Memo

Datum	3 februari 2023
Aan	College en raad
Kopie aan	
Van	Jeroen Overbeek en Maarten Nieboer
Onderwerp	Bijlage bij raadsvoorstel KGO-beleid (samenvatting)

1. Inleiding

Het huidige KGO beleid is vastgesteld door de gemeenteraad in 2015. De gemeenteraad heeft het college gevraagd om een evaluatie. In de afgelopen zeven jaar zijn er veel ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk gemaakt met het KGO beleid *"Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst".* Dat heeft de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid een boost gegeven in het landelijke gebied. Erven zijn daardoor toekomst bestendig geworden. Daarbij moet ook de economische impuls niet vergeten worden; de werkgelegenheid voor aannemers, slopers, tekenaars, leveranciers en andere partijen die baat hebben gehad bij deze ontwikkelingen is groot. Toch zijn er nieuwe kansen te benutten in het buitengebied waar het huidige beleid geen ruimte voor biedt en waar wel behoefte aan is. Ook voor de komende jaren ligt er een grote opgave in het buitengebied. Denk hierbij aan de doorgaande agrariërs die innovatiever (moeten) worden, agrariërs die om verschillende redenen hun bedrijf staken, de ruimte vraag voor de energietransitie, woningbouw etc. Met het geactualiseerd beleidskader kunnen we beter inspelen op deze actuele onderwerpen

2. Evaluatie

In het evaluatierapport wordt gedetailleerd per thema beschreven welke en hoeveel projecten er in de periode 2015 – 2022 doorlopen zijn. Daarnaast worden aan de hand van eigen ervaringen en ervaringen uit het veld aanbevelingen gedaan om het beleid op een aantal punten te wijzigen en nieuwe onderdelen toe te voegen.

3. Harmonisatie KGO-beleid (Twente)

In Twents verband heeft er overleg plaatsgevonden om het KGO beleid te harmoniseren zodat het beleid voor het buitengebied in een groot deel van de Twentse gemeenten gelijk is. Op veel onderdelen is beleid nu zo aangepast dat het bijna overal gelijk is. Veelal is ons huidige beleidskader overgenomen. In een aantal gevallen hebben toch gemeenten hun eigen (aanvullende) voorwaarden opgenomen. Eén van de belangrijkste wijzigingen die uit het overleg met Twentse gemeente is voortgekomen is dat onderling weer meters uitgewisseld mogen worden. Waarbij geldt dat meters alleen uitgewisseld kunnen worden binnen gemeenten die meegedaan aan de harmonisatie van het KGO beleid (te weten Hof van Twente, Haaksbergen, Borne, Wierden, Enschede, Almelo Hengelo). Waarbij er minimaal 60% van de te slopen opstallen uit de eigen gemeente moet komen.

4. Wijzigingen

Het huidige KGO beleid is op een aantal onderdelen geüpdatet. Zo zijn termen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Hiermee zijn de juiste actuele benaming opgenomen. Per onderdeel is hieronder in deze notitie beschreven wat de wijzigingen zijn.

4.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

In het beleid waren nog de reconstructiewetzone gebieden opgenomen. Waarbij in het zogeheten landbouwontwikkelingsgebied geen mogelijkheden waren voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Dit is aangepast dat in de basis ook hier mogelijkheden zijn. Mits het omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd.

Voor het toekennen van een woonfunctie aan een karakteristieke schuur worden strengere eisen gesteld. Hier wordt alleen nog medewerking aan verleend als er sprake is van een karakteristiek erfensemble. Voor de beoordeling of iets karakteristiek is kan de Erfgoedcommissie of Het Oversticht geraadpleegd worden.

4.2 Rood voor rood

Toegevoegd zijn de begrippen ‘woonmeters’ en ‘restmeters’ om zo het onderscheid beter te duiden wat hier mee bedoeld wordt.

Met woonmeters wordt bedoeld:
De eerste 1.000m2 aan landschap ontsierende bebouwing die gesloopt wordt op een erf.

Voorbeeld: Op een erf staat 1.800 m2 aan landschap ontsierende bebouwing. De eerste 1.000m2 kan gebruikt worden voor het realiseren van 1 compensatie woning en de resterende 800 m2 kan gebruikt worden als restmeters.

Met restmeters wordt bedoeld:
De resterende meters boven de 1.000m2 die overblijven en niet ingezet kunnen worden voor het realiseren van nieuwe compensatiewoningen. Deze rest meters kunnen bijvoorbeeld ingezet worden voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen, extra inhoud van bestaande woningen of de uitbreiding van niet agrarische bedrijfsgebouwen.

Ook is verduidelijkt waar compensatiewoning wel en niet toegestaan worden. En dat het soms beter is 1 volume aan een erf toe te voegen waarbij de woning en bijgebouw onder één dak/volume worden gerealiseerd. Dat volume mag dan 1.000m3 groot zijn. Dit werd nu ook al gehanteerd maar was niet duidelijk omschreven.

Daarnaast wordt “ontmenging” weer ingevoerd. Dit houdt in dat voor alleen de sloop van de intensieve veehouderij stallen deelgenomen kan worden aan de Rood voor Rood-regeling. De agrarische bestemming en stallen voor de extensieve takt kunnen dan blijven staan en als zodanig in gebruik blijven. Nieuwe stallen bouwen ten behoeve van de extensieve veehouderij is niet mogelijk in deze situatie.

Ook wordt uitwisseling van te slopen stallen met gemeenten die deelgenomen hebben aan de harmonisatie van het KGO beleid mogelijk. Wel geldt hierbij dat 60% van de stallen in de eigen gemeente gesloopt moeten worden en maximaal 40% uit een omliggende gemeente mag komen.

4.3 Nieuwe landgoederen

Van deze regeling is afgelopen jaren slechts één keer gebruik gemaakt. De regeling werkt verder prima maar doordat er behoorlijk geïnvesteerd moet worden en 10 hectare grond aaneengesloten moet zijn is niet veel vraag naar gebruik van deze regeling.
Wat ons betreft is het geen reden om de regeling te stoppen. Wel is de regeling aangepast op de huidige regels en zijn termen Als Ecologische hoofdstructuur (EHS) vervangen voor Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.4 Herbouw karakteristieke woningen

Geen inhoudelijke wijzigingen.

4.5 Vergroten bestaande en bestemde woning
Deze regeling is bijgewerkt zoals het reeds in het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente is opgenomen. Er wordt nu gewerkt met een staffelmethode. Dit zorgt voor extra flexibiliteit. En werkt ook prima.

4.6 Herbouw veldschuren
Verduidelijkt is dat het gaat om herbouw van bestaande veldschuren en de veldschuur altijd ten dienste van de onderliggende bestemming gebruikt moet worden. Dit omdat we nogal vaak vragen krijgen van mensen die een nieuwe veldschuur willen bouwen en het liefst daar dan ook een andere functie in de vorm van recreatiewoning of tinyhouse aan toe willen kennen. Dit kan niet volgens de regeling en is ook niet wenselijk omdat dit zorgt voor een toename van erven en verrommeling van het buitengebied.

4.7 Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning)
Geen inhoudelijke wijzigingen.

4.8 Extra bijgebouwen bij woonbestemming tot 450 m2
Geen inhoudelijke wijzigingen.

4.9 Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied
Geen inhoudelijke wijzigingen.

4.10 Sloopvoucher regeling
Geen inhoudelijke wijzigingen.

5. Nieuwe onderdelen die aan het beleid zijn toegevoegd

5.1 Omzetten solitaire recreatiewoning naar wonen
We zien de laatste jaren veel vraag of een solitaire recreatiewoning niet omgezet kan worden naar een reguliere woning. Dit omdat deze vaak via een persoonsgebonden beschikking al gebruikt worden voor bewoning. Eerder was de provincie Overijssel hier fel tegen en verbood dat in de provinciale Omgevingsverordening. In 2020 heeft de provincie het beleid ten aanzien van solitaire recreatiewoningen veranderd. Ze zien deze solitaire recreatiewoningen niet meer als recreatief provinciaal belang. En geven gemeenten de vrijheid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het omzetten naar een woonbestemming.

Wij zien als Hof van Twente ook de recreatieve meerwaarde in veel gevallen niet meer van deze solitaire recreatiewoningen. Daarom willen wij als Hof van Twente meewerken aan het omzetten van deze solitaire recreatiewoningen. Voorwaarde voor het omzetten van recreatiewoning is dat deze niet gelegen mag zijn in het Natuurnetwerk Nederland en dat de ecologische waarden niet aangetast mag worden van de locatie waar nu de recreatiewoning staat. Dat moet ook onderbouwd worden middels een ecologische onderzoek. Ter compensatie moet er, naast een goed landschappelijke inpassing, minimaal 600 m2 woonmeters gesloopt worden of kan er ook 1.200 m2 aan restmeters gesloopt worden.
Daarnaast gelden de standaardvoorwaarden dat het omzetten geen gevolgen mag hebben voor omliggende bedrijven, archeologie of geluid

5.2 Inwoning bestemmen als woning (2^1 kap)
Als Hof van Twente kennen we al heel lang de optie om met meerdere huishoudens in dezelfde woning te wonen. Wij noemen dit inwoning. De voormalige gemeenten Markelo, Ambt Delden en Diepenheim hadden deze optie al opgenomen in het bestemmingsplan. Door dit toe te staan kan vaak één van de kinderen op het erf blijven wonen bij de ouders.

En vaak zie je dat opa en/of oma ook in de woning blijft wonen. Daardoor zijn de

afgelopen decennia prachtige generatie erven ontstaan waar door jong en oud op het erf kan blijven wonen en naar elkaar kan omkijken. De laatste jaren krijgen wij echter steeds vaker de vraag of de inwoonsituatie niet als reguliere woning bestemd kan worden.

Dit komt voort uit het feit dat hypotheek verstrekkers het begrip inwoning niet kennen. Zij zien dat volgens het bestemmingsplan 1 woning is toegestaan en als ze dan in het ergste scenario een executieverkoop moeten doen dan kunnen ze bij een inwoonsituatie slechts een deel van de woning verkopen. Daardoor is het ingewikkeld of extra kostbaar om een hypotheek hiervoor te krijgen.
Door een woning met inwoning aan te merken als een twee-onder-één-kapwoning kan wel op een “normale” wijze een hypotheek verkregen worden. Het huidige woningbouwbeleid staat echter niet toe om elke inwoonsituatie als twee-onder-één-kapwoning te bestemmen. Als we dat zouden doen krijgen we honderden extra woningen er in één klap bij en komen daardoor stedelijke nieuwbouw ontwikkelingen in het gedrang.

Om hier een oplossing in te bedenken kan medewerking worden verleend aan het omzetten van de inwoonbestemming naar een twee-onder-één-kapwoning als ter compensatie 500 m2 woonmeters of 1.000 m2 restmeters wordt gesloopt. Daarnaast moet het perceel landschappelijk worden versterkt .

Op deze wijze denken we voor die situatie ene passende oplossing te hebben.

5.3 Hergebruiken voormalige (karakteristieke) boerderij als woning

In het buitengebied van Hof van Twente staat een aantal karakteristieke boerderijen die in het verleden (jaren ‘80/’90), om wat voor reden ook, buiten gebruik zijn genomen als woning. Hiervoor is dan vaak op het erf een vervangende woning gebouwd. De laatste jaren krijgen we vaak de vraag of deze boerderij niet weer bewoond mag worden. Vanuit de cultuurhistorische waarde is het in sommige gevallen wenselijk om deze voormalige boerderij te behouden en deze een functie te geven.
Om bewonen van deze karakteristieke boerderijen weer mogelijk te maken is het noodzakelijk om ter compensatie 500 m2 woonmeters of 1.000m2 restmeters te slopen. Daarnaast gelden standaard voorwaarden als landschappelijke inpassing en de extra woning mag geen belemmering vormen voor de omliggende (agrarische) bedrijven.

5.4 Grondgebonden zonnepark binnen agrarisch bouwvlak

In het buitengebied van Hof van Twente zijn nog circa 700 agrarische bedrijven actief (bestemd). Deze locaties hebben een bouwvlak variërend van 0,5 hectare tot 3 hectare. Daarbij is er in veel gevallen ruimte over in het bouwvlak waar (nog) geen bebouwing staat. Om de opwek van duurzame energie te bevorderen en in sommige situatie agrariërs geen zonnepanelen op hun dak willen of kunnen leggen, kan medewerking worden verleend aan toestaan van grond gebonden zonneparken binnen het agrarische bouwvlak. Belangrijkste voorwaarde hierbij is dat er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

5.5 Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de in dit document beschreven beleidsregels. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een forse bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en duurzaamheid aanzienlijk wordt vergroot. Maatwerk ontwikkelingen worden altijd voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeente-raad.

6. Conclusie

Het behoud van de sociale en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is een enorme opgave. Maar deze transitie biedt ook kansen om het landelijke gebied op een innovatieve manier in te vullen en daarbij de vitaliteit en leefbaarheid te waarborgen. Om dat mogelijk

te maken is het vooruitstrevende KGO beleidskader “Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst” geactualiseerd. Zodat het nog beter aansluit bij de opgaven die spelen in het landelijk gebied en de eigenaren van erven in het buitengebied volop gelegenheid geeft om hun erf toekomst bestendig te ontwikkelen.