

ZIENSWIJZEVERSLAG

Bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Jachthuisweg 9 Collendoorn"

Vaststelling Gemeenteraad Hardenberg: d.d. 3 december 2024

Inhoudsopgave

	Blz.
1. Overzicht gevolgde procedure	3
2. Ingekomen zienswijze en gemeentelijke reactie	4

1. Overzicht gevolgde procedure

Terinzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Jachthuisweg 9 Collendoorn" heeft vanaf donderdag 26 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de ter inzagetermijn was woensdag 6 december 2023.

Bekendmaking

De terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het gemeenteblad en het huis-aan-huisblad De Toren van 25 oktober 2023.

Het bestemmingsplan kon digitaal worden ingezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op papier, na afspraak, bij de Publieksdienst in het gemeentehuis in Hardenberg.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen op 6 december 2023. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en tijdig ingediend. De zienswijze is in dit zienswijzeverslag samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Status verslag

Dit zienswijzeverslag vormt samen met de ingekomen zienswijze een onlosmakelijk onderdeel van het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Jachthuisweg 9 Collendoorn".

Inspiraakverordening

De indiener is per e-mail op de hoogte gebracht wanneer het voornemen tot vaststellen van het bestemmingsplan plaats vindt in de oriënterende ronde en de uiteindelijke raadsvergadering. Indiener is gewezen dat hij de mogelijkheid heeft om in te spreken. Inspreken betekent dat de indiener bij aanvang van de vergadering 5 minuten de tijd krijgt om een mondelinge uiteenzetting te geven aan u als gemeenteraad.

2. Ingekomen zienswijze en gemeentelijke reactie

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen, die hieronder puntsgewijs wordt behandeld. Het daarbij opgenomen nummer verwijst naar het zaaknummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Zaaksysteem) is opgenomen.

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens en omdat dit zienswijzeverslag op internet zal worden geplaatst, is de zienswijze waar nodig geanonimiseerd. De volledige ingekomen zienswijze kan op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

De volgende zienswijze is ingekomen:

1. Zienswijze Bewoner Luggersweg 2a Collendoorn (596599)

Voorwoord

Op 6 december 2023 is een zienswijze ingekomen, zie bijlage 3 bij het Raadsvoorstel. In de zienswijze schrijft de indiener inhoudelijke argumenten waarom hij vindt dat planologische ontwikkeling geen goede ruimtelijke ordening is.

Op 18 januari 2024 hebben wij aan de initiatiefnemer gevraagd te komen met een reactie op de zienswijze, zie bijlage 4 bij Raadsvoorstel. Op 30 januari 2024 hebben wij een reactie van de initiatiefnemer ontvangen. Deze treft u aan in bijlage 5a en 5b bij het Raadsvoorstel. Het is aan u als gemeenteraad om kennis te nemen van zowel de visie van de indiener van de zienswijze als de visie van de initiatiefnemer.

Bij deze bestemmingsplanherziening ligt voor u als gemeenteraad naar onze mening als college de opdracht om af te wegen of de gevraagde toekomstige planologische ontwikkeling op het perceel Jachthuisweg 9 acceptabel is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij u als gemeenteraad belangen moet afwegen. Wij stellen voor om de zienswijze van de indiener samen te vatten en te voorzien van een gemeentelijke reactie. Wij stellen voor dat u als gemeenteraad dit zienswijzeverslag vast stelt.

Inhoudelijke planologische argumenten

1. Indiener

Indiener wenst niet in te leveren op zijn leefgenot.

Gemeentelijke reactie

Met dit bestemmingsplan wordt de woonbestemming op het perceel Jachthuisweg 9 omgezet naar een agrarisch bouwvlak die een planologische relatie krijgt met het perceel Jachthuisweg 11 in Collendoorn.

Het agrarische bouwvlak op het perceel Jachthuisweg 9 komt dichterbij het woonperceel van de indiener te liggen dan het agrarische bouwvlak dat ligt op het perceel Jachthuisweg 11.

Uit het figuur 1, op de volgende bladzijde weergegeven is de afstand, tussen het toe te kennen agrarische bouwvlak op het perceel Jachthuisweg 9 en de grens van de woonbestemming van indiener, circa 270 meter. De afstand vanaf de woonbestemming van de indiener tot aan het agrarisch bouwvlak op het perceel Jachthuisweg 11 bedraagt circa 730 meter.

Het toe te kennen agrarische bouwvlak komt aanzienlijk dichterbij het perceel van de indiener te liggen.

De volgende vraag die gesteld moet worden is of de indiener onevenredig wordt geschaad in zijn leefgenot of onevenredige overlast gaat ervaren.

Bij het toekennen van agrarische bouwvlakken geldt dat in het gehele bouwvlak gebruikt mag worden ten dienste van de landbouw. Het agrarisch bouwvlak maakt normaliter geen onderscheid in bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Dus een akkerbouwbedrijf is toegestaan, maar ook een pluimveebedrijf, varkensbedrijf, melkveebedrijf enzovoort. Waarbij voor de verschillende bedrijfsmatige agrarische activiteiten verschillende richtafstanden gelden volgens de landelijke VNG Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" voor de aspecten "geur", "geluid" en "stof".

In voorliggend bestemmingsplan stellen wij als college voor om uitsluitend bedrijfsmatig akkerbouw toe te staan binnen het bouwvlak aan de Jachthuisweg 9. Het bedrijfsmatig houden van levende have zoals pluimvee of varkens uitgesloten in de toekomst voor initiatiefnemer. Kortom, initiatiefnemer is begrensd in zijn mogelijkheden.

Wel mag de initiatiefnemer hobbymatig vee houden. Deze aantallen zijn echter beperkt vanwege andere milieuregels.

Het is voor de indiener van belang dat vast komt te staan of er voldaan wordt aan de richtafstanden zoals genoemd in de VNG Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" voor de aspecten "geur", "geluid" en "stof" die betrekking hebben op de bedrijfsmatige activiteit akkerbouw al dan niet in combinatie met het hobbymatig houden van dieren.

Volgens de VNG Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" kan de activiteit akkerbouw met eventueel het hobbymatig houden van vee het beste vergeleken worden met:

SBI-1993 0130	SBI-2008 0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	Geur 100m	Stof 30m	Geluid 30m C	Gevaar 0	Grootste afstand 100m	Categorie 3.2
------------------	------------------	--	---	--------------	-------------	-----------------	-------------	-----------------------------	------------------

Volgens de genoemde handreiking geldt een maximale afstand van 100 meter voor het "aspect" geur omtrent milieugevoelige bestemmingen. De woonbestemming van indiener is een milieugevoelige bestemming. De afstand van de grens van zijn woonbestemming en

de dichtstbijzijnde grens van het toe te kennen agrarische bouwvlak is circa 270 meter. Andere woonbestemmingen liggen ook op tenminste 100 meter.

Gelet op de afstand van 270 meter omtrent het perceel van indiener, en de maximale aan te houden afstand van 100 meter, wordt hieraan ruimschoots voldaan en kunt u als gemeenteraad vaststellen dat de afstand niet te kort is. Er is daarom geen reden dat indiener onevenredig wordt aangetast in zijn leefgenot. In het kader van de zorgvuldige belangenafweging wordt de toelichting hierop aangevuld met de richtafstand zoals hierboven is beschreven.

2. Indiener

Het toekennen van een aangepild agrarisch bouwvlak is niet rechtvaardig omdat er in het verleden sprake was van kleinschalige landbouw.

Gemeentelijke reactie

Is het toekennen van een akkerbouwbestemming onrechtvaardig of anders geformuleerd is het toekennen van een akkerbouwbestemming in strijd met een goede Ruimtelijke Ordening?

Om deze vraag te kunnen beoordelen schetsen wij als college de planologische geschiedenis van het perceel Jachthuisweg 9.

Indiener is van mening dat er in het verleden sprake was van relatief kleinschalige landbouw en dat dat de feitelijke situatie was. Dat er landbouw mogelijk was blijkt uit het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Hardenberg" van 1989. Een agrarisch bouwvlak lag toen op het perceel Jachthuisweg 9. Volgens dit bestemmingsplan was in planologische zin ook het bedrijfsmatig houden van vee mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat e.e.a. ook vergund is in het verleden ten dienste van een agrarisch bedrijf.

Het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Hardenberg" maakte niet enkel akkerbouw mogelijk. Als de maximale planologische ruimte van genoemd bestemmingsplan wordt vergeleken met de planologische situatie zoals deze wordt voorgesteld in het nu voorliggend bestemmingsplan, is de conclusie dat in vergelijking met het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Hardenberg" van 1989 minder planologische ruimte wordt geboden aan de initiatiefnemer. De planologische ontwikkelruimte blijft immers beperkt tot akkerbouw waarbij slechts hobbymatig houden van vee mogelijk is. Initiatiefnemer boet in die zin in vergeleken met de mogelijkheden die de eigenaar in de jaren

go had. Het is niet zo dat met deze bestemmingsplanherziening ineens meer mogelijkheden gegeven worden dan het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Hardenberg" van 1989 bood.

In 2014 heeft het perceel Jachthuisweg 9 echter een woonbestemming gekregen volgens het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" en wordt het perceel voor woondoeleinden gebruikt. De huidige bijgebouwen worden voor statische opslag gebruikt.

De directe gronden rondom het erf Jachthuisweg 9 worden gebruikt voor akkerbouw. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij bedrijfsmatige akkerbouw wil uitvoeren en het erf Jachthuisweg 9 hiervoor wil gebruiken. Daarom is het voor initiatiefnemer planologisch wenselijk dat de woonbestemming weer omgezet wordt in agrarische bestemming met akkerbouwmogelijkheid. Omdat het perceel in het verleden een agrarische bestemming heeft gehad staat dit een goede ruimtelijke ordening niet in de weg. Aangezien met dit bestemmingsplan enkel de feitelijke bedrijfsmatige agrarische werkzaamheden bestemd worden, is het toekennen van deze agrarische bestemming niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3. Indiener

Op het erf Jachthuisweg 9 kan beter Rood-voor-Rood plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

In dit geval zijn er geen dwingende redenen om initiatiefnemer te verplichten over te gaan tot rood-voor-rood. Rood-voor-rood is in beginsel een keuze van de initiatiefnemer. De beleidsregel "Erven-met-kwaliteit" schrijft de regels voor omtrent de rood-voor-rood regeling, mocht de initiatiefnemer een aanvraag willen indienen.

In dit geval heeft de initiatiefnemer gekozen voor een werktuigenberging te willen bouwen op het perceel Jachthuisweg 9 in Collendoorn. Het toekennen van een agrarisch bouwvlak betekent dat u als gemeenteraad de initiatiefnemer tot landschappelijke inpassing van het erf kunt verplichten, zoals ook gebeurt bij rood-voor-rood.

De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" voor vergroting van agrarische bouwvlakken stelt ook al als voorwaarde dat een perceel landschappelijk ingepast moet worden. In dit geval is dat niet anders. Initiatiefnemer heeft de landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt door middel van een ruimtelijke kwaliteitsplan. Het eindplaatje is dat het erf landschappelijk wordt ingepast en

dat verouderde gebouwen worden vervangen. Waardoor per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Omdat wij in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan de uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan als voorwaardelijke verplichting hebben opgenomen, is het naar onze mening voldoende geborgd dat de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk wordt verbeterd.

4. Indiener

Indiener verwijst voor de grootschaligheid naar het perceel Otterswijk 5b in Dedemsvaart en vindt de ontwikkeling in een dergelijk gebied beter passen.

Gemeentelijke reactie

Het perceel Otterswijk 5b, waarnaar indiener verwijst, ligt volgens de landschapsidentiteitskaart, zoals deze opgenomen is in het huidige geldende bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg”, in het “Open - veenontginningslandschap”. Beleidsmatig ligt in dit gebied het primaat bij de landbouw. Hetzelfde geldt voor de andere open - veenontginningslandschappen in onze gemeente, rondom Schuinesloot/De Krim en tussen Bergentheim en Kloosterhaar. In dit landschapstype komen grotere schuren voor. Indiener merkt dit terecht op.

Het perceel Jachthuisweg 9 ligt volgens het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg” in het “Besloten – heideontginningslandschap”. Beleidsmatig is hier ook landbouw toegestaan, maar de erven zijn minder massief opgebouwd, vergeleken met de erven in het “Open – veenontginningslandschap”. Ook de landschappelijke inpassing verschilt.

Wanneer wij als college hadden besloten om het agrarische bouwvlak aan de Jachthuisweg 11 extra te gaan vergroten, dan zou dat betekenen dat de omvang van het bedrijf Jachthuisweg 11 groter wordt, terwijl dit landschappelijk niet bijdraagt aan de kwaliteit van het “Besloten – heideontginningslandschap”. In plaats daarvan adviseren wij om het bestaande erf aan de Jachthuisweg 9 te gaan (her)benutten, zodat de bebouwing verdeeld wordt over twee locaties. In dit geval heeft het vanuit landschappelijk oogpunt de voorkeur om een bestaand erf te gebruiken voor de extra werktuigenberging nu deze kans zich voordoet.

5. Indiener

Het is niet aannemelijk gemaakt dat de huidige bebouwingsmogelijkheden reeds zijn benut op de percelen Middenweg 1a en Jachthuisweg 11 in Collendoorn.

Gemeentelijke reactie

Indiener is van mening dat het agrarische bouwvlak op het perceel Jachthuisweg 11 niet zodanig is volgebouwd dat in één oogopslag blijkt dat er geen reële mogelijkheden meer over blijven voor de bouw van een werktuigenberging en dat er dus uitgeweken moet worden naar het erf aan de Jachthuisweg 9. Indiener merkt dit terecht op.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt weliswaar genoemd dat initiatiefnemer een gedeelte van het agrarische bouwvlak van het perceel Jachthuisweg 11 wil gebruiken voor een toekomstige aardappelloods, maar er is niet inzichtelijk gemaakt hoe initiatiefnemer deze loods wil situeren. Er is dus niet aangetoond dat er geen ruimte meer is voor een werktuigenberging en dus uitgeweken moet worden naar de Jachthuisweg 9. Echter, wij beseffen dat enkel het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet leidend is.

Zo kunnen stallen soms niet voorbij de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning worden gebouwd. Verder kunnen ook draaicirkels van toepassing zijn voor voertuigen. Kortom, 100% bebouwd bouwvlak is niet de eis. Noodzakelijk is wel de onderbouwing waarom het huidige agrarische bouwvlak op het perceel Jachthuisweg 11 geen ruimte meer biedt voor een werktuigenberging en dat er uitgeweken moet worden naar de Jachthuisweg 9. Dit inzicht was onvoldoende door initiatiefnemer gegeven.

Hierop is aan de initiatiefnemer op 18 januari 2024 om aanvullingen gevraagd om te komen met een nadere motivering van het (toekomstig) gebruik van het agrarische bouwvlak op het perceel Jachthuisweg 11. Op 2 augustus 2024 hebben wij de aanvullingen ontvangen. Wij stellen voor als college om de toelichting aan te vullen met de aanvullingen die de initiatiefnemer heeft gegeven. In dit geval is in de toelichting paragraaf 3.2. toegevoegd waarin de noodzaak staat beschreven van de gevraagde ontwikkeling.

Wij merken op dat het perceel Middenweg 1a op de plankaart geen planologische relatie heeft, (heette in het verleden: aanpijling), met het perceel Jachthuisweg 11. Bovendien maakt dit perceel geen onderdeel uit van het plangebied. Dit perceel blijft buiten beschouwing bij deze bestemmingsplanherziening.

6. Indiener

Er staan onwaarheden in het ontwerpbestemmingsplan vermeld:

- a. er is nooit een werknemer woonachtig geweest op Jachthuisweg 9,
- b. er wordt geen pootgoed bewaard,
- c. werktuigen stallen over zo'n grote afstand is geen efficiëntere/duurzamere bedrijfsvoering,
- d. Langzaam overstekend landbouw/vrachtverkeer van nr. 9 naar de parallelweg is gewoon ronduit gevaarlijk.

Gemeentelijke reactie

Stelling a:

Indiener heeft dat terecht opgemerkt volgens initiatiefnemer. Dit blijkt uit zijn reactie van d.d. 30 januari 2024. Er woont momenteel inderdaad iemand in de woning op het perceel Jachthuisweg 9 die geen binding heeft met het agrarisch bedrijf (een derde). In het bestemmingsplan is de aanduiding "plattelandswoning" opgenomen. Dit betekent dat een derde die geen binding heeft met het bedrijf de woning mag bewonen. Wij stellen voor dat de toelichting van het bestemmingsplan hierop wordt aangepast in die zin dat wordt opgenomen als feit dat momenteel een derde woont in de woning aan de Jachthuisweg 9 in Collendoorn.

Stelling b:

Indiener heeft gelijk volgens de initiatiefnemer dat er geen pootgoed wordt bewaard. Dit blijkt uit zijn reactie van d.d. 30 januari 2024. Maar gelet op de akkerbouwfunctie is het bewaren van pootgoed wel een activiteit die in de toekomst kan plaatsvinden op het bedrijf. Het bestemmingsplan verzet zich hier niet tegen.

Stelling c:

Indiener stelt dat het stallen van werktuigen op het perceel Jachthuisweg 9 minder efficiënte bedrijfsvoering betekent.

Voor zover wij kunnen beoordelen wordt het erf aan de Jachthuisweg 9 omringd door akkerbouwgronden die worden gebruikt door de initiatiefnemer. Het is voor ons een logische verklaring dat het erf Jachthuisweg 9 het dichtstbijzijnde erf kan zijn voor stalling van werktuigen. Temeer omdat initiatiefnemer heeft aangegeven de opslag van aardappelen op het perceel Jachthuisweg 11 te willen laten plaatsvinden.

Stelling d:

Indiener vindt dat langzaam overstekend landbouw/vrachtverkeer van nr. 9 naar de parallelweg ronduit gevaarlijk is.

Wij vinden dat het oversteken van een provinciale weg altijd oplettendheid vereist van de individuele weggebruiker, ongeacht waar dat plaats vindt. Tegelijkertijd gelden voor weggebruikers verkeersregels als bedoeld in het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV 1990) en de Wegenverkeerswet 1994. Weggebruikers moeten zich houden aan deze verkeersregels en tekens. Bovendien liggen meer erven aan de Jachthuisweg die deze weg moeten oversteken. Voor deze weggebruikers gelden eveneens dezelfde verkeersregels en tekens. Aangezien de verkeersregels en tekens al zijn vastgelegd in bovengenoemde regelgevingen, zijn in het kader van deze bestemmingsplanherziening geen extra maatregelen nodig.

7. Indiener

De Gemeente is de belichaming van ondermijning.

Gemeentelijke reactie

In het kader van deze bestemmingsplanherziening treedt u als gemeenteraad op als het bevoegde gezag om namens de gemeente een besluit te nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het vaststellen van dit bestemmingsplan gebeurt bovendien in openbaarheid. Wij zien niet in dat hier sprake zou zijn van ondermijning in welke zin dan ook.

Conclusie

De zienswijze van de indiener wordt overgenomen in die zin dat de toelichting wordt aangevuld met de vermelding van de juiste richtafstanden, zoals genoemd bij onderdeel 1 van dit verslag. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een nadere motivering over het noodzakelijk gebruik van het agrarische bouwvlak op het perceel Jachthuisweg 11, zoals genoemd bij onderdeel 5 van dit verslag. Tot slot in de toelichting de juiste feitelijke omstandigheden worden vermeld, zoals genoemd bij onderdeel 6 van dit verslag.