



WELKOM WIERDEN

Informatiebijeenkomst 'Bouwen binnen het dorp en buitenaf' / Rood voor Rood- KGO

24 oktober 2024



WELKOM WIERDEN

Agenda

- Opening en welkom;
- Korte toelichting op het bestaande beleid en achtergrond van de enquête;
- Presentatie van de uitkomsten van de enquête;
- Korte toelichting op stellingen ter bespreking na de pauze;
- Pauze;
- Gesprek in de zaal aan de hand van stellingen/ vragen.



WELKOM WIERDEN

Nieuwbouwplannen

- Binnen de bebouwde kom: Beleidslijn 'Toevoegen van woningen in de bebouwde kom'. Vastgesteld in november 2019;
- Buiten de bebouwde kom: Beleidslijn 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Vastgesteld in maart 2022.



WELKOM WIERDEN

Beleidslijn Toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom

- Opgesteld om aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen in de dorpen te kunnen beoordelen;
- Wanneer een plan voldoet aan algemene voorwaarden dan is voor nieuwbouw een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO);
- In september 2021 is door de raad een rekenmethode voor deze beleidslijn opgesteld: € 25,-/ m²;
- Nadere invulling 2023: KGO- bijdrage kan niet worden besteed op het erf/ bouwlocatie.



WELKOM WIERDEN

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

- Vervangt beleid “Rood voor rood met gesloten beurs”, ‘Notitie Vrijkomende agrarische bebouwing Wierden’, ‘Beleidsnotitie nieuwe landgoederen’, ‘Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’, ‘Ruimte voor maatwerk, april 2017’.
- Opgesteld samen met verschillende Twentse gemeenten.



WELKOM WIERDEN

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied:

Enkele wijzigingen tov eerder geldend beleid:

- Sloopnorm voor de bouw van één nieuwe woning verhoogd naar 1.000 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing;
- Maximaal 2 nieuwe woningen per erf;
- Voor 2 nieuwe woningen moet 2.500 m² gesloopt worden;
- Mogelijkheden voor grotere woningen en grotere bijgebouwen;
- Mogelijkheden voor maatwerk (bijv twee wooneenheden in één gebouw);
- Uitwisseling van sloopmeters tussen deelnemende gemeenten



WELKOM WIERDEN

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied:

Enkele resultaten:

- Meer dan 80.000 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt;
- Meer dan 70 nieuwe woningen gebouwd;
- Verschillende nieuwe functies in vrijkomende agrarische gebouwen (zorg, recreatie, opslag en meer);
- Investerings in landschap, cultuurhistorie, recreatie en speelvoorzieningen via KGO.





WELKOM WIERDEN

Amendement 'evaluatie regionale spelregels.....'

- Het uitvoeren van een enquête t.b.v. een evaluatie waarbij belanghebbenden input kunnen leveren op de, na besluitvorming en invoering van de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Zuidwest Twente en in het bijzonder binnen de gemeente Wierden;
- Het organiseren van één of meerdere bijeenkomsten waarbij belanghebbenden worden uitgenodigd de evaluatie nader mondeling toe te kunnen lichten en desgewenst aanpassingen voor te stellen op de ingevoerde regionale spelregels.

Evaluatie KGO beleid gemeente Wierden

Informatiebijeenkomst 24 oktober 2024



Verbindt en creëert

Even voorstellen



**Anita ten Wolhuis -
Bronsvoort**

Adviseur



Thom Busschers

Adviseur



Agenda

- **Werkwijze enquête**
- **Uitkomsten enquête**
 - Realisatie nieuwe woningen
 - Verhouding sloopmeters en bouwcapaciteit
 - KGO-bijdrage
 - Ervaringen met rood voor rood initiatieven
- **Conclusies**



Werkwijze

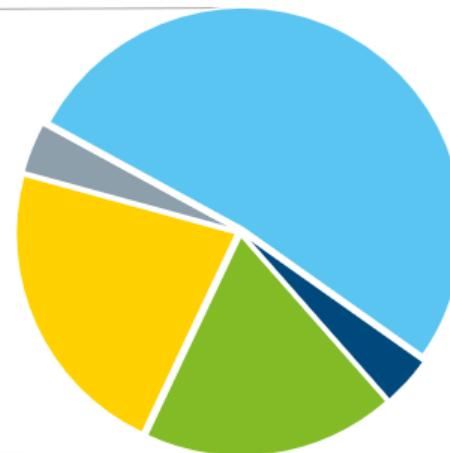
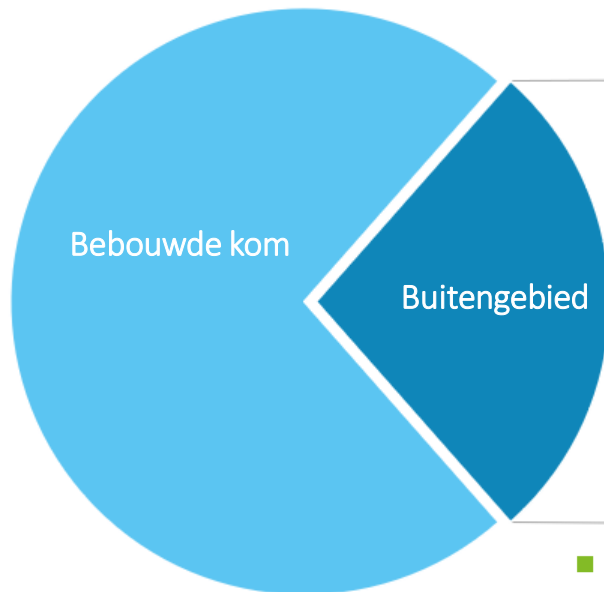
- Digitale enquête, mogelijkheid tot schriftelijk invullen
- Kenbaar gemaakt via sociale media, De Wiezer, inwonerspanel
- Invultermijn; 4 weken
- Anoniem





Kenme

- Leeftijd
- Spreiding ove
- Woonsituatie



■ Buitengebied; erf met bedrijfsmatige activiteit

□ Gemeente

□ Postcodegebied

■ Buitengebied; erf met kleinschalige/hobbymatige agrarische activiteit

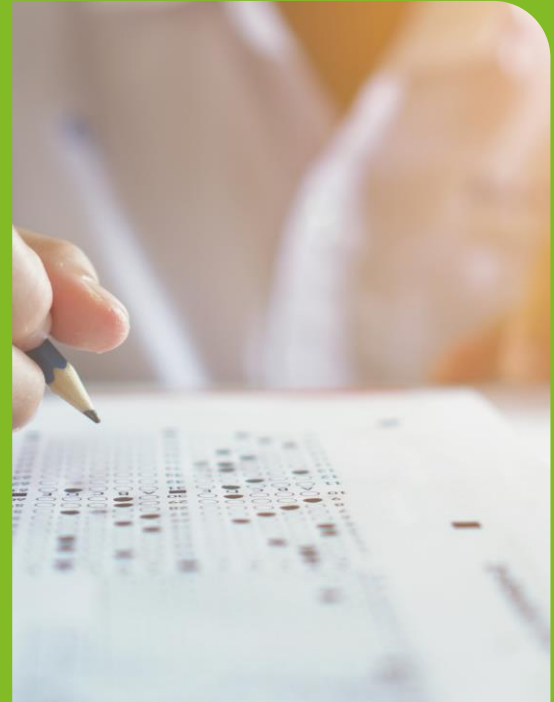
■ Buitengebied; erf met agrarische activiteit dat voornemens is de komende jaren te stoppen

■ Buitengebied; erf/perceel zonder agrarische activiteit

■ Buitengebied; landgoed

Uitkomsten enquête

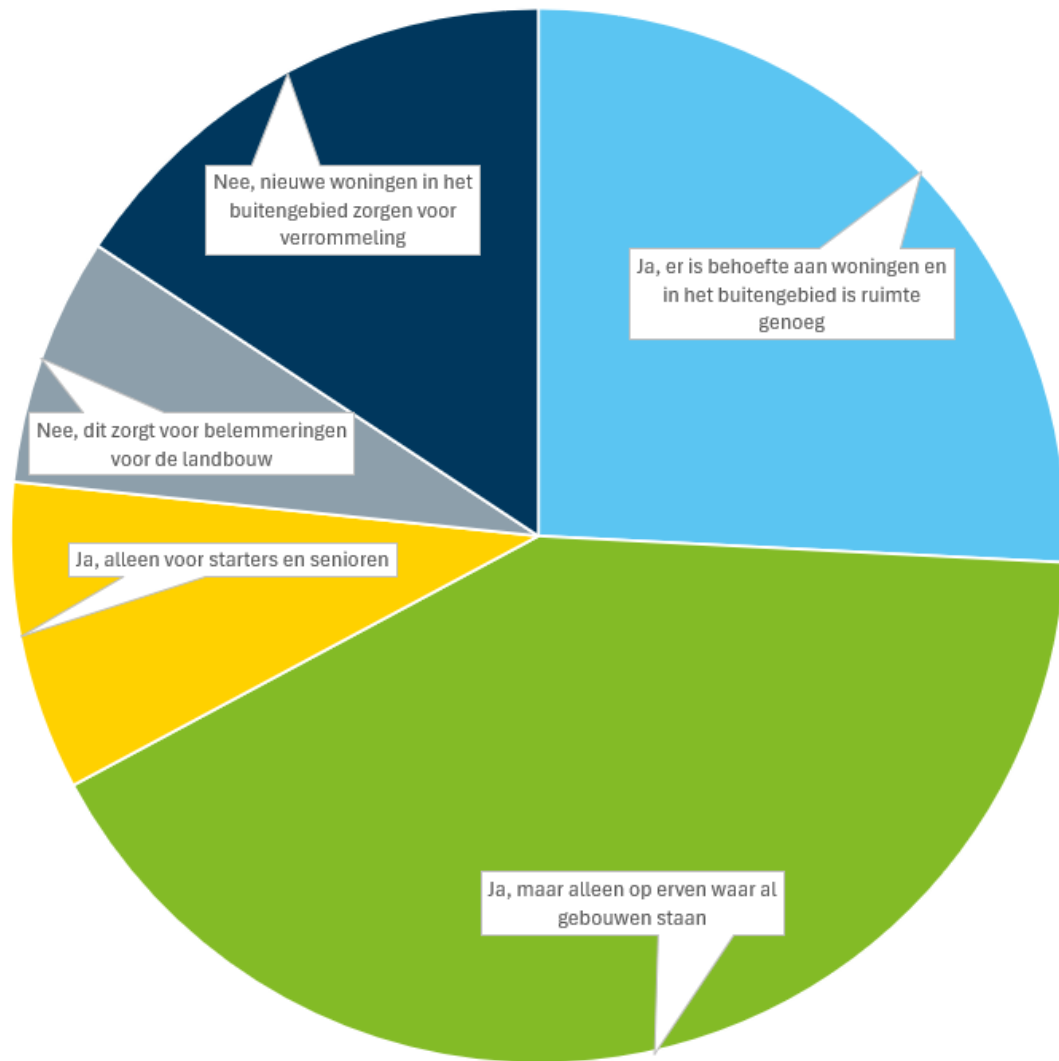
- Realisatie nieuwe woningen
- Verhouding sloopmeters en bouwcapaciteit
- KGO-bijdrage
- Ervaringen met rood voor rood initiatieven



Realisatie nieuwe v

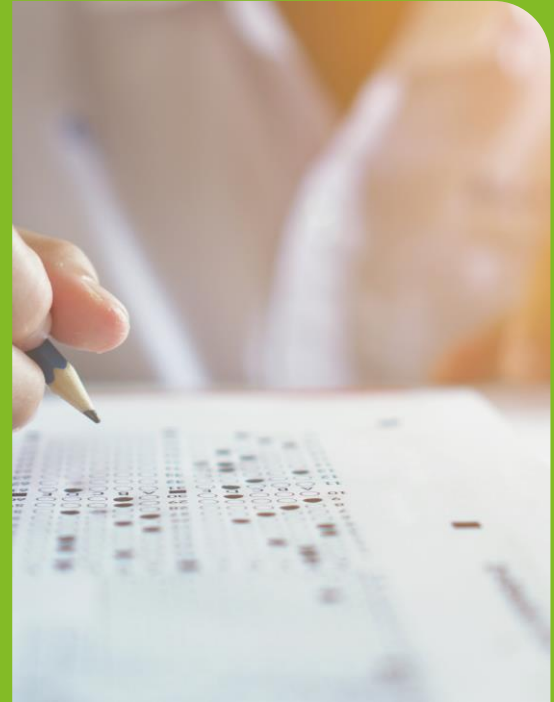
77% positief over realisatie nieuwe
woningen buitengebied ||
buitengebied bewoners 69%

- Realisatie op bestaande erven
- Voorkom belemmeringen voor de landbouw
- Behoud van authenticiteit van het buitengebied



Uitkomsten enquête

- Realisatie nieuwe woningen
- Verhouding sloopmeters en bouwcapaciteit
- KGO-bijdrage
- Ervaringen met rood voor rood initiatieven



Sloopmeters / bouwcapaciteit

- 1.000 m² sloop schuren – 1 woning (750 m³)
- 2.500 m² sloop schuren – 2 woningen

Antwoord	Alle inwoners		Mensen woonachtig in het buitengebied		Mensen die hebben deelgenomen aan een RvR/KGO initiatief	
Aantal geënquêteerden	435		125		25	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
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%

Sloopmeters / bouwcapaciteit

- 1.000 m² sloop schuren – 1 woning (750 m³)
- 2.500 m² sloop schuren – 2 woningen
- Meer dan 2 woningen: 63% voor, mits voor de juiste doelgroepen
- Woningsplitsing, meerdere wooneenheden binnen 750 m³: 79% voor stimuleren woningsplitsing
- Tegenprestatie voornamelijk in investering *ruimtelijke* kwaliteit



Uitkomsten enquête

- Realisatie nieuwe woningen
- Verhouding sloopmeters en bouwcapaciteit
- KGO-bijdrage
- Ervaringen met rood voor rood initiatieven

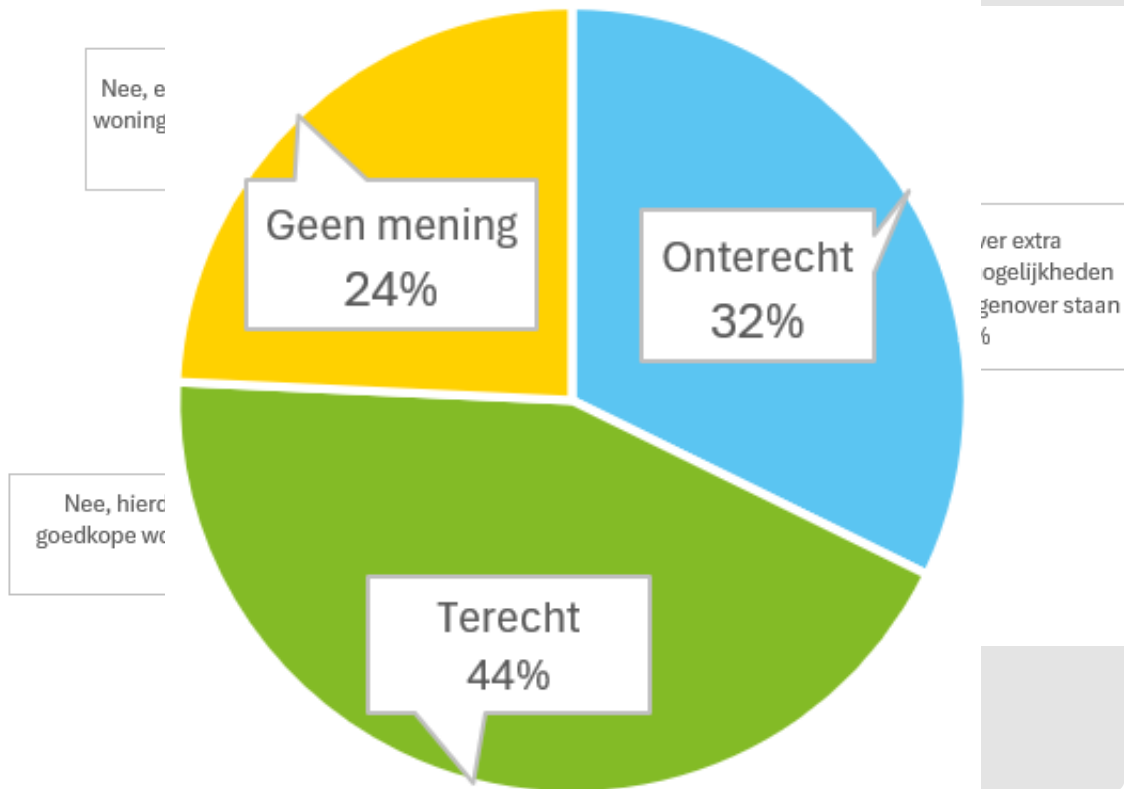


KGO-bijdrage

- KGO = Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
 - In het buitengebied is deze investering het zorgdragen voor sloop van stallen (kosten tussen de ± € 50 en € 200/m²)
 - Binnen de bebouwde kom betreft het een bijdrage van € 25/m² indien er op een onbebouwde locatie een huis wordt gerealiseerd.

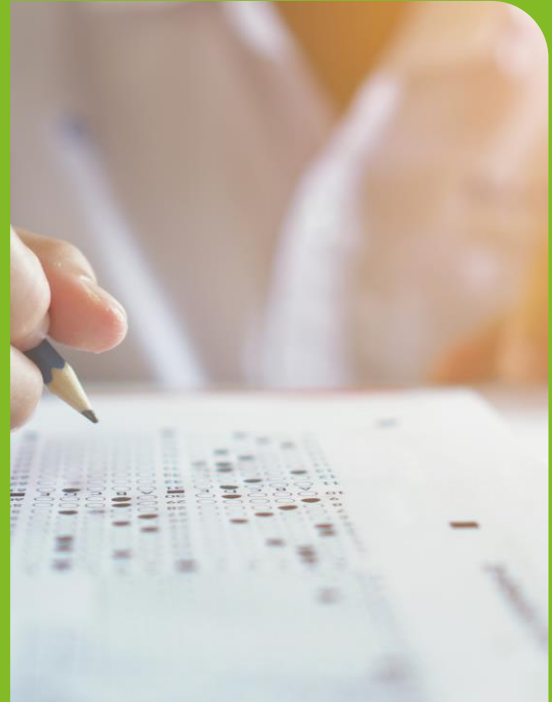
Wat vindt u van het verschil in hoogte van de investering binnen en buiten de bebouwde kom?

Terecht dat bijdrage wordt gevraagd?



Uitkomsten enquête

- Realisatie nieuwe woningen
- Verhouding sloopmeters en bouwcapaciteit
- KGO-bijdrage
- Ervaringen met rood voor rood initiatieven



Ervaringen met RvR/KGO (#24)

- In de loop van de tijd (2006-2021) meerdere beleidsaanpassingen.
- Het beleid wordt regelmatig als onduidelijk ervaren, maar sinds de laatste aanpassing in 2021 is dit verbeterd.



Conclusies

- Woningen in het buitengebied zijn een waardevolle aanvulling. Mits;
 - Het landschappelijk wordt ingepast (omvang, streekeigen stijl en kleur, geen grote hekken etc.)
 - Ze geen belemmering vormen voor landbouwactiviteiten
 - Ze betaalbaar zijn en bijdragen aan woningbehoefte van Wierdenaren
- Kleine meerderheid vindt verhouding sloopmeters/bouwcapaciteit goed. Degenen die verhouding niet goed vinden; uiteenlopende/tegengestelde meningen.
- Er wordt wisselend gedacht over KGO. (Wel/geen bijdrage, hoogte van de bijdrage en het verschil tussen bebouwde kom en buitengebied).





WELKOM WIERDEN

Uitkomst enquête	Stelling
Bouwen van woningen in het buitengebied is een waardevolle aanvulling. Woningen moeten geen belemmering vormen voor agrarische sector.	Een nieuwe woning hoeft niet per se op het erf gebouwd te worden waar wordt gesloopt. Er moet gekeken worden in welke gebieden nieuwe woningen passend zijn.
Er is behoefte aan kleinere woningen in het buitengebied voor starters en senioren.	Bij de bouw van een kleinere woning in het buitengebied zijn minder sloopmeters nodig ter compensatie.
Stimuleren van woningsplitsing wordt als positief ervaren.	Bij woningsplitsing is alleen een tegenprestatie vereist wanneer er extra bijgebouwen worden gebouwd. Zonder extra bebouwing is er geen tegenprestatie nodig.
Uitwisseling van sloopmeters wordt als zorgelijk beschouwd.	Bij sloop moet direct duidelijk zijn waar deze sloopmeters worden ingezet of waar gebouwd wordt. Handel in sloopmeters moet worden tegengegaan.
Er wordt wisselend gedacht voor KGO-tegenprestaties; onder meer over verschil binnen de bebouwde kom en buitengebied.	De tegenprestatie voor bouwen binnen de bebouwde kom (nu € 25,-/ m2) moet marktconform zijn en mee fluctueren met de huizenprijzen.