

## **Notitie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen"**

### **Inleiding**

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen" heeft vanaf donderdag 11 juni 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen.

De eerste zienswijze is op 8 juli 2020 binnengekomen en is individueel ingediend door de bewoners van het perceel Geert Migchelsweg 27a.

Op 13 juli 2020 is een tweede zienswijze ontvangen. Dit betreft een gezamenlijke zienswijze van de omwonenden van de Geert Migchelsweg 25A en 25B in Slagharen.

Beide zienswijzen zijn op tijd ingediend en ontvankelijk.

In het onderstaande zijn de zienswijzen samengevat. De inhoudelijke samengevatte opmerkingen zijn genummerd en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op het digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen. Degene die de zienswijzen hebben ingediend/ hebben ondertekend worden aangeduid met "bewoners".

### **1. Inhoudelijke opmerkingen individuele zienswijze van de bewoners van de Geert Migchelsweg 27a.**

In 2008/2009 hadden de bewoners vergevorderde plannen voor een woning op de plaats van hun voormalige kippenschuur (aan de overzijde van de Geert Migchelsweg) ten behoeve van hun dochter en schoonzoon met een aanbouw voor hun zoon/broer met N.A.H. (Niet Aangeboren Hersenletsel).

Dit plan werd vervolgens de bewoners financieel onmogelijk gemaakt doordat er voor hun grond een bedrag van €175.000,- moest worden betaald in de "Groene pot" van de gemeente met daarnaast nog de kosten voor een bestemmingsplanwijziging. Uiteindelijk gaf de gemeente met hulp van "Samen doen" en het U.W.V. wel toestemming voor het plaatsen van een zorgunit t.b.v. van hun zoon in de verste hoek van hun perceel.

Wanneer dit plan van de gemeente doorgaat zal volgens de bewoners van de Geert Migchelsweg 27a nummer 25B heel dicht bij de unit gebouwd worden met alle nare gevolgen van dien voor zowel hun zoon als de overige bewoners. Waar hij nu zeer gelukkig is met zijn plekje tussen de gewassen, zonder prikkels van buitenaf, in de volle zon, zal hij straks in de van de vele bomen, heel dicht op de burens wonen, met alle nare gevolgen van dien. Dit zal hem veel extra prikkels en stress opleveren en zijn moeilijke gedrag zal zeker verergeren als zijn woonsituatie zo drastisch zal veranderen. De geweldige woonoplossing voor hun zoon wordt volledig teniet gedaan. De bewoners van de Geert Migchelsweg 27a verzoeken de gemeenteraad dan ook vriendelijk rekening te houden met de situatie van hun zoon.

De overige algemenere aspecten in de zienswijze komen ook terug bij zienswijze 2. Aangezien zienswijze 2 ook is ondertekend door de bewoners van de Geert Migchelsweg 27a, wordt de gemeentelijke reactie ten aanzien van zienswijze 1 beperkt tot de persoonlijke situatie van hun zoon en de wijzigingen die worden voorgesteld na aanleiding van het overleg met de initiatiefnemer. Voor beantwoording van de overige algemenere aspecten wordt verwezen naar zienswijze 2.

#### Gemeentelijke reactie onderdeel 1.

Op 16 september 2020 is de portefeuillehouder samen met de behandelend vakspecialist op gesprek geweest bij de bewoonster thuis. In het gesprek heeft de bewoonster aangegeven dat haar zoon Niet Aangeboren Hersenletsel (N.A.H.) heeft. Samenvattend komt het er op neer dat haar zoon gevoelig is voor teveel prikkels van buitenaf. Bewoonster heeft aangegeven dat ze niet positief tegenover de ontwikkeling staat. Bewoonster is bezorgd omdat zij een toename verwacht van het extra prikkels die het extra toevoegen van twee woningen met zich mee kunnen brengen en de eventuele conflictsituaties die dan kunnen ontstaan tussen haar zoon en de toekomstige bewoners.

Aan de bewoonster is gevraagd of de vergunningsvrije mantelzorgunit kan worden verplaatst op haar perceel, zodat de mantelzorgunit verder van het plangebied af komt te staan, maar dat was niet haalbaar volgens de bewoonster vanwege de kosten.

Tijdens het gesprek is duidelijk geworden dat de bewoonster in 2009 een principeverzoek heeft ingediend voor de bouw van een woning aan de overzijde van het perceel Geert Migchelsweg 27a op de locatie waar nu de huidige schuur staat. Vanwege de bijdrage van €175.000 in een KGO fonds is destijds afgezien van een bouw van een huis.

Tijdens het gesprek is er aangegeven dat de invulling van het KGO-beleid op dit moment op een kwalitatieve manier plaats vindt (in de vorm van concrete projecten).

Indien de bewoonster opnieuw inzichtelijk wenst te hebben of een bouw van een woning aan de overzijde van de Geert Migchelsweg mogelijk is, wordt geadviseerd om een verzoek tot planologische principe-uitspraak in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er kan dan in samenspraak met de vakafdeling, aan de hand van het buurtschappenbeleid en het recent vastgestelde "Erven met kwaliteitbeleid", opnieuw beoordeeld worden of een woning wel of niet haalbaar is op de locatie en indien een woning mogelijk is welke KGO voorwaarden er van toepassing zijn.

Op 23 oktober 2020 heeft de portefeuillehouder een gesprek gehad met de initiatiefnemer. De situatie omtrent de mantelzorgunit is met hem besproken. Er is toen bekeken of het plan binnen de ruimtelijke kaders aangepast kan worden waarbij rekening gehouden wordt met de bewoner van de mantelzorgunit op het perceel Geert Migchelsweg 27a in Slagharen. Hoewel de woonbestemming niet direct naast de mantelzorgunit ligt maar feitelijk schuin voor de mantelzorgunit worden na beoordeling van de zienswijze en het bestemmingsplan drie wijzigingen voorgesteld:

**Wijziging 1:** De bestemmingsplankaart wordt aangepast in die zin dat het bouwvlak, dat het dichtstbij de mantelzorgunit op het perceel Geert Migchelsweg 27a ligt, 5 meter wordt verplaatst richting de Geert Migchelsweg.

Voorgesteld het dichtstbijzijnde bouwvlak gerekend vanaf de mantelzorgunit aan de Geert Migchelsweg 27a 5 meter richting de Geert Migchelsweg te verplaatsen zodat de afstand groter wordt tussen de dichtstbijzijnde woning en de mantelzorgunit. Het bouwvlak gaat niet voorbij het 'andere' bouwvlak dat is gelegen in het plangebied. Hiermee blijft de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.

**Wijziging 2:** Het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt aangepast in die zin dat er in het plangebied, aan de zijde van de Geert Migchelsweg 27a, de solitaire berkenrij gedeeltelijk wordt vervangen door een gesloten haag.

Voorgesteld wordt om in het ruimtelijke kwaliteitsplan aan de zijde van de Geert Migchelsweg 27a de solitaire berkenrij gedeeltelijk te vervangen door een gesloten haag, zodat het plangebied wordt onttrokken aan het zicht om daarmee de extra 'zichtprikkel' van toekomstige bewoners zoveel mogelijk weg te nemen. De haag is in het kader van een goede ruimtelijk ordening passend omdat de haag in het landschapstype "Besloten – veenontginningslandschap" wordt aangeplant. Beslotenheid wordt passend geacht.

**Wijziging 3:** De verbeelding wordt vergroot met een agrarische bestemming, met bijbehorende regels, aan de achterzijde van het plangebied waarmee alle landschapsmaatregelen van het ruimtelijke kwaliteitsplan van toepassing worden verklaard;

Tijdens de beoordeling van de zienswijze is gebleken dat de maatregelen zoals vermeld in het ruimtelijke kwaliteitsplan deels buiten het plangebied vallen. In het kader van de uitvoerbaarheid is noodzakelijk dat alle landschapsmaatregelen van het ruimtelijke kwaliteitsplan uitgevoerd kunnen worden. Momenteel heeft het gedeelte dat buiten het plangebied ligt volgens het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" de bestemming "Agrarisch met waarden – Besloten Veenontginningslandschap" en "Waarde – Archeologie 4".

Voorgesteld wordt deze bestemmingen over te nemen in dit bestemmingsplan met als borg in de regels dat het ruimtelijke kwaliteitsplan uitgevoerd moet worden. Er is, gelet op de situatie van de bewoners van de Geert Migchelsweg 27a, in dit geval niet gekozen om dit gedeelte ook een woonbestemming te geven, omdat de insteek niet is om bijgebouwen verder van de voorgestelde woningen toe te staan, maar het kunnen laten uitvoeren van de landschappelijke inpassing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Een agrarische bestemming voor het aanplanten van de landschapsmaatregelen volstaat, omdat in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" binnen de huidige agrarische bestemming het aanplanten van landschapsmaatregelen conform de landschapsidentiteitskaart (LIK) ter versterking van het landschap ook al is toegestaan.

#### Conclusie zienswijze 1

De individuele zienswijze van de bewoners van de Geert Migchelsweg 27a wordt gedeeltelijk overgenomen in die zin dat er, in samenspraak met de initiatiefnemer, wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden voorgesteld die betrekking hebben op het verminderen van de prikkels voor de bewoner van de mantelzorgunit op het perceel Geert Migchelsweg 27a in Slagharen.

## Inhoudelijke opmerkingen zienswijze 2 (omwonenden Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen)

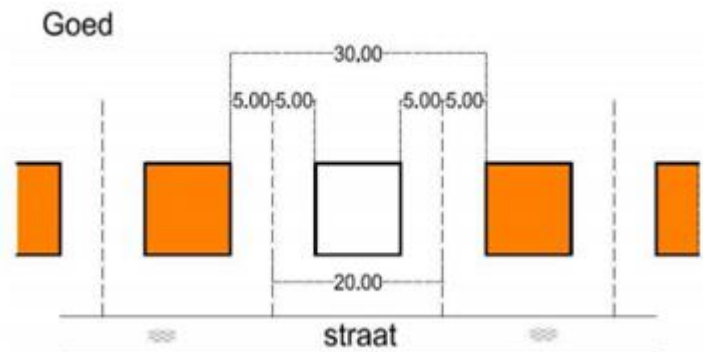
### 1. Bouwkavel

#### Bewoners lichten onderdeel 1 toe:

In de buurtschappennota 2014 (punt 4.1.1) worden minimumeisen aangegeven voor de bebouwingsstructuur. De afstand tussen de hoofdgebouwen moet minimaal 10 meter zijn en de zijdelingse perceelgrensafstand minimaal 5 meter. Het bouwperceel moet een minimale breedte hebben van 20 meter om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen. Daarnaast moet er minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. De kavel zal dus om de bouw van 2 woningen mogelijk te maken minimaal 60 meter breed moeten zijn. De perceelbreedte van het desbetreffende perceel (55 meter) is kleiner dan de minimaal vereiste breedte van 60 meter. Dit betekent dat volgens de regels, vastgelegd in de Buurtschappennota 2014, bouw van 2 woningen op dit perceel niet is geoorloofd.

#### Gemeentelijke reactie onderdeel 1.

Bij het toestaan van één woning moet er voldaan worden aan de eis dat er minimaal 30 meter doorzicht aanwezig is tussen duidelijk waarneembare bebouwing. 30 meter is benodigd omdat de kavel minimaal 20 meter breed moet zijn. Daarnaast moet er twee keer rekening gehouden worden met een zijdelingse perceelgrensafstand van 5 meter van derden. De zijdelingse perceelgrensafstanden van 2x minimaal 5 meter op de percelen van derden zijn nodig, om te kunnen voldoen aan de minimale afstand van 10 meter tussen hoofdgebouwen, als de hoofdwooning van derden op een afstand van 5 meter zou liggen vanaf de plangrens. Het doorzicht moet dus minimaal 30 meter zijn. Het plangebied hoeft geen 30 meter breed te zijn maar moet in zo'n dergelijke situatie wel minimaal gelijk zijn aan de kavelgrootte en dat is 20 meter. Zie verbeelding hiernaast waarin gerekend wordt met een doorzicht van 30 meter en een kavelgrootte van 20 meter en de zijdelingse perceelgrenzen van 5 meter in verband met de ligging van hoofdgebouwen. De hoofdgebouwen liggen op 10 meter afstand van elkaar. De visualisatie wordt ook in de buurtschappennota bij punt (4.1.1.) ook weergegeven.



In dit geval is het plangebied waar de ontwikkelingen gepland zijn circa 55 meter breed. Het plangebied moet minimaal 40 meter breed zijn om twee bouwkavels met een minimale kavelbreedte van 20 meter te kunnen realiseren. 20 meter is overigens een minimumbreedte, kavels mogen groter mits dit niet ten koste gaat van andere geldende tussenafstanden, zoals de minimale afstand van 10 meter tussen hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrensafstand van 5 meter. Deze blijven van toepassing.

De kavels zijn in dit geval beide feitelijk ongeveer 27 meter breed en de kavel is daarmee breder dan de minimale vereiste kavelbreedte van 20 meter. 2 kavels van 27 meter zijn inpasbaar in het plangebied, omdat het plangebied 55 meter breed is. In dit geval is de kavelbreedte van circa 27 meter ook acceptabel omdat de minimale tussenafstand tussen de hoofdgebouwen minimaal 10 meter blijft en de onderlinge perceelsgrensafstand minimaal 5 meter blijft.

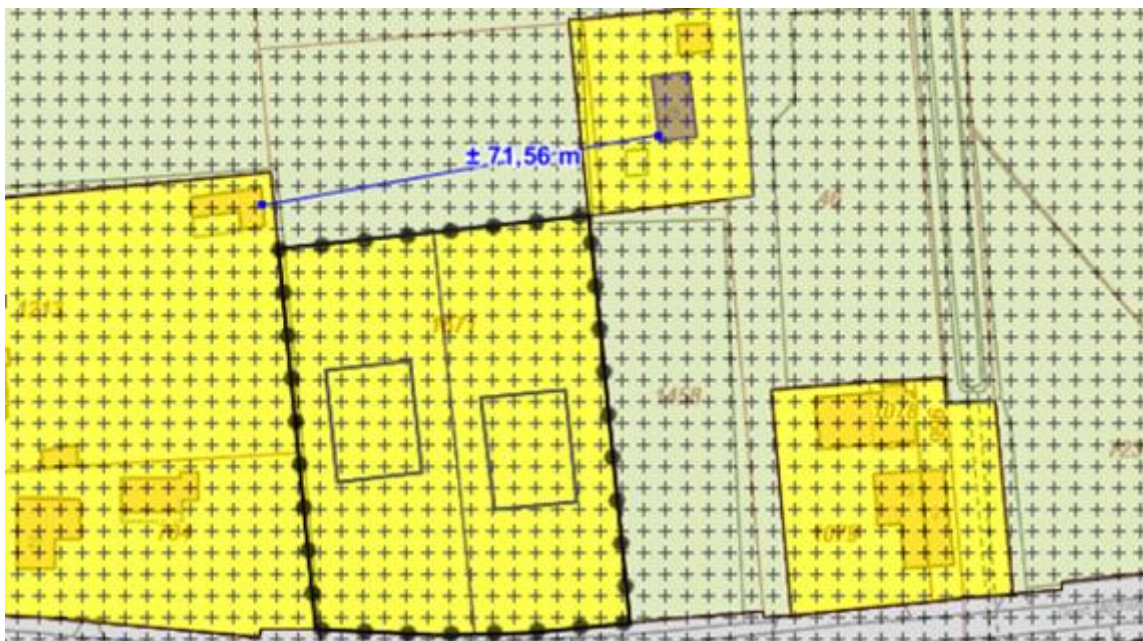
Reeds bestaande en tevens dichtstbijzijnde hoofdgebouwen (Geert Migchelsweg 27A en Geert Migchelsweg 25) liggen op een afstand die aanzienlijk groter is dan 10 meter gerekend vanaf de

geplande woningen. De minimale afstand van 10 meter tussen de hoofdgebouwen is in dit geval vastgelegd met een bouwvlak.

In het geval van twee woningen wordt een minimaal doorzicht van 50 meter stedenbouwkundig verantwoord geacht, omdat 2 kavels van minimaal 20 meter breed, opgeteld 40 meter breed zijn en er 2 keer rekening wordt gehouden met 5 meter zijdelingse perceelgrensafstand van derden. Deze zijdelingse perceelgrensafstand is nodig zodat de onderlinge tussenafstand van minimaal 10 meter tussen hoofdgebouwen gewaarborgd kan worden.

De vervolgvragen in deze situatie zijn:

1. Wat is de huidige tussenafstand tussen de hoofdgebouwen van de huidige aangrenzende percelen Geert Migchelsweg 27 - 27a en Geert Migchelsweg 25?
2. Is het doorzicht tussen waarneembare bebouwing groter dan 50 meter?



Bevindingen:

In het gemeentelijke programma Nedbrowser is de huidige afstand tussen de hoofdgebouwen van het perceel Geert Migchelsweg 27A en de hoofdgebouwen van het perceel Geert Migchelsweg 25 ingeschat. Deze bedraagt meer dan 71 meter.

Het dichtstbijzijnde waar te nemen bebouwing waarin iemand woont, de mantelzorgunit, op het perceel Geert Migchelsweg 27A, ligt op ongeveer 71 meter gerekend vanaf de hoofdgebouwen aan de Geert Migchelsweg 25. (zie afbeelding hierboven). Deze afstanden zijn aanzienlijk groter dan het minimale benodigde doorzicht van 50 meter en daarmee is vast komen te staan dat de huidige tussenruimte tussen aanwezige bestaande bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is.

## 2. Voor wie wordt er gebouwd?

### Bewoners lichten onderdeel 2 toe:

In de nieuwe woonvisie staat dat de behoefte van de bewoners centraal staat en nieuwbouw vraaggestuurd wordt gerealiseerd (Buurtschappennota 2014 punt 5). Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn (Buurtschappennota 2014, punt 2). In het voorjaar van 2019 is er een werkgroep opgestart, die zich bezighoudt met de toekomstvisie van De Belt/Schuinesloot. Doel van de toekomstvisie is inzicht te krijgen in de wensen en behoeften van de inwoners. Hieruit blijkt dat er meer mogelijkheden moeten komen voor ouderen en jongeren/starters om in het dorp te (blijven) wonen. Op het beoogde kavel zal niet worden gebouwd voor deze doelgroepen. De prijzen van de huizen zullen in het hogere segment vallen en daardoor onbereikbaar zijn voor het merendeel van de inwoners. Eventuele woningbouw zal dus een speculatief oogmerk hebben.

### Gemeentelijke reactie onderdeel 2.

Het uitgangspunt van de buurtschappennota is dat er voor Schuinesloot/ de Belte geen gemeentelijke woningbouwkavels beschikbaar zijn. De buurtschappennota maakt het voor particulieren mogelijk om af en toe een woning aan het bebouwingslint te kunnen toevoegen. In voorliggend geval is de locatie de bepalende factor waar huizen gebouwd kunnen worden. In dit geval heeft de grondeigenaar een rol in het geheel. Hij bepaalt of de grond wel of niet beschikbaar komt voor woningbouw en daarmee is de ontwikkeling vraaggestuurd. In het geval van de buurtschappennota bepalen particuliere grondeigenaren of zij een aanvraag indienen. Grondeigenaren schatten in of zij de kans wagen om te investeren in huizenbouw.

In de woonvisie 'PROGRAMMA WONEN HARDENBERG 2019-2025' wordt op bladzijde 17 bij hoofdstuk 7 'Speerpunten voor de kernen' genoemd dat voor zowel Slagharen, Schuinesloot en andere kernen, waarbij De Belte ook kan vallen, de nadruk ook ligt op vrijstaande woningen. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk vrijstaande huizen. De locatie leent zich voor vrijstaande huizen. De ontwikkeling is passend in deze situatie.

### 3. Ruimtelijke identiteit

#### Bewoners lichten onderdeel 3a toe:

- 3a. Een van de doelen van de Buurtschappennota 2014 is om enige woningbouw toe te staan met behoud van ruimtelijke identiteit en kwaliteit. De bebouwing op de Geert Migchelsweg is in onze optiek grofweg te verdelen in een lintbebouwing met een enigszins gesloten karakter, gezien vanaf de kruising met de Herenstraat/Hoogeveenseweg t/m nummer 19 aan de ene zijde en t/m nummer 14 aan de andere zijde. Na deze nummers krijgt de Geert Migchelsweg een meer open landschappelijk karakter met verspreid staande bebouwing. Deze variatie maakt wonen voor verschillende mensen aantrekkelijk. Er zijn mensen die een voorkeur hebben voor wonen in het eerste deel, terwijl anderen liever in het meer open deel willen wonen. Vaak worden we in een adem genoemd met Schuinesloot (De Belt/Schuinesloot). Geografisch gezien liggen we in elkaars verlengde, maar De Belte is geen verlengstuk van Schuinesloot. Er zijn aanwijsbare verschillen. We zijn De Belte en willen dat ook in de toekomst blijven.

#### Gemeentelijke reactie onderdeel 3a.

Het plangebied van de buurtschappennota (bladzijde 21 van de buurtschappennota) is leidend. Er wordt onderscheid gemaakt in De Belt en Schuinesloot, door in de tekst van de buurtschappennota De Belt/Schuinesloot te noemen en niet stilzwijgend De Belt te scharen onder Schuinesloot en in de tekst te beperken tot Schuinesloot. In het plangebied liggen De Belt en Schuinesloot in elkaars verlengde. Het is daarom te verklaren dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt ten tijde van de buurtschappennota is besloten om De Belt wel te scharen onder lintbebouwing, omdat het in het verlengde ligt van Schuinesloot. De Belt wordt niet gezien als Schuinesloot. Wanneer er alleen beoogd was om voor Schuinesloot woningbouw toe te staan dan had woningbouw alleen in Schuinesloot mogelijk geweest. Dan had er in de buurtschappennota in plaats van De Belt/ Schuinesloot, Schuinesloot gestaan en had het plangebied van de buurtschappennota beperkt geweest tot Schuinesloot.

#### Bewoners lichten onderdeel 3b toe:

- 3b. In de Buurtschappennota 2014 wordt een aantal niet waardevolle doorzichten aangegeven, wegens visueel storende bebouwing, (zie kaart 1, De Belt/Schuinesloot). We beseffen dat we wonen in een buitengebied met agrarische activiteiten. We begrijpen dat agrarische bedrijven de beschikking moeten hebben over bedrijfsgebouwen. Ook begrijpen wij dat de gemeenteraad van Hardenberg vergunning verleent aan bedrijven om uit te breiden. Wat wij echter niet begrijpen is dat stallen die mogen worden gebouwd ineens zorgen voor een niet waardevol doorzicht en omdat dit doorzicht toch al waardeloos is kunnen we het de bewoners maar helemaal ontnemen en geven een speculant de gelegenheid om 2 enorme woningen te bouwen.

#### Gemeentelijke reactie onderdeel 3b.

De buurtschappennota is in 2014 vastgesteld en toen is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt op dat moment onderscheid gemaakt in "waardevolle doorzichten" (geen bebouwing op de achtergrond) en "niet waardevolle doorzichten" (bebouwing op de achtergrond). Waarbij de voorkeur geniet om de "waardevolle doorzichten" te behouden. In de buurtschappennota wordt de locatie waar de twee woningen worden gebouwd specifiek aangemerkt als "niet waardevol doorzicht" vanwege de aanwezigheid van bebouwing. Daarmee staat beleidsmatig vast dat het mogelijk is om deze locatie te bebouwen.

### Bewoners lichten onderdeel 3c toe:

3c. Indien het mogelijk wordt gemaakt om 2 woningen te "proppen" op het stuk land tussen de nummers 23/25 en 27 dan betekent dit een ingrijpende verandering in de zichtstructuur op dit deel van de weg. "Proppen" klinkt cru, maar als je kijkt naar de grootte van de mogelijke woningen tot 750 m<sup>3</sup> (1000 m<sup>3</sup>?) met een maximale hoogte van 10 meter en bijgebouwen tot een hoogte van 6 meter, dan is deze benaming passend in relatie tot de kavelgrootte en de omgeving.

### Gemeentelijke reactie onderdeel 3c.

Zoals bij onderdeel 1 al uitgelegd voldoet het plan aan de gestelde stedenbouwkundige voorwaarden van de buurtschappennota (afstandseisen).

De inhoud van de woningen is niet afwijkend te noemen in vergelijking met andere woningen in de omgeving, omdat in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" voor de meeste omliggende burgerwoningen aan de Geert Migchelsweg ook een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> geldt. Indien huidige woningen een vergunde inhoud hebben groter dan 750 m<sup>3</sup>, dan is de vergunde inhoud toegestaan. Verder is er in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" ook een afwijkingsbevoegdheid (artikel 41.3.2.) opgenomen om onder voorwaarden een grotere woning te kunnen bouwen met een maximale inhoud van 1000 m<sup>3</sup>. Er is in dit geval geen beleidsmatige reden om van deze inhoudsmaten af te wijken, daarom wordt voorgesteld om qua inhoud van de woningen aansluiting te laten vinden met het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg".

De geplande woningen in het plangebied moeten in het bouwvlak worden gebouwd. De bouwvlakken zijn niet te klein. De bouwvlakken hebben een lengte van circa 20 meter en een breedte van circa 15 meter. Het bouwvlak heeft daarmee ongeveer een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. De bouwregels schrijven een maximale goothoogte van 3,5 meter voor. Indien de muren van alle zijden 3,5 meter hoog zouden zijn, wordt al een inhoud van: 20 meter (lengte) \* 15m (breedte) \* 3,5 meter (hoogte) = 1050 m<sup>3</sup> behaald. Kortom het bouwvlak is eerder te ruim dan te klein. Overigens is een te ruim bouwvlak in deze casus niet erg omdat de bouwregels bepalen wat de afmetingen worden van de woning. De woningen worden qua inhoudsmaat passend geacht.

### Bewoners lichten onderdeel 3d toe:

3d. Het doorzicht waar in het ontwerp over wordt gesproken heeft vanuit de straatzijde gezien een breedte van 106 meter, dit vernauwt zich na ruim 80 meter tot een breedte van 67 meter. Je zou dus volgens de Buurtschappennota 2014 mogen spreken van een waardevol doorzicht breder dan 70 meter (Buurtschappennota 2014, punt 4.1.2) waardoor er niet zou mogen worden gebouwd. Het landschappelijk open karakter verdwijnt en betekent een ernstige aantasting van het woon/leefgenot van de aanwonenden. Doorzichten die in de Buurtschappennota als niet waardevol worden beschouwd, zijn dit voor ons wel. Gebouwen op de achtergrond doen ons beseffen dat we wonen in een agrarische omgeving. Door een bomensingel te plaatsen rond de kippenschuren en andere loodsen kan het uitzicht nog waardevoller worden (hoeft niet, mag). Die kippenschuren staan voor ons aan de horizon, ze horen erbij, we storen ons er niet aan, we zien ze als onderdeel van het landschap. Heeft de gemeente Hardenberg überhaupt objectieve criteria waarmee kan worden beoordeeld of een doorzicht al of niet waardevol is of kan dit verschillen per beoordelaar? Zijn er afstanden voor doorzichten tot de einder, hoe ver reikt een doorzicht?

De doorzichten vormen een waardevolle ruimtelijke kwaliteit en moeten zoveel als mogelijk worden behouden (Buurtschappennota 2014 punt 4). De nieuwe bewoners van de nummers 25 en 27 vinden dit mededoorlaggevend voor de keuze om hier te gaan wonen. De doorzichten geven



ons ook een blik op het aanwezige dierenleven zoals reeën hazen, konijnen, vleermuizen, fazanten en roofvogels.

Gemeentelijke reactie onderdeel 3d.

Hoewel het doorzicht groter is dan 70 meter en volgens de buurtschappennota aangemerkt wordt een waardevol doorzicht en normaliter niet bebouwd kan worden, is voor deze locatie een uitzondering gemaakt. Op bladzijde 12 van de buurtschappennota staat het volgende geschreven hierover:

“Hierbij wordt opgemerkt dat de kwalificatie “waardevol doorzicht” niet alleen afhankelijk is van de breedtemaat, maar ook van de visuele beleving van het achterliggende open landelijk gebied. De breedtemaat is echter wel de primaire afweging. Dit kan het volgende betekenen. Ook als een doorzicht breder is dan 70 meter (en dus behouden zou moeten blijven) zou deze, op basis van de feitelijke visuele situatie, voor bebouwing in aanmerking kunnen komen, als het directe achterland visueel al verstoord is met bebouwing (dus maatwerk). Enige doorzichten en bouw mogelijkheden in De Belt/Schuinesloot en Hoogenweg verdienen daarom nog nadere aandacht.

In De Belt, aan de noordzijde van de Geert Migchelsweg, liggen enige onbebouwde percelen. Deze openingen in het lint worden niet beoordeeld als waardevolle doorzichten. Vanwege de visuele beleving van het achterliggende landschap en de daar aanwezige grootschalige bebouwing is de beoordeling “waardevol doorzicht” hier niet gerechtvaardigd.”

Op basis van bovenstaande informatie is de afweging, dat in dit geval een doorzicht groter dan 70 meter bebouwd kan worden, wel gerechtvaardigd.

De stallen op de percelen Hoogeveenseweg 12 - 12c en Hoogeveenseweg 12a - 12b liggen gespreid op een minimale feitelijke afstand van 400 meter, vanaf de Geert Migchelsweg gerekend ter hoogte van het plangebied. De afweging omtrent het wel of niet toekennen van een “waardevol doorzicht” is aan de orde geweest tijdens de vaststelling van de Buurtschappennota. Een ieder kon op dat moment ook haar/ zijn visie geven over de buurtschappennota. De buurtschappennota is in 2014 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking. Omdat de buurtschappennota onherroepelijk in werking is, staat vast dat in deze casus er geen sprake is van een “waardevol doorzicht”. Er is geen reden om bij de uitvoering van het buurtschappenbeleid af te gaan wijken van de buurtschappennota.

Ten aanzien van het aanplanten van singels omtrent de stallen wordt opgemerkt dat de stallen geen onderdeel uitmaken van het plangebied waarop de planherziening van toepassing is. Het regelen van landschappelijke inpassing bij de stallen is daarom niet nodig.

Ten aanzien van het aanwezige dierenleven zoals reeën hazen, konijnen, vleermuizen, fazanten en roofvogels wordt verwezen naar pagina paragraaf 4.5. Ecologie zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan bij het kopje ‘soortbescherming’.

#### 4. Omgevingsfactoren

##### Bewoners lichten onderdeel 4a toe:

- 4a. De naastgelegen percelen van nummer 25 en 27 zijn in gebruik als dierenweide. Hier lopen kippen, geiten, schapen, paarden en ezels. Overlast kan worden ervaren in de vorm van geluid, trillingen door gedraaf van paarden, geur van uitwerpselen en mogelijk vliegen. Daarnaast worden trekkers gebruikt voor aanvoer van voedsel.

##### Gemeentelijke reactie onderdeel 4a.

De percelen Geert Migchelsweg 25 en 27 hebben volgens het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" een woonbestemming. De woonbestemming van genoemde percelen geeft geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van een agrarisch bedrijf waarbij rekening gehouden moet worden met geurnormen zoals verwoord in de Wet Geurhinder en Veehouderij of de richtafstanden die volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' worden gehanteerd voor agrarische bedrijven omtrent de aspecten geur, geluid en stof.

##### Bewoners lichten onderdeel 4b toe:

- 4b. Geluidsoverlast kan optreden door het gebruik van zware landbouwmachines op de akker achter de kavels. Onkruidvrij maken, bemesten, zaaien, gewasbeschermingsmiddelen, bewateren en oogsten. Chemische bestrijdingsmiddelen kunnen risico's opleveren voor de gezondheid. De Gezondheidsraad heeft in een onlangs gepubliceerd artikel het advies gegeven om te streven naar een zo laag mogelijke blootstelling aan deze middelen. Stofstormen komen ook wel eens voor. Redenen te meer om dit gebied niet te gaan bebouwen.

##### Gemeentelijke reactie onderdeel 4b.

Het bestemmingsplan voorziet niet in regelgeving omtrent het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op akkers achter de bouw kavels, omdat deze buiten de woonbestemming liggen. Voor het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen geldt andere regelgeving, waarbij opgemerkt wordt dat de NVWA toeziet op het naleven van de regelgeving. Zie voor meer informatie de site van de NVWA omtrent gewasbescherming: <https://www.nvwa.nl/onderwerpen/gewasbescherming>

Hetzelfde geldt voor de door bewoners genoemde agrarische activiteiten (onkruidvrij maken, bemesten, zaaien, bewateren etc.) die plaats vinden op de akkers achter de bouw kavels. Het voorliggend bestemmingsplan stelt geen regels over de genoemde activiteiten buiten het plangebied.

##### Bewoners lichten onderdeel 4c toe:

- 4c. Kippenstallen: Bij een bepaalde windrichting kan er sprake zijn van geuroverlast. In de zomer kunnen vliegen zorgen voor overlast.

##### Gemeentelijke reactie onderdeel 4c.

Bewoners veronderstellen dat de kippenstallen de oorzaak zijn van geuroverlast en de vliegen. Het wel of niet toevoegen van de woningen verandert de feitelijke bron van de geuroverlast en vliegenoverlast niet. Er is getoetst of de woningen op voldoende afstand komen te liggen van agrarische bedrijven voor wat betreft de aspecten geur, stof en geluid. Dat is het geval. Zie voor de afweging kopje 2.2. bij het kopje 'Argumenten' van het raadsvoorstel of paragraaf 4.9 'Bedrijven en milieuzonering' in de toelichting van het bestemmingsplan.

## 5. Landschappelijke inrichting

### Bewoners lichten onderdeel 5a toe:

- 5a. De hoeveelheid bomen waarvan sprake is in het voorstel baart ons ook zorgen. Het grote aantal zal het doorzicht naar achteren ernstig belemmeren. De bomen kunnen beter als singel voor de kippenschuren worden geplaatst.

### Gemeentelijke reactie onderdeel 5a.

Het plangebied wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening landschappelijk ingepast. Voor de landschappelijke inpassing is de Landschapsidentiteitskaart (LIK) het toetsingskader voor wat betreft gemeentelijk beleid. Uit het ruimtelijke kwaliteitsplan worden de kenmerken van de erfstructuur genoemd. In paragraaf 2.2.4. van het ruimtelijke kwaliteitsplan worden de kenmerken van de erfstructuur uitgewerkt. Hieruit blijkt dat het perceel in het 'Besloten - veenontginningslandschap' ligt en dat robuuste beplanting langs erfgrenzen een kenmerk van het gebied is. De Landschapsidentiteitskaart (LIK) "Slagharen- de Krim – (Oud) Lutten" is van toepassing op het plangebied. Op pagina 7 van de genoemde LIK wordt verwoord bij het onderdeel 'Beplantingspatronen' dat perceelgrensbeplanting een kenmerk is van het gebied. Gelet op deze passage staat vast dat de voorgestelde bomen op de perceelsgrens passend zijn in het gebied.

Omtrent de landschappelijke inpassing bij de kippenschuren wordt verwezen naar de een na laatste alinea van de gemeentelijke reactie bij onderdeel 3d.

### Bewoners lichten onderdeel 5b toe:

- 5b. Het toevoegen van eikenbomen verontrust ons in verband met de eikenprocessierups.

### Gemeentelijke reactie onderdeel 5b.

De eikenprocessierups is geen ruimtelijk argument die dringende aanleiding geeft om van aanplant van eikenbomen af te zien. Toch leidt de zienswijze tot een gewijzigd voorstel omdat naast eikenbomen ook andere gebiedseigen bomen aangeplant kunnen worden die het landschap kunnen versterken. Aangezien de bewoner van het perceel Geert Migchelsweg 25 de voorkeur heeft uitgesproken geen eikenbomen te willen, wordt nu voorgesteld om rekening te houden met de wens van de bewoner in die zin dat de eikensingel wordt vervangen door een berkensingel. Daarmee wordt de zorg van de bewoner omtrent de eikenprocessierups weggenomen en wordt tegelijkertijd het perceel zorgvuldig landschappelijk ingepast.

### Bewoners lichten onderdeel 5c toe:

- 5c. Het grasland van nummer 25 is in gebruik voor paarden en ezels. Door de schaduwwerking en de wateronttrekking door de eikenbomen zal de kwaliteit van de grasmat afnemen. Blad en eikels kunnen giftig zijn voor paarden en kunnen het gras verstikken.

### Gemeentelijke reactie onderdeel 5c.

Zoals bij onderdeel 5b aangegeven wordt voorgesteld om de eikensingel te vervangen door een berkensingel. Hiermee wordt het risico dat eikels en eikenblad (die volgens bewoners giftig) zouden zijn voor paarden, weggenomen. Overige aangevoerde aspecten zijn niet ruimtelijk relevant, omdat er voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing.

#### Bewoners lichten onderdeel 5d toe:

5d. De bomen en de beoogde woningen zullen veel licht wegnemen bij Geert Migchelsweg 23.

Gemeentelijke reactie onderdeel 5d.

Genoemde aspecten zijn geen dwingende doorslaggevende ruimtelijk relevante argumenten om van landschappelijke inpassing af te zien. Er wordt voldoende aansluiting gevonden bij de uitgangspunten zoals verwoord in de LIK. Opgemerkt wordt dat de tussenafstand tussen het plangebied en Geert Migchelsweg 23 meer dan 30 meter bedraagt waardoor de woningen en de bomen op redelijk afstand komen te staan van het perceel Geert Migchelsweg 23.

#### Bewoners lichten onderdeel 5e toe:

5e. Nu zijn er in het najaar al grote problemen met het opruimen en afvoeren van gevallen blad. Eikenblad verteert moeilijk. De gemeente plaatst geen bladkorven en er wordt niet geveegd.

Gemeentelijke reactie onderdeel 5e.

Bij deze bestemmingsplanherziening worden de landschapsmaatregelen uitgevoerd op particuliere gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. Er zijn geen redenen voor de gemeente om beheermaatregelen in te stellen, aangezien grondeigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer van hun gronden.

## **6. Planschade**

#### Bewoners lichten onderdeel 6 toe:

Indien daadwerkelijk wordt overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan zal dit gevolgen hebben voor de waarde van omliggende woningen.

Gemeentelijke reactie onderdeel 6.

Belanghebbenden die van mening zijn schade te leiden door de herziening van het bestemmingsplan kunnen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek om planschade indienen. Bezwaarden wordt gewezen op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.

## **Conclusie**

De zienswijzen geven aanleiding tot 1 voorgestelde wijziging in het ruimtelijke kwaliteitsplan. In het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt voorgesteld de eikensingel grenzend aan de zijde van het perceel Geert Migchelsweg 25 te vervangen door een berkensingel. Overige zienswijzen leiden niet tot wijzigingen.