

Rood voor Rood beleid 2015



Inhoudsopgave

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

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 8.091m² 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 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Voor kassen geldt de sloop van minimaal 5.000 m²
- Bij de sloop van minimaal 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.
- Bij de sloop van minimaal 2.500 m² landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden verkregen.
- Bij de sloop van minimaal 3.000 m² kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² 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 m².
- Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m² 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 m² 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.

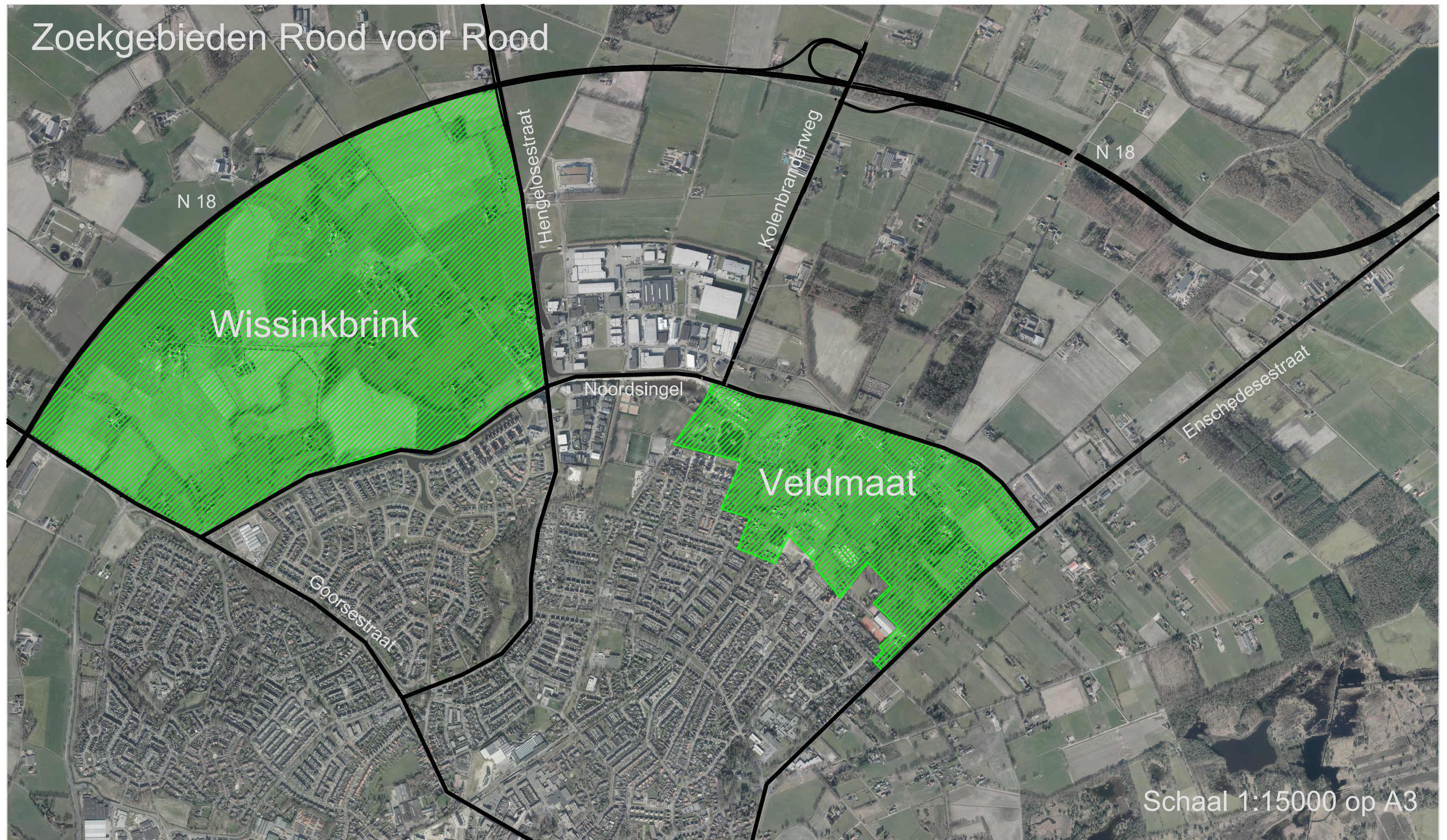
Bij een positief besluit van de gemeenteraad kan er een anterieure overeenkomst tussen de partijen worden gesloten en een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Het bestemmingsplan wordt door de gemeente Haaksbergen gecoördineerd. Een initiatiefnemer voldoet een bepaald bedrag als exploitatiebijdrage 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

Zoekgebieden Rood voor Rood



N 18

Wissinkbrink

Hengelosestraat

Kolenbrandenweg

N 18

Noordsingel

Veldmaat

Goorsestraat

Enschedesestraat

Schaal 1:15000 op A3

Bijlage

Reactienota

Reactienota ontwerp Rood voor rood beleid 2015

10-08-2015

1. Inspraakreacties ontwerp Rood voor Rood 2015

De gemeente Haaksbergen heeft nieuwe Rood voor Rood beleid in ontwikkeling. De regels worden op onderdelen versimpeld en een financiële berekening wordt uit het beleid gehaald.

Het ontwerpbeleid heeft van 1 mei 2015 tot en met 11 juni 2015 ter inzage gelegen voor het indienen van reacties. Tevens is het ontwerpbeleid besproken in de commissie Ruimte & Milieu van 13 mei 2015. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er vijf reacties ingediend.

De reacties vanuit de commissie, de provincie, burgers en adviseurs worden onderstaand besproken en van antwoord voorzien. Wanneer de reactie heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbeleid wordt dit eveneens benoemd.

2. Reacties provincie Overijssel en commissie Ruimte & Milieu

Provincie Overijssel

Ontvangen op 17 juni 2015 tijdens periodiek ruimtelijk overleg

Samenvatting reactie

De provincie Overijssel is akkoord met het voorgestelde ontwerpbeleid. De gemeente en provincie zijn het er beiden over eens dat het toepassen van Rood voor Rood een druppel op een gloeiende plaat is voor wat betreft het vrijkomend agrarisch vastgoed de komende 15 tot 20 jaar. De afspraak met de provincie is dat de te verwachten woningbouwaantallen worden genoemd bij de vaststelling van het Rood voor Rood beleid. Hoeveel woningen worden er de komende jaren in het kader van Rood voor Rood verwacht?

Reactie gemeente Haaksbergen

De verwachting is dat er circa 3 tot 5 Rood voor rood aanvragen per jaar worden ingediend wanneer het nieuwe beleid is vastgesteld. Dit betekent dat er geen problemen worden verwacht met de prestatieafspraken die zijn gemaakt met de provincie inzake het woning contingent.

Het verwachtte aantal aanvragen komt rechtstreeks uit de woonvisie 'Keuzes voor de toekomst, een woonvisie van nu naar 2020'. Dit wordt meegenomen in het vast te stellen beleid.

Commissie Ruimte & Milieu

Ontvangen op 13 mei 2015

In de commissie Ruimte en Milieu hebben de verschillende fracties diverse vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het ontwerpbeleid. Niet alle fracties hadden een eenduidige mening over zaken als het aantal sloopmeters, het aantal te combineren slooplocaties, zoekgebieden en dergelijke. Onderstaand zijn de belangrijkste punten uit de commissie samengevat en van antwoord voorzien. Tevens wordt aangegeven of het ontwerpbeleid op dat onderdeel is aangepast.

Samenvatting reactie

De onderbouwing ten behoeve van het vergroten van de te slopen oppervlakte van 850 m² naar 1.000 m² is te summier.

Reactie college

De komende 15 jaar komt er zo'n 130.000 m² aan agrarische gebouwen leeg komt te staan. Om deze reden en in samenhang met de taxaties en berekeningen die niet meer uitgevoerd hoeven te worden is het acceptabel om de grens van 850 m² naar 1.000 m² op te rekken. Wij weten dat dit een relatief klein deel van het probleem van vrijkomende agrarische bebouwing oplost. Gezamenlijk met andere beleidsstukken zoals VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) en KGO (kwaliteitsimpuls groene omgeving) willen we de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied proberen te stimuleren.

In de gemeente Hof van Twente heeft men de Rood voor Rood regeling eveneens aangepast en daar worden meer Rood voor Rood aanvragen ingediend dan onder het oude beleid. De verwachting is dat ook in Haaksbergen meer mensen gebruik zullen maken van de regeling.

Dit onderdeel van de reactie heeft betrekking op de tabel die is opgesteld naar aanleiding van de verschillen. Hiermee hoeft het beleid niet aangepast te worden.

Samenvatting reactie

De verhouding tussen de realisatie van één woning en twee woningen is zoek. De genoemde 3.000 m² is veel te veel voor twee woningen.

Reactie college

In het ontwerpbeleid is ervoor gekozen om een bepaalde gradatie aan te brengen voor de uitgave van een grotere woning of extra woning. Het huidige beleid gaat uit van een woning wanneer er minimaal 850 m² wordt gesloopt. In de praktijk werd er vaak tussen de 850 m² en 1200 m² gesloopt voor één woning. Wanneer de grens voor twee woningen naar 2.500 m² wordt gebracht dan is dat in verhouding met overige mogelijkheden.

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. De mogelijkheden met betrekking tot Rood voor Rood worden nu als volgt voorgesteld;

- Sloop 1.000 m² - woning 750 m³ met bijgebouw van 150 m²
- Sloop 1.500 m² - woning 1.000 m³ met bijgebouw van 200 m²
- Sloop 2.500 m² - twee woningen 750 m³ met bijgebouw van 150 m² per woning
- Sloop 3.000 m² - twee woningen 1.000 m³ met bijgebouw van 200 m² per woning

Samenvatting reactie

Zoekgebieden zijn goed maar andere gebieden en locaties kunnen ook zeer geschikt zijn voor de realisatie van een Rood voor Rood woning. Zoekgebieden bij de Hoeve en Buurse opnemen.

Reactie college

In eerste instantie gaan we uit van de realisatie van een woning op de slooplocatie. Dit blijft de eerste optie. Wanneer dit echt niet mogelijk is, bijvoorbeeld door milieutechnische redenen, dan dient als eerste te worden gezocht in de aangewezen zoekgebieden. Mocht er bij deze optie eveneens een onoverkomelijk probleem zijn dan is het mogelijk om daar middels een maatwerkoplossing van af te wijken. Deze situaties worden altijd eerst aan de gemeenteraad voorgelegd.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Samenvatting reactie

Het aantal te slopen m² voor de inwoonsituaties is te klein. Dit kan naar 600 m² of iets dat in verhouding staat met de uitbreiding van deze woningen.

Reactie college

De maximale inhoud van een woning met inwoning in het buitengebied is op dit moment 750 m³. Wanneer een ontstane inwoonsituatie feitelijk heeft geleid tot twee woningen betekent dit dat de twee woningen gezamenlijk 750 m³ mogen zijn. Bij mogelijke splitsing van de woningen wordt er twee keer 450 m³ toegestaan. Dit betekent een extra inhoud van 150 m³. Bij een nieuwe woning mag er in totaal voor de sloop van 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing een woning van 750 m³ worden gebouwd. Voor een woning van 1.000 m³ dient er 1.500 m² te worden gesloopt. Voor een extra inhoud van 250 m³ dient er 500 m² extra te worden gesloopt. Voor een extra inhoud van 150 m³ is de sloop van 300 m² dus geheel in verhouding. Wel wordt er bij toepassing van deze mogelijkheid een extra woonrecht verkregen. Dit betekent een waardevermeerdering van beide woningen. Voor dit extra recht zou er ook extra gesloopt moeten worden. Bij het splitsen van een woning met inwoning in twee aparte woningen zou de sloop van minimaal 600 m² aan landschapsontsierende bebouwing in verhouding zijn.

Bovengenoemde regel maakt het echter voor alle bestaande inwoonsituaties mogelijk om voor de sloop van een relatief klein aantal m² een extra woning te verkrijgen. Aangezien niet alle inwoonsituaties zich hiervoor lenen wordt deze regel verwijderd. Wanneer een geschikte inwoonsituatie zich aandient kan deze met toepassing van maatwerk mogelijk worden geregeld. Aangezien de inwoonsituaties zeer divers zijn wordt per locatie bekeken hoeveel m² ontsierende bebouwing moet worden gesloopt.

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. De volgende regel wordt verwijderd en kan in specifieke situaties middels de paragraaf "Maatwerk" mogelijk worden gemaakt. Hierbij wordt per situatie bekeken hoeveel m² ontsierende bebouwing gesloopt dient te worden.

- *Bij de sloop van minimaal 300 m² kan een woning met inwoning worden gesplitst in twee woningen van maximaal 450 m³ per woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m² per woning bedragen waarvan 50 m² mag zijn aangebouwd aan de woning.*

Samenvatting reactie

Het maximale aantal te combineren slooplocaties mag eruit. Als je minimaal 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing sloopt is het aantal locaties waar de sloopmeters vandaan komen niet relevant.

Reactie college

Met het verhogen van het te slopen aantal vierkante meters kunnen wij er mee leven dat er meerdere erven worden gecombineerd. Wel willen wij een minimale oppervlakte opnemen van 300 m². Wanneer er op een erf minder dan 300 m² te slopen gebouwen aanwezig is vragen, wij ons af of deze ook daadwerkelijk ten dienste van een agrarisch erf zijn opgericht. Wanneer er een kleinere schuren aanwezig zijn kunnen deze middels het VAB beleid mogelijk een andere functie krijgen of via de KGO regeling worden gesloopt.

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. Onderstaande voorwaarde wordt op de volgende manier aangepast.

- *Er kunnen maximaal twee locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m².*
Dit wordt:
- *Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte per locatie is 300 m².*

Samenvatting reactie

De sloopmeters moeten op dit moment uit Haaksbergen komen maar waarom nemen we randgemeenten niet mee? Er zijn bedrijven die in twee gemeenten liggen.

Reactie college

Overige Twentse gemeenten gaan ook uit van sloop in eigen gemeente. Wanneer wij als enige gemeente sloopmeters uit andere gemeenten halen zal dit geen positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente en er juist verstening ontstaan in ons buitengebied.

Bedrijven die met hun erf en opstallen in twee gemeenten liggen kunnen onder een maatwerkoplossing worden gebracht. Deze bedrijven kunnen de aanwezige bebouwing op hun erf geheel gebruiken in de gemeente Haaksbergen.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

3. Reacties burgers en adviesbureaus

Mevrouw Scharenberg

Ontvangen op 13 mei 2015

Samenvatting reactie

In juli 2010 is de ruimtelijke beleidsnotitie uitbreidingslocatie de Veldmaat vastgesteld. Deze notitie is vijf jaar geldig. Hierbij verzoek ik de gemeente Haaksbergen om de geldigheidstermijn te verlengen. Zelf bezit ik een perceel grond aan de Oude Boekeloseweg tussen nummer 88 en nummer 92 en hier zou ik in de toekomst graag een woning in het kader van Rood voor Rood realiseren. De geldigheidstermijn van de notitie is hierbij dus van belang.

Reactie gemeente Haaksbergen

De ruimtelijke beleidsnotitie lintbebouwing, uitbreidingslocatie de Veldmaat is in eerste instantie opgesteld voor een periode van vijf jaar. Er is in enkele gevallen succesvol gebruik gemaakt van deze notitie. Aangezien de Veldmaat nu wordt aangewezen als mogelijk zoekgebied, blijven de voorwaarden uit de notitie van kracht. Voor het realiseren van een woning in de Veldmaat is het wel van belang dat er wordt onderbouwd waarom de woning niet op de slooplocatie kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat niet alle landschapsontsierende bebouwing kan worden aangewend om een woning in de zoekgebieden te realiseren. Een woning bouwen op de slooplocatie blijft immers de eerste optie.

De voorwaarden uit de ruimtelijke notitie lintbebouwing, uitbreidingslocatie de Veldmaat worden als bijlage opgenomen bij het nieuwe Rood voor Rood beleid 2015.

De heer Kuiphuis, Kuiphuis Vastgoed & Advies

Ontvangen op 20 mei 2015

Samenvatting reactie

De heer Kuiphuis geeft aan dat de aangewezen zoekgebieden in de Wissinkbrink en de Veldmaat te beperkt zijn. Ook rondom de kerkdorpen Buurse en St. Isidorushoeve zou het mogelijk moeten zijn om een woning in het kader van Rood voor Rood te realiseren.

Reactie gemeente Haaksbergen

In eerste instantie gaan we uit van de realisatie van een woning op de slooplocatie. Dit blijft de eerste optie. Wanneer dit echt niet mogelijk is, bijvoorbeeld door milieutechnische redenen, dan dient als eerste te worden gezocht in de aangewezen zoekgebieden. Mocht er bij deze optie eveneens een onoverkomelijk probleem zijn dan is het mogelijk om daar middels een maatwerkoplossing van af te wijken. Deze situaties worden altijd eerst aan de gemeenteraad voorgelegd.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Samenvatting reactie

De grens van 850 m² te slopen landschapsontsierende bebouwing wordt verhoogd naar 1.000 m². Het aantal locaties dat gecombineerd mag worden blijft echter twee. Wanneer je goed maatwerk wilt leveren zou het aantal te combineren locaties worden vergroot naar drie.

Reactie gemeente Haaksbergen

Wij zien zelf ook dat het combineren van maximaal twee locaties tot onnodige problemen kan leiden en veel landschapsontsierende bebouwing mogelijk door deze voorwaarde niet wordt afgebroken. Het combineren van meerdere erven wordt mogelijk gemaakt. Wel houden we een minimaal te slopen oppervlakte aan van 300 m² per locatie. Wanneer er op een erf minder dan 300 m² te slopen gebouwen aanwezig is vragen wij ons af of deze ook daadwerkelijk ten dienste van een agrarisch erf zijn opgericht. Wanneer er een kleinere schuren aanwezig zijn kunnen deze middels het VAB beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) mogelijk een andere functie krijgen of via de KGO regeling (kwaliteitsimpuls groene omgeving) worden gesloopt.

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. Onderstaande voorwaarde wordt op de volgende manier aangepast.

- *Er kunnen maximaal twee locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m².*

Dit wordt:

- *Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte per locatie is 300 m².*

De heer ter Heegde, Ter Heegde makelaars en adviseurs

Ontvangen op 10 juni 2015

Samenvatting reactie

De grens voor de realisatie van een tweede woning ligt te hoog. Wanneer de gemeente vasthoudt aan 3.000 m² te slopen landschapsontsierende bebouwing blijven de erven tussen de 1.000 m² en 2.000 m² staan in het landschap omdat het financieel nadelig is om Rood voor Rood toe te passen.

Reactie gemeente Haaksbergen

In het ontwerpbeleid is ervoor gekozen om een bepaalde gradatie aan te brengen voor de uitgave van een grotere woning of extra woning. Het huidige beleid gaat uit van een woning wanneer er minimaal 850 m² wordt gesloopt. In de praktijk werd er vaak tussen de 850 m² en 1200 m² gesloopt voor één woning. Wanneer de grens voor twee woningen naar 2.500 m² wordt gebracht dan is dat in verhouding met overige mogelijkheden.

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. De mogelijkheden met betrekking tot Rood voor Rood worden nu als volgt voorgesteld;

- Sloop 1.000 m² - woning 750 m³ met bijgebouw van 150 m²
- Sloop 1.500 m² - woning 1.000 m³ met bijgebouw van 200 m²
- Sloop 2.500 m² - twee woningen 750 m³ met bijgebouw van 150 m² per woning
- Sloop 3.000 m² - twee woningen 1.000 m³ met bijgebouw van 200 m² per woning

Samenvatting reactie

Bij het onderdeel "maatwerk" dient opgenomen te worden dat er eveneens buiten de zoekgebieden een woning kan worden gerealiseerd. Bij voorbaat al gebieden en/of kavels uitsluiten lijkt overdadig beleid.

Reactie gemeente Haaksbergen

Maatwerk betekent juist dat in bijzondere situaties, iets buiten de gangbare voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt. Wel dient er onderbouwd te worden waarom er wordt afgeweken van de zoekgebieden.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Samenvatting reactie

Het huidige beleid is van 2001 en wordt in 2015 herzien. Graag opnemen dat het beleid in 2019 opnieuw wordt geëvalueerd en desgewenst ook herzien.

Reactie gemeente Haaksbergen

Het eerste Rood voor Rood beleid in de gemeente Haaksbergen dateerde van 2008. Daarna hebben er enkele herzieningen plaatsgevonden wanneer daar reden voor was. Wij gaan op dit moment geen termijn of datum stellen voor een mogelijke volgende herziening, er vanuit gaande dat de nieuwe regels voldoen aan de huidige tijd.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Mevrouw Brouwer, adviesbureau Eelerwoude

Ontvangen op 8 juni 2015

Samenvatting reactie

Het is niet geheel duidelijk hoe de financiële kaders zijn vormgegeven. Na navraag blijkt dat de financiële kaders zijn losgelaten. Het loslaten van de financiële kaders is een goede ontwikkeling, mede omdat dit de regeling toegankelijker maakt. Aandachtspunt is dat de schuren met veel asbest minder snel worden gesloopt aangezien deze relatief duur zijn om te slopen.

Reactie gemeente Haaksbergen

Het is ons bekend dat stallen met veel asbest duurder zijn om te slopen. In het huidige beleid moeten er flinke kosten worden gemaakt. Hierbij moeten stallen worden getaxeerd, ingewikkelde berekeningen worden gemaakt en zijn de advieskosten dus aanzienlijk. In het nieuwe beleid is dit niet meer het geval. De kosten die voor advies en dergelijke werden uitgegeven kunnen nu worden aangewend voor de sloop en asbestsanering. Het asbest moet dus worden gesaneerd maar dit wordt voor een deel mogelijk gemaakt door geringere advieskosten. In het vigerende beleid worden de stallen met asbest overigens wel gesloopt dus de verwachting is dat ook in de toekomst zal gebeuren.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp beleid.

Samenvatting reactie

In de huidige regeling dient er minimaal 850 m² te worden gesloopt waarbij als tegenprestatie een woning kan worden gerealiseerd. De nieuwe regeling gaat uit van de sloop van minimaal 1.000 m². In de huidige regeling kan een extra woning worden gerealiseerd wanneer dit nodig blijkt om de kosten te dekken. Waarom wordt de minimaal te slopen oppervlakte nu 1.000 m² en waarom kan er pas bij 3.000 m² een tweede woning worden gerealiseerd? Dit is niet in verhouding met de bouw van één woning. Het zou logischer zijn om voor de bouw van één woning 1.000 m² te slopen, een grotere woning van 1.000 m³ minimaal 1.500 m² te slopen en bij de sloop van minimaal 2.000 m² een extra woning te realiseren. Deze tussenstappen zijn logischer.

Reactie gemeente Haaksbergen

In het ontwerpbeleid is ervoor gekozen om een bepaalde gradatie aan te brengen voor de uitgave van een grotere woning of extra woning. Het huidige beleid gaat uit van een woning wanneer er minimaal 850 m² wordt gesloopt. In de praktijk werd er vaak tussen de 850 m² en 1200 m² gesloopt voor één woning. Wanneer de grens voor twee woningen naar 2.500 m² wordt gebracht dan is dat in verhouding met overige mogelijkheden

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. De mogelijkheden met betrekking tot Rood voor Rood worden nu als volgt voorgesteld;

- Sloop 1.000 m² - woning 750 m³ met bijgebouw van 150 m²
- Sloop 1.500 m² - woning 1.000 m³ met bijgebouw van 200 m²
- Sloop 2.500 m² - twee woningen 750 m³ met bijgebouw van 150 m² per woning
- Sloop 3.000 m² - twee woningen 1.000 m³ met bijgebouw van 200 m² per woning

Samenvatting reactie

De gekozen gebieden zijn geschikt om Rood voor Rood woningen toe te staan. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de huidige landschappelijke-, en bebouwingsstructuren. Met het aanwijzen van gebieden wordt wel een beperking opgelegd. Er zijn binnen de gemeente Haaksbergen meerdere locaties die eveneens geschikt zijn om een Rood voor

Rood woning te plaatsen. De vraag is ook of het terugbouwen in de bestaande bebouwingslinten hiermee wordt uitgesloten? De Geukerdijk is bijvoorbeeld wel passend.

Reactie gemeente Haaksbergen

We hebben gekozen om twee gebieden aan te wijzen omdat deze als overgangsgebied het meest geschikt lijken voor de realisatie van een Rood voor Rood woning. Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met de bestaande structuren in het gebied. Voor de Veldmaat is in 2010 een notitie lintbebouwing vastgesteld. De voorwaarden die daarin zijn genoemd worden ook opgenomen bij het herziende Rood voor Rood beleid 2015 om op die manier de huidige structuren te waarborgen. Voor de Wissinkbrink gaan we uit van de bestaande situatie. Hierbij moet worden aangesloten bij een bestaande bebouwingsconcentratie.

In het ontwerpbeleid is een paragraaf "Maatwerk" opgenomen. Maatwerk betekent dat iets buiten de gangbare voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt. Wel dient er onderbouwd te worden waarom er wordt afgeweken van de zoekgebieden.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Samenvatting reactie

Op dit moment kunnen maximaal twee locaties worden gecombineerd waarbij een minimale oppervlakte van 300 m² per locatie moet worden gesloopt. Het moet mogelijk zijn om meerdere locaties met elkaar te combineren om zo op verschillende locaties de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Daarbij een minimum van bijvoorbeeld 150 m² vastleggen. Juist door meerdere kleine erven met elkaar te verbinden krijg je een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit op meerdere plekken. Erven met kleine schuren waar niets mee wordt gedaan en die steeds verder in verval raken kunnen hiermee ook worden opgeruimd.

Reactie gemeente Haaksbergen

Met het verhogen van het te slopen aantal vierkante meters kunnen wij er mee leven dat er meerdere erven worden gecombineerd. Wel willen wij een minimale oppervlakte opnemen van 300 m². Wanneer er op een erf minder dan 300 m² te slopen gebouwen aanwezig is vragen wij ons af of deze ook daadwerkelijk ten dienste van een agrarisch erf zijn opgericht. Wanneer er een kleinere schuren aanwezig zijn kunnen deze middels het VAB beleid mogelijk een andere functie krijgen of via de KGO regeling worden gesloopt. Tevens kunnen kleine schuren worden afgebroken en herbouwd. Op die manier zijn er voldoende mogelijkheden om ook de kleine schuren te saneren.

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. Onderstaande voorwaarde wordt op de volgende manier aangepast.

- *Er kunnen maximaal twee locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m².*

Dit wordt:

- *Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte per locatie is 300 m².*

De heer Westendorp

Ontvangen op 11 juni 2015

Samenvatting reactie

De wooninhoud dient 750 m³ te blijven. Op die manier hoeven er geen ingewikkelde berekeningen en moeilijke afwegingen gemaakt te worden.

Reactie gemeente Haaksbergen

Juist doordat we de berekeningen hebben geschrapt is het voor initiatiefnemers makkelijker en meer overzichtelijker geworden wat de mogelijkheden zijn wanneer men Rood voor Rood wil toepassen. We willen initiatiefnemers die een aanzienlijk grotere oppervlakte slopen daarvoor ook iets bieden en dat kan middels de realisatie van een grotere woning.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Samenvatting reactie

De ijk datum dient behouden te blijven. Recentelijk gebouwde schuren kunnen nu ook worden gesloopt en de reden dat dit kapitaalsvernietiging is, is omstreden. Het kan door het afschaffen van het melkquotum zijn dat veel boeren het niet vol kunnen houden en daarom nieuwere schuren worden ingezet in Rood voor Rood. Daarnaast zijn deze stallen geen sieraden voor het landschap en velen zullen niet treuren dat deze verdwijnen.

Reactie gemeente Haaksbergen

Het is geheel tegen de verwachting in dat agrariërs die op dit moment investeren in hun bedrijf in de nabije toekomst zullen stoppen. Voor de uitbreiding en renovatie van stallen, alsmede nieuw te bouwen stallen dienen agrariërs investeringen te vinden bij banken. Banken gaan geen investeringen doen in bedrijven die niet levensvatbaar zijn en hier liggen gedegen bedrijfsplannen onder. Wij zijn er ons als gemeente Haaksbergen van bewust dat er de komende jaren veel agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan maar dit zullen voornamelijk de oude ontsierende gebouwen zijn waarbij asbest op de daken en in de kelders aanwezig is en die we als gemeente graag gesloopt zien worden. Nieuwe stallen die voor aanzienlijke bedragen zijn gerealiseerd, zullen niet worden gesloopt.

De zinsnede dat de nieuwe stallen geen sieraden zijn voor het landschap en dat vele mensen deze graag gesloopt zien worden kunnen wij niet volgen. Ook de gemeente Haaksbergen ziet de landschapsontsierende gebouwen, geen sieraden voor het landschap zijnde, graag verdwijnen.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Samenvatting reactie

Extra woonbelasting door Rood voor Rood woningen zitten we niet op te wachten en ondoordachte bedrijfskeuzes worden beloond.

Reactie gemeente Haaksbergen

Rood voor Rood gaat uit van sloop van landschapsontsierende bebouwing en deze bebouwing kan worden gesloopt doordat er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Agrarische bedrijfsactiviteiten hebben in de regel een grotere belasting op de omgeving dan een woning waardoor de belasting in een gebied op de omgeving alleen maar zal afnemen. Daarnaast worden de nieuwe woningen en de slooperven landschappelijk ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd. Dit betekent eveneens een verbetering voor de omgeving in het kader van horizonvervuiling.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Samenvatting reactie

Bij de sloop van 1500 m² kan er een nieuwe woning worden gerealiseerd. Van 1000 m³ met een bijgebouw van 250 m². Wat is het verschil als er in meerdere oppervlaktes op verschillende locaties 1500 m³ wordt gesloopt?

Reactie gemeente Haaksbergen

Er is geen verschil tussen de sloop van 1.400 m² landschapsontsierende bebouwing van één locatie of van meerdere locaties. Wanneer een initiatiefnemer de wens heeft om een woning van 1.000 m³ te realiseren mogen meerdere locaties worden gekoppeld. De minimale sloop op één locatie dient echter 300 m². Wanneer er op een erf minder dan 300 m² te slopen gebouwen aanwezig is vragen, wij ons af of deze ook daadwerkelijk ten dienste van een agrarisch erf zijn opgericht. Wanneer er een kleinere schuren aanwezig zijn kunnen deze middels het VAB beleid mogelijk een andere functie krijgen of via de KGO regeling worden gesloopt.

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbeleid.

Samenvatting reactie

Waarom kan er bij de sloop van 1.500 m² landschapsontsierende bebouwing een woning van 1.000 m³ worden gebouwd terwijl er bij de sloop van 3.000 m² pas twee woningen van 750 m³ gerealiseerd mogen worden? Dan lijkt het logisch dat er bij deze te slopen oppervlakte ook twee woningen van 1.000 m³ gerealiseerd mogen worden.

Reactie gemeente Haaksbergen

In het ontwerpbeleid is ervoor gekozen om een bepaalde gradatie aan te brengen voor de uitgave van een grotere woning of extra woning. Het huidige beleid gaat uit van een woning wanneer er minimaal 850 m² wordt gesloopt. In de praktijk werd er vaak tussen de 850 m² en 1200 m² gesloopt voor één woning. Wanneer de grens voor twee woningen naar 2.500 m² wordt gebracht dan is dat in verhouding met overige mogelijkheden.

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. De mogelijkheden met betrekking tot Rood voor Rood worden nu als volgt voorgesteld;

- Sloop 1.000 m² - woning 750 m³ met bijgebouw van 150 m²
- Sloop 1.500 m² - woning 1.000 m³ met bijgebouw van 200 m²
- Sloop 2.500 m² - twee woningen 750 m³ met bijgebouw van 150 m² per woning
- Sloop 3.000 m² - twee woningen 1.000 m³ met bijgebouw van 200 m² per woning

Samenvatting reactie

Er zijn veel woningen met inwoning in Haaksbergen. Zijn hier criteria aan verbonden of komen deze allemaal in aanmerking voor Rood voor Rood?

Reactie gemeente Haaksbergen

In principe komen woningen met inwoning in aanmerking om Rood voor Rood toe te passen. Voor een relatief kleine uitbreiding dient men landschapsontsierende bebouwing te slopen, alsmede een procedure te doorlopen waaraan een verzoek ten grondslag ligt en onderzoeken aangeleverd moeten worden. Dit is relatief duur waardoor de verwachting is dat hier niet veelvuldig gebruik van zal worden gemaakt.

De voorgestelde regel in het ontwerpbeleid maakt het voor alle bestaande inwoonsituaties mogelijk om voor de sloop van een relatief klein aantal m² een extra woning te verkrijgen. Aangezien niet alle inwoonsituaties zich hiervoor lenen wordt deze regel verwijderd. Wanneer een geschikte inwoonsituatie zich aandient kan deze met toepassing van maatwerk mogelijk worden geregeld. Aangezien de inwoonsituaties zeer divers zijn wordt per locatie bekeken hoeveel m² ontsierende bebouwing moet worden gesloopt.

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbeleid. De volgende regel wordt verwijderd en kan in specifieke situaties middels de paragraaf "Maatwerk" mogelijk worden gemaakt. Hierbij wordt per situatie bekeken hoeveel m² ontsierende bebouwing gesloopt dient te worden.

- *Bij de sloop van minimaal 300 m² kan een woning met inwoning worden gesplitst in twee woningen van maximaal 450 m³ per woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m² per woning bedragen waarvan 50 m² mag zijn aangebouwd aan de woning.*

Bijlage

Staat van wijzigingen

Staat van wijzigingen

Het vast te stellen Rood voor Rood beleid is op enkele onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerp. De ingediende reacties, alsmede de behandeling in de commissie Ruimte en Milieu hebben aanleiding gegeven tot onderstaande wijzigingen.

Inleiding

In de inleiding is conform de opmerking van de provincie opgenomen dat er 3 tot 5 Rood voor Rood aanvragen per jaar worden verwacht.

Beleidskader

Paragraaf 3.1

De kaders zijn op enkele onderdelen aangepast. De oppervlakte voor een extra woning is verkleind van 3.000 m² naar 2.500 m². De oppervlakte van een bijgebouw bij een woning van 1.000 m³ is verkleind naar 200 m². Het splitsen van een woning met inwoning is verwijderd uit de algemene kaders. Dit betreft maatwerkoplossingen.

De kaders worden als volgt aangepast.

- *Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Voor kassen geldt de sloop van minimaal 5.000 m²*
- *Bij de sloop van minimaal 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.*
- *Bij de sloop van minimaal 2.500 m² landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning met bijgebouw van 150m² worden verkregen.*
- *Bij de sloop van minimaal 3.000 m² kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.*

Paragraaf 3.2

Het aantal te combineren locaties ten behoeve van sloop is aangepast. Waar eerder maximaal twee erven gecombineerd konden worden is dit principe nu losgelaten. Dit is als volgt opgenomen.

- *Er kunnen maximaal twee locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m².*

Dit wordt:

- *Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte per locatie is 300 m².*

Bijlagen

In de bijlage "Zoekgebieden" is het gearceerde deel aangepast. Alleen de daadwerkelijk aangewezen zoekgebieden zijn nu gearceerd. Het deel tussen de Noordsingel en de nieuwe N18 was in het ontwerpbeleid ook gearceerd maar dit schiep verwarring waardoor de arcering is verwijderd.

De voorwaarden uit de ruimtelijke notitie lintbebouwing, uitbreidingslocatie de Veldmaat worden als bijlage opgenomen bij het nieuwe Rood voor Rood beleid 2015. Deze voorwaarden blijven gelden voor het zoekgebied dat is aangeduid als Veldmaat.

Bijlage

Voorwaarden Ruimtelijke notitie lintbebouwing

Gemeente Haaksbergen

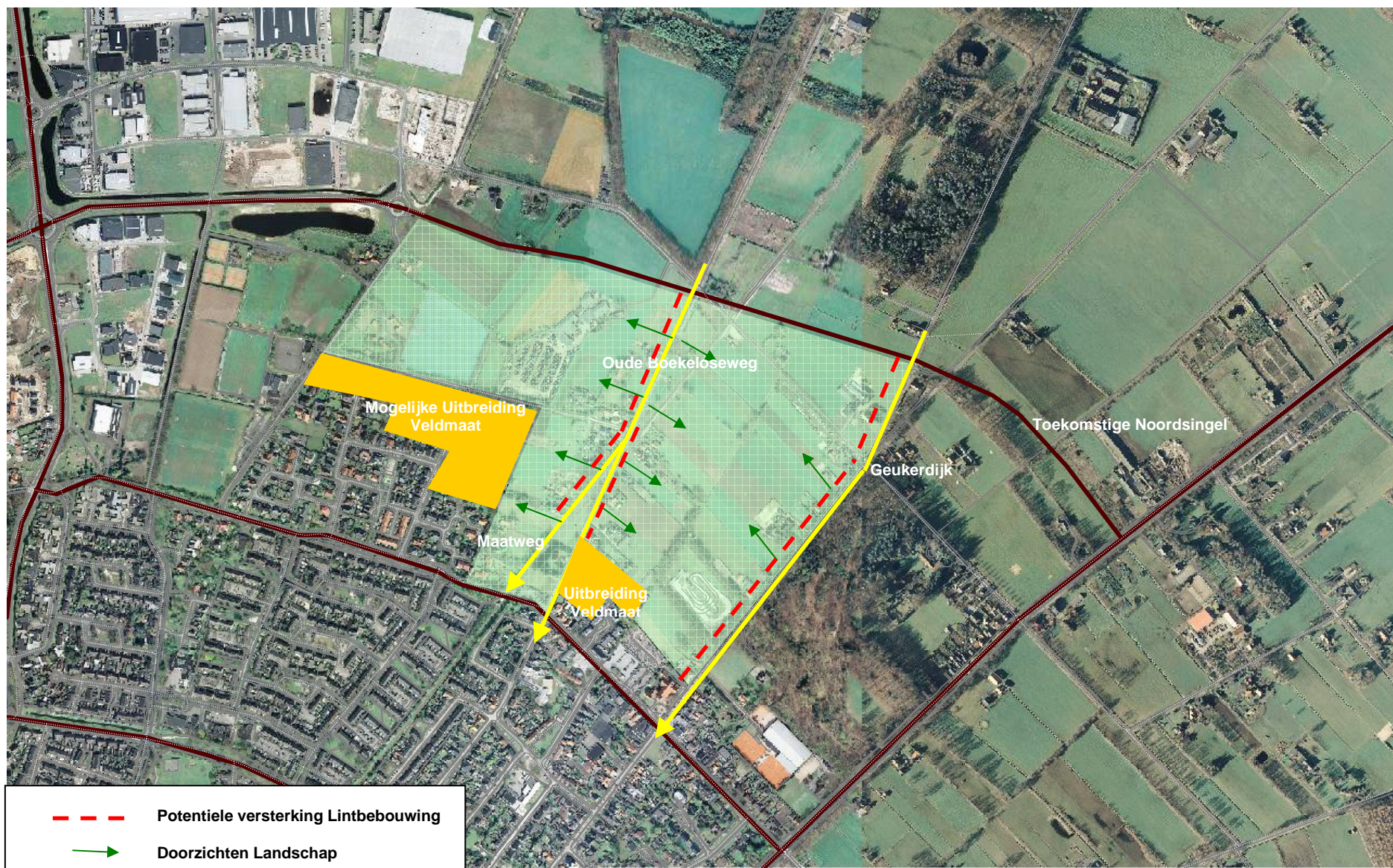


Voorwaarden uit de

Ruimtelijke beleidsnotitie
lintbebouwing (2009)

uitbreidingslocatie de Veldmaat





1 Uitgangspunten lintbebouwing

Uitbreiding van de lintbebouwing kan een versterking van het gebied tussen de Noordsingel en de woonwijk de Veldmaat betekenen. Op deze wijze versterkt de lintbebouwing als het ware de entree/overgang van het woondorp Haaksbergen vanuit het buitengebied. Om deze overgang van de buitengebied naar het woondorp goed te kunnen vormgeven is een aantal belangrijke uitgangspunten/voorwaarden van belang:

- ❑ Behoud van doorzichten naar het kenmerkende open "groene" veldontginninglandschap om zo het karakter van het gebied te benadrukken.
- ❑ Behoud van de aanwezige kenmerken van het veldontginningslandschap, zoals het open orthogonale patroon met individuele veldontginningen, afwisseling van open velden met dichte ontginningsgrenzen en het feit dat ieder veld een eigen karakter heeft als het gaat om schaal, en patroon van begroeiing en bebouwing.
- ❑ Versterking van de lintbebouwing vindt alleen plaats aan de Geukerdijk en de Oude Boekeloseweg/Maatweg, en alleen tot de Noordsingel. na de Noordsingel vindt in het buitengebied alleen nog verspreide bebouwing plaats. De toekomstig aan te leggen Noordsingel vormt een duidelijke fysiek aanwezige grens.
- ❑ Uitgangspunt voor de begrenzing is dat de huidige lintbebouwing versterkt mag worden maar er geen nieuwe stroken met lintbebouwing ontstaan.
- ❑ Voorkomen van het ontstaan van dichte gesloten bebouwingswanden
- ❑ De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap en past zich qua karakter en vormgeving aan op de bebouwing in het buitengebied. (Aansluiten bij bestaande welstandsnota)

Bouwvoorschriften lintbebouwing

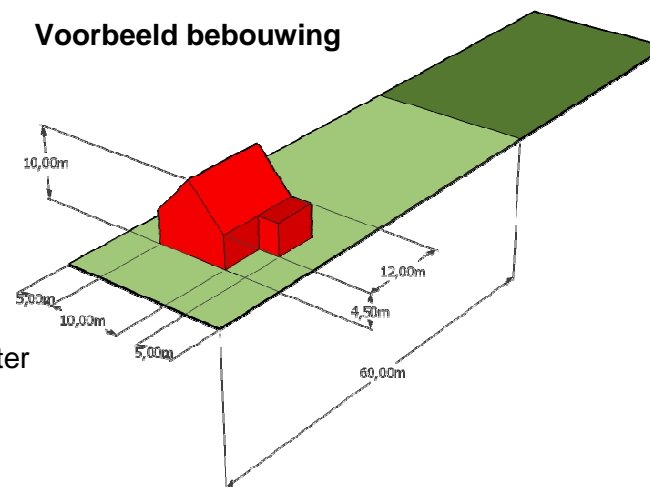
Deze uitgangspunten zijn vertaald in bebouwingsvoorschriften, die grotendeels aansluiting vinden op het toekomstige bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Haaksbergen.

Hoofdgebouwen

- Inhoud woning maximaal 750 m³ , excl kelder onder woning
- Maximaal 1 aaneen te bouwen woning
- Goothoogte maximaal 4,5 meter
- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Breedte ten minste 6 meter maximaal 10
- Dakhelling ten minste 30°
- Bouwdiepte maximaal 12 meter
- Rooilijn minimaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens, waar mogelijk aansluitend op bestaande rooilijnen
- Het woonperceel mag maximaal 1000m² bedragen en 60 meter diep zijn.
- De afstand van hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter

Bijgebouwen

- Oppervlakte totaal bijgebouwen maximaal 75 m²
- Goothoogte maximaal 3 meter
- Vrijstaande bijgebouwen bouwhoogte 5 meter
- Aangebouwde bijgebouwen bouwhoogte 2 meter lager dan hoofdgebouw
- De afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter



2 Conclusie / Afwegingskader

Op basis van de bovenstaande afwegingen en uitgangspunten wordt voorgesteld het onderstaande schema te hanteren bij het beantwoorden van de binnengekomen verzoeken.

