

Gedraglijn “Beoordeling sloopmeters van landschapsontsierende bebouwing”

Wettelijke basis: Omgevingswet, Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Overwegende dat;

1. in het buitengebied van Haaksbergen vele landschapsontsierende opstallen op (voormalig agrarische) percelen aanwezig zijn;
2. deze landschapsontsierende opstallen gebruikt kunnen worden voor het realiseren van een ontwikkeling op grond van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente;
3. deze ingezet kunnen worden als sloopmeters ten behoeve van een ontwikkeling op grond van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente;
4. deze landschapsontsierende opstallen momenteel niet of deels als sloopmeters kunnen worden ingezet gelet op de begrippen ‘legaal’ en ‘vergunde’ zoals genoemd in de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidwest-Twente;
5. het college het wenselijk acht aan ontwikkelingen op grond van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente medewerking te verlenen omdat hiermee de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Haaksbergen wordt vergroot en verdere versterking van het buitengebied van Haaksbergen wordt tegengegaan.

Besluit:

Vast te stellen Gedraglijn “Beoordeling sloopmeters van landschapsontsierende bebouwing”.

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. BAG; Basisregistratie Adressen en Gebouwen, bevat alle officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland, zoals bouwjaar, oppervlakte, gebruiksdoel en locatie op de kaart;
- b. buitengebied; Alle gebieden van Haaksbergen welke vallen onder het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veeplan 1’, van rechtswege opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan;
- c. erfgoedraad; De door het college ingestelde adviesraad met als taak het college op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over het erfgoedbeleid;
- d. intensieve veehouderij; een agrarisch bedrijf of deel van een agrarisch bedrijf met tenminste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet Milieubeheer en waar geen melkvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- e. landschapsontsierende bebouwing; Op grond van de Regionale spelregels is het uitgangspunt dat alle legaal opgerichte, niet als karakteristiek, waardevol, beeldbepalend of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing als landschapsontsierende bebouwing kan worden aangemerkt. Om te bepalen of bebouwing als landschap ontsierend kan worden aangemerkt bepaalt de gemeente.
- f. omgevingsvergunning (activiteit bouwen); een vergunning voor de bouw van landschapsontsierende bebouwing die ingezet kan worden als legale (vergunde) sloopmeters;
- g. NedBrowser; Software voor de geografische en administratieve gegevens van alle locaties binnen de gemeente Haaksbergen;
- h. Regionale spelregels; Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente;
- i. ruimtelijke ontwikkeling; Het ontwikkelen van een gebied of locatie;
- j. solide constructie; Bebouwing die voldoet aan de eisen en voorwaarden die wij stellen in de omgevingsvergunningen (activiteit bouwen);
- k. sloopmeters; Een voorwaarde om nieuwe gebouwen te realiseren in het buitengebied welke te verkrijgen is door landschapsontsierende bebouwing te slopen, uitgedrukt in vierkante meters.

Artikel 2 Doel

Deze gedragslijn heeft de volgende doelen:

1. Duidelijkheid scheppen op welke manier het college bepaalt of bebouwing kan worden aangemerkt als landschapsontsierend;
2. Duidelijkheid scheppen of al dan niet medewerking kan worden verleend aan ontwikkelingen op grond van de Regionale spelregels waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt ingezet als sloopmeters waarvan niet door middel van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) aantoonbaar is of deze legaal of vergund zijn opgericht. Met deze gedragslijn geeft het college aan

op welke wijze zij landschapsontsierende bebouwing aanmerkt als 'legaal' en 'vergund' zoals genoemd in de Regionale spelregels.

Artikel 3 Instrumenten

1. Het college beoordeelt het bepaalde in artikel 2 lid 1 van deze gedragslijn als volgt:
 - a. Gevallen waarbij gebouwen worden vermoed in ieder geval landschapsontsierend zijn:
 - 1° Gebouwen met asbesthoudende daken;
 - 2° Gebouwen die ten dienste staan of stonden van intensieve veehouderij;
 - 3° Mestsilo's;
 - 4° Gebouwen opgetrokken in een stalen constructie met daaromheen damwand beplating.
 - b. Indien gebouwen niet onder de gevallen genoemd in artikel 3 lid 1 onder a vallen, schakelt het college de Erfgoedraad in voor advies.
2. Het college beoordeelt het bepaalde in artikel 2 lid 2 van deze gedragslijn door middel van drie volgordeelijke instrumenten. Deze instrumenten zijn:
 - a. een omgevingsvergunning (activiteit milieu);
 - b. een BAG-registratie;
 - c. luchtfoto's vanaf het jaar 2000 indien;
 - 1° er sprake is van een solide constructie en;
 - 2° het maximaal 50% betreft van het totaal aantal sloopmeters.
3. Het college beoordeelt het bepaalde in lid 2 onder a als volgt: het college onderzoekt of een omgevingsvergunning (activiteit milieu) aanwezig is met als bijlage een overzichtstekening van de aanwezige opstallen op het perceel/de percelen waar de ruimtelijke ontwikkeling op ziet.
4. Het college beoordeelt het bepaalde in lid 2 onder b als volgt: het college onderzoekt of het gebouw is geregistreerd in de BAG.
5. Het college beoordeelt het bepaalde in lid 2 onder c als volgt: het college onderzoekt met behulp van NedBrowser of aannemelijk is dat de als sloopmeters in te zetten landschapsontsierende bebouwing vanaf het jaar 2000 onafgebroken heeft voortbestaan waarbij sprake moet zijn van een solide constructie. Dit dient een ondergeschikt deel te zijn van de sloopmeters, waarbij de resterende sloopmeters op grond van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en/of met toepassing van lid 2 onder a of b is aangetoond.

Artikel 3 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen, ten gunste van de initiatiefnemer, afwijken van de bepalingen in deze gedragslijn als toepassing daarvan tot onevenredige benadeling leidt.

Artikel 4 Slotbepalingen

1. Deze gedragslijn treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze gedragslijn wordt aangehaald als: Gedragslijn "Beoordeling sloopmeters van landschapsontsierende bebouwing".

Aldus besloten in de openbare collegevergadering van 8 april 2025,

drs. M. Broekhuis
secretaris

mr. drs. R.G. Welten
burgemeester