

ZIENSWIJZENVERSLAG

**Bestemmingsplanprocedure
Buitengebied Hardenberg, De Kolonie 3a Balkbrug**

**RUIMTELIJK DOMEIN
Maart 2015**

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJKE REACTIES**
- III. CONCLUSIE**

I. Overzicht gevolgde procedure

Inleiding

Op het voormalig agrarisch erf aan De Kolonie 3a te Balkbrug staan diverse landschapontsierende bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen hebben hun functie grotendeels verloren en verkeren in slechte staat. Naast de bedrijfsgebouwen was er op het perceel voorheen een woonboerderij aanwezig. Deze is enkele jaren geleden afgebrand en het bouwrecht is destijds verplaatst naar een locatie elders in het buitengebied. In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt ten behoeve van opslag en het houden van vee. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan deze regeling kan er, mits 850 m² aan landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen. Op 1 september 2010 heeft ons college een positief besluit genomen over een voor dit plan ingediend principeverzoek. Het verzoek is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, medewerking kan worden verleend door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg.

Inhoud verzoek

Op het erf aan De Kolonie 3a wordt 600 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Om te voldoen aan de sloopvereiste wordt een tweede slooplocatie bij de ontwikkeling betrokken. Dit betreft het voormalig agrarisch erf aan de Stegerensallee 9 in Dedemsvaart. Op deze locatie wordt in totaal 500 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt in totaal 1.100 m² gesloopt en wordt hierdoor ruimschoots voldaan aan de sloopvereiste van minimaal 850 m². Om te voldoen aan de vereiste investering in de ruimtelijke kwaliteit worden beide erven op een adequate wijze landschappelijk ingepast.

Partiële herziening

In het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg is ten behoeve van Rood voor Rood projecten een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het verzoek voldoet niet aan deze voorwaarden omdat er meerdere slooplocaties zijn betrokken. Voor het overige voldoet het plan wel aan de regels zoals genoemd in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" voor het erf aan De Kolonie 3a is daarom voor dit verzoek nodig. Het bestemmingsplan voor het erf aan de Stegerensallee 9 hoeft niet te worden gewijzigd. Dit vanwege het feit dat het erf reeds bestemd is tot 'Wonen' in het kader van het bestemmingsplan voor de uitbreidingswijk Brandsveen.

Ter inzage legging

Vanaf 26 november 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, De Kolonie 3a Balkbrug gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 6 januari 2015. Binnen deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door 2 indieners.

Zienswijzen

Er zijn 2 schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en dienen daarom als tijdig ingediend te worden aangemerkt.

College- en raadsvoorstel

II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Wij hebben van twee personen een zienswijze ontvangen. Deze zienswijzen worden hieronder puntsgewijs behandeld. Omdat de ingekomen zienswijzen (nagenoeg) dezelfde inhoud kennen worden deze gezamenlijk en per deelonderwerp behandeld. De zienswijzen worden, indien

mogelijk, samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens en omdat dit zienswijzeverslag op internet zal worden geplaatst is zijn de zienswijzen geanonimiseerd. De nummering correspondeert met de ingekomen reacties zoals opgenomen in ons postregistratiesysteem, de volledige en ingekomen reacties kunnen op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

Bewoner De Kolonie (1415279) en Bewoner Molenweg Balkbrug (1417045)

1. Het veranderen van de bestemming voor de bouw van een woning met bijgebouwen is onrechtmatig omdat de gemeente in 2000 het perceel de bestemming "agrarisch gebied" heeft gegeven waarbij de grond is aangeduid met "nieuwbouw uitgesloten". Deze papieren zijn ook beschikbaar gesteld op de veiling op 12 september 2000.

Reactie gemeente ad. 1.

In 2000 was het bestemmingsplan Buitengebied Avereest geldend. In dit bestemmingsplan waren de gebouwen onder het overgangsrecht geplaatst, het perceel had een agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Een bestemmingsplan heeft een houdbaarheidsdatum van 10 jaar, na deze termijn moet volgens de wet een bestemmingsplan worden geactualiseerd. Bij deze actualisatie dient daar waar mogelijk de feitelijke situatie positief te worden bestemd. Op 1 oktober 2013 en 2 december 2014 is het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch met Waarden – Besloten Veenontginningslandschap met dubbelbestemming Beschermd Dorpsgezicht toegekend. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan wel een agrarisch bouwvlak om de nog staande gebouwen gekregen. De bestaande gebouwen zijn zodanig bestemd omdat deze niet opnieuw onder het overgangsrechten konden worden geplaatst en een agrarische bestemming meest aansloot bij het feitelijke gebruik van het perceel.

*Een bestemmingsplan kan op verzoek van een eigenaar geheel of gedeeltelijk (partieel) worden herzien indien men een andere bestemming wenst op een perceel en het bestaande gemeentelijke beleid dit gewenste gebruik toelaat. Initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend om met behulp van de Rood voor Rood-regeling te komen tot een woonbestemming. Deze procedure is gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, De Kolonie 3a Balkbrug. Dit is een partiële herziening van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeente heeft hierin niet onrechtmatig gehandeld. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

2. In gebieden die in het reconstructieplan zijn aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebieden (LOG), geldt voor de toekenning van een bouwkaavel voor een compensatiewoning een "nee, tenzij" principe. Deze gebieden zijn bedoeld om de agrarische sector de ruimte te geven, dat wordt door deze bestemmingswijziging naar wonen belemmerd. Dat er een illegaal gebouwde kas staat en een moestuin ligt doet daar niets aan af.

Reactie gemeente ad. 2.

*De gemeente Hardenberg kent geen reconstructiegebieden. Het perceel De Kolonie 3a ligt niet in een reconstructiegebied en is geen landbouwontwikkelingsgebied zoals bedoeld in een reconstructieplan. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1 aangaande het aangevraagde verzoek om bestemmingsplanherziening en de gemeentelijke reactie onder 3 over het ingezette handhavingstraject. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

3. In het plan wordt aangevoerd dat door de rood voor roodregeling "de felgekleurde gebiedsvreemde objecten en de hekwerken worden verwijderd". De gebiedsvreemde objecten

staan daar illegaal gezien de huidige bestemming. Ook is er inmiddels door de gemeente een last onder dwangsom opgelegd na aanleiding van alle rommel (zoals blijkt uit meegezonden bijlage). In het verleden wilde de gemeente hier niet tegen optreden. In de huidige situatie is te zien hoe er varkens worden gehouden in gebouwen die door de gemeente zijn afgekeurd voor het houden van dieren.

Reactie gemeente ad 3.

Op dit moment is er een handhavingstraject gaande, nadat er een verzoek om handhaving is ingediend door omwonenden. Dit houdt in dat onrechtmatig geplaatste bouwwerken e.d. moeten worden verwijderd en niet toegestaan gebruik moet worden beëindigd. Hierover zijn afspraken gemaakt met de eigenaar. Verwezen wordt naar op 14 oktober 2014 opgelegde last onder dwangsom, op 16 oktober 2014 per brief verzonden. Het nieuwe bestemmingsplan staat hier los van en regelt een nieuw, conform het gemeentelijke beleid wel gewenst gebruik van het perceel en de gebouwen. Deze planologische procedure beoogt juist een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

De bestuursrechtelijke handhaving is ingezet op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en kent zijn eigen bezwaar- en beroepstraject.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen, het bestemmingsplan hoeft niet gewijzigd te worden vastgesteld.

4. Het uitgangspunt voor de rood-voor-roodregeling is de sloop van het gehele complex van voormalige agrarische gebouwen. Hier wordt op de locatie Stegerensallee 9 niet aan voldaan. Het behoud van schuren is in het kader van rood-voor-rood niet mogelijk (zo als blijkt uit de meegestuurde bijlage). Het is ook niet mogelijk dat eerder gesloopte bebouwing in aanmerking komt voor de regeling, daar is op beide locaties sprake van. Aan de locatie De Kolonie 3a wordt de woning plus bijgebouw buiten het bestaande bouwblok geplaatst wat volgens de rood-voor-rood regeling niet mag. Aan de Stegerensallee staat meer voormalige bedrijfsbebouwing als aan de Kolonie 3a. Uit het gemeentelijk beleidskader moet blijken in welke delen van het buitengebied compensatie mogelijk is en waar niet. Bij compensatie elders moet de gemeente aangeven waar dat het beste kan plaatsvinden. Dit moet in elk geval aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente ad 4.

Reclamant verwijst in bovenstaande zienswijze naar oud Rood voor Rood beleid van de provincie Overijssel, zoals was opgenomen in en voortvloeiend uit het Streekplan Overijssel 2000.

Inmiddels is de Omgevingsvisie Overijssel van kracht. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie Overijssel is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. Eén van die hoofdlijnen van beleid is de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving-regeling. Dit betekent dat er in het buitengebied ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, meer dan in het Streekplan het geval was, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-rood', 'Rood-voor-groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc.

Het gemeentelijke rood-voor-roodbeleid is overschreven door en overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, vastgesteld in 2013 en 2014.

Alle bestaande bebouwing op het perceel De Kolonie 3a zal worden gesloopt. Samen met de toegevoegde kwaliteit op dit perceel en op het perceel Stegerensallee 9 en de gesloopte bebouwing op het perceel aan de Stegerensallee wordt er voldaan aan het bestaande provinciale beleid en het gemeentelijke beleid in het kader van rood-voor-rood. Het plan voorziet in een adequate inpassing van het erf in het omliggende landschap en de sloop van de bestaande landschapontsierende bebouwing. Het ruimtelijk kwaliteitsplan gaat ook in op de inpassing van nieuwe bebouwing op basis van de

kernmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, de LIK en de Visienota Buitengebied. Het perceel De Kolonie 3a Balkbrug is een bestaand agrarisch perceel met bouwvlak en daarop oude en vervallen agrarische bedrijfsbebouwing. Het is daardoor een geschikte locatie om te herontwikkelen door middel van rood voor rood en daar één compensatiekavel aan toe te kennen. In de toelichting van het bestemmingsplan en het bijbehorende ruimtelijke kwaliteitsplan is aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit zal worden verbeterd. Er is in de regels van het bestemmingsplan ook een voorwaardelijke verplichting tot uitvoering van dit ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen. De gemeente is van mening dat door middel van de uitvoering van het bepaalde in dit ontwerpbestemmingsplan er een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied wordt geleverd. Het landschap en de omgeving zijn leidend geweest bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan heeft tot doel het streekeigen karakter van het landschap te behouden en waar nodig te versterken. De compensatiekavel aan De Kolonie 3a komt te liggen op dezelfde locatie als nu het agrarisch bouwvlak is gelegen, de woning komt echter iets noordelijker te liggen dan de bestaande bebouwing en de locatie waar in het verleden de bedrijfswoning stond. De precieze locatie van de bebouwing bij een herontwikkeling van een perceel wordt gemotiveerd door middel van het ruimtelijk kwaliteitsplan. De toekomstige locatie van de woning en het bijgebouw is afhankelijk van de gebiedskenmerken van een locatie, de landschapsidentiteiten, de stedenbouwkundige opzet van de omgeving en specifieke locatiemarkers. **De zienswijze wordt niet overgenomen.**

5. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft de adviesplicht of het plan wel toelaatbaar is in het beschermd dorpsgezicht (zoals aangegeven in meegezonden bijlage). De bouw van een woning in het Beschermd Dorpsgezicht Balkbrug-Ommerschans is niet wenselijk is omdat dit afbreuk doet aan de karakteristiek van de omgeving. Op de kaarten uit de tijd van de Maatschappij van Weldadigheid is te zien dat er op die plek ook geen bebouwing aanwezig was. Gelet hierop zou de raad het wijzigen van het bestemmingsplan moeten voorkomen. Er is bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gelijksoortige jurisprudentie (zoals aangegeven in bijlage). Op dit moment wordt het perceel gebruikt door een niet agrariër en staan er gebouwen in strijd met de bestemming (een kas). Het bouwen van een woning heeft geen bedrijfseconomische toegevoegde waarde en is een verstoring van het oude patroon in de structuur van de Maatschappij van Weldadigheid, zoals vermeld in de aanwijzing beschermd dorpsgezicht. Temeer er op de plek van het woonhuis op de Kolonie 3 ten tijde van de straf kolonie boerderij/hoeve nummer 1 heeft gestaan en niet op De Kolonie 3a. De woningbouw moet worden omgezet van De Kolonie 3a naar Stegerensallee 9 aangezien daar al een bestemming van wonen op zit en mede gelet op het feit dat het dorpsgezicht aan De Kolonie beschermd moet worden, dus geen nieuwbouw. Woningbouw is niet wenselijk omdat het gebied binnen afzienbare tijd een UNESCO wereld erfgoed status krijgt en dat er dan een dermate verandering van het landschap komt.

Reactie gemeente ad. 5.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op punt 1 en 4. Herontwikkeling van dit perceel van agrarisch naar wonen door middel van rood voor rood past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Er wordt een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven door de sloop van de landschapontsierende bebouwing en het passend maken van het percelen en de compensatiekavel in het bestaande landschap. De compensatiekavel komt in de plaats van het agrarische bouwvlak wat nu op het perceel De Kolonie 3 ligt. De nieuwe bebouwing zal op een juiste manier in het landschap worden gepast. Het UNESCO traject houdt niet in dat er geen ontwikkelingen in het gebied mogen plaatsvinden, de ontwikkelingen mogen daarentegen geen afbreuk doen aan de unieke kenmerken van het landschap. Er is door de gemeente contact opgenomen met het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze dienst deelde mee dat met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) begin van het jaar 2012, er verandering is gekomen in de rol van het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening. Dit vooral waar het gaat om betrokkenheid van het Rijk bij gemeentelijke bestemmingsplannen. De SVIR liep daarbij vooruit op de inwerkingtreding van de Wet revitalisering generiek toezicht (Wrgt) die sinds oktober 2012

*in werking is getreden en op grond waarvan het toezicht op gemeenten op de doorwerking van wet- en regelgeving en rijksbeleid is belegd bij de provincies en niet meer bij het Rijk. Als onderdeel van de rijksbrede afspraken toets ook de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed geen (voor)ontwerp bestemmingsplannen meer op doorwerking van het rijksbeleid als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro. Ook hebben wij het plan voor advies voorgelegd aan de projectgroep Koloniën van Weldadigheid van het UNESCO-traject. Per email is geconcludeerd dat het plan past binnen en aansluit bij de unieke universele waarden (OUV) van de koloniën. Het perceel heeft de dubbelbescherming "Waarde-Beschermde dorpsgezicht" gekregen, deze dubbelbestemming wordt ook overgenomen in dit bestemmingsplan. De voor "Waarde-Beschermde dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit en beslissing op bezwaar van het beschermde dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug. De belangen van deze dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde voldoende beschermd en gewaarborgd. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

6. In de Welstandsnota Buitengebied valt de Ommerschans onder niveau 2 (hoog) en daar passen niet de landschapvremde en landschapontsierende wallen of dijken in die er zijn gerealiseerd. Er is een 3 meter brede en 2,5 meter diepe sloot gegraven deels op andermans erf. Deze sloten zijn in strijd met het bestemmingsplan Balkbrug, Artikel 21 Waarde- Beschermde dorpsgezicht (artikel 21.5.a4 "het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen" (zoals wordt aangegeven in de bijlage). De grond uit de gegraven sloot is in gebruik om een totaal niet in het landschap passende wal van ongeveer 3 meter hoog te maken waar onder andere afval, meubilair, puin en asbest onder ligt. De wallen zijn beplant met niet streekeigen beplanting.

Reactie gemeente ad. 6.

*Het erf wordt na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht conform de gebiedskenmerken en de landschapsidentiteiten. De erfinrichting, de landschappelijke inpassing en de daarin toegevoegde ruimtelijke kwaliteit, met de daarbij horende onderbouwing, is te vinden in het ruimtelijk kwaliteitsplan (in zijn geheel opgenomen als bijlage 1 van het bestemmingsplan). In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter uitvoering van dit ruimtelijk kwaliteitsplan met de daarbij horende erfinrichting. De beplanting zal worden vervangen door streekeigen beplanting. Er wordt een greppel om het perceel gelegd ten behoeve van drooglegging van de woning en de kavel, uiteraard wel op eigen terrein. Eventueel nu aanwezige aarden wallen en afval e.d. zal moeten worden verwijderd. Op dit moment is nog geen concreet bouwplan voor de woning of bijgebouw aanwezig. Wel is met de inrichting van het erf rekening gehouden met stedenbouwkundige criteria geldend in dit gebied. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal het ontwerp van de woning en het bijgebouw worden getoetst aan de welstandsnota. De welstandsnota geeft ten opzichte van het ruimtelijk kwaliteitsplan aanvullende eisen met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

7. Ook de onderbouwing van de voorgenomen bouw van een Groninger boerderij klopt niet. De bouw van de schans als verdedigingswerk in 1625 op kosten van Groningen en Friesland heeft werkelijk niks te maken met de bouw van boerderijen in Overijsselse stijl in de negentiende eeuw ten tijde van de Maatschappij van Weldadigheid.

Reactie gemeente ad. 7

In het ontwerpbestemmingsplan en in het ruimtelijk kwaliteitsplan staat niet omschreven dat een Groninger boerderij zal worden gebouwd. In het plan is enkel opgenomen dat er streekeigen bebouwing in gedekte kleurstelling wenselijk is. Het perceel heeft de dubbelbescherming "Waarde-Beschermde" dorpsgezicht gekregen, deze dubbelbestemming wordt ook overgenomen in dit bestemmingsplan. De voor "Waarde-Beschermde dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en

*herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit en beslissing op bezwaar van het beschermde dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug. De belangen van deze dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde voldoende beschermd en gewaarborgd. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

8. In het plan onder de kwaliteitsimpuls groene omgeving (punt 3.3.) staat dat er in de huidige situatie geen bebouwing meer staat op het perceel. In de oude situatie stond er een woning (boerderij) met schuren die afgebrand zijn, het betrof hier 600 m² aan landschapontsierende bebouwing. De locatie wordt afgescheiden met een hekwerk. Op het perceel staat geen waardevolle oude beplanting. De woning waaraan gerefereerd wordt is echter al in 1976 afgebrand en nu wordt 38 jaar later de m² opgeteld voor de rood- voor-roodregeling. Het aantal m² dat in het plan voor sloop wordt genoemd wordt bij lange na niet gehaald.

Reactie gemeente ad. 8

*Het aantal m² dat is opgenomen in het bestemmingsplan wordt daadwerkelijk gesloopt in het kader van de Rood voor Rood regeling. In de toelichting staat correct omschreven dat er op dit moment 600 m² aan landschapontsierende bebouwing op het perceel staat wat wordt gesloopt in het kader van de rood-voor-rood-regeling. Deze bebouwing staat er op dit moment nog, wel in slechte staat. De voormalige boerderij is inderdaad heel wat jaren geleden afgebrand, echter worden deze m² niet meegeteld in de berekening. De voor deze regeling opgevoerde 600 m² is de daadwerkelijke nu bestaande oppervlakte aan voormalige agrarische gebouwen. Het klopt dat er een omissie in paragraaf 3.3. van het ruimtelijk kwaliteitsplan stond, dit is inmiddels aangepast in de vast te stellen versie. **De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen, het bestemmingsplan hoeft niet gewijzigd worden vastgesteld.***

9. Dedemsvaart Zuid is vooral bedoeld voor de land- en tuinbouw en is volgens de eigenaar een ideale locatie voor het beoefenen van een zorgboerderij. In dit deelgebied blijft de landbouwfunctie in de toekomst een belangrijke rol vervullen. Er wordt gestreefd naar schaalvergroting en intensivering van bestaande agrarische bedrijven. Daarnaast is er beperkte ruimte voor nieuwvestiging en bedrijfsverplaatsing van agrarische bedrijven.

Reactie gemeente ad. 9

*Het verzoek betreft het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (op basis van de rood-voor-rood regeling). Dit houdt in dat ook het bouwvlak en daarmee de mogelijke vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf verdwijnt. In de nabije omgeving zijn geen agrarische bedrijven gevestigd die gehinderd worden door de bestemmingswijziging naar wonen. In het bestemmingsplan is niet de mogelijkheid tot het realiseren van een zorgboerderij meegenomen. Hiervoor zal, indien dit past binnen het gemeentelijke beleid, een aparte procedure moeten worden doorlopen. Of hieraan medewerking kan worden verleend zal dan moeten worden onderzocht, tot op heden is hier geen formele aanvraag voor ingediend. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

10. Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting van kernen, daar is hier geen sprake van. Aan de Stegerensallee 9 zal dat wel het geval zijn, daar wordt een nieuwbouwwoning mooi ingepast in de nieuwbouwwijk Bransveen. Uit het gemeentelijk beleidskader moet blijken in welke delen van het buitengebied compensatie mogelijk is en waar niet. Bij compensatie elders moet de gemeente aangeven waar dat het beste kan plaatsvinden. Dit moet in elk geval aansluiten bij de bestaande bebouwing (zoals wordt aangegeven in de bijlage).

Reactie gemeente ad. 10

Door reclamant wordt verwezen naar het Rood voor Rood beleid van de provincie zoals deze bestond onder het toenmalige Streekplan. Voor een reactie hierop wordt naar de gemeentelijke reactie onder punt 4. Er wordt op het perceel De Kolonie 3a 600 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Op de locatie aan de Stegerensallee worden tevens landschapontsierende gebouwen gesloopt, met een oppervlakte van 500 m². Voor de sloop van de landschapontsierende bebouwing vraagt initiatiefnemer een compensatiekavel op het perceel aan De Kolonie 3a, op dezelfde locatie als nu het agrarisch bouwvlak is gelegen. Op het perceel Stegerensallee 9 is overigens geen ruimte voor een tweede woning met bijgebouw. Dit perceel heeft een woonbestemming gekregen en opgenomen in het bestemmingsplan "Dedemsvaart, Bransveen". **De zienswijze wordt niet overgenomen.**

11. In het ontwerpbestemmingsplan staat onder hoofdstuk 1 dat de boerderij enkele jaren is afgebrand en dat het bouwrecht destijds is verplaatst naar een locatie elders in het buitengebied. Dit is onjuist. Bij de brand in 1976 is op het naastgelegen perceel een houten noodwoning geplaatst. Na het overlijden van de eigenaar is ook de noodwoning afgebrand. De gemeente heeft de erven de keus gesteld op welk perceel (nr. 3 of 3a) een bouwvergunning afgegeven moest worden, dit mocht maar op één perceel. De erven hebben de vergunning op nr. 3 gezet waar inmiddels een woning gebouwd is. Dit alles speelde zich af voor de veiling in 2000 en het is de nieuwe eigenaar daardoor bekend dat er niet gebouwd mag worden (zoals staat aangegeven in de meegezonden bijlage).

Reactie gemeente ad. 11

Zoals indiener aangeeft is het bouwrecht voor de bouw van een (bedrijfs)woning verplaatst naar het perceel De Kolonie 3 en zijn de bedrijfsgebouwen blijven staan. Met deze bedrijfsgebouwen wordt nu de rood voor rood procedure toegepast. Ter compensatie van de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen (600 m² aan nog aanwezige landschapontsierende bedrijfsgebouwen) en de sloop van landschapontsierende bouwwerken aan de Stegerensallee 9 wordt op het perceel De Kolonie 3a de bouw van een compensatiewoning mogelijk gemaakt. Indien de voormalige bedrijfswoning op dit perceel was blijven staan had er een tweede woning gebouwd mogen worden. Op dit moment kent het perceel een agrarische bestemming met een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf, dit bouwvlak komt te vervallen en de bestemming zal door middel van het rood voor roodtraject gewijzigd worden naar een woonbestemming met één woning. **De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen, het bestemmingsplan hoeft niet gewijzigd worden vastgesteld.**

12. In het onderzoek wordt gesproken over het feit dat er geen calamiteiten hebben plaatsgevonden op het perceel. Echter is er in 1976 een boerderij op die plek afgebrand en vervolgens zijn de resten onder de grond gestopt, alsmede ook de omgekomen dieren. Het dak van de grootste schuur is in de loop der jaren ook deels ingestort. De asbestplaten zijn niet afgevoerd en vervuilen het perceel.

Reactie gemeente ad 12.

Het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op de locatie waar de woning zal worden gebouwd. Alleen deze locatie dient te worden onderzocht, niet de omliggende gronden. Op 29 juli en 7 augustus 2014 is een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel aan De Kolonie 3a te Balkbrug (gemeente Hardenberg). De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.250 m². Het vooronderzoek en het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op het toekomstige bouwvlak inclusief tuin en de aangrenzende terreinen (tot 50 meter afstand). Doel van dit onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. De stal heeft een asbestgolfplaten dak. De platen zijn voor zover waarneembaar niet noemenswaardig beschadigd. Daarbij is de bodem zover mogelijk visueel geïnspecteerd op het voorkomen van asbestverdachte materialen. Deze zijn niet aangetroffen. In de bodem zijn bij de boringen ook geen

asbestverdachte materialen of aanwijzingen (puin, bijmenging) aangetroffen, welke kunnen wijzen op een eventuele asbestverontreiniging. Ook is tijdens de veldwerkzaamheden gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen, in het opgeboorde materiaal en op de bodem van de onderzoekslocatie. De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij sloop van de gebouwen geldt een vergunningplicht vanwege het beschermd dorpsgezicht en een meldingsplicht voor sloop en afvoer van asbest.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

(a) de ondergrond licht verontreinigd is met Kwik;

(b) in het grondwater en de bovengrond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde en/of detectiegrens.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. Verwezen wordt naar het bodemonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. **De zienswijze wordt niet overgenomen.**

13. De quickscan natuurtoetst is op 31 maart 2011 uitgevoerd en niet meer recent, deze zal vernieuwd moeten worden. Er wordt verklaard dat de gebouwen en bomen niet geschikt zijn voor vleermuizen, echter worden deze 's avonds wel gezien.

Reactie gemeente ad. 13

De voorbereiding van deze planologische procedure heeft erg veel tijd gekost, vandaar dat er bij het ontwerpbestemmingsplan geen recente quickscan zat. Er is inmiddels een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd, deze is als bijlage opgenomen bij het vast te stellen bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. **De zienswijze wordt overgenomen, het bestemmingsplan hoeft niet gewijzigd worden vastgesteld.**

14. Er wordt gesteld in het plan dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, maar op een perceel zo dicht bij de eerst gebouwde boerderij van de Maatschappij van Weldadigheid zal vermoedelijk toch wel voorwerpen uit die tijd te vinden zijn.

Reactie gemeente ad. 14.

In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. De gemeente heeft een eigen archeologiebeleid vervat in het beleidsplan "Met het verleden stevig verankerd op de toekomst af" (2009). Dit beleidsdocument heeft vastgelegd hoe de gemeente Hardenberg met haar bodemarchief omgaat. In dit beleidsplan zijn alle maatschappelijke en archeologische aspecten opgenomen en tegen elkaar afgewogen. De gemeente heeft duidelijke uitgangspunten voor de omgang met haar bodemarchief vastgesteld, namelijk:

- De archeologische waarden en verwachtingskaart;
- Ondergrenzen die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- Een archeologische onderzoeksagenda;
- De beleidskaart.

In het beleidsplan is een indeling gemaakt in de archeologische categorieën 1 tot en met 5. De gemeente heeft in het beleidsplan per archeologische categorie voorbeeldplanregels opgesteld. Dit archeologiebeleid is in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg overgenomen in de vorm van archeologische dubbelbestemmingen waar nodig. Het plangebied De Kolonie 3a valt op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Hardenberg binnen een gebied met een lage archeologische verwachting en heeft daarom geen dubbelbestemming gekregen. Voor deze gebieden

*geldt, vanwege de lage verwachting op archeologische vondsten geen onderzoeksverplichting. Het perceel ligt wel in het beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug, het perceel heeft ter bescherming van deze waarden een dubbelbestemming "Beschermd dorpsgezicht" gekregen. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

15. Het perceel valt in de EHS. Het moet een bestemming krijgen die mede gericht is op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de actuele natuurwaarden van deze gebieden. De EHS heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Hiermee dragen we bij aan (inter)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. De realisatie van natuurdoelen gaat zo veel mogelijk samen met het versterken van de landbouw, de regionale economie en de wateropgaven. Het toestaan van de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw is hiermee strijdig. Het beleid is er op gericht om de gronden om te vormen tot natuurgebieden. De gebiedspartners, die de belangen behartigen van het buitengebied in Overijssel, gaan de gewenste aanpak van de uitvoering van de EHS verder uitwerken volgens een gemeenschappelijke agenda voor de uitvoering. Dit in lijn met het akkoord "Samen werkt beter", ondertekend op 29 mei 2013. Men zou de schuren moeten afbreken en er grasland of bos van maken zodat het beter aansluit bij de grondstelling van de EHS.

Reactie gemeente ad. 15.

*Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de EHS. Wel bevindt zich aan de overzijde van De Kolonie gronden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard en omvang van de ingreep wordt geconcludeerd in de toelichting van het bestemmingsplan dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

II. Conclusie zienswijzenverslag

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Er vindt wel een wijziging plaats in de toelichting en een tweetal bijlagen van de toelichting (quicksan flora en fauna en het ruimtelijk kwaliteitsplan). Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase. Ambtshalve hoeft het plan niet te worden gewijzigd.