

Introductie

Aanleiding

Het opstellen van een nieuwe plattelandsvisie voor de gemeente Twenterand.

Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen zoals:
Vergrijzing - Krimp - Bedrijfsbeëindigingen



*Hoge landschapswaarde in gemeente Twenterand
Zorgvuldig omgaan met het buitengebied in de toekomst!*



*Verval van boerderijen voorkomen door VAB's
een nieuwe bestemming te geven!*

Het noabererf Voor een sterker sociaal landelijk gebied

“Een voormalig agrarisch erf, dat landschappelijk aantrekkelijk is ingericht door het gebruik van erfbeplanting en waar, met behoud van het karakter en de uitstraling van een agrarisch erf, meerdere wooneenheden gevestigd zijn.”

Uitdagingen:

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) door een groot aantal bedrijfsbeëindigingen in de komende decennia.

Krimp van de bevolking in de gemeente Twenterand, onder andere door vertrek inwoners omdat zij geen passende woonruimte kunnen vinden.



Mogelijk beeld Noabererf

(Bron: Ervenconsulenten.nl)

Oplossingen:

Behoud Erf-karakteristiek en versterking landschappelijke kwaliteiten door aangepaste bouwstijl op erf en behoud of aanleg erfbeplanting.

Bieden van meer gevarieerde woonmogelijkheden binnen de gemeente. Mogelijkheden voor het creëren van woningen in verschillende prijsklassen, van verschillende maten voor verschillende doelgroepen.

Noabererf in Twenterand

Deelvragen Wat, Waar & Waarom

Noabererf nader bezien

Uitbreiding aantal woonbestemmingen op het voormalig agrarisch erf, zonder versterking.

Behoud erftypologie van 1 hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen:
Dus geen nieuwe landhuizen maar schuurwoningen

Versterking landschappelijke waarden door behoud, herstel of aanleg
karakteristieke erfbeplantingen

Bewoning door o.a. starters en middeninkomens leidt tot differentiatie
bewonersgroepen in buitengebied en versterking sociale structuren.

Voorbeelden schuurwoningen



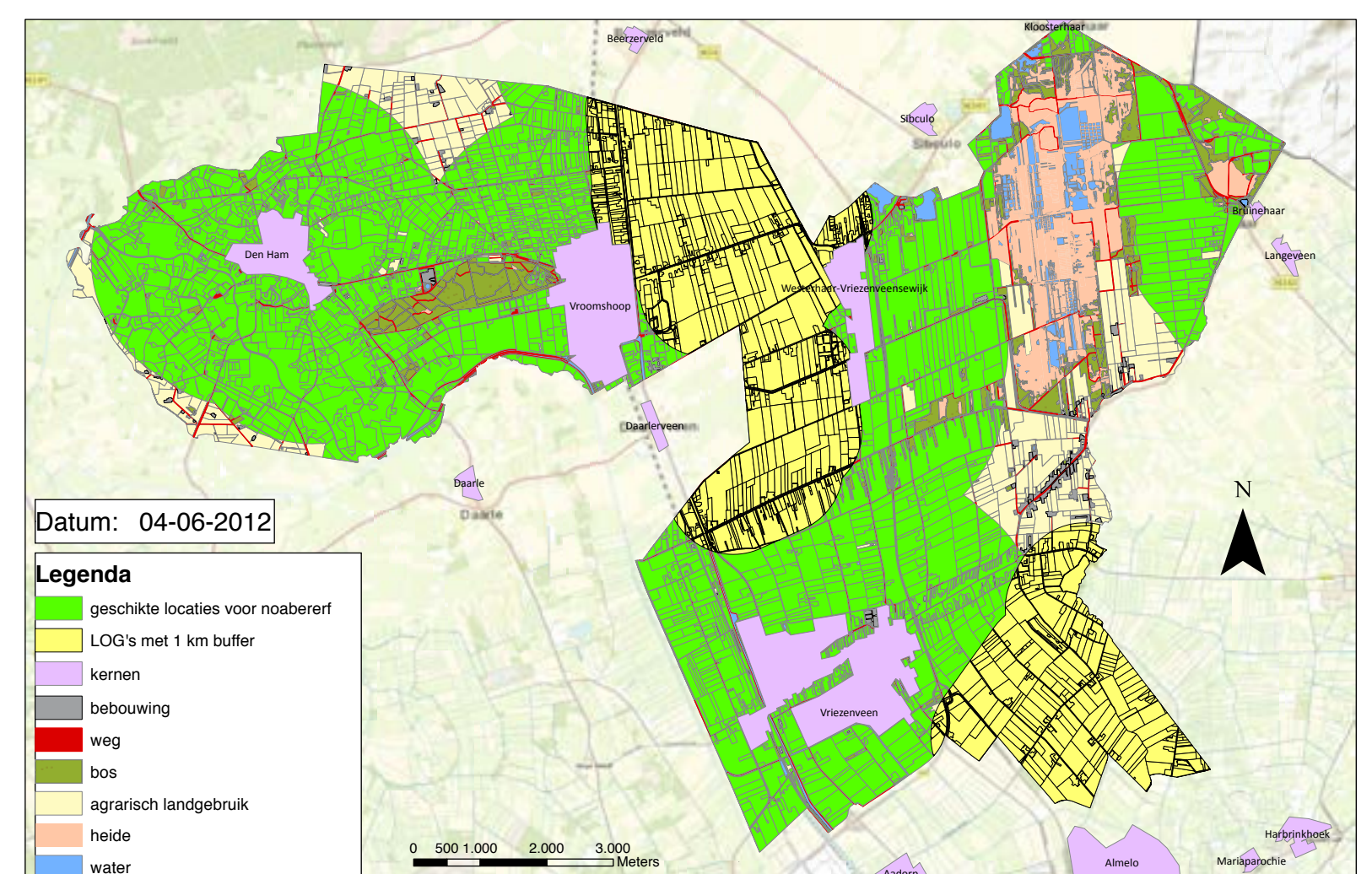
Locatie noabererf

Voorzieningen bereikbaar, dus binnen 2 km van woonkern

Op wettelijk vereiste afstand van agrarische erven (stankcirkels)
en Landbouwontwikkelingsgebieden (> 1 km)

Uitgangspunt is bestaande erf, gemiddeld erf in gemeente
Twenterand heeft 4 tot 5 gebouwen met totale oppervlakte
van 500 m² - 1000 m².

Geschikte locaties noabererf in Twenterand



Behoefte noabererf

Woningvoorraad Twenterand wordt uitgebreid.

Woningmarktonderzoek 2011:

Bij uitbreiding steeds sturen op kwaliteit boven kwantiteit.

In Twente voornamelijk vraag naar ruim opgezette woonmilieus in het groen

Differentiatie in woningaanbod noodzakelijk

Enquete resultaten makelaars:

Vooraf personen tussen 25 en 55 met kinderen zoeken woonruimte in het buitengebied

In huidige markt voornamelijk zeer ruime woningen uit hoge prijsklasse in het buitengebied, maar
door geënquêteerden wordt aangenomen dat bij aanbod van kleinere woningen in een lager
prijssegment een geïnteresseerde doelgroep zal ontstaan.



Erf- typologie
behouden



Aanverwante ontwikkelingen



Veghels Buiten

www.nieuwebuurtschappen.nl



Hoeveplan "Wapse"
B+O Architecten



Erven in Twenterand



Erf met veel opgaande (nog beperkte lage) erfbeplanting. Bouwgrootte linker schuur erg massaal, zou in geval van noabererf visueel kleiner teruggebouwd kunnen worden.

Het **project "Nieuwe buurtschappen"**, een samenwerking tussen private en publieke partijen op zoek naar een passend antwoord voor uitdagingen in het buitengebied.

Hoeveplan "Wapse" waar als alternatief voor nieuwbouw in buitenwijken 14 starters- en gezinswoningen en levensloopbestenige appartementen worden gerealiseerd op een voormalig agrarisch erf waarbij erfkenmerkend is, nieuwbouw met schuurachtig karakter.

Veghels Buiten: ontwikkeling nieuwe woningen in buitengebied van Veghel waarbij erftypologie leidend is en alle nieuwe ontwikkelingsvlekken omzoomd worden door een brede rand met opgaande beplanting en dichte begroeiing.

Starterswoningen in Herxen: Voormalige boerderij door Woningbouwcorporatie SallandWonen verbouwd tot acht appartementen voor starters. Bewoners nemen zelf onderhoud landschapselementen ter hand.

Realisatie Noabererf

Partijen die een rol (kunnen) spelen bij de realisatie van een noabererf zijn:

Gemeente - aanpassing van bestemmingsplan
Projectontwikkelaar / Aannemer - ontwikkelen bouwplannen
Particulieren initiatiefnemers - eventueel middels CPO
Woningbouwcorporatie - voornamelijk inzake een huur-noabererf

Varianten noabererf:

Koopvariant (eventueel in combinatie met erfpacht van de ondergrond)
Huurvariant (meest voor de hand liggend in samenwerking met Woningbouwstichting)
Koop-Huur combinatie (waarbij extra aandacht nodig is voor gelijkwaardigheid bewoners en het vormgeven van de gezamenlijke zorg voor landschapselementen)

Conclusies & Aanbevelingen

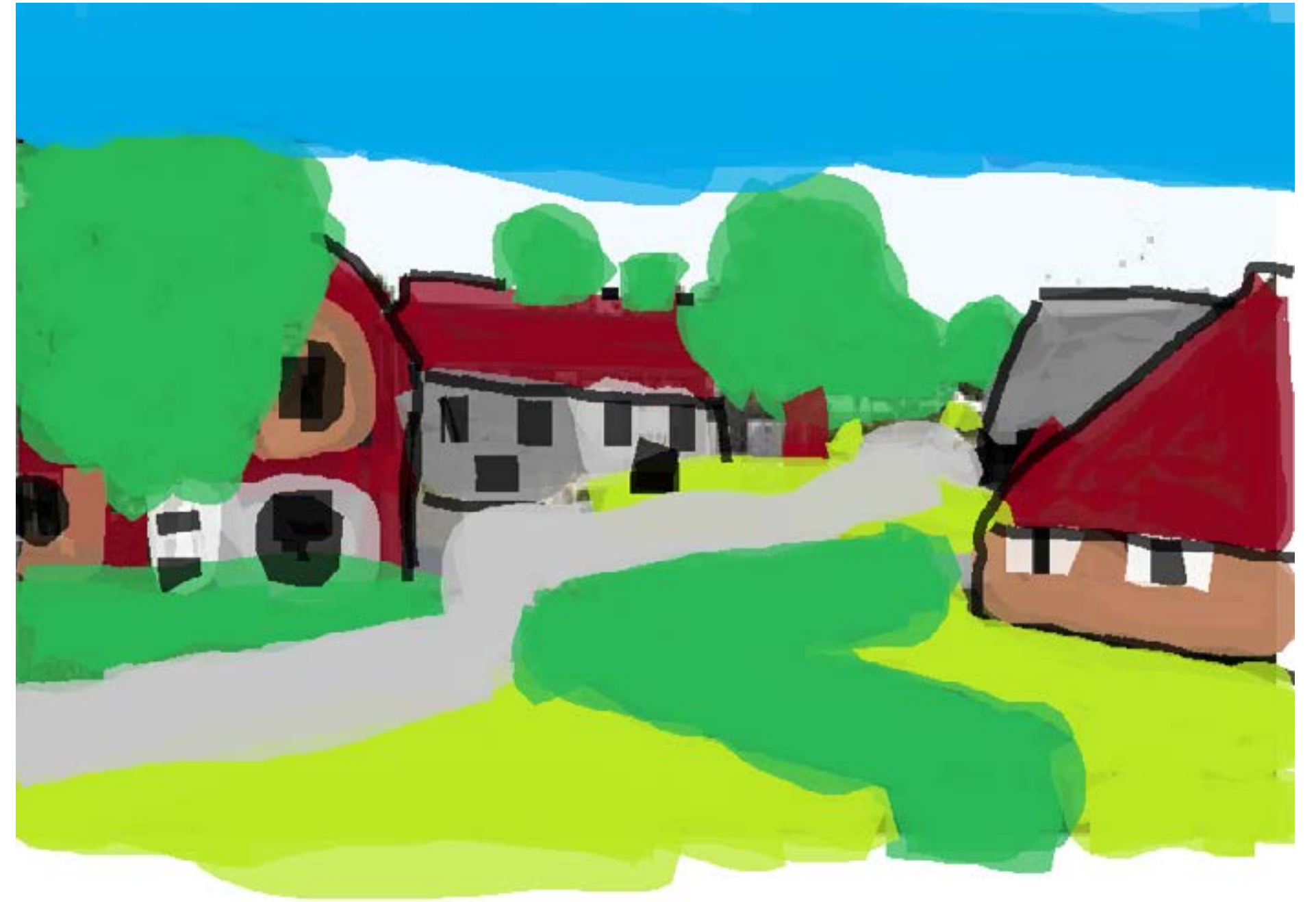
Conclusies

Gezinnen willen in buitengebied wonen, maar betaalbaar aanbod ontbreekt.

Op termijn komen VAB's voor potentiële noabererven vrij.

Voorlopig streven naar volledige huur- of koopnoabererven; geen combinatie daarvan.

Bestemmingsplan moet voor het noabererf-concept worden aangepast.



Aanbevelingen

Een enquête houden onder de lokale bevolking, dit geeft een beter beeld over vraag naar een noabererf.

Navraag doen bij andere gemeenten naar ervaringen met het realiseren van “nieuwe buurtschappen”, “hoeveplannen” of “knooperven”.

Gemeente kan met de gebiedscoördinator VAB's nagaan of locaties voor noabererven geschikt zijn.

Draagvlak voor noabererven bij Provincie creëren.



Het noaberf is een verbetering van de landschapskwaliteit en de sociale cohesie in het buitengebied.