

Advies/Besluit

college

Datum vergadering: 8 oktober 2024

Portefeuille(houder): Ruimte en Mobiliteit; wethouder drs. J.H. Scholten

Programma/Paragraaf: 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Onderwerp: terinzagelegging wijziging van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Samenvatting besluit

Met dit besluit leggen we de wijziging van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente voor een periode van twee weken ter inzage. Om bestaande agrariërs, die op termijn willen uitbreiden of eventueel toekomstige agrariërs die zich willen vestigen, tegemoet te komen wensen wij geen nieuwe milieugevoelige functies toe te voegen in het gebied met generieke opgaven en kansen. Dit omdat Haaksbergen een plattelandsgemeente wil zijn. Wij zijn voornemens de gemeenteraad voor te stellen de kernrandzones met een kaart aan te duiden in plaats van de oorspronkelijke verbinding met de bebouwde kom. Verder wordt ten aanzien van sloopvouchers voorgesteld de verplichting tot sloop binnen een jaar na aanvraag van de voucher los te laten. Om bovengenoemde redenen is voorliggende wijziging van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidwest-Twente opgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op Haaksbergen, zoals aangegeven in Bijlage 2 van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidwest-Twente.

Besluit:

1. De Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidwest-Twente gedurende een periode van twee weken voor inspraak ter visie te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid stellen hierover zienswijzen in te dienen.
-

Aldus besloten

Paraaf gemeentesecretaris:

Indien afwijkend besloten:

Besluit en argumenten

Inleiding / aanleiding

Het buitengebied staat voor grote veranderingen door marktomstandigheden, fluctuerende prijzen, (on)mogelijke bedrijfsopvolging, stikstofproblematiek en landelijke saneringsregels. De Regionale spelregels zijn in beginsel opgesteld om regelgeving tussen de deelnemende gemeenten in het zuidwesten van Twente te harmoniseren en te versterken. Het beleid dient om kaders en ontwikkelingsmogelijkheden te scheppen en ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Voor Haaksbergen vervangen de Regionale spelregels het eerdere beleid ten aanzien van Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Op 26 juni 2024 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel het concept van de nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. In voornoemde omgevingsvisie zijn deelgebieden aangewezen met generieke opgaven en kansen, waarin provinciaal beleid uitgaat van het volgende uitgangspunt: *'Landbouwgebieden met generieke opgaven en kansen. Dit zijn landbouwgebieden die vanuit de aanwezige omgevingscondities geschikt zijn voor landbouw. Met name in deze gebieden zetten we in op behoud van ruimte voor landbouw en zuinig omgaan met andere ruimtevragers. Dat betekent dat we het zuinig omgaan met deze landbouwgronden een nadrukkelijke plek geven bij planologische afwegingen.'*

De Regionale spelregels bevatten bepalingen en uitgangspunten die belemmeringen voor de landbouw opleveren en bieden op dit moment geen aanknopingspunten om deze belemmeringen tegen te gaan.

Haaksbergen is een plattelandsgemeente. Om ervoor te zorgen dat we ook in de toekomst ruimte voor landbouw houden, is het noodzakelijk het toevoegen van milieugevoelige functies voor een deel van Haaksbergen te beperken of uit te sluiten. Vooral agrarische bedrijven ondervinden belemmeringen van milieugevoelige functies, zoals woonfuncties. Dit door beperkingen ten aanzien van geur, geluid en fijnstof. Om hen een goede toekomst en ontwikkelmogelijkheden te bieden en eventuele nieuwe bedrijven de mogelijkheid te bieden zich in het buitengebied te vestigen, wensen wij te sturen op het principe 'Ruimte voor de landbouw'. We wensen behoud van economische functies in het buitengebied te stimuleren en concentraties van burgerwoningen en versterking in het buitengebied te voorkomen. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten:

1. de landbouw niet op slot zetten door het toevoegen van belemmerende bestemmingen (of functies) en/of milieugevoelige bestemmingen (functies) zoals wonen;
2. voldoende economische dragers in het buitengebied behouden.

De wijziging van de Regionale spelregels ziet op het volgende:

- a. in het landbouwgebied met generieke opgaven en kansen van bijgevoegde kaart geen 'Rood voor Rood' ontwikkelingen toe te staan op de slooplocatie;
- b. voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning (woonbestemming) in het landbouwgebied met generieke opgaven en kansen een 'ja, mits' principe te hanteren;
- c. kernrandzone(s) aan te wijzen om 'wandeland' Rood voor Rood te laten landen;
- d. ten aanzien van de sloopvouchers de verplichting tot sloop binnen een jaar na aanvraag van de voucher los te laten.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Algemene wet bestuursrecht

Gemeentewet

Omgevingswet

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Tijdelijk Omgevingsplan gemeente Haaksbergen

Tijdelijk Omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'

Beeldkwaliteitsplan "Buitengebied Haaksbergen"

Inspraakverordening

Collegebesluit d.d. 24 september 2024

Argumenten

1.1 *De voorgestelde wijziging waarborgt de ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven en versterkt daarmee de economische vitaliteit van het landelijk gebied.*

Haaksbergen is een plattelandsgemeente. Om ervoor te zorgen dat we ook in de toekomst een plattelandsgemeente blijven, is het noodzakelijk het toevoegen van milieugevoelige functies voor een deel van Haaksbergen te beperken of uit te sluiten. Vooral agrarische bedrijven ondervinden belemmeringen van milieugevoelige functies, zoals woonfuncties. Dit door beperkingen ten aanzien van geur, geluid en fijnstof. Om hen een goede toekomst en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden en eventuele nieuwe bedrijven de mogelijkheid te bieden zich in het buitengebied te vestigen, wensen wij in het landbouwgebied met generieke opgaven en kansen te sturen op het principe 'Ruimte voor de landbouw'.

1.2 *Met de voorgestelde wijziging sluiten we aan bij provinciaal beleid.*

In de concept omgevingsvisie van de provincie Overijssel is het roze gebied op bijgevoegde kaart aangewezen als landbouwgebied met generieke opgaven en kansen. Ons gemeentelijk landbouwwontwikkelingsgebied (LOG) is gelegen in dit gebied. Het aangewezen gebied betreft een landbouwgebied dat vanuit de aanwezige omgevingscondities geschikt is voor landbouw. In dit gebied zetten we in op behoud van ruimte voor landbouw en dienen we zuinig om te gaan met andere ruimtevragers. Dit betekent dat we het zuinig omgaan met deze landbouwgronden een nadrukkelijke plek moeten geven bij planologische afwegingen.

1.3 *Deze beleidswijziging komt overeen met de wens van agrariërs in het economisch ontwikkelingsgebied.*

Het afgelopen anderhalf jaar zijn er vanuit het oogpunt van participatie diverse informatieavonden over het buitengebied en andere bijeenkomsten georganiseerd door de gemeente. Op deze avonden werd door de nog actieve agrariërs in het landbouw ontwikkelingsgebied uitdrukkelijk verzocht hen 'ruimte' te blijven geven. Voorliggende beleidswijziging is in overeenstemming met deze oproep.

1.4 *Het terugbouwen op de slooplocatie binnen het gebied met generieke opgaven is tegenstrijdig met het doel van dit gebied.*

Het eerste uitgangspunt voor de realisatie van Rood voor Rood woningen is, dat er wordt teruggebouwd op de slooplocatie (paragraaf 4.3 van de Regionale spelregels). Dit achten we niet wenselijk in het gebied met generieke opgaven en kansen. We verlenen geen medewerking aan Rood voor Rood ontwikkelingen in het gebied met generieke opgaven en kansen op de slooplocatie. Het niet toestaan van een Rood voor Rood ontwikkeling op de slooplocatie betreft een beleidskeuze, waarmee we het behoud van economische functies in het buitengebied stimuleren. Daarnaast voorkomen we concentraties van burgerwoningen en verstening van het buitengebied.

Wel wensen we medewerking te verlenen aan 'wandeland' Rood voor Rood door middel van de aanwijzing van een kernrandzone en de verruiming van de sloopvoucheregeling. Als alternatief voor het terugbouwen op de slooplocatie wordt een kernrandzone aangewezen op hoofdlijnen. Hierover merken we het volgende op. De nauwkeurigheid van de kernrandzone ontbreekt op dit moment (zie hiervoor 1.6) en allicht zijn de mogelijkheden voor initiatiefnemers in een kernrandzone beperkt. Initiatiefnemers moeten immers grond(en) aankopen in de kernrandzone en dat heeft financiële consequenties. Mogelijk dienen wij locaties aan te wijzen voor het landen van Rood voor Rood ontwikkelingen in de kernrandzone, omdat het aantal locaties daar beperkt is. Thans is hierover nog geen uitsluitsel te geven. In de nabije toekomst wordt dit betrokken.

1.5 *Voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning (woonbestemming) hanteren we een 'ja, mits' principe.*

Gelet op onze zorgplicht richting onze inwoners, wensen we inwoners de mogelijkheid te bieden te blijven wonen op de locatie waar ze mogelijk al generaties lang boeren, de zogenoemde 'oale grond'. Wel koppelen we deze wens aan een mits, namelijk dat omliggende agrarische bedrijven en mogelijke uitbreiding daarvan niet belemmerd worden. Thans toetsen we bij een planologische wijziging aan de (mogelijke) belemmerende werking van de voorgenomen ontwikkeling voor omliggende (agrarische) bedrijfsbestemmingen en mogelijke uitbreiding daarvan. Om voornoemde mogelijke belemmerende

werking te toetsen, wordt het gehele bebouwingsvlak beoordeeld waarop een eventuele uitbreiding plaatsvindt en eventuele al bij ons bekende ontwikkelingen. Bij deze beoordeling hanteren we een afstand van 50 meter welke voortvloeit uit de voormalige Wet geurhinder veehouderij en is overgenomen in de bruidsschat. Genoemde 50 meter afstand voldoet voor het aspect 'geur' aan een gezond woon- en leefklimaat.

1.6 De nieuwe definitie van de kernrandzone biedt meer duidelijkheid over de mogelijke terugbouwlocaties.

De kernrandzone is in de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente vastgesteld op 500 meter rondom de kern Haaksbergen en 250 meter rond de kernen Buurse en Sint Isidorushoeve. Bij toetsing van recentelijke verzoeken aan deze begripsomschrijving is geconstateerd, dat deze definitie juridisch niet mogelijk is, omdat onder meer de bebouwde komgrens niet overeen komt met de plangrenzen van het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied'. De kernrandzone wordt aangeduid door middel van een globale kaart. Hiermee creëren we juridisch een definieerbaar gebied van de kernrandzone en is tevens duidelijk voor onze samenleving waar de kernrandzone is gelegen. Woningen die op grond van 'wandeland' Rood voor Rood worden gerealiseerd in de kernrandzone, dienen milieutechnisch, stedenbouwkundig en qua landschapswaarden inpasbaar en aanvaardbaar te zijn.

1.7 Wij wensen geen (toekomstige) belemmeringen voor uitbreiding van onze werkterreinen en deze zijn dus buiten de kernrandzone gelegen.

In het aan de raad op 1 oktober 2024 voorgestelde addendum op de structuurvisie is het algemene uitgangspunt dat waar een bedrijventerrein ligt, juist geen aanleiding is te bouwen. In het addendum wordt bedrijventerrein Stepelerveld aangewezen als voorkeurslocatie voor uitbreiding van werkterreinen. Wel zijn (beperkte) mogelijkheden in het addendum opgenomen voor mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein Brammelo en industrieterrein 't Varck (namelijk Vregelinkshoek) en het bedrijventerrein in St. Isidorushoeve. Gelet op genoemd uitgangspunt achten wij het wenselijk de werkterreinen en (mogelijke) uitbreiding daarvan niet op te nemen in de globale kaart van de kernrandzone.

Om een kernrandzone goed aan te laten sluiten op onze visies, zoals het addendum op de structuurvisie en vervolgens de omgevingsvisie en de daarin betrokken ontwikkelingen in de kernen, is meer tijd benodigd. Voor de korte termijn is een globale kaart gegenereerd om de kernrandzone te duiden.

1.8 Het loslaten van de verplichting tot sloop binnen een jaar nadat een sloopvouchers is aangevraagd, heeft een positieve uitwerking op de uiteindelijke sloop van landschap ontsierende bebouwing.

Erfeigenaren vragen vanwege het loslaten van de verplichting tot sloop sneller sloopvouchers aan, waardoor er meer vraag en aanbod komt en ontwikkelingen sneller op gang komen. De sloop van landschap ontsierende bebouwing komt ten goede aan de leefbaarheid en kwaliteit van het buitengebied. Deze sloopmeters kunnen overigens, naast de realisatie van woningen, ook gebruikt worden voor het uitbreiden van woningen, schuren en niet agrarische bedrijvigheid, wanneer deze vallen onder de noemer passende economische dragers.

1.9 De verplichting tot sloop wordt actueel op het moment dat de sloopvouchers wordt meegenomen in een planologische procedure.

Op het moment dat sloopvouchers worden ingezet in een planologische ontwikkeling, wordt een bepaling in het Omgevingsplan opgenomen, dat de ontwikkeling alleen mag plaatsvinden wanneer, binnen een bepaalde termijn, voldaan wordt aan de sloopverplichting. Tevens wordt na inbreng van de sloopvouchers in een planologische ontwikkeling de sloopvouchers ingetrokken.

1.10 Wij zijn voornemens de raad overgangsrecht voor te stellen, ten behoeve van rechtszekerheid voor lopende initiatieven.

Voorafgaand aan de wijziging van de Regionale spelregels zijn verschillende vooroverlegplannen of principeverzoeken ingediend bij de gemeente Haaksbergen. Deze ontwikkelingen zijn getoetst op basis

van het toenmalig geldende beleid. Indien dit tot positieve besluitvorming heeft geleid, zijn initiatiefnemers (en indien van toepassing diens adviseur) momenteel bezig de benodigde ruimtelijke procedure voor te bereiden. Het wijzigen van de Regionale spelregels betreft een wijziging van de kaders, waarbinnen besluitvorming over de voorgenomen ontwikkelingen plaatsvindt. Indien diezelfde voorgenomen ontwikkelingen binnen de kaders van het gewijzigde beleid getoetst worden, kan dit leiden tot een andere uitkomst. Een voorbeeld hiervan betreffen verzoeken voor Rood voor Rood woningen binnen het gebied met generieke opgaven en kansen. Onder het vigerende beleid is er geen grondslag deze verzoeken te weigeren, terwijl dit onder het gewijzigde beleid wel het geval is.

In het kader van het besparen van kosten en moeite (voor initiatiefnemers en voor ons) en in het kader van een betrouwbare overheid zijn wij voornemens de raad voor te stellen de volgende overgangsbepaling voor initiatieven op grond van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente vast te stellen:

- a. op vooroverlegplannen die voor de vaststelling van de te wijzigen Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente zijn ingediend en waarop vóór die datum door initiatiefnemers schriftelijk om een principebesluit is verzocht, dient het college te besluiten met inachtneming van het ten tijde van het verzoek geldende beleid;
- b. in het geval dat het verzoek onvoldoende gegevens of bescheiden bevat en na de vaststelling van het te wijzigen beleid wordt aangevuld, beslist het college op grond van het te wijzigen beleid.

1.11 Gelet op de ontwikkelingen die spelen in onze plattelandsgemeente achten wij het van belang dat voorliggend beleid dit jaar nog ter vaststelling bij de raad voorligt.

Zowel de provincie als onze gemeente is bezig met een omgevingsvisie. De omgevingsvisies dienen als basis voor (op te stellen) beleid. De tijd en ontwikkelingen vragen echter om handelen. We nemen dus de tijd voor verantwoord beleid, maar gaan in de tussentijd acteren op ontwikkelingen die spelen in onze plattelandsgemeente. De Regionale spelregels bevatten bepalingen en uitgangspunten, die belemmeringen voor de landbouw opleveren en bieden op dit moment geen aanknopingspunten om deze belemmeringen tegen te gaan. Voornoemd beleid gaat ter visie voor een periode van twee weken, waarbij tevens een informatieavond wordt georganiseerd.

Risico's

1.1. De kaart van de kernrandzone sluit nog niet geheel aan op onze visies.

Om een kernrandzone goed aan te laten sluiten op onze visies, zoals het addendum op de structuurvisie en vervolgens de omgevingsvisie en de daarin betrokken ontwikkelingen in de kernen, is meer tijd benodigd. Voor de korte termijn is een globale kaart gegenereerd om de kernrandzone te duiden. Deze kaart wordt op termijn geactualiseerd om aan te sluiten bij voornoemde visies en ontwikkelingen in de kernen. Hierbij blijft het uitgangspunt voor een kernrandzone behouden.

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

Na besluitvorming worden de Regionale spelregels digitaal en fysiek op ons gemeentehuis ter inzage gelegd en wordt een informatieavond georganiseerd. In de periode van 25 oktober 2024 tot en met 8 november 2024 worden mogelijke zienswijzen betrokken in het college- en raadsvoorstel voor het te wijzigen beleid. Op 19 november 2024 ligt het college- en raadsvoorstel voor het te wijzigen beleid ter besluitvorming voor.

Met de ontwikkelingen die op ons afkomen, zullen we in de toekomst ook aan de slag moeten met het gebied buiten deelgebieden één en twee. Daarvoor is input vanuit de omgevingsvisie en landbouwscan noodzakelijk. Daarnaast is verdere afstemming op regionaal en provinciaal niveau van belang. Er is op dit moment geen grondslag om buiten deelgebieden één en twee landbouw de ruimte te geven.

Bijlagen:

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente