



1



2

01

Wat ging eraan vooraf

3

3

1. Wat ging eraan vooraf

Huidig beleid



BOPA-beleid gemeente Krimpenerwaard 2025

Hoofdstuk 3: Nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard

- Ruimte-voor-ruimte regeling
 - Voor sloop 600 / 1000 m² erfbebouwing mag er een woning worden teruggebouwd;
- Wonen in bijgebouwen
 - Karakteristieke of monumentale bijgebouwen mogen verbouwd worden tot woning;

4

4

1. Wat ging eraan vooraf

Moties gemeenteraad



Motie M23-083

- De raad verzoekt het college:
 - Een zorgvuldig onderzoek uit te voeren naar de **voor- en nadelen** van het **verruimen** van de **limiet** op het aantal nieuw te bouwen woningen na sloop;
 - Hierbij in kaart te brengen welke regels andere overheden hanteren met betrekking tot dit onderwerp;
 - Te beoordelen of de huidige limiet van drie nieuwbouwwoningen altijd noodzakelijk is, en zo niet, te overwegen of er een **alternatieve limiet** in termen van aantallen of een flexibelere benadering passend is.

Motie M26-001

- De raad verzoekt het college:
 - De 0% / 50% regeling niet van toepassing te verklaren en te onderzoeken of er voorlopig een nieuwe regeling van 100 m² + 50% voor deze situaties gecreëerd kan worden.
 - Een korte beleidsnotitie te maken over dit onderwerp en het BOPA-beleid hierop aan te passen.

5

5

1. Wat ging eraan vooraf

Presentatie 9 december



Ophalen informatie dossieroverleg

9 december 2025 is er een dossieroverleg geweest met raads- en commissieleden.

Doel raad:

- Woonruimte efficiënt gebruiken in tijden van woningkrapte
- Verruimen limiet woningen met verbetering van ruimtelijke kwaliteit

Denkrichtingen:

- Meer compensatiewoningen toestaan (verruiming/geen limiet)
 - 1. Verlaging compensatie oppervlakte sloop
 - 2. Bewoning van alle bijgebouwen
 - 3. Meer woningen met een kleiner volume
- Differentiatie in gebieden

6

6

02



Waar staan we nu?

7

7

2. Waar staan we nu

Analyse & onderzoek



Onderzocht:

- Welke opties voor woningbouw op bebouwde (voormalig) bedrijfsmatige erven in het buitengebied zijn er?
- Welk onderscheid in gebieden is er?
- Hoeveel percelen komen in aanmerking?

8

8

Welke opties voor woningbouw zijn er?

9

Opties woningbouw

1. Verlaging opp. compensatie sloop



Huidig beleid

- 1^e woning: 600 m² sloop
- Daarna: 1000 m² sloop per woning

Concept beleid

- Elke woning: 600m² sloop

Toegevoegde waarde:

- Meer woningen op een perceel mogelijk

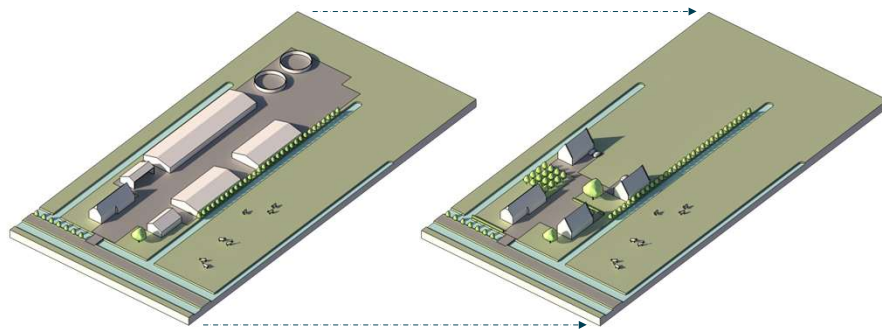
Voorbeeld

- Oppervlakte erfbebouwing: 2024 m²
 - Huidig beleid: 2 compensatiewoningen (600 m² + 1000 m²)
 - Concept beleid: 3 compensatiewoningen (3x 600 m²)

10

10

VOORBEELD

**Huidige situatie**

- Voormalig bedrijfsmatig erf
 - 2024 m² aan erfbebouwing

Nieuwe situatie

- Compensatie:
 - 2024 m² aan erfbebouwing = 3 compensatiewoningen á 800 m² (+ 3x 150 m² aan bijgebouwen)
- Groene erfinrichting op basis van Krimpenerwaards kookboek

11

11

Opties woningbouw

1. Verlaging opp. compensatie sloep**Voordelen**

- + Meer woningen mogelijk op het perceel

Nadelen

- Extra woningen zorgen ook voor meer potentiële erfbebouwing (max. 150 m² per woning)
- Bij grote percelen ontstaan er kleine “wijken”
- Perceel indeling kan rommelig worden (stedenbouwkundig)

Stelling*‘Wat vindt u belangrijker?’*

- Zoveel mogelijk woningen realiseren door ruimere regels toe te staan zonder limiet.
- De landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit beschermen door het aantal woningen beperkt te houden.

12

12

Opties woningbouw

2. Geschakelde woningen



Huidig beleid

- Woningplitsing is alleen bij bestaande woningen toegestaan

Concept beleid

- Nieuwbouw van geschakelde of gesplitste woningen (2 wooneenheden)

Toegevoegde waarde:

- In plaats van 1 grote woning, kunnen er 2 geschakelde woningen gerealiseerd worden binnen hetzelfde bouwvolume.

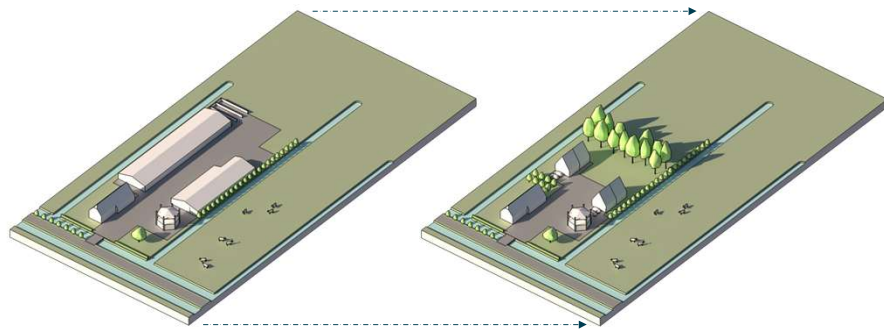
Voorbeeld

- Oppervlakte erfbebouwing: 1527 m²
 - Huidig beleid: 1 compensatiewoning (1x 800 m³)
 - Concept beleid: 4 geschakelde woningen (4 x 400 m³)

13

13

VOORBEELD



Huidige situatie

- Voormalig bedrijfsmatig erf
 - 1527 m² aan erfbebouwing

Nieuwe situatie

- Compensatie:
 - 1527 m² aan erfbebouwing = 2 compensatiewoningen á 800 m³
 - 2 compensatiewoningen = 1600 m³ inhoud
- 4 gesplitste woningen á 400 m³ per woning

14

14

Opties woningbouw

2. Geschakelde woningen



Voordelen

- + Meer woningen mogelijk op het perceel
- + Kleinere woningen, passend in Woonvisie
- + Betaalbare woningen



Nadelen

- Extra woningen zorgen ook voor meer potentiële erfbouw
- Meer parkeerplaatsen en verkeersbewegingen

Oplossingsrichting

- Goede uitwerking inrichtingsplan
- Randvoorwaarden opnemen over hoeveelheid erfbouw er per woning is toegestaan, in combinatie met een erfinrichtingstekening

15

15

Opties woningbouw

3. Appartementen in schuur volumes



Huidig beleid

- Alleen bewoning karakteristieke en monumentale bijgebouwen

Concept beleid

- Nieuwbouw van schuurvolumes, waarin appartementen kunnen worden gerealiseerd

Toegevoegde waarde:

- Meer en kleinere woningen mogelijk, waardoor bijgedragen wordt aan de realisatie van betaalbare woningen.

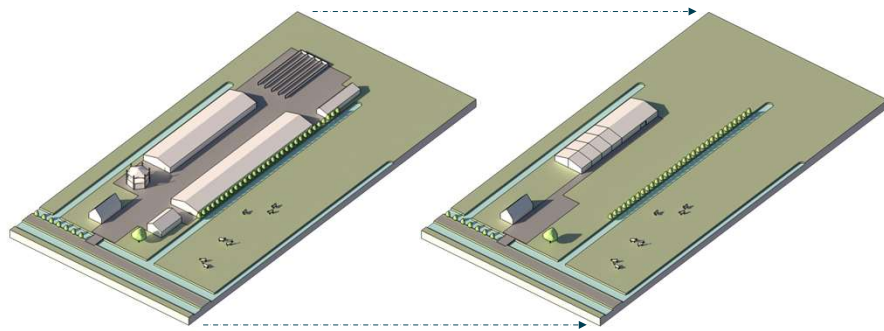
Voorbeeld

- Oppervlakte erfbouw: 2415 m²
 - Huidig beleid: 3 vrijstaande woningen – niet wonen in schuren
 - Concept beleid: 8 appartementen (+ berging en parkeren)

16

16

VOORBEELD

**Huidige situatie**

- Voormalig bedrijfsmatig erf
 - 2415 m² aan erfbebouwing

Nieuwe situatie

- Compensatie:
 - 2415 m² aan erfbebouwing = 4 compensatiewoningen á 800 m²
 - 4 compensatiewoningen = 3200 m³ inhoud
- 1 bouwwerk (3200 m³) met 8 woningen, berging en parkeren

17

17

Opties woningbouw

3. Appartementen in schuur volumes**Voordelen**

- + Meer woningen mogelijk op het perceel
- + Kleinere woningen, passend in Woonvisie
- + Betaalbare woningen

Nadelen

- Extra woningen zorgen ook voor meer potentiële erfbebouwing
- Grote toename verkeer (parkeren & verkeersbeweging)

Stelling*'Wat vindt u belangrijker?'*

- Het realiseren van meer betaalbare woningen voor starters, senioren en andere woningzoekenden door meerdere appartementen binnen een schuurvolume toe te staan, ook als hierdoor meer bewoners, auto's en verkeersbewegingen in het buitengebied ontstaan.
- Het behouden van de rust, ruimte en beperkte belasting van wegen, riolering en voorzieningen in het buitengebied, ook als hierdoor minder woningen voor verschillende doelgroepen kunnen worden gerealiseerd.

18

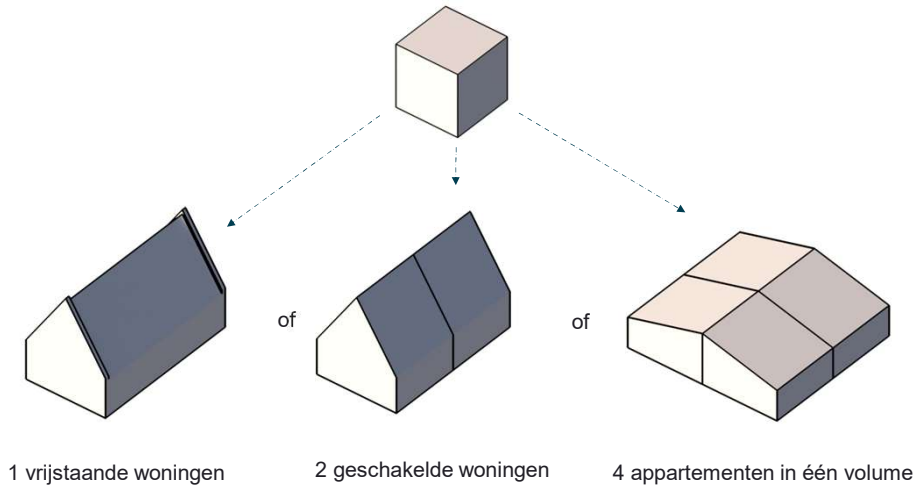
18

Samenvatting

Conclusie:

In plaats dat er wordt gerekend met aantal woningen, wordt er gerekend met bouwvolumes.

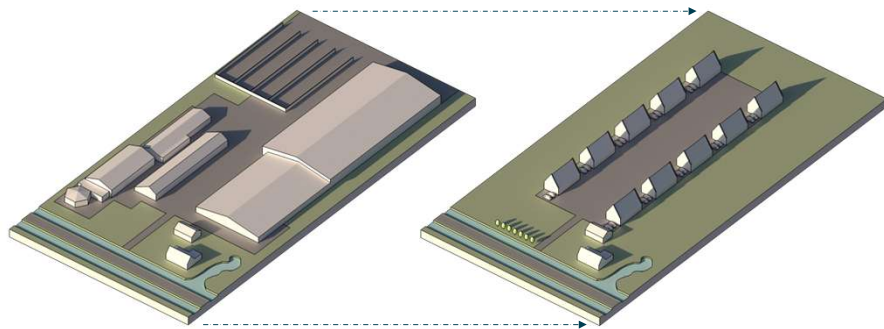
Per 600 m² sloop, krijg je 800 m³ bouwvolume compensatie



19

19

Risico



Huidige situatie

- Voormalig agrarisch erf
 - +6000 m² aan erfbebouwing

Nieuwe situatie

- Compensatie:
 - +6000 m² aan erfbebouwing = 10 compensatiewoningen à 800 m²
 - or
 - 20 geschakelde woningen met ca. 40 geparkeerde auto's

20

20

VOORBEELD

Welk onderscheid in gebieden is er?

21

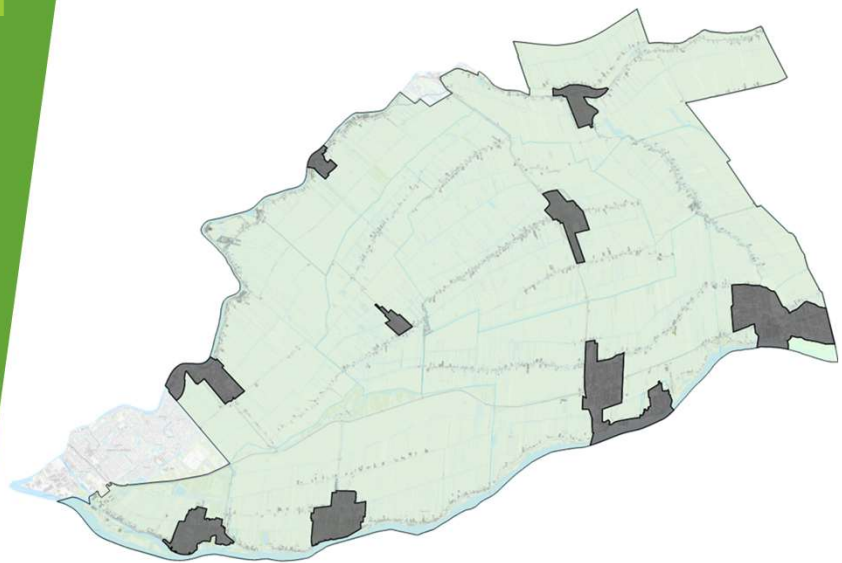
Kaart Krimpenerwaard



Buitengebied



BSD (bestaand Stads-
en Dorpsgebied)

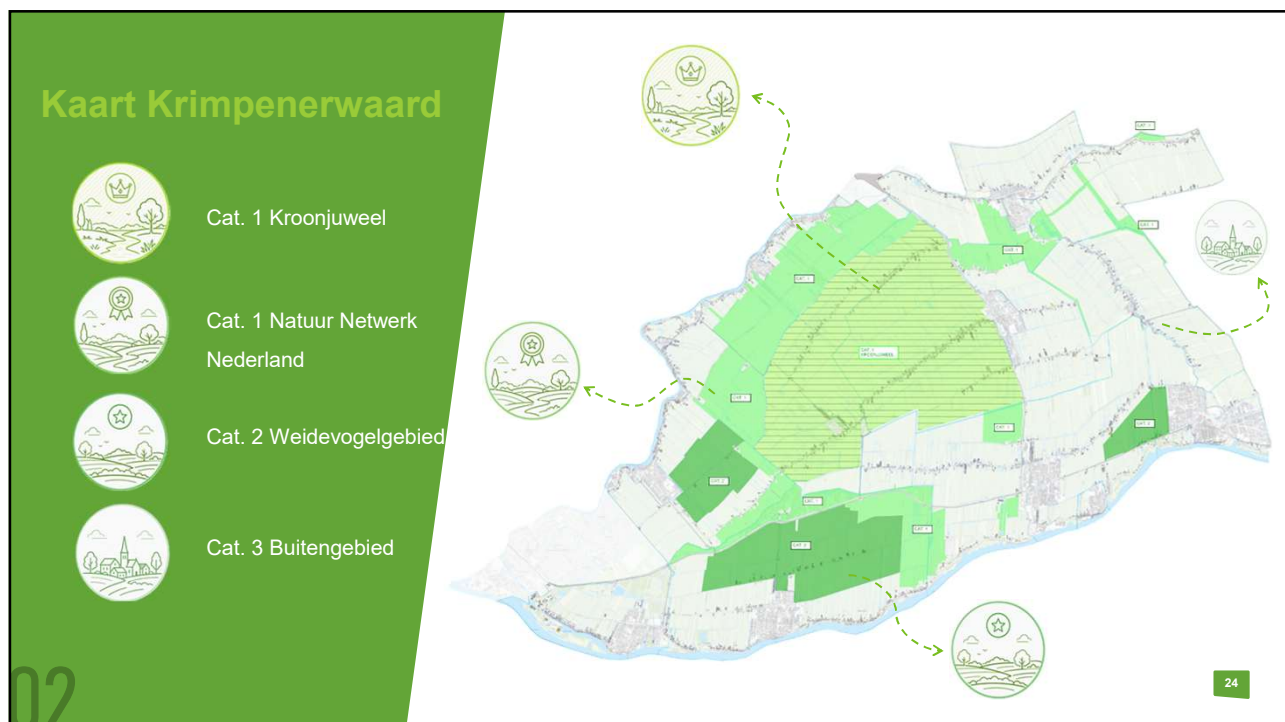


22

22



23



24

Kaart Krimpenerwaard

Differentiatie gebied:

Provinciale gebieden

- Cat. 1 Kroonjuweel
- Cat. 1 NNN
- Cat. 2 Weidevogelgebied
- Cat. 3 Buitengebied

Gebiedsprofiel

- Dijklinten
- Veenlinten
- Boezemlinten
- Dorpslinten



25

25

Hoeveel percelen komen in aanmerking?

26

Kaart Krimpenerwaard

Alle percelen in kaart gebracht

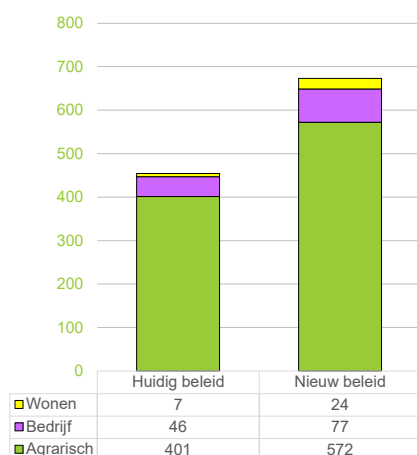
Totaal: 430 percelen



27

27

Toename aantal woningen - totaal



Resultaten

- Huidig beleid: 454 woningen
- Nieuw beleid: 673 woningen
- Toename: +219 woningen (*vrijstaande wooneenheden*)
- 330 percelen komen in aanmerking

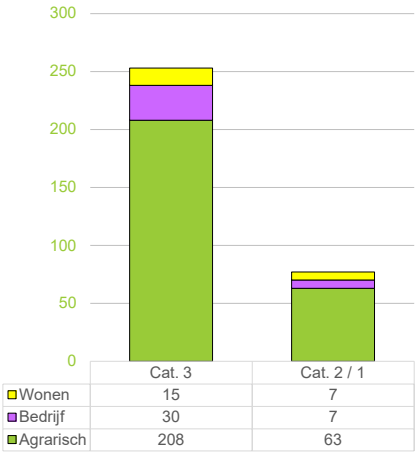
Conclusie

- Lost woningprobleem niet op, maar geeft ondernemers een mogelijkheid voor de toekomst.

28

28

Percelen per categorie



Resultaten

- Cat. 3: 353 percelen
- Cat. 1 / 2: 77 percelen

Conclusie

- Grootste winst in Cat. 3 gebieden

02



Wat is het vervolg?

Het spel

- ✓ Speelstukken
 - 3 woningtypes
- ✓ Spielbord
 - Differentiatie gebieden

Spelregels ?

- vervolgstap

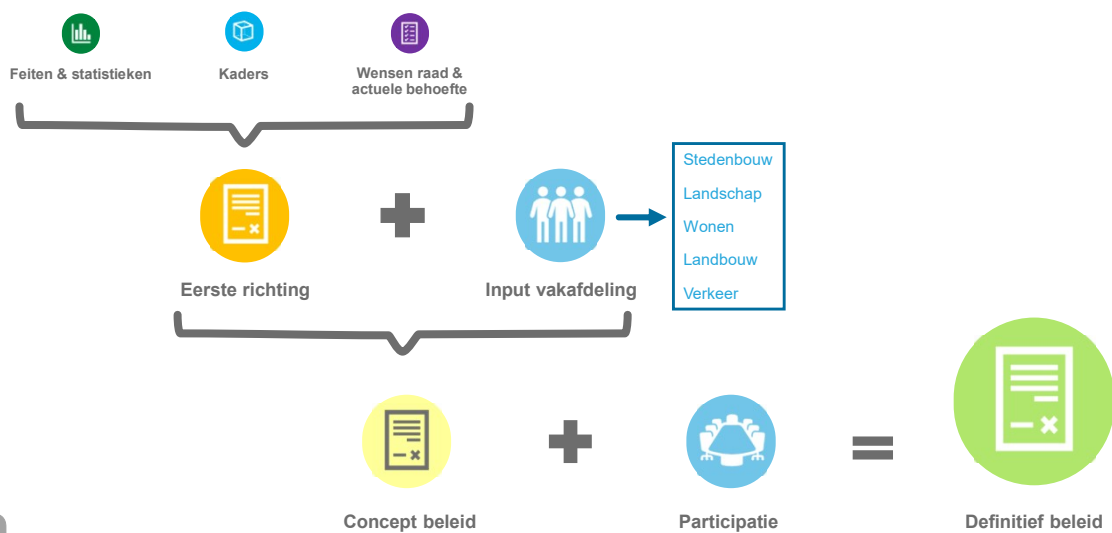


03

31

31

Proces



03

32

32



33