimaat- of wateropgaven gerealiseerd moeten worden, moet het mogelijk zijn voor een initiatiefnemer om extra te investeren in deze opgaven tegen inlevering van een beperkter aantal sloopmeters. Kort samengevat: in plaats van 1000 m² sloopmeters voor de realisatie van een nieuwe woning kan ook een bijdrage worden geleverd door 500 m² te slopen plus 500 m² voor bijvoorbeeld de “aanleg” van nieuwe natuur of (water)retentiegebied.

- Eens
- Oneens
- Hier heb ik geen mening over

Eén van de doelstellingen van het beleid is het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteit. Via rood-voor-rood (RvR) gebeurt dit onder meer door de sloop van leegstaande stallen. Daarnaast zijn bij de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (andere) investeringen in de kwaliteit van de omgeving nodig.

Bij de gemeente komen regelmatig vragen binnen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties binnen de bebouwde kom. Onder bepaalde voorwaarden wil de gemeente hieraan meewerken. Zo moet een woning goed passen in een straatbeeld en passen binnen (milieu)regelgeving. Bij een initiatief binnen de bebouwde kom, moet daarnaast een KGO-bijdrage van €25,- /m² geleverd worden. In het buitengebied wordt de hoogte van deze investering bepaald door marktwerking en fluctueren de kosten voor sloop tussen ± € 50,- en € 200,- /m².

19. Wat vindt u van het verschil in hoogte van de investering binnen de bebouwde kom (€25/m²) en buiten de bebouwde kom (€50-€200/m²)?

- Dit is terecht
- Dit is onterecht
- Hier heb ik geen mening over

20. Wat vindt u van de hoogte van de bijdrage van € 25,-/m² aan Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving bij initiatieven binnen de bebouwde kom?

- Deze bijdrage is voldoende
- Deze bijdrage moet lager/ hoger zijn, namelijk: €.... /m²
- Deze bijdrage moet gelijk zijn aan de bijdrage in het buitengebied
- Bijdrage moet marktconform zijn en door een onafhankelijke instantie/makelaar getaxeed worden.

21. Ruimte voor toelichting op voorgaande vragen



Afronding enquête

Gemeente Wierden organiseert een infoavond waar de resultaten van deze enquête worden gepresenteerd. Een uitnodiging hiervoor volgt in het huis-aan-huis weekblad 'De Wiezer' en via social media kanalen van de gemeente. Wilt u de uitnodiging graag ook persoonlijk per e-mail ontvangen? Laat dan uw e-mailadres hier achter. Aveco de Bondt koppelt uw gegeven antwoorden los van het e-mailadres, voordat het e-mailadres wordt doorgegeven aan gemeente Wierden. Zo is geborgd dat uw antwoorden, door de gemeente Wierden, niet naar u te herleiden zijn en de anonimiteit gegarandeerd is.

22. Wilt u een persoonlijke uitnodiging ontvangen voor de infoavond?

- Ja [indien ja; e-mailadres:]
- Nee

Bedankt voor uw deelname!

We waarderen het erg dat u de tijd heeft genomen om onze vragen te beantwoorden. Uw feedback is voor ons van grote waarde en helpt ons om de (ruimtelijke) kwaliteit van ons buitengebied te verbeteren.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact op met Karin Oude Avenhuis of Gerard Sluiskes van de gemeente Wierden via 0546-580838.

Nogmaals hartelijk dank voor uw inzet!



Bijlage 2: Gegeven toelichtingen door geënquêteerden

(waarbij toelichtingen die eventueel herleidbaar zijn naar een persoon/situatie weg zijn gelaten)

Bij vraag 7: 'Wat verstaat u onder een investering in de kwaliteit van de omgeving?' Anders, namelijk;...

Slechte vraagstelling

antwoord 1 + 3

lik mijn reet met klimaat en duurzaamheid, duidelijk?

Onderhouden van wat er allemaal is

Voor alle drie is wat te zeggen

Dat alles netjes wordt onderhouden

Ben hier tegen dus is deze vraag niet relevant.

Zie onderstaande

landelijk gebied moet zoveel mogelijke landelijk blijven dus niet te veel voorzieningen treffen, het is inherent aan de keuze buiten de bebouwde kom te wonen

Een veilige omgeving zowel in als buiten de bebouwde kom.

burgers in de bebouwde kom hoeven niet te investeren dat moet de gemeente doen

Leefbaarheid is ook een ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhoud van groen, parkeerplaatsen en trottoirs .

alle drie bovenstaande opties

Bebouwing passend bij de omgeving.

Mantel zorg bouw. Bijop het eigen terrein

Een goede mix van woningbouw, wandelpaden, bomen en rustpunten

Landbouw boeren

Alle genoemde opties, ze zijn allemaal nodig.

Afhankelijk van de ontwikkeling kan een initiatiefnemer een investering in de ruimtelijke kwaliteit doen.

Ruimtelijke kwaliteit gaat over gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. En initiatieven kunnen bijdragen aan alle bovenstaande punten.

Natuur behouden en ontwikkelen

Ook wat boven wordt genoemd, maar daar kun je zelf niet zoveel aan doen. Zorgen dat jouw eigen omgeving netjes en schoon en groen wordt of blijft.

Leefbaarheid voor de buurt

Niets. Mensen willen juist buiten wonen voor de rust en dat er niets is. Geen overlast van burens, parkeerproblemen bijvoorbeeld

zorgen dat buitengebied ook echt buitengebied blijft !!!

goede bereikbaarheid

Beplanting en onderhoud daarvan.

verbetering van de infrastructuur

sluipverkeer groeiend probleem

Behoud van agrariërs, zij onderhouden het groen in het buitengebied.

Hoeft niks



Bij vraag 8: 'Ruimte voor toelichting bij bovenstaande vragen'

We hebben de neiging om open ruimtes tussen bebouwing te vullen met andere bebouwing. Ik denk dat het belangrijk is dat als je in het buitengebied gaat bouwen dat je de ruimte ertussen behoudt. Dat de kwaliteit van de ruimte, het landschap en de keuze om vrijaf te gaan wonen bewaard blijft en dat de ruimte tussen dorp en nieuwe ontwikkelingen op een erf of tussen erven uiteindelijk ook niet volgebouwd gaat worden. Want dan ontstaan er weer dorpen (zoals dat vroeger natuurlijk ging). Daarin moeten er denk ik heldere keuzes en regels gemaakt worden zodat dorp blijft en buitengebied buitengebied

Ad 7. Absoluut geen (grote) windmolens in de gemeente Wierden. Duurzaamheid zoals biogas, ledverlichting langs fietspaden ook belangrijk!

Meer groen en water

Het is belangrijk dat wanneer ergens gebouwd mag worden het past in de omgeving! Vooral ruimte, groen, speelgelegenheid zijn belangrijk in de buurt van woningen....

Bescherm het nog resterende groen in het buitengebied!

Eenzijdige vraagstelling. Je kunt ook kijken naar soort woningen. Al die villa's die door bepaalde aannemers / ontwikkelaars die kind aan huis zijn in het gemeente huis kunnen meer bijbetalen dan goedkope en betaalbare woningen.

Nu binnenkort in het dorp Enter een grote basisschool wordt gebouwd zou ik de gemeente willen verzoeken / nee eigenlijk erop wijzen dat deze vrijkomende plekken van de oude scholen gebruikt wordt om woningen te bouwen voor ouderen .

er is veel te weinig bouwgrond voor particuliere woning bouw alles is in handen van project ontwikkelaars die de prijs alleen maar opjagen

Elkaar in de buurt kennen, wat voor elkaar willen doen, zorgen voor elkaar, een leefbare sociale omgeving waar iedereen meedoet

Onderhouden van wegen, fietspaden, sloten en al de natuur die de laatste jaren is aangelegd

Het bouwen van woningen in het buitengebied moet zeker makkelijker gemaakt worden en leveren van een tegenprestatie niet persé duurder. Het probleem nu is dat buitenaf wonen erg duur is, hierdoor creëer je een situatie die niet wenselijk is. Dure woningen zijn vaak alleen betaalbaar voor westerlingen of andere "stadsen", deze mensen denken dat het buitenaf wonen gelijk staat aan rust en stilte. Ik ben afkomstig uit een boeren familie en heb jaren in deze sector gewerkt en weet dus dat dit volledig onjuist is. Door het creëren van deze situatie krijg je veel klachten in de vorm van geluid en stankoverlast. De meest ideale situatie lijkt mij dat je wonen in het buitengebied goedkoop houdt, maar dan wel voor inwoners van onze gemeenten en bij voorkeur zelfs alleen voor mensen die al wonen in het buitengebied. Denk hierbij aan kinderen van boeren. Uiteraard zal dit qua wet en regelgeving niet makkelijk worden.

Bij vraag 6 wordt ten onrechte gesteld dat de tegenprestatie in dorpen lager is. Dat is onjuist. De tegenprestatie zit echter (vaak) verwerkt in de grondprijs. Omdat bij RvR en KGO de gemeente niet tussen eventuele grondoverdracht(en) zit, is voor deze instrumenten een andere vorm van de bijdrage bedacht in de vorm van een KGO- of RvR bijdrage. Omdat RvR en KGO ook vaak een kavel-ontwikkeling is en geen gebiedsontwikkeling, vallen zinnige investeringen niet altijd samen met de locatie. Dit is bij gebiedsontwikkelingen vaak wel (maar ook niet altijd) het geval. Ik ben het met beide stellingen niet eens omdat dit een onjuiste vraag is en het is kwalijk dat op deze manier ook het onjuiste beeld wordt verstrekt dat RvR/KGO-ontwikkelen wel financieel bijdragen aan investeringen en binnenstedelijke ontwikkelingen niet. Jullie behoren beter te weten!

Een mix van alle drie antwoorden

Investering in de kwaliteit van de omgeving is ook investeren in behoud van cultuurlandschap en cultuur.

Het valt mij op dat er in Wierden ineens veel lelijke witte vrijstaande huizen staan op plekken waar eerder weilanden waren.

Bij vraag 7, er zijn de laatste jaren te veel houtwallen ed verwijderd , zit komt het landschap niet te goede



Voorkom het volbouwen van open ruimtes in de dorpen. Groene longen.

Bij vraag 4 kun je maar één antwoord geven, maar ik ben er ook tegen omdat de landbouw wordt belemmerd.

Aanleg van een fietspad langs Goorseweg

Wij nu een mooi buiten gebied zo laten daarbij moet almelo achter achter het Twentekanaal blijven het is geen gezicht met die blokken dozen

je ziet nu vaak woningen gebouwd worden waar eerder nooit op gebouwd mocht worden maar nu zijn er blijkbaar mensen die meer mogen en vaak daarvoor een speciaal bureau inhuren die de gaten in de wet kennen

Wierden heeft in de bebouwdekom geen buurthuis

Investering in de kwaliteit van de omgeving is levens geluk in goed overleg kan er gebouwd worden zonder belastende regels wat geldt voor bouwen en in overleg met provincie die andere regels hanteren

Betrokken zijn bij bv een buurtvereniging of andere sociale activiteiten ivm gemeenschapszin

binnen de BK mag men verwachten dat de gemeente voorzieningen treft, daar buiten niet althans geen speelvoorzieningen etc etc,

Bouw svp zoveel mogelijk aan de rand vh dorp, ook vanwege de bereikbaarheid van voorzieningen. Zorg voor zo min mogelijk versnippering. Gebruik landbouwgronden voor bonen, bos en natuur. Voorkom misbruik van de RvR regeling door investeerders.

Bouwen in buitengebied toestaan maar onder bepaalde voorwaarden. Zoals minimale kavelgrote, clustergewijs, passend in landschap, geen afrasteringen e.d. Inschakelen van landschaparchitecten. Stimuleren en sturen op duurzaam landschapsbeheer.

Laat buitengebied uit natuur en landbouw bestaan!

alles moet wel in relatie met elkaar staan, dus niet "afkopen" op een plaats waar men zelf niets mee te maken heeft

Betaalbare woningen soort bejaardentehuis waar ook echtparen ook nadat een van hen hulpbehoevend is. voor ouderen waar ook voor echtparen

Kwaliteit van de omgeving is ook zorgen voor een veilige en prettige leefomgeving

De belangrijkste afweging moet zijn, waarom breiden we uit en voor wie? Houden we bij uitbreiding rekening met de bestaande kernkwaliteiten van het gebied. Als we voor een specifieke doelgroep willen bouwen bv. jongeren en senioren is dan bouwen richting het buitengebied wel een logische stap, of moeten we dan bouwen rondom voorzieningen, knooppunten en ontsluitingsroute.

Momenteel zien de vrije parkeerplaatsen in de Weuste zeer onverzorgd uit.

Ik vind het vooral belangrijk dat het eerlijk blijft. Dat jongeren/jonge gezinnen (mijn kinderen 😊) de kans/keuze hebben om in Wierden te wonen. En het liefst alle generaties gemixt en naast elkaar wonend. Niet 1 grote jonge wijk, en niet alleen senioren in appartement oid

Project ontwikkelaars mogen niet grond buiten de bebouwde kom kopen om geld te verdienen. Woning eigenaren ook in principe niet, maar binnen redelijke grenzen. Tenzij alsnog huizen worden gebouwd op een erf die tonnen kosten met grote winsten.

Ik vind dat we als inwoners die lasten gezamenlijk moeten dragen. Het gaat om het doorschuiven van woningen; laat mensen in het buitengebied bouwen waardoor er (nog redelijk betaalbare) woningen in de kern vrij komen. En huurwoningen niet te vergeten. We willen jongere generaties ook graag houden en vergrijzing tegengaan.

Kunnen de boeren hun mest ook kwijt, in mestvergusters

Vragen en antwoorden zijn een beetje tegenstrijdig voor binnen en buiten de kom.

Er mogen wel huizen worden gebouwd in het buiten gebied, maar moet veel kritischer worden gekeken naar wat voor soort woning. Er zijn de laatste tijd te veel woningen gebouwd die niet in het karakter van het buitengebied passen

In het buitengebied staan al veel bomen en houtwallen. Het hoeft geen bos te worden. Open landschap is ook een kwaliteit.

Het moet er mooier op worden. Maar de landbouw moet er geen hinder van hebben nu niet en in de toekomst. Het buitengebied moet wel onderhouden worden.



Zodat ouderen bij de kinderen kunnen blijven wonen. Win- win situatie

De gemeente moet de gemeente voorzien van genoeg woningen en/of appartementen.

Ik vind het prima dat er in de buitengebieden wordt gebouwd, maar ik vind het ook belangrijk dat daar dan mensen komen te wonen uit Wierden zelf. Het gebeurt te vaak dat mensen van buitenaf in het buitengebied komen wonen en initiatieven van boeren juist tegengaan. Creëer een regel; voor Wierdenaren, door Wierdenaren. Ik denk dat je dan vanuit alle kanten meer bereidheid creëert.

Bouwen in het buitengebied zoals rood voor rood zou ik als ik jullie was afschaffen. Buitengebied horen geen nieuwe wijk(jes) thuis.

Het is juist goed om in het buitengebied een agrarische erf om te zetten naar een menselijke erf. Dit zou niet extra belast moeten worden. Indien men alleen maar gaat voor grote zelfstandige woningen (villa's) dan zou het in het buitengebied belast moeten worden. Erfdelen heeft juist de toekomst om meer woningen te krijgen voor alle groepen + het buitengebied leefbaar te houden!

Het gaat om beleving en natuur, dit kan prima met een aangepaste wijze van landbouw. Nederland staat bekend (en heeft) een trots op landbouw, dus behouden en versterken.

Buitengebied bouwen in clusters op basis rood voor rood. Binnen bebouwde kom ook zorgen voor een open veld per 100 woningen

Mits het goed onderhouden wordt en niet zoals nu de trottoirs eruit zien. Je breekt je nek van het onkruid waar zijn die oude schuren wij hebben al meerdere jaren naar gezocht ?

Ik vind dat families de mogelijkheid moeten hebben om buitenaf met meerdere generaties te wonen. Van vroegeruit een stukje cultuur. Maar het buitengebied volbouwen om geld te verdienen vind ik fout.

zorgen dat buitengebied ook echt buitengebied blijft voor mensen die in en rondom natuur als of met de boeren willen wonen in in ruimtelijke rustgeevende omgeving. hier betalen ze ook voor niet alleen in geld maar ook dat ze afstand hebben van voorzieningen. Daarbij moet het buitengebied bewaakt en bewaard blijven zodat we nog vele jaren hiervan kunnen genieten. van het leven tussen bos en boerenbedrijven. Ik vind niet dat wij als buitengebied mensen slagtoffer moeten zijn van hoge industrie muren met het daarbijbehorende lawaai, licht en toenemende onrust en verkeer. wij hebben hier recht op. dmv rood voor rood bewaken we samen de buitengebieden zodat deze ook zo blijven. daar mag industrie niet tussen komen!!! helemaal als daar ook nog natuurgebieden naast liggen!

Kwaliteit van omgeving is zeker GEEN industriële ontwikkeling zoals biogasinstallaties of windmolens!!

Ik vind het belangrijk dat de gemeente toeziet op de rood voor rood regeling. In Enter is een huis gebouwd en het huis wat eraf zou moeten, staat er nog onder de noemer "schuur".

Kwaliteit van omgeving is ook hoe zit het eruit. In landelijke omgeving, zoals Hoge Hexel, moet dit ook behouden worden, dus veel groen en ruimte. Maar ook veiligheid, en dit is verlichting voor onze jongeren die op fietst weer naar huis gaan laat, die hebben goede wegen en verlichting nodig.

Kosten voor woningen in het buitengebied voor openbare voorzieningen wegen, riolering e.d. moeten ook betaald worden. In het dorp zijn deze voorzieningen in de grondprijzen verwerkt.

Geen woningen meer buitenaf. Het draagt niet bij aan behoud van natuur. Bouwen op bestaande erven alleen als er word afgeroomd bestaande rood voor rood. We krijgen nu al een wild groei aan woningen buiten af. Grote woningen komen leeg te staan en vroeg of laat krijgen we verwaarlozing van het platteland. De gemeente kan beter de meters aan kopen en aan de bebouwde kom plakken. ik denk dat beter is dan hoe het nu gaat met de wildgroei van woningen buiten af. We krijgen overal kleine dorpjes wat niet bijdraagt aan behoud natuur en verminderen stikstof en Co2.

In het buitengebied zo weinig mogelijk nieuwe woningen erbij. Nieuwe woningen in de dorpen of nieuwbouw aansluitend aan de dorpen.

Het centrum van Wierden zit vol de rupsjes nooit genoeg Lees project ontwikkelaar pikken elke vierkante millimeter in om er grof geld mee te verdienen. Schande Wierden was ooit een gezellige dorpsgemeente

Belachelijk dat er geld wordt gevraagd voor wandelpaden. Nu aan de Weitakkersweg. Er is geen geld voor verkeersremmende maatregelen, maar dat volk in Wierden bedenkt wel op een wandelpad aan te leggen. Puur omdat een paar rechtse lui (die links lullen als het wat oplevert) geld doneren. Gevolg verkeersongelukken situatie.



Maar dat maakt allemaal zeker niet uit! Echt zo ondoordacht, gewoon incapabiliteit van de hele gemeente Wierden.

Ik denk en weet dat er vooral behoefte is aan betaalbare starterswoningen en Tiny houses voor jonge single twintigers die op zichzelf willen wonen.

Het is bij het bouwen van huizen, wel belangrijk om belangen van agrarische sector in de gaten te houden. Het mag niet zo zijn dat door de bouw er klachten komen, waardoor een boer moet wijzigen.

Houd ook de openheid in dorpen. Daar waar al speelplekken zijn, moeten die bewaard blijven.

Nieuwe woningen in en/of bij de dorpen bouwen. In het buitengebied zo min mogelijk nieuwe woningen.

investering in de kwaliteit van de omgeving is iedereen bij gebaat en is alleen maar te stimuleren. Voordelen zijn er voor nu in verband met de schaarste van woningen waarbij bijvoorbeeld de kinderen een woonmogelijkheid krijgen om op het eigen erf te gaan wonen wanneer dit inpasbaar is zonder dat hier iemand aan te kort wordt gedaan! Sociale voordelen voor nu en in de toekomst wanneer het zo wordt ingepast dat de ruimtelijke omgeving wordt verbeterd, waarbij tevens voor nu en in de toekomst de algehele leefbaarheid en de sociale cohesie wordt bevorderd.

Het is jammer dat het fraaie coulissen landschap dat Wierden moet wijken voor nieuwbouw zoals b.v. Zenderink (Oost)

Duurzaamheid is ook belangrijk, maar voor (grote) windmolens is geen ruimte in de bewoonde gebieden.

Tegenprestaties voor nieuwe woningen kan ook zeker effect hebben op buitengebied zonder de landbouw in de weg te zitten. Natuur moet ook onderhouden worden en dat is duur, . Eerst controle op bestaand onderhoud en beheer, wanneer dat akkoord bevonden wordt , kan verder gepraat worden.

Ik vind dat wanneer er ruimte is op een erf, er kinderen een eigen woning mogen bij bouwen. Niet dat er vreemden van buitenaf op je erf erbij komen. Voor de eigen bewoners. Eventueel iets in de buurt bouwen voor de senioren die moeite hebben om naar het dorp te verhuizen of een andere stad.

Er zijn nu binnen de bebouwde kom nog genoeg plekken die als groen aan gegeven staan, maar die geen waarde hebben als groen. Die best bebouwd kunnen worden.

Als ouderen bij hun kinderen kunnen gaan wonen in het buitengebied is het mooi als een gemeente meehelpt. Er is woning tekort . Sta toe dat een schuur verbouwd kan worden tot woning met een redelijke omvang.

Bouwen in buitengebied waarbij ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, zou in mijn ogen eerder moeten kunnen dan bouwen waarbij de ruimtelijke omgeving niet kwalitatief verbetert. Vergunning zou dus eerder verleent moeten worden indien men de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

"Duurzaamheid zoals biogas, windenergie, ledverlichting langs fietspaden" doet de omgeving alleen maar verloederen.

Zonde afbraak boerderij Schoolstraat Daar was een mooie mogelijkheid geweest voor een buurthuis in het centrum. Waar wonen de meeste oude mensen . ja In het centrum en niet aan de rand. En om het erf speeltuin, kinderboerderij en een mooi parkje.

Als iemand grond koopt dan neemt derwaarts na bouwen van een woning niet direct toe. Bijvoorbeeld bij het 'inbreken'...

Bouwen in het buitengebied is slechts mogelijk wanneer de alom bekende projectontwikkelaars er zich mee bemoeien. Erg jammer, de gewone man zou ik in staat gesteld moeten worden om een huis te kunnen bouwen in het buitengebied.

Een appartementencomplex in het buitengebied slaat natuurlijk nergens op, maar als er in stijl van het buitengebied genoeg ruimte is voor bijvoorbeeld een 2000kopper in boerderijstijl. Voor koop of verhuur dan zou dat geen probleem moeten zijn aan de rand van het buitengebied richting het dorp

Vr 6 heeft geen passend antwoord. Ik ben het eens dat bouwen in buitengebied een grotere bijdrage levert, maar niet om de reden die bij het antwoord staat. Bouwen in buitengebied gaat in principe ten koste van landschap, daar moet iets tegenover staan

De overige antwoorden van vraag 7 zijn mijn inziens te allen tijde voor de overheid, gezien dit ook op grond is van de overheid.

Werken aan de verkoeling van de hittestress-plekken in de gemeente welke bekend zijn maar waar geen actie op staat...ondanks de opwarming vd aarde



Helaas heb ik gezien dat beleid er toe leidt dat Notter een wijd verspreide villa wijk wordt. Er is steeds minder authentiek aan met witte huizen en imponerende bebouwing

Optimalisatie van de omgeving, zonder dat dit negatieve impact heeft op de omliggende natuur.

Ruimte voor de jeugd van buitenaf om te bouwen

Er moet ruimte zijn voor maatwerk en daarbij moet er van bestaande kaders kunnen worden afgeweken.

Niet bouwen in het buitengebied!

De landbouw staat voornamelijk bij de veehouderij, erg onder druk, dit komt door verlaging en verkleining van de plaatsingsruimte mest. Dit is gebaseerd op oppervlakte. Ga nu niet nog meer oppervlakte uit de landbouw halen voor woningen of natuur, dat zou zonde zijn.

Recreatie is erg belangrijk in de toekomst van Twente als grote stad...

Er moet wel gekeken worden dat er voldoende ruimte is tussen boerenbedrijven en burgerwoningen, ook mogen boeren niet belemmert worden in de bedrijfsvoering door burgers, denk aan geluidsoverlast buiten kantooruren, geuroverlast op bepaalde tijden, vervuilde wegen tijdens oogstwerkzaamheden e.d. euroverlast

Bij vraag 10f: 'Ruimte voor toelichting op voorgaande evaluatievragen' (i.v.m. eventuele herleidbaarheid zijn hier vijf toelichtingen weggelaten).

Was kavel waar in kade van KGO niet mocht worden gebouwd. En waar nu wel een woning is gerealiseerd

Prima verlopen proces. Goed dat er niet zomaar gebouwd mag worden in het buitengebied maar dat er iets tegenover staat. Gemeente denkt mee in mogelijkheden. Heb ook andere geluiden gehoord maar in ons geval was het prima. Wellicht komt dat ook doordat we de gemeente vanaf moment 0 hebben meegenomen in onze plannen.

Als het proces sneller was gegaan waren de bouwkosten lager geweest.

Beschreven traject is de 2e poging. Eerste poging was voor 2011 en is niet gelukt.

Goed geregeld waarbij de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit ervan er alleen maar beter op is geworden!

Bij vraag 11: 'Wat vindt u van de mogelijkheid om een nieuwe ruime vrijstaande woning van maximaal 750 m³ te kunnen bouwen in ruil voor de sloop van leegstaande schuren.' Anders, namelijk;...

Rood voor rood prima maar bouwen binnen de bebouwde kom. Niet nog meer huizen in het buitengebied.

Geef mensen met eigen grond de mogelijkheid om bij te bouwen zonder verplicht een schuur te slopen

Dit biedt alleen voor bepaalde personen een oplossing en dan met name de ontwikkelaars die het gemeentehuis plat lopen. Op zich zijn goedkope woningen in het buitengebied ook niet een optie dat maakt de kans op verloederding groter.

Prima, maar de nieuwbouw mag geen belemmering zijn voor de agrarische activiteiten op het perceel ernaastactiviteiten

Ook andere woonvormen bv Collectief Wonen (bescheiden eigen woning met gedeelde voorzieningen zoals schuren, tuin, wasmachines etc, eventueel via huur van een collectief eigenaarschap, met een mix aan woonvormen en prijzen

Ben het ook eens dat het in de praktijk alleen voor de welgestelden is, maar ik ben ook tegen rood voor rood voor kleine woningen.

alleen mogelijk maken voor de bewoners van het erf wat herbouwd gaat worden. andere woningzoekenden laten bouwen in of vlak rond het dorp zodat boeren geen hinder krijgen van nieuwe burens, wat betreft de werkzaamheden horende bij een boeren bedrijf.

Bouwen alleen op sloop locatie



Hier moet heel zorgvuldig mee omgegaan worden, anders wordt het iets voor de rijken. In principe mag alleen de oorspronkelijke eigenaar van de schuur daar een woning bouwen en die ook niet binnen een bepaalde tijd verkopen

prima, maar alleen voor eigenaren die al minstens twee jaar op het perceel daadwerkelijk wonen

Één woning voor een schuur, en niet meer. Dat zijn alleen maar grote huizen voor mensen met geld.

Niet meer in buitengebied bouwen blijft geen natuur over.⁷⁸

Niet bouwen in het buitengebied dan krijg je allemaal plukjes wooneenheden behalve bij boerderij woning met aanleunwoning

Zoals ik al eerder heb aangegeven moeten jullie met de regeling stoppen. Bouwen moet je planmatig doen en niet laten afhangen van sloop van schuren. Vervuiling van het landschap zou ik het willen noemen. Bied ook geen soelaas voor het woning te kort.

Meer wooneenheden in het buitengebied ben ik geen voorstander van. Investeren in de kern is waardevoller ook gezien de vergrijzing en goedkoper bouwen voor starters en hun behoefte en dat is niet meer uitsluitend een grote woning.

Geef toestemming voor bouw buitengebied als het inpasbaar is bij reeds bestaande woningen

Prima, maar ik vraag mij wel af hoeveel sloop schuren/panden er nog zijn. Gezien de regeling al langere tijd loopt Het is prima mits inpassing in het landschap goed is. Wel vind ik dat 750 m³ te veel opvalt in het landschap. Een kleinere woning zal minder opvallen en beter passen bij bestaande bebouwing.

Als de bewoners een huis achterlaat waar Wierdense kopers op een of andere manier voorrang hebben, dan prima Helemaal geen woning bouw in buitengebied. Veel mensen met genoeg geld van buitenaf weten niet wat buitenaf leven inhoudt en dit maakt het niet makkelijker voor de landbouwer

Er moet ook een mogelijkheid zijn zonder "dure" aankoop van leegstaande schuren

geen relevante vraag want er zijn geen schuren te krijgen

Op een erf in een passend erfensemble, geen Villa confetti in het buitengebied!!!

Prima, maar kunnen ook kleinere eenheden zijn afgestemd op meerder verschillende gezin samenstelling.

Waarom een max van 750? In andere gemeenten is dit soms 900. Snap idee van max, maar afwijkingen daarvan zijn duur en ingewikkeld.

Rood voor rood betreft een ongerechtvaardigde verrijking voor eigenaren van de grond en de opstallen

Dit moet de gemeente niet toestaan. Het gaat ten koste van de natuur en landbouw bedrijven.

Nieuwbouw zoveel mogelijk in/bij de dorpen en zo min mogelijk in het buitengebied

jammer, want dit biedt plek aan welgestelde personen die naar het landelijke gebied gaan met vooringenomen houding dat het daar rustig is en daardoor krijgen huidige bewoners meer last van hun klachten.

geen bebouwing

Hoe minder woningen in het buitengebied hoe beter

De regeling leidt tot verdere versnippering. Verder is er aan de voorkant geen enkele compensatie geweest om de schuur te bouwen. Waarom wel achteraf om deze te slopen?

verplaats de bouwkvavels op ruime afstand van boerenbedrijven dan is het een mooi iplan



Bij vraag 21: 'Ruimte voor toelichting op voorgaande vragen'

Dorpen moeten groene plekken houden. Hittestress leefbaarheid en mogelijkheid tot recreëren van belang
Soms is het jammer dat alle groen in dorpen en steden volgebouwd wordt, er blijft dan te weinig groen en
speelmogelijkheden over...

In de kernen staan veel meer woningen per 1000 m². Zodat daar meer dan voldoende wordt opgehaald
eigenlijk is het allemaal voor welgestelden en maak de gemeente hier gebruik van zorg voor betaalbare grond voor
nieuwbouw wat voor iedereen betaalbaar is

Bijdrage moet afhankelijk zijn van wat voor een woning er gebouwd wordt. Een welgestelde eigenaar die een grote
woning van 750m² in t buitengebied bouwt kan rustig 200€ per m² aftikken. Maar bij een kleine woning voor opa
en oma of de kinderen vind ik dat het zelfde bedrag als binnen de bebouwde kom moet gelden.

19. Dit is voor mij een onduidelijke vraag. Wat betekent het dat de kosten van sloop tussen de €50 en €200 zijn
voor de hoogte van de bijdrage KGO. En worden hier soms saneringskosten onder de sloopkosten geschoven? Je
zou zeggen dat los van de plek waar nieuw gebouwd wordt (binnen of buiten de bebouwde kom) de sloopkosten
van de oude opstal buiten de bebouwde kom gelijk zijn. Worden hier niet de sloopkosten en
investeringskosten/bijdragenKGO door elkaar gehaald? vraag 20: voor € 25,- doe je erg weinig binnen de
bebouwde kom. Aan de andere kant is de aankoop van grond binnen de bebouwde kom waarschijnlijk weer duur.
Los daarvan zou het goed zijn om hier zeer beperkt aan mee te werken omdat we binnen de bebouwde kom
ruimte nodig hebben voor klimaatadaptatie. Dat is (voor meer mensen) belangrijker. Iemand uit het buitengebied
die in de kern wil gaan wonen kan zich ook gewoon met alle andere mensen "in de reguliere woningmarkt" voegen,
en het bezit in het buitengebied verkopen (waarbij de nieuwe eigenaren ook kunnen kiezen voor
sloop/nieuwbouw).

Knooperven zijn mooi voorbeeld van hoe een voormalige boerderij herzien kan worden. Mocht dit omliggende
landbouw benadelen, zou er gekeken moeten worden hoe die landbouw prevaleert boven de woningbouw.
Samen leven in het landelijk gebied. Wellicht dat er een voorwaarde voor sociale/economische binding met het
gebied voor de starters opgenomen kan worden.

Ik vindt de KGO op zich al niet goed. Een papieren tijger die niet logisch is.

geen mening over maar dat kon ik niet aangeven

Het bebouwen van landbouwgrond in de kern of vervanging van oude gebouwen is goed voor het straatbeeld

Ik vind het bijzonder dat de kgo ook gebruikt kan worden voor aanleg van groen of bestrating op het eigen perceel

Binnen de bebouwde kom moeten niet meer bouwblokken komen. Alleen op sloop locaties dezelfde meters
terugbouwen. Dorp Enter versteend steeds meer. Appartementen niet hoger dan 3 lagen.

Ik kan niet zeggen of het bedrag €25 voldoende is. Ik weet niet hoe dit geld besteed wordt en of dit dan voldoende
is

Bij veel vragen zijn de meerkeuze antwoorden ruim opgeschreven, waarbij ik het vaak niet eens was met alle
antwoorden. Dit maakt de enquête lastig in te vullen

Bij herbouw ook aandacht voor de landschappelijke inpassing van het erf.

De vragen over de verhouding tussen sloop m2 en herbouw m3, zijn lastig beantwoorden omdat geen
achtergrondinformatie wordt gegeven waarom voor die verhouding gekozen is. Hoe is deze wet/ dit beleid tot
stand gekomen?

Meerdere kleinere woonsituaties kun je prima niet rommelig inpassen op eenzelfde erf. Schuurwoning, hooiberg,
kookhuisjes, etc zodat het lijkt op een boerenerf maar wel plek biedt aan meerdere huishoudens. Tiny houses
tussen nieuw natuur, waardoor vanaf de straat niet rommelig oogt kan prima.

Bouwen en belastingen kosten zo al genoeg

Bijna alle vragen insinueren, dat de kwaliteit van het buitengebied onvoldoende is. Naar mijn mening is deze
uitstekend. Waarom moet ervan alles worden bijgepoot? Hou in ieder geval in de gaten, dat de boeren niet
worden belemmerd. Een vervelende nieuwelings kan voor hen veel problemen opleveren.

In het buitengebied kost het al meer om de omgeving aan te leggen en te onderhouden dus waarom ook nog eens
meer betalen



Wat betreft het delen van woningen kan daar nog veel winst op behaald worden. Ik heb met regelmaat om mij heen gehoord dat een woning delen met bijv. Ouders om in de toekomst mantelzorg te kunnen verlenen werd afgeketst. Een ontzettend gemiste kans aangezien de druk op de zorg ook immens hoog is. Ga hier als gemeente actiever mee bezig, stimuleer juist zulke initiatieven. Dit biedt voor vele families een uitkomst!

Heel veel opgaven liggen al bij gemeenten, ik vind dat gemeenten nog meer moeten doen en daar ook extra geld moeten genereren. En dan ook wel anticiperen/participeren in ideeën.

Symbolisch bedrag, wanneer er woonvoorzieningen worden gebouwd drijft deze bijdrage de verkoopprijs op

Geen bedrijven op de plaats van gestopt agrarische bedrijf in het kader van oneerlijke de

Peesoonlijk vind ik dat je bij de geldprijzen moet kijken wat de situatie is. Bij ons zijn de kinderen op een boereerf grootgebracht. Als zij dus nieuw willen bouwen zijn ze veel meer geld kwijt. Dat maakt het oneerlijk. Iemand die niet in het buitengebied woont, maar dat toch graag wil, die zouden meer moeten betalen om "wildbebouwing" te voorkomen

KGO moet ten goede komen aan de verbetering van de leefomgeving (natuur) Initiatieven buiten de bebouwde kom zouden wat mij betreft nog wel zwaarder belast mogen worden. De waardevermeerdering is vaak enorm. Ik ben overigens tegen de kleine nederzettingen in het buitengebied. Die komen later leeg te staan. Max. twee, hooguit drie op een locatie, verder bouwpercelen verplaatsen naar nieuwbouwlocaties. Nederzettingen als in Ypelo, Enterbrook en Hambergerweg/achteresweg zijn niet gewenst

Terug naar de oorsprong van de RVR regeling is beter. De opbrengsten van een kavel dekken de sloopkosten en inrichtingskosten. Dat kan in veel gevallen met 1 compensatie woning. Dit voorkomt veel woningen in het buitengebied die mogelijke de doorgaande boeren in de weg zitten. Laat nieuwe woningen alleen landen op: slooplocatie, bestaande erven of aansluitend aan een kern. En niet verspreid in het landschap. En sta open voor maatwerk zoals Hof van Twente dat ook doet.

Vraag 20, afhankelijk van de prijs van de woning, voor starterswoning lagere bijdrage. Vraag 16, niet alleen tijdelijk mantelzorg, maar bij/inwoning bijv ouders of kinderen ook mogelijk.

Stelling vraag 18 begrijp ik niet

zorg dat het buitengebied zo blijft en dat mensen die de prijs betalen, niet alleen in geld maar ook in afstand van voorzieningen dat ze de rust en ruimte er voor terug krijgen!

Helaas in de laatste jaren weinig gezien van woningbouw op sloofterf in een passend erfensemble. Wel veel lelijke ontwikkelingen met te ruime opzet qua erven, niet streekeigen en geen kwaliteitswinst gezien in de afgelopen jaren...

Nieuwe woning op de Brink in Enter staat totaal niet in verhouding met de kleine boerderijtjes. (Brinkstraat Enter). Onbegrijpelijk dat zo'n groot huis wordt goedgekeurd. Er kan ook prima gebouwd worden op de Hambergeres.

Ik heb niet alle vragen ingevuld. Het is lastig om als leek in te schatten wat wenselijk is en wat niet.

het zijn wel lastige vragen hoor als je niet dagelijks met deze materie te maken hebt..

rood voor rood mag in buiten gebied worden terug gebouwd dus is hogere vergoeding logischer dan dat je op een min of meer verplichte plek in het dorp gaat bouwen.

Gemeente moet stimuleren om in de kern te bouwen. we krijgen steeds meer ouderen en die zijn gebaat bij een woning in de kern.

RvR binnen de bebouwde kom moet aangemoedigd worden, buiten de bebouwde kom zo weinig mogelijk woningen bij bouwen.

Nieuwbouw bij/in de dorpen stimuleren, in het buitengebied zo min mogelijk nieuwbouw.

De bijdrage binnen de bebouwde kom mag marktconform omhoog. Een soortgelijk (tevens ook hoger bedrag dan de genoemde €25) te gaan hanteren wanneer men een extra woonmogelijkheid creëert op het eigen erf in het buitengebied.

Bijdrage moet in verhouding staan met de te bouwen woning, x% van de te bouwen woning

gewoon niet doen

Als de kosten te hoog worden kunnen alleen welgestelden in het buitengebied wonen.

Stelling 18: van losse, onsamenhangende natuur investeringen gericht op het bereiken van '500 m2 groen' komt vaak weinig terecht, het wordt niet onderhouden en levert geen werkelijke meerwaarde voor natuur.



Omdat er voor de woning in het buitengebied waarschijnlijk al rood voor rood is geregeld (dure optie), komt daar ook nog een hogere bijdrage voor KGO overheen. Kortom dit is alleen voor zeer welgestelde mensen een optie.

Beetje onzinnig om een eenmalig bedrag te vragen voor iets dat permanent overlast aan de natuur geeft

ik mis bij vraag 14 de keuze om ook voor kleinere woningen dan 750M3 evenveel sloopmeters te rekenen.

Vr 20: afhankelijk van de plek mag het ook een hoger bedrag zijn. Onbebouwde en/of groene plekken binnen de bebouwde kom zijn waardevol voor een gezonde leefomgeving

De gemeente zou meer moeten mee werken met de bouw van woningen in de rand het dorp ook wanneer er geen stoep is zolang het maar binnen het bord bebouwde kom is

Ruimte voor nieuwbouw buiten gebied voor mensen wat vanuit de gemeente Wierden van buitenaf, voorrang hebben met kopen of nieuwbouw dan mensen uit andere delen van het land

maak in de bebouwde kom meer ruimte voor kleine betaalbare woningen voor starters en senioren zonder tuin dus op kleine ruimte

