

# Rood voor Rood beleid 2015



## **Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2. Begrippen</b>	<b>3</b>
<b>3. Beleidskaders</b>	<b>4</b>
3.1 Kaders	4
3.2 Voorwaarden	4
3.3 Bijzondere gevallen	5
<b>4. Proces</b>	<b>6</b>

### **Bijlagen**

Zoekgebieden

Reacties op ontwerpbeleid

Staat van wijzigingen

Voorwaarden uit de Ruimtelijke notitie lintbebouwing

## 1. Inleiding

De komende jaren staat het landelijk gebied voor grote opgaven. Veel agrarische bedrijven zullen verdwijnen, vergroten of nevenactiviteiten ontplooien. Voor de agrarische bebouwing die leeg komt te staan zijn er verschillende mogelijkheden. Voor een deel van de leegkomende bebouwing kan een andere functie worden gezocht. Dit kunnen verschillende functies zijn die het landelijk gebied als geheel kunnen versterken. Aangezien niet alle leegkomende bebouwing geschikt is om een nieuwe functie aan toe te kennen heeft de provincie Overijssel in 2005 een Streekplanherziening doorgevoerd voor Rood voor Rood. De Overijsselse gemeenten hebben dit daarna nader uitgewerkt in gemeentelijk Rood voor Rood beleid. De gemeente Haaksbergen heeft haar eerste Rood voor Rood beleid op 8 april 2008 vastgesteld.

In 2011 heeft er een evaluatie van het beleid plaatsgevonden. Vanuit deze evaluatie is een herziening van het Rood voor Rood beleid vastgesteld. De afgelopen jaren is dit beleid met veelvuldig toegepast. Een evaluatie van het vastgestelde beleid in november 2013 liet zien dat er in de periode tussen november 2011 en november 2013 8.091m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing is gesloopt. Daarvoor zijn 8 kavels uitgegeven waarvan 6 op de slooplocatie en 2 elders in het buitengebied. Hierdoor draagt Rood voor Rood bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Door de huidige gemeenteraad is gevraagd het beleid aan te passen voor die situaties waarbij een woning niet op de slooplocatie kan worden gerealiseerd. De wens is om zoekgebieden aan te wijzen. In onderliggend beleid zijn twee zoekgebieden aangewezen die geschikt zijn om Rood voor Rood woningen te realiseren. Dit zijn de Wissinkbrink en het deel van de Veldmaat, tussen de huidige kern en de Noordsingel. In bijlage 1 zijn deze gebieden gevisualiseerd.

Het college van B&W stelt daarnaast een vereenvoudiging van de regels voor. Met onderliggende Rood voor Rood regels hebben wij getracht het beleid toegankelijker te maken zonder het doel van het beleid uit het oog te verliezen. Het doel van Rood voor Rood in Haaksbergen blijft het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt bereikt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het op de juiste manier landschappelijk inpassen van de compensatiekavels. Onderstaand worden de kaders inzake Rood voor Rood, met de bijbehorende voorwaarden, beschreven. De procedurele kaders zijn niet nader uitgewerkt omdat deze niet zijn veranderd ten opzichten van het huidige beleid dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen".

Op dit moment zijn er zo'n 3 tot 5 aanvragen om toepassing van Rood voor Rood per jaar. Het ligt in de verwachting dat dit aantal gelijk blijft.

## 2. Begrippen

### *Beeldkwaliteitsplan*

Plan dat aangeeft welke beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting wordt nagestreefd. Hierbij spelen ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing en landschappelijke structuren en elementen een belangrijker rol. Het beeldkwaliteitsplan "Buitengebied Haaksbergen" is het vigerende plan waaraan wordt getoetst.

### *Erfinrichtingsplan*

Een plan waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap wordt ingericht. Aspecten die hierbij een belangrijke rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, zetting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke waarbij de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel leidend zijn.

### *Karakteristieke bebouwing*

Karakteristiek heeft in hoofdzaak te maken met de ligging en mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en de bebouwing.

### *Landschapsontsierend*

Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, beeldbepalend of cultuurhistorisch aangemerkte bebouwing geacht wordt landschapsontsierend te zijn.

### *Maatwerk*

Bij maatwerk in de ruimtelijke ordening wordt de functionele wens aangepast aan de ruimtelijke mogelijkheden. Een maatwerkoplossing is bijna altijd een innovatieve en unieke oplossing voor een gewenste situatie die niet geheel binnen de geldende regels past.

### *Nevenactiviteit*

Een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Er moet organisatorische binding zijn met de hoofdtak en de activiteit moet binnen de inrichting of in de onmiddellijke omgeving daarvan plaatsvinden.

### *Ruimtelijke kwaliteit*

Het begrip ruimtelijke kwaliteit is een subjectief begrip dat moeilijk objectief te maken is. Het volgende kan onder ruimtelijke kwaliteit kan worden verstaan: een omgeving of bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. De omgeving of het bouwwerk kan optimaal gebruikt worden voor het beoogde doel en is bovendien robuust en duurzaam en is tevens aangenaam en aantrekkelijk om te zien.

### *Slooplocatie*

Het gehele bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf dat deel neemt aan de Rood voor Rood regeling.

### 3. Beleidskader

#### 3.1 Kaders

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Voor kassen geldt de sloop van minimaal 5.000 m<sup>2</sup>
- Bij de sloop van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.
- Bij de sloop van minimaal 2.500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden verkregen.
- Bij de sloop van minimaal 3.000 m<sup>2</sup> kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.

#### 3.2 Voorwaarden

##### *Sloop*

- De te slopen vierkante meters zijn afkomstig uit de gemeente Haaksbergen.
- Alle bebouwing op het erf met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische bebouwing maar inclusief alle verhardingen, sleufsilos en dergelijke dienen gesloopt te worden.
- De te slopen bebouwing dient met vergunning te zijn opgericht.
- Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m<sup>2</sup>.
- Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd. Uitzondering hierop is wanneer er karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische bebouwing aanwezig is.
- De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
- Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

##### *Bouwlocatie*

- De toegekende kavel van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> wordt op de slooplocatie of direct aangrenzende gronden gerealiseerd.
- Wanneer het vanuit ruimtelijk- of milieuoogpunt niet mogelijk is om op slooplocatie terug te bouwen kan er worden gezocht naar een locatie in twee daartoe aangewezen gebieden, te weten de Wissinkbrink en de Veldmaat, tussen de huidige kern en de Noordsingel (zie bijlage voor begrenzing).
- Er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. Hiervoor wordt een schetsplan van de woning, ter beoordeling, aangeleverd voordat de procedure wordt opgestart.
- Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- De bouwlocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
- In plaats van een woning kan er onder dezelfde voorwaarden een bedrijfsmatige activiteit worden gerealiseerd. Dit kan alleen wanneer het passend is binnen het vigerende beleid.
- In het LOG blijft een "nee tenzij" principe gelden waarbij de nieuwe woning nu en in de toekomst geen belemmering mag zijn voor bestaande of nieuwe bedrijven.

### **3.3 Bijzondere gevallen**

#### *Registratie sloopmeters*

- Sloopmeters kunnen voor een periode van twee jaar worden geregistreerd. Worden deze binnen deze termijn niet ondergebracht in een Rood voor Rood ontwikkeling dan komen ze automatisch te vervallen. De gemeente zal de sloopmeters vaststellen waarbij de vastgestelde sloopmeters voor een periode van twee jaar worden geregistreerd. Binnen deze termijn dient een voor besluitvorming vatbare aanvraag ingediend te worden waar het college in een startnotitie een besluit over kan nemen. Wordt de gesloopte oppervlakte niet tijdig ingezet dan vervalt deze en kunnen de gesloopte gebouwen niet meer worden ingezet in een Rood voor Rood ontwikkeling.

#### *Maatwerk*

- In sommige gevallen kan maatwerk worden geleverd. Het kan voorkomen dat de beschreven beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij een milieutechnisch of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken. Betreffende gevallen waarbij de ontwikkeling wel gewenst is, worden vooraf middels een startnotitie (buiten vastgesteld beleidskader), ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### *Overig*

- De (agrarische) bedrijfsvoering dient volledig beëindigd te worden of beëindigd te zijn en alle omgevingsvergunningen ten behoeve van milieu of bouw worden ingetrokken.
- De landschappelijke inrichting met bijbehorend beheer wordt voor 10 jaar vastgelegd. Dit wordt geborgd in de te sluiten anterieure overeenkomst, alsmede het bestemmingsplan.
- Gemengde bedrijven in het extensiveringsgebied of verwevingsgebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen voor dat onderdeel Rood voor Rood toepassen. De bouwmogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven maar in de toekomst niet kan uitbreiden.

#### 4. Proces

Een Rood voor Rood ontwikkeling kent meerdere fases. Een ontwikkeling start met een voorbereiding. In de voorbereiding worden de wensen van een initiatiefnemer en de mogelijkheden van het erf en omgeving in beeld gebracht en informeel besproken met de gemeente. Dit resulteert uiteindelijk in een principeverzoek waar het college (en mogelijk de gemeenteraad) een akkoord op geeft. Dit principeverzoek dient opgebouwd te zijn als een rapport en wordt als volgt opgebouwd:

- Inleiding
- Beschrijving huidige en gewenste situatie
- Beschrijving vigerend beleid
- Milieuaspecten (worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering?)
- Globale inrichtingsschets
- Slot/conclusie

De volgende fase betreft het concreet uitwerken van de plannen waarbij een uitgewerkte inrichtingsschets wordt aangeleverd. De inrichting van het erf wordt opgesteld aan de hand van het landschapstype waarin het erf is gelegen, de gebiedskenmerken die worden genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en uiteraard de wensen van de bewoners. Bij de inrichtingsschets worden een beplantingsplan aangeleverd met soorten en maten van de nieuwe beplanting. Naast de inrichtingsschets van het erf wordt er een schetsplan van de woning aangeleverd. Dit dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan "Buitengebied Haaksbergen". Wanneer beide plannen in de lijn liggen met de ruimtelijke voorwaarden die zijn genoemd kunnen de plannen, ter besluitvorming, worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bij een positief besluit van de gemeenteraad kan er een anterieure overeenkomst tussen de partijen worden gesloten en een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Het bestemmingsplan wordt door de gemeente Haaksbergen gecoördineerd. Een initiatiefnemer voldoet een bepaald bedrag als exploitatiebijdrage waarna de gehele procedure door de gemeente Haaksbergen worden afgehandeld. De onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan waaronder bodemonderzoek, flora en fauna en dergelijke worden door de initiatiefnemer zelf aangeleverd. Bij iedere ontwikkeling wordt afgewogen welke onderzoeken benodigd zijn voor de procedure.

Zodra de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor de realisatie van een woning. Voordat een initiatiefnemer de nieuwe woning kan betrekken dient de sloop van de landschapsontsierende bebouwing, alsmede de erfinrichting gerealiseerd te zijn.

**Bijlage**

**Zoekgebieden**



**Bijlage**

**Reactienota**

**Bijlage**

**Staat van wijzigingen**

**Bijlage**

**Voorwaarden Ruimtelijke notitie lintbebouwing**