Advies college

Datum vergadering: 14 april 2026
Portefeuille(houder): Ruimte en Mobiliteit; wethouder J.H. (Jan-Herman) Scholten
Programma/Paragraaf: 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Onderwerp: *Startvoorstel bedrijfsbeëindiging Kinkelerweg 17*

Samenvatting besluit
Wij zijn in principe voornemens onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de bedrijfsbeëindiging aan de Kinkelerweg 17 te Haaksbergen. Initiatiefnemers, erven van de locatie Kinkelerweg 17 zijn voornemens een drieledige ontwikkeling te realiseren; 1) de planologische omzetting van de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen' waarbij de huidige bedrijfswoning met inwoning naar twee zelfstandige woningen wordt omgezet. 2) Het toestaan van een woning in de voormalige (karakteristieke) bedrijfswoning die momenteel als bedrijfsgebouw wordt gebruikt. 3) Het borgen van de sloopmeters in een sloopvoucher. Als gemeente kunnen wij medewerking verlenen aan punt 1 en punt 3. Op basis van adviezen van de Omgevingsdienst Twente op het aspect geur en provinciaal beleid kunnen wij geen medewerking verlenen aan punt 2; het toestaan van een woning in de voormalige (karakteristieke) bedrijfswoning, nu in gebruik als bedrijfsgebouw. In de argumenten wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op de beoogde ontwikkeling dient het perceel planologisch te worden omgezet.

Vanwege de sloopwerkzaamheden ten behoeve van voormalige agrarische gebouwen worden de sloopmeters in een sloopvoucher geborgd. Deze meters dienen nog te worden geregistreerd in een sloopvoucher. Op het perceel wordt circa 3.702 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het is niet mogelijk om op de locatie Kinkelerweg 17 nieuwe rood-voor-rood woningen te realiseren. ~~Met deze sloopvoucher kan initiatiefnemer nieuwe bebouwing realiseren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat op de locatie Kinkelerweg 17 geen nieuwe rood-voor-rood woningen gerealiseerd kunnen worden~~. Dit vanwege de ligging in het gebied met generieke opgaven en dat er op deze plek geen sprake is van een aanvaardbaar woon-een leefklimaat. Om deze reden ontvangt initiatiefnemer een sloopvoucher, waarmee op andere percelen dan de Kinkelerweg 17 nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd.

Met een wijziging van het Omgevingsplan (STOP – TPOD) wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt

Besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer op het perceel aan de Kinkelerweg 17 tot:
   - het wijzigen van een deel van de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen' en 'Agrarisch';
   - het wijzigen van een deel van de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Agrarisch';
   - het verwijderen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2';
   - het vastleggen van gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen de gronden met de functie 'Wonen'. Dit gelet op de burgerwoning en borging bijgebouw(en) en gebruik binnen de gronden;
   - toestaan woningsplitsing;
   - ~~het niet toestaan van een extra woonfunctie in het karakteristieke object;~~

Commented [redacted] Kan dit met een BOPA?
Commented [redacted] En is dit daardoor mogelijk ook bindend adviesrecht door toevoeging woning?
Commented [redacted] Dit is dan een dictumpunt.
Commented [redacted] Deze zin in combinatie met de volgende zin is tegenstrijdig.
Commented [redacted] Is het wenselijk dat in dit gebied een woonfunctie ontstaat? Dit moeten we dan goed motiveren.
Commented [redacted] Is het dan wel mogelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren voor de twee zelfstandige woningen?
Commented [redacted] Opmerking BOPA
Commented [redacted] Dit kan dus niet. Er staat nu dat we medewerking verlenen tot het niet toestaan van een extra woonfunctie

- het borgen van sloopmeters in een sloopvoucher. Deze meters dienen nog te worden gecontroleerd;

2. Aan de medewerking het volgende voorbehoud verbinden;
   - uit milieutechnische onderzoeken dient te blijken dat er tegen deze ontwikkeling geen onvermijdelijke bezwaren bestaan;
   - uit ruimtelijke overwegingen dient te blijken dat er tegen deze ontwikkeling geen onvermijdelijke bezwaren bestaan;
   - het Omgevingsplan gemeente Haaksbergen wordt gewijzigd middels een STOP-TPOD procedure, waarin de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
   - het plan wordt ingepast conform een nog te beoordelen landschappelijk inpassingsplan;
   - er wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over de wijziging van het Omgevingsplan, inspanningsverplichting en verantwoordelijkheden omtrent nadeelcompensatie en investeringskosten alsmede de overdracht de contractpositie;
   - het participatietraject conform de beleidsnota participatie voorafgaand aan de commissie ruimte is doorlopen.
3. In principe geen medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer op het perceel aan de Kinkelerweg 17 tot:
   - Het toestaan van een extra woonfunctie in het karakteristieke object.
4. De agendacommissie verzoeken het startvoorstel te agenderen voor de commissie Ruimte voor het geven van wensen en bedenkingen.

Aldus besloten

Paraaf gemeentesecretaris: M. (Marcel) Broekhuis

Indien afwijkend besloten:

Besluit:

Argumenten:

Inleiding / aanleiding

DLV Advies en Resultaat heeft namens de initiatiefnemers van de Kinkelerweg 17 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaksbergen. Initiatiefnemers zijn voornemens om op de gronden aan de Kinkelerweg 17 een bedrijfsbeëindiging door te voeren. De investeringen die gedaan moeten worden om de stallen toekomstbestendig te maken, wegen niet op tegen het te behalen rendement. Hierdoor dient er gezocht te worden naar oplossingen.

DLV Advies en Resultaat heeft een driedelig initiatief aan ons voorgelegd, ~~Deze oplossingen zijn drieledig,~~ te weten:

1) De omschakeling van de bestaande bedrijfswoning met inwoning naar een woonfunctie met twee wooneenheden. Momenteel is er sprake van een inpandige inwoonsituatie vanwege voorheen verleende mantelzorg. Het voornemen betreft twee burgerwoningen waardoor het perceel gedeeltelijk naar de functie ‘Wonen’ dient te worden omgezet;
2) Het toekennen van een woonfunctie aan de voormalige karakteristieke bedrijfswoning. Deze woning is ontmanteld vanwege de bouw van de huidige bedrijfswoning.
3) Het opnemen van sloopmeters in een sloopvoucher. Vanwege de ligging in het gebied voor generieke opgaven, kunnen de sloopmeters niet op de planlocatie worden ingezet m.b.t. toestaan nieuwe woningen.

Commented [redacted] Dit moet dus ook een voorbehoud worden, want als sloopmeters niet worden aangeleverd en gecheckt gaat dit onderdeel dus niet door.

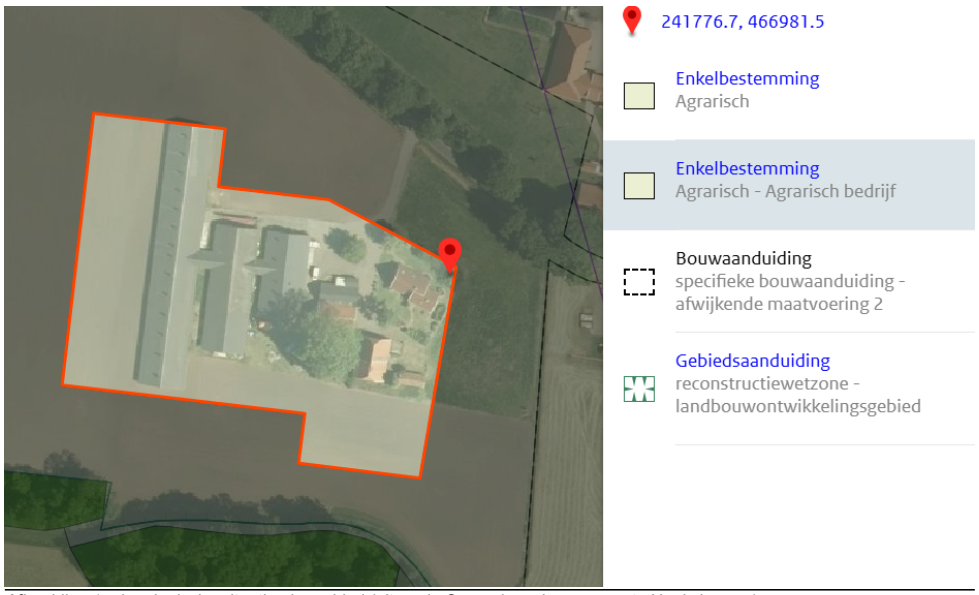
Commented [redacted] Zie opmerking BOPA

Commented [redacted] Is dit op basis van de LBV regeling?

Commented [redacted] Maar hier willen wij dus niet aan meewerken?

Planologische situatie
De gronden waar de beoogde ontwikkeling op voorziet zijn voorzien van de functie ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Hierbij is het bouwvlak gelijk aan de functie ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Tevens is de bouwaanduiding ‘Specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’ van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ en de dubbelfunctie ‘Waarde – hoge archeologische waarde’ aanwezig. De gronden buiten het agrarisch bouwvlak zijn voorzien van de functie ‘Agrarisch’.

In afbeelding 1 is een uitsnede van de desbetreffende gronden weergegeven. De rode omkadering geeft de functie ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’’ weer.



Afbeelding 1: planologische situatie plangebied (uitsnede Omgevingsplan gemeente Haaksbergen).

Op basis van de functie(s) met gebiedsaanduidingen is ter plaatse de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de bouwaanduiding ‘Specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’ is een oppervlakte van niet meer dan 1 ha aan bouwvlak mogelijk.

Verder is de functie ‘Waarde - Hoge archeologische waarde’ van toepassing. Hierbij geldt dat voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0.4 m een verbod geldt. Onderzoek biedt mogelijkheden om hiervan af te wijken.

Voornemen
Het planvoornemen betreft de planologische omzetting van de bedrijfswoning met inwoning (mantelzorg) naar twee zelfstandige wooneenheden, het toekennen van een woonfunctie aan de ontmantelde voormalige bedrijfswoning en de registratie van sloopmeters in een voucher.

Bedrijfsbeëindiging naar regulier wonen
Gelet op de bedrijfsbeëindiging ter plaatse dient de bedrijfswoning met inwoning te worden omgezet naar een reguliere woonfunctie. Vanwege de huidige inwoonsituatie biedt het gemeentelijke beleid hierin mogelijkheden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de huidige bedrijfswoning reeds voorzien is van separate hoofdingangen. Tevens biedt de planologische omzetting naar de functie ‘Wonen’

mogelijkheden tot verduurzaming. Hierbij vindt een toekomstbestendige invulling plaats. Voor bovenstaande ontwikkeling is het beleidsstuk ‘Beleidskader Woningsplitsing bij inwoning buitengebeied gemeente Haaksbergen’ met bijbehorende voorwaarden en de ‘Regionale spelregels’ van toepassing. Voor een splitsen van de woning zijn geen sloopmeters benodigd.

Karakteristieke schuur

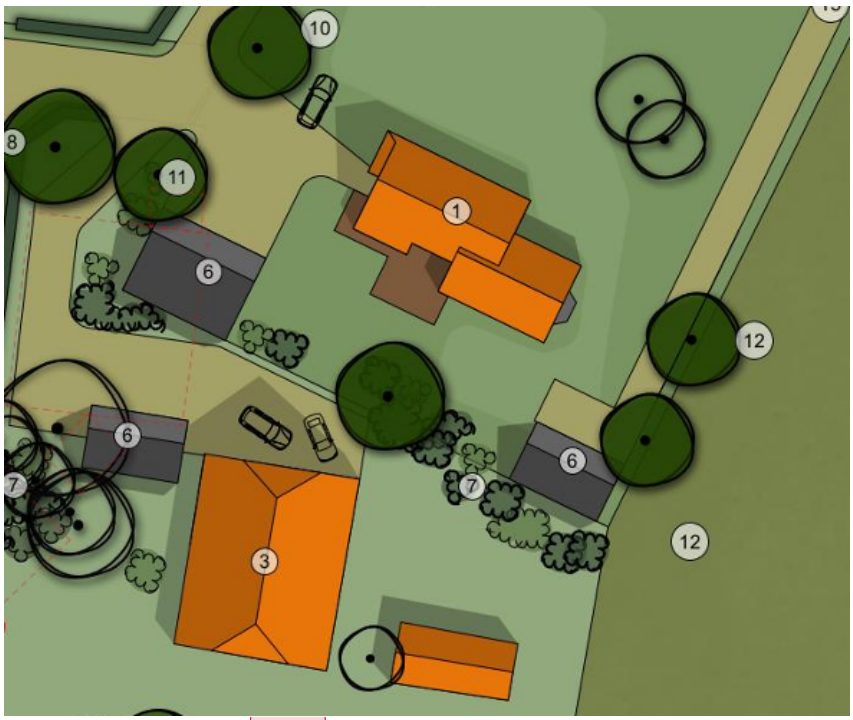
~~U bent~~Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige karakteristieke bedrijfswoning die in de jaren ’90 is ontmanteld als woning opnieuw als woning te gebruiken. Dit vanwege de karakteristieke waarde en het behoud van het pand met een kenmerkende verschijningsvorm, materiaalgebruik en situering. Het pand maakt onderdeel uit van het bestaande erf en wordt momenteel gebruikt als bedrijfsgebouw.

Initiatiefnemer is van mening dat het behoud van de ontmantelde woning een dermate kwalitatieve waarde biedt voor het gebied.

Sloopvoucher

Gelet op de bedrijfsbeëindiging vinden er sloopwerkzaamheden plaats. Hierbij komen sloopmeters vrij. Het betreft een totale sloopoppervlakte van 3.702 m^2. Echter, de meters dienen nog te worden beoordeeld. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de borging van bijgebouwen, waarbij een aftrek van meters plaatsvindt, dan wel het borgen van de karakteristieke schuur.

Initiatiefnemer heeft het ‘Verzoek beoordeling vooroverlegplan’, met een eerste aanzet van het inrichtingsplan ingediend. Bij het inrichtingsplan is gestreefd naar een één erven principe. In afbeelding 2 is een uitsnede van het inrichtingsplan weergeven.



Afbeelding 2: Beoogde invulling (bron: ??)

Commented Past dit hier? En is dit niet dubbel opgeschreven?

Commented Maar dat zijn wij dus niet?

Commented Dit kan dus lager of hoger uitvallen, ik zou dat ook zo benoemen zodat we niet vast zitten aan de 3.702

Commented Invullen?

Op basis van het Omgevingsplan Haaksbergen is het niet mogelijk om een reguliere woning op gronden met een agrarische functie te realiseren. Tevens dient gelet op de bedrijfsbeëindiging het plangebied conform voornemen planologisch te worden geborgd. Er dient daarom een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Het betreft hierbij een wijziging van het Omgevingsplan (STOP-TPOD).

Commented [redacted] Dit is eventueel mogelijk met voorschriften in BOPA

Commented [redacted] Zie opmerking BOPA

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

- Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4)
- Omgevingswet (artikel 2.4)
- Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (artikel 5 lid 1 sub g)

Provincie Overijssel

- Omgevingsvisie Overijssel
- Omgevingsverordening Overijssel

Gemeente Haaksbergen

- Tijdelijk Omgevingsplan, onderdeel 'Bestemmingsplan Buitengebied' vastgesteld op 2 juli 2013
- Tijdelijk Omgevingsplan, onderdeel 'Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening' vastgesteld op 1 november 2017
- Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente
- Omgevingsvisie Haaksbergen
- Beleidskader Woningsplitsing bij inwoning buitengebied gemeente Haaksbergen

Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en de rood-voor-rood regeling, die onderdeel is van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente.

Het perceel aan de Kinkelerweg 17 ligt in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Het initiatief gaat uit van bedrijfsbeëindiging, omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning incl. woningsplitsing en de registratie van sloopmeters in een sloopvoucher. Hierbij wordt een passende toekomstbestendige functie op het erf gevonden.

Commented [redacted] Mijn advies om in dit geval aparte argumentatie te maken voor het omzetten van de woning en het aanleveren van de sloopmeters, aangezien het initiatief ook op delen kan worden voorgezet.

Commented [redacted] Dus 1 argument over de omzetting + woningsplitsing en 1 argument over de sloopmeters.

Op het perceel wordt circa 3.702 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit als voorwaarde voor de bedrijfsbeëindiging waarbij het perceel wordt omgezet naar de functie 'Wonen'. De voormalige agrarische bebouwing wordt hierbij in zijn geheel verwijderd, waarbij geen agrarische bebouwing blijft staan, met uitzondering van de karakteristieke schuur. Deze meters dienen nog wel beoordeeld te worden voordat deze meters in een sloopvoucher kunnen worden vastgelegd. Tevens dienen de voorwaarden uit de 'Regionale Spelregels', te weten (mogelijke) aftrek sloopmeters voor terugbouwmogelijkheden bijgebouwen te worden geborgd. Een sloopvoucher biedt hierin duidelijkheid.

De huidige bedrijfswoning kan naar reguliere woning worden omgezet zonder de inzet van sloopmeters.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de sloopmeters ten behoeve van het toevoegen van een woning niet op eigen perceel kan worden ingezet. Reden hiervoor is de ligging van het plangebied in het gebied voor generieke opgaven. De meters worden in een sloopvoucher gezet en kunnen op een later moment, mits voldaan wordt aan beleid worden ingezet. Wanneer initiatiefnemer de meters op een locatie elders wil laten landen, dient een vooroverlegplan te worden aangevraagd. Hierbij wordt uitgegaan dat initiatiefnemer over twee rood-voor-rood kavels beschikt.

Initiatiefnemer beschikt nog niet over een sloopvoucher wat de haalbaarheid aantoont. Hierbij willen wij voorafgaand aan de Commissie Ruimte een sloopvoucher ontvangen, zodat de startnotitie kan worden voorgelegd met bevestiging sloopmeters. De Commissie Ruimte kan vervolgens wensen en bedenkingen ten aanzien van de ontwikkeling meegeven.

Commented [redacted] De haalbaarheid moet toch worden aangetoond zodat diegene een sloopvoucher kan ontvangen?

Commented [redacted] Wat is het gevolg als initiatiefnemer dit niet doet? Gaat daardoor de hele ontwikkeling niet door?

1.2 Vanuit ruimtelijk oogpunt worden geen bezwaren verwacht tegen de realisatie van een reguliere woning aan Kinkelerweg 17

Het plangebied ligt in het gebied met generieke opgaven. Dit is een gebied waarbij overkoepelende uitdagingen spelen waaronder de noodzakelijke transitie van de landbouw. We zijn terughoudend met het toevoegen van woningen en andere functies die belemmerend kunnen zijn voor de landbouw. Daarom~~Hierbij~~ dient voorafgaand rekening te worden gehouden met planontwikkelingen die niet belemmerd werken op de agrarische sector.

In voorliggende situatie wordt er een bedrijfsbeëindiging gerealiseerd waarbij de bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning wordt omgezet. De huidige bedrijfswoning met inwoning vormt reeds een belemmerende factor ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven. Zo zijn ten noorden en oosten een agrarisch bedrijf een agrarisch bedrijf gesitueerd. Deze agrarische bedrijfsvlakken zijn op respectievelijk 46 en 38 meter gesitueerd. Met de beoogde omzetting van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' wordt vanwege de reeds belemmerende situatie, geen verslechtering van de situatie plaats. Dit aangezien geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Wat betreft de realisatie van een woning in het karakteristieke object. Het gebied met generieke opgaven is vanwege de condities van de omgeving uitermate geschikte voor landbouw. In dit gebied willen we (toekomstige) agrariërs dan ook de ruimte geven. We gaan hier terughoudend om met functies die belemmerend zijn voor deze landbouw, zoals het toekennen van nieuwe woningen. Bestaande woonfuncties (zoals een bedrijfswoning) kunnen omgezet worden naar een reguliere woonfunctie. Aan het toestaan van nieuwe woningen, zoals rood-voor-roodwoningen, dan wel het toekennen van een woonfunctie aan karakteristieke objecten kunnen wij op dit moment geen medewerking in dit gebied verlenen.

Hetzelfde geldt voor het inzetten van sloopvouchers. Sloopmeters kunnen wel ingezet worden in de kernrandzone of wanneer aansluiting wordt gezocht bij een bebouwingsconcentratie (een concentratie van minimaal drie reeds bestaande woontitels).

Tot slot zal ten tijde van de anterieure overeenkomst een spuitzoneringovereenkomst worden afgesloten. Dit aangezien in de omgeving gronden van derden aanwezig zijn, waarbij een contour van 50 meter rondom de woonfunctie wordt aangehouden.

~~1.3~~ 2.1. Met het uitvoeren van een milieutechnisch onderzoek moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen consequenties heeft voor of ondervindt van milieukundige aspecten.

Uit milieutechnisch onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren zijn tegen het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling. Bij de aanvraag om het omgevingsplan te wijzigen, zullen alle benodigde milieuonderzoeken worden aangeleverd. Die moeten aantonen dat de beoogde ontwikkeling milieutechnisch aanvaardbaar is. In voorliggende situatie speelt milieuzonering een bepalende rol. Dit vanwege de ligging in het gebied met generieke opgaven.

Gelet op de ligging is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Twente (ODT). De ODT adviseert gelet vanwege de geurbelasting van boven de 12 odeur negatief voor deze locatie. Hierdoor wordt vanuit milieukundig oogpunt negatief geadviseerd over het toekennen van een woonfunctie aan het karakteristieke object. Ondanks het feit dat de ODT ook terughoudend adviseert over de woningsplitsing, staan wij gelet op de bestaande inwoonsituatie niet terughoudend tegenover woningsplitsing.

~~1.4~~ 2.2. Uit de voorkantsamenwerking~~het vooroverleg~~ met de provincie Overijssel moet blijken dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan.~~de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale belang~~

Door de voorkantsamenwerking kan de provincie tijdig duidelijk maken op welke wijze volgens haar rekening moet worden gehouden met het provinciale belang. Het overleg tussen de gemeente en de provincie vindt plaats via een vooroverleg. De provinciale verordening ziet het gebied als gebied waar geen belemmerende factoren toegevoegd mogen worden aangezien het beperkend werkt voor de

Commented [redacted] Twee zelfstandige woningen toch?

Commented [redacted] Nieuw argument voor nieuw dictumpunt, aangezien we hier geen medewerking aan willen verlenen.

Commented [redacted] En maatwerkvoorschriften worden opgelegd?

Commented [redacted] Gelet op onderstaande kunnen we niet stellen dat er geen bezwaren mogen zijn vanuit milieutechnisch onderzoek, omdat we de ODT al om advies hebben gevraagd en tegen het advies in toch medewerking willen verlenen.

Commented [redacted] Dit is te weinig om alsnog medewerking te verlenen.

Het is van groot belang dat dit onderdeel goed moet worden gemotiveerd, aangezien wij tegen een advies van de ODT in medewerking willen verlenen.

Commented [redacted] Is dit al gebleken of niet? Ik lees in het argument dat de provincie geen belemmering ziet mbt de sloopvoucher.

generieke opgaven. Hierdoor sluit het beleid de omzetting van de karakteristieke schuur naar een woonfunctie uit. Wat betreft de planologische omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning en de registratie van de sloopvoucher ziet de provincie geen belemmering.

~~1.5~~ 2.3. *De ontwikkeling ~~zorgt~~ moet zorgen voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit*
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt circa 3.702 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing verwijderd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een flink oppervlakte aan verharding verwijderd. Tevens wordt de locatie landschappelijk ingepast. Hierbij vindt een geruime kwaliteitswinst plaats. Een landschappelijk inpassingsplan wordt hiervoor aangeleverd en door ons beoordeeld.

~~1.6~~ 2.4. ~~*Met de beoogde registratie worden extra woonrechten verkregen die op een later moment ingezet kunnen worden*~~ *Met de beoogde registratie van sloopmeters wordt geborgd dat op het perceel Kinkelerweg 17 geen sloopmeters kunnen worden ingezet.*
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt, op de woningsplitsing na, geen extra woonrecht op de locatie gerealiseerd. Hiervoor zijn geen sloopmeters benodigd. Vanwege de ligging in het gebied voor generieke opgaven kunnen de sloopmeters niet ingezet worden op de slooplocatie. De meters worden daarom ondergebracht in een sloopvoucher. Een sloopvoucher is 10 jaar geldig na de datum van verlening. Conform de huidige regionale spelregels (vastgesteld op 16 mei 2024) kan bij de sloop van minimaal 1.000 m² landschapontsierende bebouwing één nieuwe woningbouwkavel worden uitgegeven. Een tweede bouwkavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt.

~~2.1~~ 2.5. *Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn de afspraken vastgelegd.*
Op grond van artikel 13.13 van de Omgevingswet kan de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst aangaan over het kostenverhaal. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst worden de initiatiefnemers verantwoordelijk voor alle financiële kaders omtrent nadeelcompensatie en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkeling.

3.1. Door de ligging van het perceel in het gebied van generieke opgaven is het niet wenselijk om een woonfunctie toe te kennen aan de karakteristieke schuur.
Aanvullen met argumentatie

~~4~~3.1 *De agendacommissie bepaalt welke voorstellen in de commissie Ruimte behandeld worden.*
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Sindsdien is er geen sprake meer van partiële herzieningen, maar van aanpassingen van het Omgevingsplan. Voor deze ontwikkeling is een STOP-TPOD procedure nodig. Hiermee wordt het omgevingsplan aangepast. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad, net als bij de toenmalige herzieningen van het bestemmingsplan.

De reden dat voor een wijziging van het omgevingsplan (STOP-TPOD) is gekozen, is vanwege het wijzigen van de onderliggende functie. Dit door het uitsluiten van de intensieve veehouderij en het omzetten van de bouwmogelijkheden. Hierdoor worden de bestaande functiemogelijkheden uitgesloten en worden de gronden naar de beoogde situatie gewijzigd.

Conform deze werkwijze wordt ons besluit aan de Commissie Ruimte aangeboden. Deze wordt op deze manier vroegtijdig betrokken bij en blijft op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. ~~Het is voor ons, maar zeker ook voor de initiatiefnemers, goed te weten of de commissie Ruimte zich kan vinden in de ruimtelijke kaders van het voorgenomen besluit.~~

Risico's
Er zijn geen risico's voor de gemeente Haaksbergen. Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 13.13 van de Omgevingswet.
~~Door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen worden risico's voor de gemeente Haaksbergen uitgesloten.~~

Commented [redacted] En wat was de reactie van de provincie over de omzetting van de bedrijfswoning tot 2 burgerwoningen?

Commented [redacted] Dit kunnen we naar mijn mening nog niet direct zeggen omdat we het inpassingsplan nog niet hebben beoordeeld.

Commented [redacted] Onderdeel van argument 1.1?

Commented [redacted] Ik zou dit anders formuleren, nu lijkt het alsof de sloopmeters alsnog op het perceel kunnen landen

Commented [redacted] Mijn advies om hierbij nogmaals kort aan te geven dat het niet wenselijk is om hier / in dit gebied compensatiewoningen te laten landen

Commented [redacted] Zie mijn vorige opmerkingen over BOPA, dit is misschien mogelijk met het opnemen van voorschriften in de BOPA

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten
Na besluitvorming wordt een brief opgesteld. In de brief wordt aangegeven welke stukken er dienen te worden opgesteld/aangeleverd en hoe de STOP-TPOD procedure kan worden opgestart.
Participatie dient nog te worden doorlopen. De afweging hiervoor is dat in voorliggende situatie enkel sloopwerkzaamheden plaatsvinden en planologische wijzigingen. Feitelijk gezien wordt geen gevoelige functie toegevoegd. Ten tijde van de Commissie Ruimte vergadering dient een participatieverslag te worden bijgevoegd.

Commented [redacted] Wat bedoel je hiermee?

Bij een positief besluit dient een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld en dienen de benodigde milieuonderzoeken te worden uitgevoerd. Daarnaast wordt een overkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente Haaksbergen gesloten over een anterieure overeenkomst.

Bijlagen:
- 260122_principeverzoek

[redacted] [redacted] uimtelijke Ordening
Team: Omgeving en ontwikkeling

Advies over openbaar – niet openbaar:

☒ Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken openbaar (onderliggende stukken zoals aangegeven en bijgevoegd in de rubriek Bijlagen bij het collegebesluit).

☐ Na besluitvorming is het collegebesluit openbaar. Onderliggende stukken zoals aangegeven en bijgevoegd in de rubriek Bijlagen bij het collegebesluit zijn niet actief openbaar onder toepassing van art. 5.1 lid 1 en/of art. 5.1 lid 2 van de Wet open overheid. De weigeringsgrond die van toepassing is betreft:
Vul hier de van toepassing zijnde weigeringsgrond(en) in en motiveer deze.

☐ Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken nog niet meteen openbaar; er geldt een embargo tot:
Vul hier de datum of gebeurtenis in voor de duur van het embargo. Na het verstrijken van het embargo wordt het besluit openbaar.

☐ Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken niet actief openbaar wegens strijd met het openbaar belang, onder toepassing van art. 5.1, lid 1 en/of art. 5.1, lid 2 van de Wet open overheid. De weigeringsgrond die van toepassing is betreft:
Vul hier de van toepassing zijnde weigeringsgrond(en) in en motiveer deze.

☐ Het betreft een personele zaak. Na besluitvorming is het besluit niet actief openbaar onder toepassing van art. 5.1 lid 1 van de Wet open overheid. De weigeringsgrond die van toepassing is betreft:
Vul hier de van toepassing zijnde weigeringsgrond(en) in en motiveer deze.

☐ Na besluitvorming zijn alle of bepaalde stukken/informatie geheim (met oplegging van geheimhouding) op grond van art. 87 van de Gemeentewet in samenhang met art. 5.1 lid 1 en/of art. 5.1 lid 2 van de Wet open overheid. De weigeringsgrond die van toepassing is betreft:

Vul hier de van toepassing zijnde weigeringsgrond(en) in en motiveer deze.

Medezeggenschap:

☐ Advies, instemming, of overleg met OR en/of GO is nodig.

Vul hier de redenen in dat het besluit voor advies, instemming, of overleg met/aan de OR en/of GO wordt voorgelegd.

Integraliteit en bestuurlijke afstemming

Dit advies is tot stand gekomen in samenspraak met [redacted] (omgeving en ontwikkeling) en [redacted] (Advies) en bestuurlijk afgestemd met de portefeuillehouder J.H. (Jan-Herman) Scholten (23 maart 2026).

In te vullen door/namens gemeentesecretaris

Datum vergadering:
Zaak/registratienummer:
Agendapunt:
Agendering akkoord:

Door collegeleden aangegeven als:

- Hamerstuk
- Bespreekstuk

Na collegebesluit in te vullen door/namens gemeentesecretaris

- Conform
- Afwijkend, zie advies/besluit
- Aangehouden, opnieuw agenderen
- Teruggenomen
- Terugverwezen

Toelichting grondslagen

[J] Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen