



## **Ambtelijke wijziging Buitengebied Hof van Twente, herziening regels beleid KGO**

**1 februari 2017**

## **Ambtelijke wijziging Buitengebied Hof van Twente, herziening regels beleid KGO**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Ambtshalve aanpassing;
- B. Vooroverleg reactie provincie Overijssel.

## **A. Ambtshalve aanpassing**

### *Aanleiding*

In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente is een regeling opgenomen (artikel 46.2) dat er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het vergroten van een woning. Bij recht is een woning van 750 m<sup>3</sup> toegestaan. Bij afwijking kan worden vergroot tot een woning van 900 m<sup>3</sup>, waarbij er een beplantingsplan wordt verwacht.

Bij een vergroting van 900 m<sup>3</sup> tot 1.500 m<sup>3</sup> wordt verwacht dat er 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bij de toepassing van de regeling veroorzaakt dit doorgaans onbegrip bij de aanvrager die een woning van bijvoorbeeld 1.000 m<sup>3</sup> wil bouwen. Het onbegrip richt zich op de onevenredige sloopcompensatie van 1.000 m<sup>2</sup> voor een uitbreiding van 100 m<sup>3</sup>. De gevolgen zijn dat bepaalde (bouw)ontwikkelingen en sloopcompensatie in het buitengebied niet worden uitgevoerd. Dit heeft nadelige gevolgen voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Ook het genoemde puntensysteem (bijlage 10, landschappelijke maatregelen) waarnaar wordt verwezen in artikel 46.2 wordt als hinderlijk ervaren.

### *Afweging*

De huidige sloopregeling is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan om te voldoen aan de forse sloopopgave. Echter, wij constateren dat het doel voorbij wordt geschoten omdat de gestelde sloopcompensatie en het gehanteerde puntensysteem bij geringe uitbreiding onevenredig zwaar is. Het puntensysteem is eigenlijk dubbel, omdat er een landschappelijk inpassingsplan wordt gevraagd bij een uitbreiding van een woning groter dan 750 m<sup>3</sup>. De sloopcompensatie van 1.500 m<sup>2</sup> bij woningen groter dan 1.500 m<sup>3</sup> tot en met 2.000 m<sup>3</sup> lijkt ons wel redelijk, gelet op de forse impact van deze grote woningen op de (groene) omgeving.

### *Voorstel*

De Raad wordt voorgesteld een staffelmethode voor sloopcompensatie bij vergroting van woningen (in het bereik 900 m<sup>3</sup> – 1.500 m<sup>3</sup>) toe te passen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en bijlage 10 (puntensysteem) uit het vigerende bestemmingsplan te schrappen.

De voorgestelde staffelmethode is als volgt:

<b>Vergroting woning m<sup>3</sup></b>	<b>Compensatie m<sup>2</sup> sloopmeters</b>
0-100	150
100-200	200
200-300	400
300-400	600
400-500	800
500-600	1.000

Artikel 46.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente wordt als volgt gewijzigd:

#### 46.2 Afwijking vergroten bestaande en bestemde woningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale toegestane inhoudsmaat van een woning:

- a. tot een inhoud van 900 m<sup>3</sup> met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan of;
- b. tot een inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>, mits kan worden voldaan aan onderstaande staffelmethode ten opzichte van compensatie :

Vergroting woning m <sup>3</sup> (vanaf 900 m <sup>3</sup> )	Compensatie m <sup>2</sup> sloopmeters
0-100	150
100-200	200
200-300	400
300-400	600
400-500	800
500-600	1.000

- c. tot een inhoud van 2.000 m<sup>3</sup>, mits minimaal aan 1.500 m<sup>2</sup> (voormalige) (agrarische) bedrijfsbe-bouwing wordt gesloopt. Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid 46.2 a, 46.2 b, of 46.2 c zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
  1. de bestaande en bestemde woning die wordt vergroot of vervangen wordt binnen het aanwezige bestemmingsvlak/ bouwvlak gerealiseerd;
  2. de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
  3. de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
  4. op de slooplocaties blijft maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is artikel 46.3 van dit bestemmingsplan van toepassing;
  5. eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
  6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
  7. de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in standhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
  8. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;
  9. de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
    - a. de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
    - b. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

## **B. Vooroverleg reactie provincie Overijssel**

*Mail provincie Overijssel op 18 januari 2017:*

Hierbij sturen we onze reactie op het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, herziening regels beleid KGO.

Algemeen:

We constateren dat in het voorliggende bestemmingsplan het KGO-beleid van de gemeente Hof van Twente ('Grond voor gebruik', vastgesteld december 2015) ongewijzigd is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

De opmerkingen die we hadden op dat KGO-beleid, zijn daarmee deels ook van toepassing op de aanpassing van het bestemmingsplan buitengebied. De hoofdpunten zijn:

1. Het bestemmingsplan bevat regels voor rood-voor-beleid die inhouden dat surplus aan sloopoppervlaktes gebruikt mogen worden voor een grotere woning (groter dan 1.000 m<sup>3</sup>) of grotere bijgebouwen. Ook de regels voor herbouwen van bijgebouwen worden verruimd (maximaal 450 m<sup>2</sup>). De vraag is of dit een automatisme moet zijn of dat juist hier via maatwerk en behoefte bepaald moet worden of deze grotere woningen of bijgebouwen ook echt nodig zijn;
2. Positief is dat bij toename van bebouwing het tweevoudige aan oude bebouwing moet worden gesloopt. Wij pleiten er wel voor om deze verhouding op te hogen en deze tevens te koppelen aan de asbestsaneringsopgave. Zeker in een gemeente met een groot overaanbod aan lege stallen zou de ambitie hoger moeten zijn.
3. De grote aandacht voor de sloopopgave houdt wel het gevaar in dat andere kansen worden gemist op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Wij pleiten ervoor om ruimtelijke kwaliteit breed te benaderen en in het proces met initiatiefnemers en omwonenden alle kansen en wensen voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit in beeld te brengen. Vanuit de provincie is hiervoor ook ondersteuning beschikbaar in vorm van subsidie om participatie binnen en gebiedsgerichte inzet van KGO te stimuleren. We gaan graag met u in gesprek om wensen en mogelijkheden samen nader te verkennen.

### *Uiteenzetting van de provinciale punten*

De Raad wordt voorgesteld de provinciale opmerkingen ter kennis aan te nemen.

Onderstaand volgt onze uiteenzetting ten opzichte van de genoemde punten. Wij hebben de provincie op 31 januari 2017 van onze weerlegging (per mail) op de hoogte gesteld.

1. De vertaling van het Rood voor Rood-beleid en het vergroten van woningen en bijgebouwen zijn bij recht geen mogelijkheid (in het ontwerp bestemmingsplan). Het is een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid, waarbij ondermeer landschappelijke inpassing en sloopcompensatie voorwaarden zijn. Het is dus geen automatisme en de daadwerkelijke behoefte moet aanwezig zijn.
2. Bepaalde bouw-initiatieven komen niet van de grond, omdat de investeringen rondom de sloopcompensatie te fors blijken te zijn. Dat merken we nu in het werkveld bij het vergroten van woningen (groter dan 900 m<sup>3</sup> t/m 1.500 m<sup>3</sup>). Bij elke vergroting > 900 m<sup>3</sup> vragen we 1.000 m<sup>2</sup> sloop. Dit blijkt in gevallen (financieel en moreel) een te grote belemmering voor initiatieven, waardoor (leefbaarheids)initiatieven in het buitengebied niet van de grond komen en daardoor de sloop/asbestsaneringsopgave niet wordt ingevuld.
3. We gebruiken bij plannen (in strijd met het bestemmingsplan) het instrument basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en KGO. Bij een KGO beoordelen we de impact op de omgeving en in hoeverre een ontwikkeling gebiedseigen is. Aan de andere kant kijken we naar de maatschappelijke impuls van het initiatief. Op basis van deze formule bepalen we de KGO.

Gelet op onze regelingen zetten we zelfs bij een basisinspanning in op sloopcompensatie. Dit is noodzakelijk om de forse sloopopgave in het buitengebied uit te voeren. Daarom passen we ook bij de KGO primair het saneren van landschap ontsierende bebouwing op het erf (indien van toepassing) en elders in het buitengebied toe. Daarnaast kijken we ook naar compensatie ten opzichte van omwonenden. In alle gevallen sturen we initiatiefnemers op het verkrijgen van draagvlak bij omwonenden en eventuele bijbehorende maatregelen ten behoeve van de buurt (als onderdeel van de KGO).

In bepaalde gevallen vragen we om een investering in ons groenfonds (als bijvoorbeeld sloopcompensatie niet mogelijk is). Dit kunnen we vervolgens inzetten op ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het project dan wel elders in het buitengebied. Dit hebben we bijvoorbeeld eerder gedaan met de Domelaar. Wij zijn op de hoogte van de provinciale subsidies en nemen dit mee in de gesprekken met initiatiefnemers.