

## Advies/Besluit

college

**Datum vergadering:** 4 juli 2023  
**Portefeuille(houder):** Ruimte en Mobiliteit; wethouder drs. J.H. Scholten  
**Programma/Paragraaf:** 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

**Onderwerp:** Startvoorstel bestemmingsplanherziening Eppenzolder 27-27a en Hassinkbrinkweg ong.

### Samenvatting besluit

Wij zijn voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek van de eigenaren van de Eppenzolder 27-27a. Het verzoek betreft het opheffen van de intensieve veehouderijtak op deze locatie. De schuren die voor de intensieve veehouderij worden gebruikt worden gesloopt. Er blijft een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) over aan de Eppenzolder 27-27a. De sloopmeters worden deels ingezet voor de uitbreiding van een werktuigberging aan de Eppenzolder 27-27a. De overige sloopmeters worden ingezet voor Rood voor Rood. Gezamenlijk met de reeds geregistreerde sloopmeters van een andere locatie wordt er een compensatiewoning gebouwd aan de Hassinkbrinkweg ong. Dit betreft het Rood voor Rood zoekgebied 'Wissinkbrink'. Vanwege het behouden van de agrarische bestemming aan de Eppenzolder 27-27a is het namelijk niet mogelijk om een compensatiewoning toe te voegen op de slooplocatie.

Met een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" en "Buitengebied Haaksbergen partiële herziening veegplan 1" wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

---

### Besluit:

1. Medewerking verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer om het erf aan de Eppenzolder 27-27a en Hassinkbrinkweg ong. onder de volgende voorwaarden te ontwikkelen:
  - Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede de financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten voor de beoogde ontwikkeling;
  - Er wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' + 'Buitengebied Haaksbergen partiële herziening veegplan 1' doorlopen waarin de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
  - Uit milieutechnisch onderzoek blijkt dat er tegen deze ontwikkeling geen bezwaren bestaan.
  - Het plan wordt ingepast conform het aan te leveren landschappelijk inpassingsplan voor beide locaties. Voor de locatie Hassinkbrinkweg ong. is deze al aangeleverd.

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel betreft het volgende:

- Het stoppen van de intensieve veehouderij (varkenshouderij) door middel van ontmenging;
- Het slopen van de opstallen ten behoeve van de intensieve tak (varkenshouderij) van in totaal 715 m<sup>2</sup> aan de Eppenzolder 27-27a;
- Van het totale sloopoppervlakte wordt 130 m<sup>2</sup> gebruikt om een bestaande werktuigberging (160 m<sup>2</sup>) te vernieuwen en vergroten. Voor de in te brengen sloopmeters (130 m<sup>2</sup>) geldt een verhouding 1:2. Hiervan mag dus 65 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Daarmee kan een werktuigberging van 225 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.

- Het inbrengen van de overige sloopmeters (585 m<sup>2</sup>) ten behoeve van het realiseren van een Rood voor Rood woning. De sloopmeters worden aangevuld met reeds geregistreerde meters afkomstig van de Kortenroefsweg 2 (424 m<sup>2</sup>), waardoor een sloopoppervlakte van 1.009 m<sup>2</sup> ontstaat;
  - Het realiseren van één nieuwe woning van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> aan de Hassinkbrinkweg ong., in het Rood voor Rood zoekgebied 'Wissinkbrink';
  - Het landschappelijk inpassen van zowel de Eppenzolder 27-27a als Hassinkbrinkweg ong.;
2. De agendacommissie verzoeken om het startvoorstel te agenderen voor de commissie Ruimte voor het geven van wensen en bedenkingen.
- 

**Openbaar / Niet-openbaar:**

Maak een keuze

- Openbaar
- Embargo tot: Kies Datum
- Personele zaak, niet actief openbaar
- Niet openbaar/ geheim (onder besluit motiveren)

**Aldus besloten**

Paraaf gemeentesecretaris:

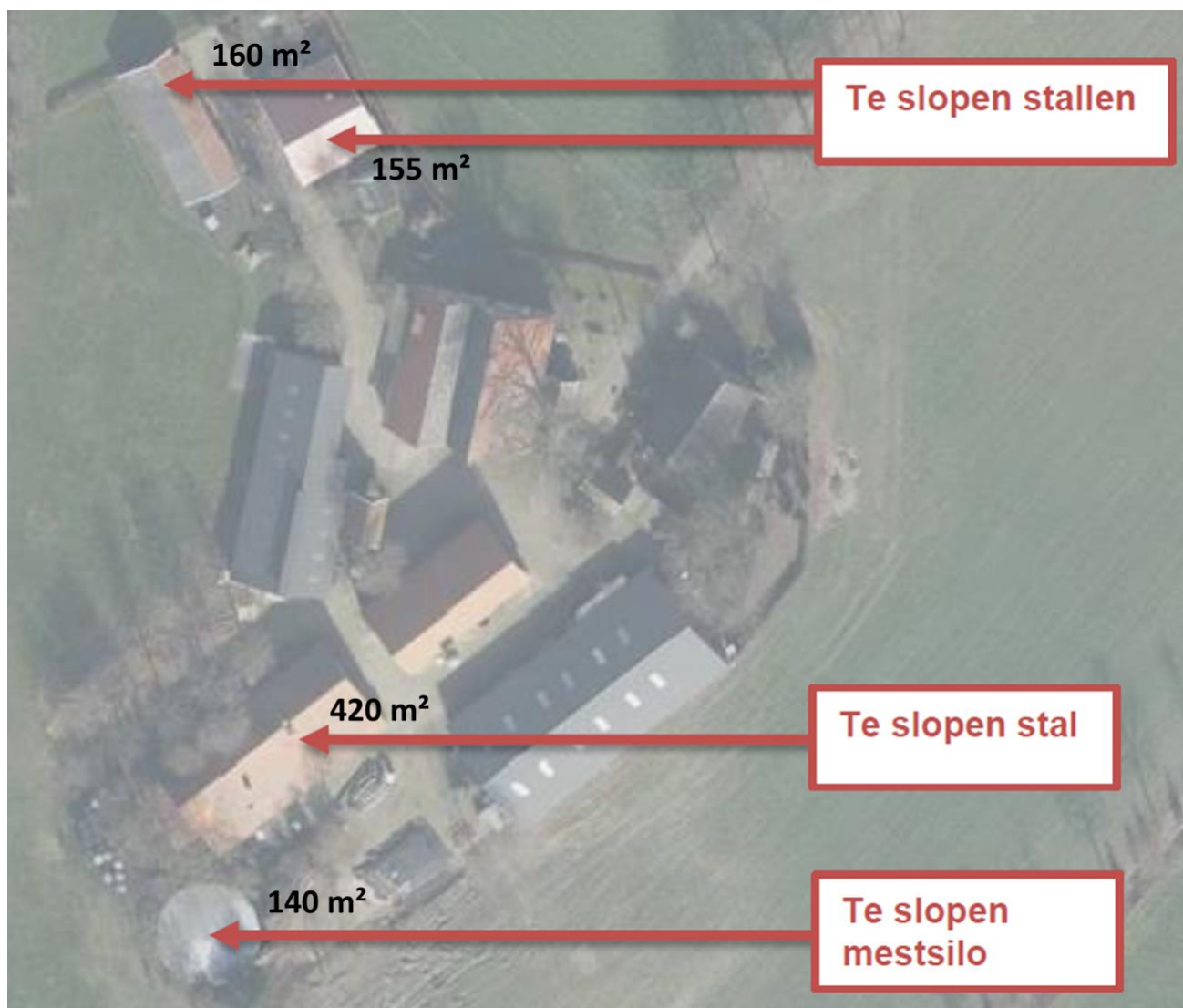
**Indien afwijkend besloten:**

**Besluit en argumenten**

### Inleiding / aanleiding

LTM vastgoed BV heeft op 2 maart 2023 namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de Eppenzolder 27-27a bij de gemeente Haaksbergen. Aan de Eppenzolder 27-27a is momenteel een intensieve veehouderij (melkvee- en varkenshouderij) gevestigd. De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om de opstallen ten behoeve van de grondgebonden veehouderijtak (varkenshouderij) te slopen en alleen nog verder te gaan met de melkveehouderij (door middel van ontmenging). In totaal gaat het om een drietal bouwwerken van in totaal 715 m<sup>2</sup> (twee varkensschuren en een silo). Daarnaast wenst de initiatiefnemer om een bestaande werktuigenberging (160 m<sup>2</sup>) te vervangen en te vergroten. Een deel van de sloopmeters (130 m<sup>2</sup>) wordt hiervoor ingezet met een verdeelsleutel 1:2. Er kan dan een nieuwe werktuigenberging van 225 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.

De overige sloopmeters (585 m<sup>2</sup>) worden ingezet ten behoeve van Rood voor Rood. Daarbij worden de sloopmeters aangevuld met geregistreerde sloopmeters (424 m<sup>2</sup>) afkomstig van de Korteroelwsweg 2 in Haaksbergen. Daarmee bedraagt de totale slooppoppervlakte 1.009 m<sup>2</sup>. Bij de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Aangezien de agrarische bestemming behouden blijft aan de Eppenzolder 27-27a, is het niet mogelijk om hier een compensatiewoning te bouwen. Er is daarom gezocht naar een alternatieve locatie in één van de twee zoekgebieden voor Rood voor Rood, te weten de Wissinkbrink.



Afbeelding 1: luchtfoto Eppenzolder 27-27a met de te slopen bebouwing (bron: initiatiefnemer)

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Hassinkbrink ong. een nieuwe compensatiewoning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> te realiseren. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummer 2438.

Om het verzoek te kunnen beoordelen is er een principeverzoek en een landschappelijke inpassing van het perceel aan de Hassinkbrinkweg ong. opgesteld. Deze zijn als bijlage toegevoegd. In de landschappelijke inpassing wordt de nieuwe woning met bijgebouw aangesloten op bestaande groenstructuren en de toekomstige woonkavels aan de Wissinkbrink. Het toekomstig erf wordt in de hoek van het perceel gesitueerd zodat het aansluit bij de (toekomstige) bebouwing aan de Wissinkbrinkweg. Hierdoor blijft het landschap vanaf de Hassinkbrinkweg beleefbaar en wordt lintbebouwing voorkomen. Het erf vormt een duidelijke eenheid met het landschap en sluit aan de op kleinschalige structuur van het oude hoevenlandschap. De perceelsgrens wordt aangeplant met een gemengde houtsingel met streekeigen soorten. Deze houtsingel komt overeen met de singels die in het verleden het gebied hebben gekenmerkt.



Afbeelding 2: beoogde locatie compensatiewoning Hassinkbrinkweg ong. (bron: initiatiefnemer)

## Bestuurlijk / wettelijk kader

### Rijk

Algemene wet bestuursrecht (Awb afdeling 3.4)

Wet ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1)

### Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel 2017

Omgevingsverordening Overijssel 2017

### Gemeente Haaksbergen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen', vastgesteld op 2 juli 2013

## Overige argumenten

### 1.1 *De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Rood voor Rood beleid 2015 van de gemeente Haaksbergen.*

Het Rood voor Rood beleid gaat uit van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er wordt teruggebouwd op de slooplocatie.

In voorliggend geval wordt er in totaal 1.009 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt op twee locaties binnen de gemeente Haaksbergen. Het betreft 585 m<sup>2</sup> aan de Eppenzolder 27-27a en 424 m<sup>2</sup> aan de Kortenroefsweg 2. De meters aan de Kortenroefsweg 2 zijn reeds geregistreerd bij de gemeente Haaksbergen. De minimale te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m<sup>2</sup>. Daar wordt aan voldaan. Vanuit milieuoogpunt is het niet mogelijk om de woning op de slooplocatie terug te bouwen. Daar blijft immers sprake van een agrarische bestemming, waardoor de compensatiewoning hier niet kan worden ingepast. Het alternatief is dat er gezocht wordt naar een locatie in één van de twee zoekgebieden. Dat is hier het geval. De beoogde woning wordt gebouwd binnen zoekgebied Wissinkbrink. Het voorgenomen plan past binnen het Rood voor Rood beleid 2015 van de gemeente Haaksbergen.

### 1.2 *Er vindt geen extra verstening plaats in het buitengebied*

De opstallen aan de Eppenzolder 27-27a die ten dienste staan van de intensieve tak (varkenshouderij) worden gesloopt. In totaal bedraagt dit 715 m<sup>2</sup> (twee varkensschuren en een silo). De sloopmeters worden aangevuld met een slooplocatie aan de Kortenroefsweg 2 in Haaksbergen. Hiervoor is reeds 424 m<sup>2</sup> aan sloopmeters geregistreerd. Daarmee bedraagt het sloopoppervlak in totaal 1.139 m<sup>2</sup>. Hiervan wordt 1.009 m<sup>2</sup> ingezet voor de bouw van een woonhuis van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> aan de Hassinkbrinkweg ong.

De resterende meters (130 m<sup>2</sup>) worden, met een verdeelsleutel 1:2, ingezet om een bestaande werktuigenberging van 160 m<sup>2</sup> te vergroten. Daarmee kan een nieuwe werktuigenberging van 225 m<sup>2</sup> gebouwd worden aan de Eppenzolder 27-27a. Met deze ontwikkeling is er geen sprake van een toename van verstening in het buitengebied. Aanvullend hierop worden de gebouwen aan de Eppenzolder 27-27a zoveel mogelijk geclusterd en worden de bedrijfsgebouwen planologisch vastgelegd op het bestaande aantal m<sup>2</sup>. De compensatiewoning aan de Hassinkbrinkweg ong. wordt gebouwd in aansluiting op de toekomstige kavels aan de Wissinkbrinkweg. Verspreiding en verstening wordt zodoende voorkomen.

### 1.3 *Met een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' + 'Buitengebied Haaksbergen partiële herziening veegplan 1' wordt de nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt*

In het betreffende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Eppenzolder 27-27a de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2'. De locatie Hassinkbrink ong. heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' met de functieaanduiding 'landschapswaarden'. Aan de Eppenzolder 27-27a worden schuren gesloopt die ten dienste stonden van de intensieve tak. Met de bestemmingsplanherziening wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en worden de vierkante meters aan schuren vastgelegd op het bestaande aantal.

Een deel van de sloopmeters wordt ingezet voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Hassinkbrinkweg ong. Deze nieuw te bouwen woning is binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch

met waarden' gepland. Hier mag binnen het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe woning worden gebouwd. Met een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' wordt de nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

#### *1.4 Er zijn milieutechnisch geen problemen te verwachten*

Aan de Eppenzolder 27-27a blijft een agrarisch bedrijf bestaan. Omliggende bedrijven zullen door deze ontwikkeling daarom niet worden gehinderd. Ook de omliggende woonbestemmingen zullen door de bedrijfsactiviteiten van het melkveebedrijf aan de Eppenzolder 27-27a niet worden gehinderd. Er worden juist milieukundige knelpunten opgelost ten opzichte van deze woonbestemmingen door het stoppen van de varkenshouderij. Datzelfde geldt voor de locatie van de beoogde compensatiewoning aan de Hassinkbrinkweg ong. Deze zal, gezien de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische perceel (ca. 200 meter), niet gehinderd worden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zullen, wanneer nodig, verschillende onderzoeken uitgevoerd worden die aan dienen te tonen dat deze ontwikkeling milieutechnisch aanvaardbaar is. Uit een eerste verkenning worden hier geen problemen verwacht.

#### *1.5 Deze ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit*

Aan de Eppenzolder 27-27a worden de landschapontsierende gebouwen welke ten dienste stonden van de intensieve tak (varkenshouderij) gesloopt. De sloop van deze gebouwen levert een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit. Ten dienste van het melkveebedrijf wordt een nieuwe werktuigenberging gebouwd. Het erf zal goed landschappelijk worden ingepast. Hiervoor zal voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een landschapsplan worden gevraagd. Dit is een voorwaarde uit het bestemmingsplan.

Aan de Hassinkbrinkweg ong. wordt de compensatiewoning gebouwd. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling. Bij de inrichting van het nieuwe perceel is aangesloten bij bestaande groenstructuren en toekomstige bebouwing van onder andere de woonkavels aan de Wissinkbrinkweg. Hierdoor blijft het landschap beleefbaar en wordt lintbebouwing voorkomen. Het toekomstige erf vormt een duidelijke eenheid met het landschap en sluit aan op de kleinschalige structuur van het oude hoevenlandschap. Rondom het perceel wordt een houtsingel met streekeigen soorten aangeplant. Deze houtsingel komt overeen met de singels die in het verleden het gebied hebben gekenmerkt. Daarmee wordt een duidelijke meerwaarde geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De landschappelijke inpassing wordt middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

#### *1.6 Locatie past binnen de Structuurvisie Haaksbergen 2030*

De beoogde locatie van de compensatiewoning is binnen de Structuurvisie Haaksbergen 2030 aangewezen als locatie voor uitbreiding woningbouw binnen een groen raamwerk voor gefaseerde stedelijke ontwikkeling. Ook sluit de compensatiekavel aan bij de woningbouwontwikkeling aan de Wissinkbrinkweg. Tot slot is de beoogde locatie en erfopzet van de compensatiekavel (zoals opgenomen in afbeelding 2) voorgelegd en akkoord bevonden door Het Oversticht.





Abbeelding 3: Eppenzolder 27-27a in een gebied gekenmerkt als 'groen raamwerk – voor gefaseerde stedelijke ontwikkeling' en 'uitbreiding woningbouw' (bron: gemeente Haaksbergen)

*1.7 Er wordt een bijdrage geleverd aan duurzaamheid en het reduceren van stikstof*

Met voorliggend plan worden diverse opstallen ten behoeve van de intensieve veehouderij gesloopt. De sloopmeters worden ingebracht voor het realiseren van een vrijstaande gasloze woning. Dit levert een positieve bijdrage aan het verminderen van stikstofdepositie en daarmee de aantasting van stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden.

*1.8 Door het sluiten van een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro, met de initiatiefnemer, zijn de kosten voor beoogde ontwikkeling anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro opgesteld te worden.*

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. De initiatiefnemer wordt met het sluiten van de overeenkomst verantwoordelijk voor alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkeling. Naast het kostenverhaal regelt de overeenkomst ook de rechten en plichten van partijen, de termijnen en fasering die worden gehanteerd en alle overige zaken die betrekking hebben op de beoogde ontwikkeling.

*2.1 Dit is conform de werkwijze "behandeling van verzoeken van initiatiefnemer voor een herziening van het bestemmingsplan".*

Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad de werkwijze "behandeling van verzoeken van initiatiefnemer voor een herziening van het bestemmingsplan" vastgesteld. Conform deze werkwijze wordt ons voorgenomen besluit aan de commissie Ruimte aangeboden. De commissie Ruimte wordt op deze manier vroegtijdig betrokken en blijft op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Het is voor ons, maar ook zeker voor de initiatiefnemer, goed om te weten of de commissie Ruimte zich kan vinden in de ruimtelijke kaders uit het voorgenomen besluit.

**Risico's**

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen worden de risico's voor de gemeente Haaksbergen uitgesloten.

### **Vervolgproces en uitvoeringsaspecten**

Bij een positief besluit kan er een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen worden gesloten over deze ontwikkeling. Wanneer deze overeenkomst door alle partijen is ondertekend, kan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Wanneer de bestemmingsplanprocedure is doorlopen kan de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

---

### **Bijlagen:**

Formulier aanvraag principeverzoek, 2 maart 2023

Landschapsplan Haaksbergen, Hassinkbrinkweg ongenummerd, d.d. december 2022

---

**Adviseur/opsteller:** Klaas Hesselink, medewerker ruimtelijke ontwikkeling

**Afdeling/team:** Omgeving & 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 met onderliggende stukken nog niet meteen openbaar; er geldt een embargo; dit is aangegeven onder de advies/beslispunten
- Het betreft een personele zaak. Na besluitvorming is het integrale besluit niet actief openbaar. Het collegebesluit met onderliggende stukken is gedeeltelijk openbaar onder toepassing van de Wob.
- Na besluitvorming zijn alle of bepaalde stukken/informatie geheim (met oplegging van geheimhouding); dit is opgenomen onder de advies/beslispunten en gemotiveerd onder de argumenten.

### **Medezeggenschap:**

- Advies, instemming, of overleg met OR en/of GO is nodig; in de advies/beslispunten is dit aangegeven

### **Integraliteit en bestuurlijke afstemming**

Dit advies is tot stand gekomen in samenspraak met Colin Watson en bestuurlijk afgestemd met de portefeuillehouder Jan-Herman Scholten op 26 juni 2023.

---

### **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