

## **1. Inleiding**

Op 29 augustus 2013 is er een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van een woning aan de Leemdijk ongenummerd, naast Leemdijk 18 te Haaksbergen. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de Rood voor Rood regeling zoals vastgesteld door de gemeenteraad in december 2011.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woning aan de Leemdijk ongenummerd en de sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Braamweg 6. Aan de Braamweg 6 wordt het oude erf, 't Amerika, in ere hersteld en landschappelijk ingepast. De woning aan de Leemdijk wordt eveneens landschappelijk ingepast conform de inrichtingsschets die is opgenomen bij het bestemmingsplan.

Op 27 november 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ingediende principeverzoek. Daaropvolgend zijn de kaders vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is gesloten op 18 februari 2014 en regelt de rechten en plichten van de partijen, de fasering van de ontwikkeling en de financiële kaders.

Om uitvoering te geven aan het besluit van de gemeenteraad en de anterieure overeenkomst is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Leemdijk" met bijbehorende bijlagen heeft met ingang van vrijdag 22 augustus 2014 tot en met donderdag 2 oktober 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Tevens wordt aangegeven of (een deel van) de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## 2. Beantwoording ingediende zienswijze

*Zienswijze Stichting Natuur en Milieu Haaksbergen  
Ontvangen op 1 oktober 2014*

### 1. Samenvatting zienswijze

Er wordt een zienswijze ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Leemdijk"

#### Reactie gemeente Haaksbergen

Wij willen er op wijzen dat het plan als ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dit betreft de formele procedure van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 12 augustus 2014 besloten om akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan en gelijktijdig besloten om geen inspraakprocedure te volgen, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure.

*Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

### 2. Samenvatting zienswijze

In het plan wordt kort ingegaan op de achtergrond voor de realisatie van de woning aan de Leemdijk. Het plan betreft de realisatie van een tweede compensatiekavel die niet aan de Braamweg 6 kan worden gerealiseerd. Redenen zijn dat een extra woning aan de Braamweg 6 landschappelijk onverantwoord is en de omliggende Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) een probleem is.

#### Reactie gemeente Haaksbergen

De achtergrond van de realisatie van de woning wordt besproken in paragraaf 1.2, de aanleiding van het bestemmingsplan. Daarnaast is het gehele principeverzoek opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In dit principeverzoek wordt uitgebreid ingegaan op de aanleiding van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing aan de Braamweg 6 en voorgenomen realisatie van een woning aan de Leemdijk ongenummerd.

Het plan gaat uit van één compensatiekavel als tegenprestatie voor de sloop van 1.079 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing aan de Braamweg 6. Wij kunnen de stelling van indiener dat er een tweede compensatiekavel wordt gerealiseerd dan ook niet plaatsen.

De reden dat een extra woning aan de Braamweg 6 landschappelijk onverantwoord is kunnen wij onderstrepen. De kern van het jaren '30 erf wordt opnieuw zichtbaar gemaakt en de landschappelijke inpassing rondom deze kern versterkt het totaalbeeld.

De omliggende EHS is voor de provincie Overijssel een gebied waar zeer restrictief mee wordt omgegaan. De gronden rondom het erf zijn allemaal bestempeld als EHS. Dit betekent dat wij geen extra druk op het gebied willen en dit naast het terugbrengen van het oude erf een reden is om geen extra woning toe te staan op de gronden bij 't Amerika. Hieronder is te zien hoe het erf is gesitueerd ten opzichte van de EHS. De afbeelding is afkomstig uit de Omgevingsvisie Overijssel.



*Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

3. Samenvatting zienswijze

Indiener geeft aan dat er op de slooplocatie een mogelijkheid bestaat om een extra woning te realiseren aangezien er dan een klein knooperf ontstaat. Het erf aan de Braamweg heeft geen historische en/of architectonische waarde dat een extra woning daar afbreuk aan zou doen.

Reactie gemeente Haaksbergen

Bovenstaande kunnen wij niet rijmen met de reactie van de ervenconsulent van Het Oversticht. Juist de jaren '30 erven uit de vorige eeuw hebben een historische waarde. Wanneer er een woning naast het oude erf wordt gesitueerd dan doet dit grote afbreuk aan de historische waarde van het erf. De kern van het oude erf is opnieuw zichtbaar gemaakt door de landschapsontsiende bebouwing rondom deze kern te slopen. Realisatie van een woning zou betekenen dat er twee hoofdgebouwen op het erf staan en dit past niet binnen het beeld van een jaren '30 erf.

De relatie met een zogenoemd knooperf is niet aan de orde. Op de website knooperf.nl is het volgende opgenomen in de sectie "wat zijn knooperf".

*Een Knooperf is een voormalig boerenerf dat volop ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bewoners hebben er hun eigen woning en delen er een groot gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap. Op de plek waar jarenlang een boerderij met schuren en stallen stonden, komt een buurtschap dat de uitstraling houdt van het oorspronkelijke erf. Zo blijft de cultuurhistorie behouden. De woningen komen in de voormalige boerderij en op de plek van de voormalige schuren en stallen. Tegelijkertijd krijgt een buurboer de ruimte om zijn bedrijf toekomstbestendig voort te zetten, door de agrarische grond van de vertrekkende boer over te nemen. Zo profiteren burgers, boeren, landschap en cultuurhistorie.*

De realisatie van één woning naast de oude boerderij zorgt dus niet voor de ontwikkeling van een knooperf. Wanneer op die locatie een knooperf wordt ontwikkeld zullen er meerdere woningen moeten worden gerealiseerd op de locaties van de oude stallen en dat is met betrekking tot het terugbrengen van de kern van het oude erf onwenselijk. Tevens zou de druk op de EHS dermate groot worden dat het ook in dat kader niet wenselijk is. Ook willen we op de locatie geen agrarische activiteiten meer. Dit mede door de aanwezige natuurgebieden.

Aan de andere kant is de locatie aan de Leemdijk uitermate geschikt om een woning te realiseren. Aan de Leemdijk is een zichtbaar bebouwingslint aanwezig. Dit wordt versterkt en afgerond met de realisatie van de Rood voor Rood woning.

*Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

4. Samenvatting zienswijze

In de omliggende EHS staat het vol met al dan niet permanent bewoonde zomerhuizen en chalets. Een extra woning daar is daarom alleszins aanvaardbaar en in lijn met het gemeentelijke Rood voor Rood beleid. In het gemeentelijke beleid staat dat voor een compensatiekavel het volgende geldt; Alleen als het echt niet anders kan wordt er gekeken naar een geschiktere plek. Door de compensatiekavel op de sloopkavel te leggen wordt de Rood voor Rood procedure geen geweld aangedaan en wordt precedentwerking voorkomen.

Reactie gemeente Haaksbergen

De reden waarom de woning aan de Leemdijk wordt gerealiseerd is in voorgaand antwoord al besproken. De historische waarde van het jaren '30 erf heeft ertoe geleid dat de woning niet aan de Braamweg 6 kan worden gerealiseerd. De aangrenzende gronden zijn eveneens niet geschikt. Extra bebouwing zal de karakteristiek van het gebied aantasten. Dit willen we als gemeente voorkomen.

In de EHS zijn inderdaad veel zomerhuisjes en chalets aanwezig. Dit betekent niet automatisch dat wij in dat gebied nieuwe woningen willen toestaan. Het afwisselende open karakter en bosgebied blijft op deze manier optimaal zichtbaar.

5. Samenvatting zienswijze

Indiener wijst de gemeente erop dat er een beroep loopt tegen het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen". Daarin wordt verzocht om compensatiekavels buiten de sloopkavel te vernietigen tenzij er een speciale kernrandzone wordt aangewezen. Geheel in stijl met een goede ruimtelijke ordening heeft indiener voorgesteld om deze kernrandzone te leggen over het gebied tussen de kern, de Goorsestraat en de Noordsingel en de nieuwe N18 en Enschedesestraat.

Reactie gemeente Haaksbergen

De opmerking dat indiener beroep heeft ingesteld tegen het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" nemen wij voor kennis aan. De gemeente Haaksbergen heeft in haar Rood voor Rood beleid bewust geen kernrandzone opgenomen. De gemeenteraad van Haaksbergen heeft hier in 2011 om meerdere redenen voor gekozen. De belangrijkste reden is dat Rood voor rood maatwerk betreft en wanneer een woning niet op de sloopkavel of op aangrenzende gronden kan worden gerealiseerd eenieder de mogelijkheid moet hebben om deze rechten aan te kopen. Wanneer er een kernrandzone wordt opgenomen hebben alleen inwoners van dat gebied de mogelijkheid om deze woning te realiseren. Daarnaast werkt het toekennen van een kernrandzone prijsopdrijvend. De kavels binnen deze zone hebben immers een grotere kans om middels een herziening omgezet te worden naar een woningbouwkavel. Dat is oneerlijke concurrentie ten opzichte van alle andere kaveleigenaren in de gemeente.

*Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*