

Gemeente Haaksbergen

Ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kalkovenweg ongenummerd’

Zienswijzennota

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum: augustus 2021

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Beoordeling van ingediende zienswijze.....	4
3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze	13

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 8 december 2020 besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kalkovenweg ongenummerd' ter inzage te leggen.

Het plan betreft het realiseren van een woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw van 250 m² aan de Kalkovenweg ongenummerd (kadastraal bekend als 'Gemeente Haaksbergen, sectie S, nummer 919 en 920). Om dit mogelijk te maken wordt er 1.400 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Goorsestraat 243 gesloopt en wordt alle asbest gesaneerd. Tevens wordt het aanwezige aannemersbedrijf aan de Goorsestraat 243 positief bestemd. Zowel de slooplocatie als de bouwlocatie worden landschappelijk ingepast. Bij de bouwlocatie en omliggende gronden is expliciet rekening gehouden met de zichtlijnen richting de es.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kalkovenweg ongenummerd' inclusief bijbehorende bijlagen heeft met ingang van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 voor een periode van zes weken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het plan toegezonden naar het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel.

Tijdens deze periode is er één schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is opgesteld door drie belanghebbenden. De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. Daarbij is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2. Beoordeling van ingediende zienswijze

Op 15 januari 2021 is er een zienswijze ingediend door reclamant. Deze is op 19 januari 2021 ontvangen door de gemeente. Dit is binnen de termijn van tervisielegging. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Aanleiding zienswijze

- 1.1 De indieners kijken vanaf hun woningen aan de Buurserstraat uit op een open weide en historische es. Dit was voor de indieners een belangrijke reden om hun woningen te kopen. De open weide en historische es zou in stand blijven en gevrijwaard van bebouwing.

Reactie gemeente

In het ruimtelijke kwaliteitsplan is rekening gehouden met de ligging van het nieuwe woonerf door dit in het oostelijke deel, aansluitend op het bestaande bebouwingscluster aan de Kalkovenweg, te situeren. Hier staat ook het nieuwe bijgebouw.

Aan de Kalkovenweg is al bebouwing aanwezig. De te realiseren woning komt enkel iets dichterbij de woning van één van de reclamanten. Door een goede landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke impact zo klein mogelijk gehouden en aan de zijde van de es zelfs versterkt door de es opnieuw zichtbaar te maken. Dat gebeurt door enkele houtopstanden op te schonen en een doorkijk te creëren. Hiermee trachten wij de ruimtelijke kwaliteit op de locatie te versterken.

De landschappelijke inpassing bestaat onder andere uit het realiseren van erfbomen (solitair en in groep) het aanleggen van een plantsoen langs de Buurserstraat. Daarnaast wordt de overige ruimte op het perceel benut om het landschap te versterken. Bij de perceelsgrens langs de laatste (bestaande) woning in het woonlint ten zuiden van de Buurserstraat wordt aangezet met een inheemse groensingel. Aansluitend daarop komt een boomgaard en de ruimte tussen de boomgaard en het woonerf blijft de weide open. De bestaande singel aan de zuidzijde wordt gedund en lokaal worden daar openingen in aangebracht waardoor er een relatie ontstaat met het achterliggende landschap de Honesch.

- 1.2 Woningbouw op het perceel hoek Buurserstraat/Kalkovenweg betekent een substantiële inbreuk van een al decennialang gevoerd consistent ruimtelijk beleid en betekent een ingrijpende, onomkeerbare inbreuk op het ter plaatse geldende planologische regime. De negatieve ruimtelijke impact is groot en het perceel bezit geen geschikte kenmerken voor woningbouw.

Reactie gemeente

In voorliggend geval is sprake van maatwerk (onderdeel 3.3 van het Rood voor Rood beleid) waaraan een zorgvuldige belangenafweging (o.a. gemeentelijke beleidstoetsing) in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten grondslag ligt. Het plan is gebaseerd op het uitgangspunt van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik waarbij geprobeerd wordt een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Dit wordt mede bereikt door de bouwlocatie aan de Kalkovenweg ongenummerd landschappelijk in te passen, zoals omschreven bij reactie 1.1.

Tevens wordt er circa 1.400 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Goorstraat 243 waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Haaksbergen aanzienlijk wordt vergroot.

- 1.3 De indieners zien geen noodzaak om een woning met bijgebouw te realiseren op het betreffende perceel. Het karakter van de directe woon- en leefomgeving wordt aangetast. Het gebied maakt onderdeel uit van een gebied dat een hoge cultuurhistorische en archeologische waarde heeft. Het perceel is gelegen op een prominente zichtlocatie aan een mooie, groene entreeroute naar de kern Haaksbergen.

Reactie gemeente

Het perceel heeft de dubbelstemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting'. Hiermee is er een bepaalde verwachtingswaarde m.b.t. archeologie. In het kader van het bestemmingsplan hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit bevestigt de regio-archeoloog (zie bijlage 'Advies archeologie Kalkovenweg Haaksbergen').

Verder wordt verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 2.1 en 2.2.

- 1.4 De indieners stellen dat er in 2004 toezegging vanuit de gemeente is gedaan aan een belanghebbende bij het aankopen van de woning aan de Buurserstraat en dat er aan de zuidzijde geen bebouwing zal plaatsvinden. In 2008 is dit door de provincie Overijssel aan een andere belanghebbende herbevestigd.

Reactie gemeente

De toezeggingen dat er aan de zuidzijde van de Buurserstraat geen bebouwing zal plaatsvinden zijn, volgens de indieners, destijds mondeling gedaan. Er zijn geen schriftelijke toezeggingen ontvangen en hiermee kan niet aangetoond worden of in het verleden toezeggingen zijn gedaan.

De nieuwe woning wordt op een hoekperceel gerealiseerd. De inrit bij de nieuwe woning sluit aan op de Kalkovenweg en de nieuwe woning sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de Kalkovenweg (nummer 4). In voorliggend geval wordt er dan ook geen bebouwing aan de Buurserstraat gerealiseerd.

- 1.5 Indieners stellen dat sommige initiatiefnemers aan alle regels worden gehouden van het rood-voor-rood beleid en bij deze ontwikkeling niet. Voorbeelden waar strikt de regels worden gevolgd zijn de locaties Haaksbergerweg 39 en een perceel ter plaatse van de Zoomweg.

Reactie gemeente

In voorliggend geval is sprake van maatwerk (onderdeel 3.3 van het Rood voor Rood beleid) waaraan een zorgvuldige belangenafweging (o.a. gemeentelijke beleidstoetsing) in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten grondslag ligt. Bouwen in het buitengebied kan enkel onder voorwaarden en deze zijn bij onderliggende ontwikkeling zorgvuldig afgewogen. Het Rood voor Rood van de gemeente Haaksbergen gaat uit van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en daar voldoet onderliggende ontwikkeling, zoals te lezen in de reacties onder 1.1 en 1.2 aan.

- 1.6 De indieners zijn bang dat door een onterechte medewerking aan het initiatief er een vrijbrief ontstaat voor ongebreidelde uitbreiding langs de gehele Buurserstraat op de gronden aan de zuidzijde van de waardevolle es. Indieners zijn van mening dat de deur op een kier wordt gezet (precedentwerking). Dit is eerder kenbaar gemaakt bij de vergunningverlening van de paardenstal op het perceel Kalkovenweg 4, waarop de gemeente destijds aangaf dat hiervan geen sprake zou zijn. De eventuele stelling dat het bij dit specifieke geval om een bouwkaavel gaat aan de Kalkovenweg in plaats van de Buurserstraat gaat hier niet op. Het gaat om een hoekperceel en die ligt altijd aan twee straten.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van ongebreidelde uitbreiding langs de gehele Buurserstraat. Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kalkovenweg ongenummerd' maakt het enkel mogelijk om één woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw van 250 m² te realiseren op het perceel aan de Kalkovenweg (sectie S, nummers 919 en 920).

Eventuele (bouw)plannen/initiatieven voor het realiseren van extra woningen aan de Buurserstraat dienen getoetst worden aan het gemeentelijk beleid dan wel het doorlopen van de planologische procedure.

Belangrijk hierbij is dat de voorgenomen woning niet op de es wordt gesitueerd maar aan de zijde van de es. De door reclamanten bedoelde percelen aan de Buursestraat liggen daadwerkelijk op de es. Hierdoor is het realiseren van een nieuwe woning op deze percelen niet mogelijk.

Zoals gezegd wordt de nieuwe woning op een hoekperceel gerealiseerd. De inrit bij de nieuwe woning sluit aan op de Kalkovenweg en de nieuwe woning sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de Kalkovenweg (nummer 4). In voorliggend geval wordt er dan ook geen bebouwing aan de Buurserstraat gerealiseerd.

2. Aantasting cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden.

- 2.1 In de plantoelichting is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden (paragraaf 5.8.2). Deze stelling is feitelijk onjuist. De gewenste compensatiewoning ligt in de zogeheten slavenweide. Er is ter plekke zelfs een apart informatiebord aanwezig.

Reactie gemeente

Op de locatie is tijdens de Tweede Wereldoorlog op 27 oktober 1944 een grote razzia gehouden. Honderden mannen uit de omgeving werden op deze locatie bij elkaar gebracht om in Duitsland tewerkgesteld te worden. In de volksmond wordt het weiland de 'Slavenweide' genoemd. Het informatiebord ter plaatse geeft informatie over deze gebeurtenis en maakt deel uit van diverse wandel- en fietsroutes.

De 'Slavenweide' heeft een bepaalde mate van cultuurhistorische waarde, maar er zijn geen fysieke sporen/elementen aanwezig die refereren naar de gebeurtenissen uit de Tweede Wereldoorlog. Het informatiebord blijft behouden waardoor het onderdeel blijft van diverse wandel- en fietsroutes.

- 2.2 Voor een verdere onderbouwing hebben de indieners een deskundigenrapport toegevoegd (zie bijlage 'Rapport Vestigia'). In het rapport wordt door deskundigen een inventarisatie en waardering gegeven van de cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden. De uitkomst daarvan is dat het gebied, ondanks de aantastingen door de eigenaren, van hoge cultuurhistorische waarde is. De deskundigen zijn verder van mening dat conform het omgevingsbeleid van de provincie Overijssel het primaire streven in het ruimtelijk gebied gericht zou moeten zijn op het bewaren van het open karakter van de Honesch. Verdere verdichting van de bebouwing aan de zuidkant van de Buurserstraat dient te worden tegengegaan. Door het toevoegen van een woning is er sprake van een verdere verdichting.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van het deskundigenrapport van de indieners (Vestigia) heeft de initiatiefnemer een eigen onderzoek laten uitvoeren naar de cultuurhistorische- en landschapswaarden, zoals opgenomen in het rapport van Cultuurland Advies (zie bijlage 'Rapport Cultuurland')

Beide rapporten tonen aan dat de Honesch als geheel een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Het betreffende perceel ligt op de rand van de es en de ensemblewaarde ligt hier lager door de uitbreiding van Haaksbergen langs de noord- en zuidzijde van de Buurserstraat. In de 'Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel' biedt de flank van de es 'eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van de erven, beplantingen, routes en openruimtes wordt versterkt'. De nieuwe woning met bijgebouw is gesitueerd aan de oostzijde van het perceel waardoor een open gebied blijft. Met de landschappelijke inpassing wordt dit open gebied en de zichtlijnen naar de es versterkt.

De provincie Overijssel bevestigt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het beleid van de provincie (zie bijlage 'Email reactie provincie Overijssel – Kalkovenweg ongenummerd').

3. Strijdigheid met het landschapsontwikkelingsplan.

- 3.1 Het perceel maakt onderdeel uit van een waardevol ensemble, te weten de kleine open es Honesch. In het landschapsontwikkelingsplan is bepaald dat het doel is om de openheid van de essen en velden te behouden. Verder is de doelstelling om het reliëf en de zichtlijnen te versterken. Het realiseren van een woning is in strijd met de doelstellingen en draagt niet bij aan het behoud van de openheid. Bebouwing leidt tot het definitief kwijtraken van een deel van de openheid die typerend is voor dit gebied (groen wordt rood) en het reliëf wordt niet versterkt.

Reactie gemeente

Het perceel aan de Kalkovenweg ongenummerd bevindt zich aan zijkant van de es. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met de situering van de woning en het bijgebouw waardoor er een open gebied blijft en de zichtlijnen versterkt worden. Het betreft een Rood voor Rood ontwikkeling waarbij in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt op twee locaties, namelijk de slooplocatie (Goorsestraat 243-245) en de bouwlocatie (Kalkovenweg ongenummerd).

Ook wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1.1.

4. Strijd met het Rood-voor-Rood beleid.

- 4.1 Uit dossieronderzoek van de bouwvergunningen is gebleken dat niet alle te slopen bebouwing met een vergunning is opgericht. Indieners verzoeken het college om aan te tonen of de te slopen bebouwing (1.369 m²) is opgericht met geldige bouwvergunningen.

Reactie gemeente

De slopen landschapsontsierende bebouwing aan de Goorsestraat 243-245 zijn opgericht met een vergunning. Hieronder de data en documentnummers van de verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de gebouwen dan wel het verbouwen van de gebouwen.

- 7 november 1989 (nummer 89/320)

- 27 juli 1993 (nummer 93/56)

- 19 juni 2001 (nummer 01/155)

- 28 mei 2002 (nummer 00/423)

- 4.2 Uitgangspunt van het rood-voor-rood beleid is dat de (agrarische) bedrijfsvoering volledig beëindigd dient worden of te zijn. De indieners zijn van mening dat in dit specifieke geval hier geen sprake van is. Naast een woonbestemming wordt een aannemersbedrijf toegestaan met een oppervlakte van 600 m². Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het aannemersbedrijf alleen toegestaan als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. De indieners geven aan dat wanneer de agrarische bestemming wordt wegbestemd dat ook het

aannemersbedrijf wegbestemd moet worden omdat er sprake is van een directe planologische koppeling.

Reactie gemeente

De ontwikkeling betreft het slopen van landschapsontsierende bebouwing, het positief bestemmen van het aannemersbedrijf en het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouw aan de Kalkovenweg ongenummerd. In het bestemmingsplan is een beperking opgenomen met betrekking tot de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, namelijk 600 m². De gemeente Haaksbergen wil het toevoegen van economische dragers aan het buitengebied stimuleren om de vitaliteit en leefbaarheid te behouden. Middels toepassing van het VAB-beleid wordt daar ook veelvuldig gebruik van gemaakt. In onderliggend geval is een deel van een agrarisch bedrijf in de loop der tijd omgevormd naar een aannemersbedrijf. In het vigerende bestemmingsplan is dit inderdaad enkel mogelijk als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. De reden om een partiële herziening te doorlopen voor zowel de bouw- als slooplocatie is om een nieuwe woning met bijgebouw aan de Kalkovenweg mogelijk te maken maar tevens ook de slooplocatie planologisch op de juiste manier te bestemmen. Dit betekent dat het agrarische bedrijf wordt weg bestemd en de aannemersactiviteiten ook als zodanig worden bestemd.

- 4.3 Het aannemersbedrijf wordt nu als niet-agrarische hoofdactiviteit voortgezet. Er wordt dus niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid toegestaan. Daarbij is het van belang om te weten dat uit het uitgevoerde dossieronderzoek van de bouwvergunningen is gebleken dat het aannemersbedrijf eind jaren 80 clandestien is begonnen. Deze handelswijze zou nu dus uiteindelijk beloond worden met een volwaardige bedrijfsbestemming in het buitengebied en het verkrijgen van (de revenuen) een compensatiewoning op een locatie waar de eigenaren van de slooplocatie zelf geen overlast van hebben, maar de indieners ondervinden de nadelen.

Reactie gemeente

Het Rood voor Rood beleid heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Haaksbergen. Het slopen van landschapsontsierende bebouwing aan de Goorsestraat 243 draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het positief bestemmen van het bedrijf wordt een nieuwe economische drager in het buitengebied gevestigd waarbij geen extra bebouwing wordt toegestaan. Met het positief bestemmen van het aannemersbedrijf is het feitelijk gebruik planologisch vastgelegd. Vanuit ruimtelijk- en milieuoogpunt is het niet wenselijk om op de slooplocatie een compensatiewoning te bouwen. Indien dit niet mogelijk is kan er uitgeweken worden naar locaties elders in het buitengebied van Haaksbergen.

- 4.4 Op grond van het rood-voor-rood beleid moet alle bebouwing op het erf met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische bebouwing, maar inclusief alle verhardingen, sleufsilos en dergelijke gesloopt te worden. Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Aan dit uitgangspunt wordt niet voldaan. De bedrijfsbebouwing voor het aannemersbedrijf blijft gehandhaafd. Dit terwijl het aannemersbedrijf een nevenactiviteit is en in planologisch opzicht gekoppeld is aan het agrarische bedrijf.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 4.3.

- 4.5 In het ontwerp bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het terugbouwen van een compensatiewoning op de slooplocatie onwenselijk is omdat sprake is van milieutechnische

belemmeringen, zoals hoge geluidsbelasting ten gevolge van de Goorsestraat en de milieucontour van het aannemersbedrijf. Verder is volgens het ontwerp bestemmingplan vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk om een woning achter de bestaande woningen te bouwen. De indieners geven aan dat er op de slooplocatie voldoende ruimte is voor een compensatiewoning. De compensatiewoning zou naast de woning Goorsestraat 245 of achter de bestaande bebouwing kunnen komen.

Reactie gemeente

Het realiseren van een compensatiewoning naast de woning aan de Goorsestraat 245 is niet mogelijk. Het betreffende perceel (kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie M, nummer 1083) biedt onvoldoende ruimte om hiernaast een woning te realiseren. Het naastgelegen perceel (kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie M, nummer 109) is niet in eigendom van de initiatiefnemer dan wel de bewoners van de Goorsestraat 243/245. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om achter de bestaande bebouwing een compensatiewoning te realiseren. Hierdoor ontstaat er 'tweedelijns bebouwing' en dat is in het buitengebied niet wenselijk.

- 4.7 De indieners geven aan dat het bijzonder is dat de tweede bedrijfswoning (Goorsestraat 245) wel wordt omgezet naar een woonbestemming. Vanuit juridisch-planologisch perspectief gezien is sprake van een vergelijkbare situatie, want de compensatiewoning en de bedrijfswoning krijgen allebei dezelfde nieuwe planologische status (woonbestemming). Als het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wel mogelijk is qua milieu, dan moet de compensatiewoning ook mogelijk zijn.

Reactie gemeente

Vanuit milieuoogpunt is het mogelijk, mits de milieucontour (30 meter) in acht wordt genomen, om een compensatiewoning achter de bestaande bebouwing te realiseren. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om de compensatiewoning achter de bestaande bebouwing te realiseren.

Een aannemersbedrijf kan op basis VNG-publicatie worden aangemerkt als 'Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m²'. Een dergelijk bedrijf is aan te merken als een milieucategorie 2 bedrijf. De grootste richtafstanden voor een dergelijk bedrijf bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het bedrijfsperceel en het naast gelegen woonperceel aan de Goorsestraat 245 bedraagt circa 23 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Allereerst wordt opgemerkt dat bij bedrijven tot en met categorie 2 sprake is van activiteiten met geen of weinig milieubelasting op de omgeving. Vaak zijn dergelijke bedrijven dan ook in de nabijheid van woningen te exploiteren. In dit geval vinden de werkzaamheden vooral inpandig plaats en gaat het hoofdzakelijk om de opslag van bouwmaterialen. Dergelijke bedrijfsactiviteiten hebben geen relevante invloed op de betreffende woning. Daarnaast bedraagt de afstand nog steeds 23 meter en zal de milieusituatie met name worden bepaald door de geluidsbelasting van de Goorsestraat. Het aannemersbedrijf brengt dan ook geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de her te bestemmen woning aan de Goorsestraat 245 met zich mee.

- 4.8 De indieners geven aan dat achter de bestaande woningen voldoende ruimte aanwezig is, waar wel voldoende afstand tot de Goorsestraat in verband met het wegverkeerslawaai is en voldoende afstand qua milieuzonering.

Reactie gemeente

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om de compensatiewoning achter de bestaande bebouwing te realiseren. Hierdoor ontstaat er 'tweedelijns bebouwing' en dat is in het buitengebied niet wenselijk.

- 4.9 De indieners achten vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik dat het wenselijk is om de compensatiewoning achter de bestaande woningen te realiseren. Daarnaast geven de indieners aan dat een compensatiewoning past bij de direct landschappelijke omgevingskenmerken en er een goede aansluiting is bij de bestaande bebouwing. Dit in tegenstelling tot de hoek Buurserstraat/Kalkovenweg waarbij er sprake is van hoge cultuurhistorische en archeologische waarden. Bovendien is de hoek Buurserstraat/Kalkovenweg ook nog eens gelegen op een prominente zichtlocatie aan een mooie, groene entreeroute.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 2.2 en 4.8.

- 4.10 De indieners refereren naar een ander ontwerp bestemmingsplan (Bartelerweg 9) waarbij een woning (op basis van het rood-voor-rood beleid) scheef achter op het erf wordt gesitueerd.

Reactie gemeente

De Rood voor Rood ontwikkeling ter plaatse van de Bartelerweg 9 is geen vergelijkbare ontwikkeling. Ter plaatse van de Bartelerweg 9 is één woning aanwezig en wordt op basis van Rood voor Rood beleid één extra woning toegevoegd. De compensatiewoning wordt niet achter de bestaande woning gerealiseerd. Ter plaatse van de slooplocatie aan de Goorstraat zijn reeds twee woningen aanwezig en is het toevoegen van een compensatiewoning achter deze woningen vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk.

- 4.11 Op basis van het rood-voor-rood beleid komt een alternatieve locatie voor de compensatiewoning pas alleen aan de orde wanneer de realisatie van een woning op de slooplocatie echt niet mogelijk is. Dit is een strenger criterium dan wenselijk.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 4.5 en 4.8.

- 4.12 De indieners geven aan dat er binnen de aangewezen zoekgebieden (de Wissinkbrink en de Veldmaat) voldoende potentiële locaties aanwezig waren voor een compensatiewoning. Zo zijn er kavels te koop geweest aan de Eppenzolderveldweg en zijn er minimaal twee weides te koop aan de Kolenbranderweg. Eveneens geven de indieners aan dat de gemeente Haaksbergen zelf nog agrarische grond (Wissinkbrink) in bezit heeft en deze geschikt is voor woningbouw.

Reactie gemeente

Het verzoek van de initiatiefnemer betreft het realiseren van een compensatiewoning met bijgebouw op het perceel aan de Kalkovenweg ongenummerd. Het perceel aan de Kalkovenweg ongenummerd is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft geen gronden in eigendom welke zijn gelegen in de zoekgebieden. Daarnaast zijn de erven in de Wissinkbrink voor het overgrote deel al ontwikkeld met toepassing van Rood voor Rood en geldt ook in dat gebied dat solitaire woningen niet zijn toegestaan. De woning aan de Kalkovenweg ligt aan de rand van de kern van Haaksbergen en in de bebouwingsconcentratie van de Kalkovenweg. Dat is de reden dat de gemeente

Haaksbergen deze locatie als goed alternatief beschouwd voor een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood.

De gronden die de gemeente Haaksbergen zelf in bezit heeft in het gebied Wissinkbrink zijn ingebracht in een gebiedsontwikkeling waar woningen worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling bevindt zich in de bestemmingsplanprocedure. Bekend als bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening deelgebied Wissinkbrink'.

Voor de overige gronden in de Wissinkbrink, welke in het bezit zijn van de gemeente Haaksbergen, heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

- 4.13 De indieners stellen dat een functiewijziging van groen naar rood per definitie niet landschappelijk is in te passen. Bebouwing tast de typische open en groene kenmerken van het gebied aan en dit betekent een aantasting van een fundamenteel ruimtelijk uitgangspunt: het waarborgen van het open en groene karakter van het betrokken gebied.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.1 en 2.2.

- 4.14 Ook vergroot het de kans dat door de compensatiewoning de eiken langs de Kalkovenweg op termijn dood gaan door ophoging en onnatuurlijke beschadigingen. Ook ligt de compensatiewoning in de directe omgeving van het Natura 2000-gebied Buurserzand en Haaksbergerveen.

Reactie gemeente

Er is onderzoek uitgevoerd in hoeverre het ophogen met grond schade toebrengt aan de eiken op de hoek van de Buurserstraat met de Kalkovenweg. Conclusie van dit onderzoek is dat de grond ophoging naar verwachting weinig tot geen effect heeft op de eiken. De zode is doorbroken en de aangebrachte grond is los gestort. Hierdoor blijft de bodemgasuitwisseling intact. De aangelegde druppelleiding voor de geplante rododendrons heeft een positief effect op de bomen (zie bijlage 'Advies boominspectie').

De initiatiefnemer heeft een Aeries-berekening laten uitvoeren voor het gebruik van de gronden. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

- 4.15 Op basis van het rood-voor-rood beleid mag een bijgebouw maximaal 150 m² groot zijn. De 369 m² aan extra sloop boven de 1.000 m² geeft volgens het beleid geen recht op 100 m². Een bijgebouw van 250 m² is helemaal niet mogelijk binnen de beleidsregels, want de maximale oppervlakte voor bijgebouwen is 200 m². Daarbij geldt de voorwaarde dat het minimaal 1.500 m² wordt gesloopt en daar is geen sprake van.

Reactie gemeente

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' (vastgesteld op 2 juli 2013) is met een omgevingsvergunning mogelijk om een bijgebouw te vergroten tot maximaal 250 m², mits een zodanig oppervlakte bestaande bebouwing wordt gesloopt dat sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Hiervoor hanteert de gemeente de lijn dat voor elke vierkante meter aan uitbreiding twee keer zoveel gesloopt dient te worden. Deze lijn wordt ook gevolgd bij Rood voor Rood ontwikkelingen en voor het vergroten van een bijgebouw. Deze vorm van maatwerk is ook toegepast bij de eerder benoemde Rood voor Rood ontwikkeling aan de Bartelerweg 9. Als tegenprestatie voor de sloop van 300 m² aan landschapsontsierende bebouwing is het mogelijk gemaakt om een bijgebouw te realiseren van maximaal 300 m². Het bestemmingsplan met betrekking tot de Bartelerweg 9 is op 3 maart 2021 door de gemeenteraad van Haaksbergen vastgesteld.

5. Strijd met de provinciale verordening en omgevingsvisie

- 5.1 In artikel 2.1.3 van de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat er sprake moet zijn van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Indieners geven aan dat her benutting van het bestaande bouwvlak aan de Goorsestraat 243/245 in redelijkheid mogelijk is. Er is dus sprake van strijd met de provinciale omgevingsverordening en de omgevingsvisie.
- 5.2 De compensatiewoning ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Op grond hiervan is de ruimtelijke kwaliteitsambitie een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap. Het toevoegen van een compensatiewoning draagt hier niet aan bij en leidt tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. De compensatiewoning past niet binnen het ontwikkelingsperspectief.
- 5.3 Naast het toevoegen van een compensatiewoning wordt er een nieuwbedrijf toegevoegd welke niet thuishoort in het buitengebied maar op een bedrijventerrein.
- 5.4 Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 2.1.5 van de provinciale omgevingsverordening en de omgevingsvisie.
- 5.5 De compensatiewoning op de hoek Buurserstraat/Kalkovenweg valt in het gebiedskenmerk 'Essenlandschap'. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid. Als norm is bepaald dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Deze cruciale passages zijn de in de plantoelichting weggelaten.
- 5.6 De indieners geven aan dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de gebiedskenmerken en niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.1.5 van de provinciale omgevingsverordening en omgevingsvisie.

Reactie gemeente

Het voorontwerp bestemmingsplan alsmede het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd en besproken met de provincie Overijssel. De provincie Overijssel geeft aan dat de voorgenomen ontwikkeling/bestemmingsplan binnen het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel past. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met de gebiedskenmerken, door het behouden van de zichtlijnen voor de bestaande woningen. Ook het open karakter blijft behouden.

Hieronder de reactie van de provincie Overijssel op het ontwerpbestemmingsplan/zienswijze (zie bijlage 'Email reactie provincie Overijssel – Kalkovenweg ongenummerd').

De zienswijze van dit plan heb ik bekeken. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met de gebiedskenmerken, door het behouden van de zichtlijnen voor de bestaande woningen. Ook het open karakter blijft behouden. Het is verder voldoende verwoord waarom de woning op een andere locatie wordt gebouwd dan op de slooplocatie zelf, namelijk vanwege de te hoge geluidsbelasting. En daarnaast sluit het aan bij stedelijk gebied. Wij zijn dus ook na de zienswijze akkoord met het huidige plan.

Aanpassing aan bestemmingplan:

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze

Onderdeel 2.1 van de ingediende zienswijze en de beoordeling daarvan heeft ertoe geleid dat het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kalkovenweg ongenummerd' gewijzigd wordt. Concreet gaat het om een wijziging in de toelichting. In de toelichting wordt paragraaf 5.8.2.2 Situatie plangebied aangevuld.

4. Ambtshalve wijzigingen

In onderstaand overzicht zijn de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

Wijzigingen toelichting:

- paragraaf 5.8.2.2 Situatie plangebied is aangevuld

Wijziging naam bestemmingsplan

- De naam van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kalkovenweg ongenummerd' is gewijzigd in 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kalkovenweg ongenummerd en Goorsestraat 243-245'