

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	256711	College:	30 november 2021
Behandelaar:	Gerlof van Ittersum		
E-mail:	Gerlof.vanIttersum@hardenberg.nl	Raad:	11 januari 2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheezerweg 82b, Diffelen" (bouw van een extra woning met bijgebouwen in het kader van "Erven met Kwaliteit")

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. In te stemmen met het zienswijzenverslag "Zienswijzenverslag Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheezerweg 82b, Diffelen".
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheezerweg 82b, Diffelen" gewijzigd vast te stellen, in die zin dat: de grenzen van het erfinrichtingsplan aansluiting vinden bij de eigendomsgrenzen van het perceel Rheezerweg 82b en dat 1 inrit komt te vervallen, een en ander overeenkomstig (O_NL.IMRO.0160.0000BP00318.dwg) en elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00318-VG01).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 6 december 2018 is er een verzoek tot bestemmingsplanherziening ontvangen voor het perceel Rheezerweg 82b in Diffelen. Op het perceel is een voormalig melkveebedrijf gevestigd. Het erf bestaat uit een ligboxenstal met bijbehorende meststalo. De opstallen hebben een oppervlakte van 1.393m². De ligboxenstal en de meststalo worden in het kader van "Erven met kwaliteit" gesloopt en in ruil voor de sloop wordt een compensatiewoning gevraagd.

Uw college heeft op 30 maart 2021 besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en deze bekend te maken en ter inzage te leggen. Het ontwerp van het bestemmingsplan lag vanaf 8 april 2021 6 weken ter inzage en in die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven op het plan. Er is 1 zienswijze ontvangen van de bewoner van het perceel Rheezerweg 82 in Diffelen. De zienswijze kunt u vinden in bijlage 1 van dit raadsvoorstel.

De zienswijze is besproken met zowel de indiener als de initiatiefnemer. Bij het kopje "Argumenten" volgt bij "paragraaf 1.1." een nadere uitleg omtrent de zienswijzebehandeling.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de beleidsnotitie "Erven met Kwaliteit".

Argumenten

1.1. De zienswijze van de bewoner wordt beantwoord in het zienswijzenverslag.

De zienswijze wordt in het zienswijzenverslag weergegeven en per onderdeel is een gemeentelijke reactie geschreven. Het zienswijzenverslag kunt u vinden in bijlage 8 van dit raadsvoorstel.

Alvorens dit is opgesteld hebben zowel de initiatiefnemer als de behandelend ambtenaar gesprekken gehad met de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding van de gesprekken heeft er onderzoek van de feiten plaats gevonden en is het zienswijzenverslag opgesteld met daarbij de voorgestelde gemeentelijke reactie.

De zienswijze heeft geleid tot inhoudelijke aanpassingen ten opzichte van het ontwerp. De erfinrichtingstekening die als bijlage onderdeel uit maakt van de regels wordt gewijzigd in die zin dat het perceel Rheezerweg 82b een individuele inrit krijgt en dat de grens van het erfinrichtingsplan aansluiting vindt bij de eigendomsgrens van het perceel Rheezerweg 82b. De erfinrichtingstekening kunt u vinden in bijlage 5 van dit raadsvoorstel.

In de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan, zie bijlagen 6 en 7, worden eveneens de gewijzigde erfinrichting en tekstuele wijzigingen omtrent de beschrijving van het erf opgenomen. Tenslotte is er onderzoek uitgevoerd naar de melkstal van de indiener die aan de ligboxenstal van de initiatiefnemer is vastgebouwd. Er is aan de initiatiefnemer gevraagd een verklaring/ overeenkomst op te stellen waarin hij verklaart dat hij garant staat voor eventuele gevolgen die kunnen plaatsvinden bij de sloop van de ligboxenstal die betrekking hebben op de melkstal. Deze overeenkomst is getekend en ingediend. De verklaring/ overeenkomst kunt u vinden in bijlage 2 van dit raadsvoorstel.

Gelet op de verklaring/overeenkomst, is het voldoende vast komen te staan wie verantwoordelijk is bij de sloopwerkzaamheden.

Aan uw raad wordt gevraagd in te stemmen met het zienswijzenverslag.

2.1. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Wanneer bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp een wijziging volgt van de kaart of regels, dan is uw raad verplicht dit te noemen. In dit geval wordt de erfinrichtingstekening die als bijlage van de regels uitmaakt gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze. De wijzigingen hebben betrekking op de inrit en de eigendomsgrenzen van het erfinrichtingsplan. Aan uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen inclusief de gewijzigde erfinrichtingstekening.

De overige (tekstuele) wijzigingen in de toelichting mogen volgens de wet plaatsvinden zonder vermelding. Maar worden voor de overzichtelijkheid wel genoemd in het zienswijzenverslag.

2.2. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie "Erven met Kwaliteit"

Het toekennen van een woonbestemming gaat in dit geval gepaard met een kwalitatieve erfsanering, waarbij het erf het uiterlijk krijgt van een woonerf. Initiatiefnemer is van plan om in het kader van de rood-voor-rood regeling de huidige ligboxenstal en mestilo met een gezamenlijke oppervlakte van 1393 m² te slopen en een compensatiewoning met twee losstaande bijgebouwen terug te bouwen. Het aantal sloopmeters is voldoende om een compensatiewoning te rechtvaardigen. De ligboxenstal en mestilo zijn in dit geval landschapsontsierend omdat de oppervlakte van de ligboxenstal en mestilo niet passend is bij een toekomstige woonbestemming in combinatie met het relatief kleinschalige 'Essen – en hoevenlandschap'. Kenmerkend voor het 'Essen- en hoevenlandschap' is de van oudsher kleinschalige gespreide bebouwing in het gebied. Het slopen van de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en het vervolgens herbouwen van twee gespreide bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m² met daarbij een compensatiewoning met een inhoud van 900 m³ is passend binnen de opbouw van erven binnen het 'Essen - en hoevenlandschap'. Het toekomstig woonerf vindt tevens aansluiting met het erf aan de Rheezerweg 82 in Diffelen.

De compensatiewoning wordt net buiten het voormalig agrarisch bouwvlak aan de voet van een dijk gevraagd. De compensatiewoning wordt in een schuurwoning variant gebouwd en dat vormt de tegenprestatie (KGO) om de compensatiewoning gedeeltelijk buiten het voormalig bouwvlak te bouwen. De architectuureisen voor de schuurwoning zijn als bijlage opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota voor dit perceel.

De dijk vormt een waterkering van een zijarm van de Vecht. Ten tijde van het principeverzoek is er vooroverleg geweest met het Waterschap Vechtstromen. Waterschap Vechtstromen heeft aangegeven geen bezwaar tegen de locatie van de compensatiewoning te hebben, mits de woning 5 meter van de voet af blijft staan in verband met de beschermingszone. Hiermee is rekening gehouden in het voorliggend bestemmingsplan.

2.3. Het aantal woningen is passend in het woonbeleid.

Er wordt netto 1 woning extra toegevoegd. Het aantal extra woningen is in evenwicht met de gevraagde sloopopgave en is daarmee passend binnen het woonbeleid.

2.4. De ontwikkeling is vanuit milieutechnisch oogpunt verantwoord.

Uit de onderbouwing en bijbehorende bijlagen blijkt dat voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving ligt op meer dan 250 meter afstand van het erf aan de Rheezerweg 82b. Het betreft geen intensieve veehouderij. Afstanden worden voldoende groot ingeschat. Op circa 80 meter afstand bevindt zich op het perceel Grote Esweg 2 en 2a de groepsaccommodatie "De Bontekoe". Op het perceel ligt een recreatieve bestemming met een nadere aanduiding "Kampeerberijderij". Afstand wordt voldoende groot geacht, omdat volgens de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" voor kampeerterreinen een minimale afstand van 50 meter wordt geadviseerd. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning kan gegarandeerd worden. Er is geen Nb-wetvergunning nodig voor dit plan. Tevens is gebleken dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt en er dus geen MER procedure gevolgd hoeft te worden.

Risico's en kanttekeningen

In dit stadium kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van 6 weken beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.

Financiën

Er is geen exploitatieplan opgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk:

1. op basis van de Legesverordening zijn de leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer;
2. er is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

In de planschadeovereenkomst is geregeld dat kosten die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente moet tegemoetkomen in de schade die ontstaat door het wijzigingsplan, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaaksysteem.

De NAW-gegevens zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaaksysteem te sturen naar de initiatiefnemer;
3. een legesfactuur vanuit het programma LEEF te sturen;
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Provincie Overijssel zal eerst in kennis worden gesteld van de gewijzigde vaststelling en de indiener van de zienswijze krijgt een brief met de reactie op de ingebrachte zienswijze.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeentebblad en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt vermeld dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

Bijlage 1 - Zienswijze

Bijlage 2 - Overeenkomst

Bijlage 3 - Verbeelding

Bijlage 4 - Regels

Bijlage 5 - Bijlagen Regels

Bijlage 6 - Toelichting

Bijlage 7 - Bijlagen Toelichting

Raadsbesluit

Zaaknummer: 256711

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheezerweg 82b, Diffelen" (bouw van een extra woning met bijgebouwen in het kader van "Erven met Kwaliteit")

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2021;

Besluit:

1. In te stemmen met het zienswijzenverslag "Zienswijzenverslag Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheezerweg 82b, Diffelen".
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheezerweg 82b, Diffelen" gewijzigd vast te stellen, in die zin dat: de grenzen van het erfinrichtingsplan aansluiting vinden bij de eigendomsgrenzen van het perceel Rheezerweg 82b en dat 1 inrit komt te vervallen, een en ander overeenkomstig (O_NL.IMRO.0160.0000BP00318.dwg) en elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00318-VG01).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 11 januari 2022.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga

Zienswijzenverslag Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheezerweg 82b, Diffelen"

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheezerweg 82b, Diffelen" heeft vanaf donderdag 8 april 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 19 mei 2021. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is op 18 mei 2021 ontvangen en is ingediend door de gemachtigde van de bewoner van het perceel [REDACTED]. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk. De indiener van de zienswijze woont direct naast het perceel Rheezerweg 82b waarop de planherziening betrekking heeft en wordt als belanghebbende beschouwd.

In het onderstaande is de zienswijze 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. Indiener van de zienswijze wordt aangeduid met "indiener".

Samenvatting

De zienswijze gaat over de zorgen van de indiener met betrekking tot een melkstal, in eigendom van de indiener, die aaneengebouwd is aan de ligboxenstal van de initiatiefnemer en de indiener geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan niets genoteerd staat wie verantwoordelijk is voor de sloop van de ligboxenstal en de eventuele gevolgen daarvan met betrekking tot de melkstal. De gemeente deelt met de indiener het standpunt dat de melkstal van de indiener aan de ligboxenstal van de initiatiefnemer is gebouwd. De melkstal wordt in de beoogde situatie niet gesloopt, dat blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Omtrent de sloopwerkzaamheden van de ligboxenstal zal de initiatiefnemer afspraken moeten maken met de indiener over het behoud van de melkstal. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst/verklaring overhandigd waarin hij garant staat voor de gevolgen van de sloop van de ligboxenstal als deze van invloed zijn op de melkstal. Hiermee is het voldoende duidelijk dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de sloopwerkzaamheden/ en de gevolgen van de sloopwerkzaamheden met betrekking tot de melkstal.

De overige zienswijzen die betrekking hebben op de eigendomsgrenzen en de inrit zijn terecht opgemerkt door de indiener en leiden tot een gewijzigde vaststelling van de erfinrichtingstekening. De toelichting is hierop ook aangevuld. Op de volgende bladzijden kunt u de gehele zienswijze en de gemeentelijke reactie lezen.

1. Communicatie over het plan.

Indiener geeft aan dat het moment dat hij de bekendmaking in het huis-aan-huisblad de Toren zag staan het eerste moment is dat hij op de hoogte is gekomen van de plannen op het perceel Rheezerweg 82b, terwijl de plannen zonder medeweten zouden zijn voorbereid en hij wel opmerkingen heeft over het plan.

Gemeentelijke reactie onderdeel 1:

Het betreft in dit geval een particulier plan waarbij de initiatiefnemer afweegt of hij zijn omgeving wel of niet betreft bij de voorbereiding van zijn plan. De gemeente kan hem daartoe niet verplichten. Vanuit de gemeente is het eerste moment om het plan kenbaar te maken in de omgeving bij de start van de procedure wanneer het voornemen van de ter inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bekend wordt gemaakt en het bestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage wordt gelegd.

Indiener heeft contact gehad met de behandelend vakspecialist over de inspraakmogelijkheid. Er is geadviseerd om een zienswijze in te dienen, resulterend dat de indiener gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze, waardoor belangen van de indiener in dit verslag alsnog afgewogen kunnen worden. Naar aanleiding van de zienswijze is de initiatiefnemer op bezoek geweest bij de indiener en is de zienswijze besproken. De vakspecialist is op 13 september 2021 op locatiebezoek geweest om de zienswijze te bespreken. Bij de volgende onderdelen treft u de gemeentelijke reactie op de zienswijze aan.

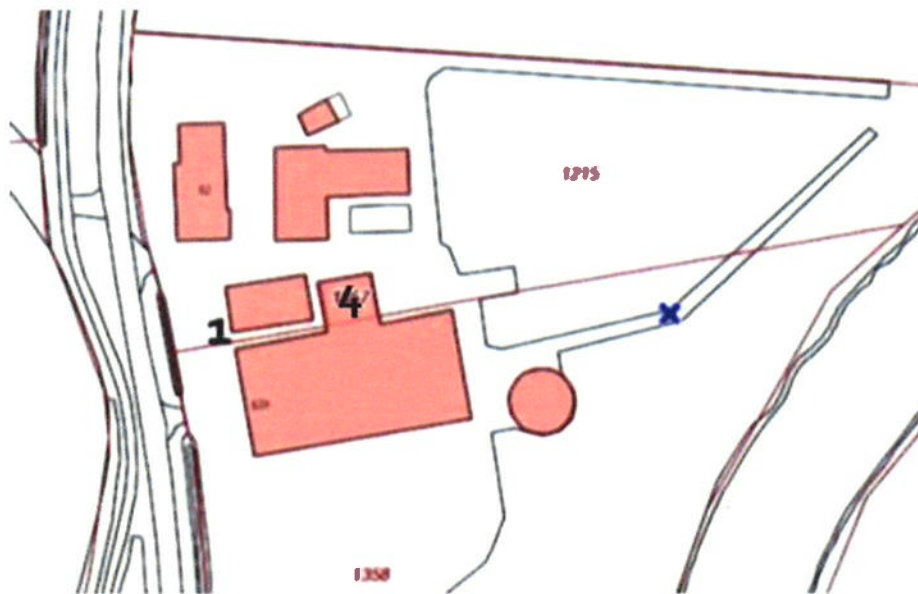
2. Indiener licht onderdeel 2 toe:

De groene lijn als zijnde "Erfomgeving/extensief begraasde weide" is "groen" gemaakt. Deze lijn loopt strak langs de achtergevel van de 2 bijgebouwen van indiener. Die ruimte is niet eigendom van de initiatiefnemer. De grens ligt tussen de huidige melkstal en de twee gebouwen in op 1 meter van de huidige zijgevel van de melkstal

Gemeentelijke reactie onderdeel 2:

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de grenzen van de erfinrichtingstekening (zie: Figuur 2) vergeleken met de kadastrale eigendomsgrenzen zoals deze worden weergegeven in het gemeentelijke programma Nedbrowser (Zie: Figuur 1). Hieruit blijkt dat de grens van de erfinrichtingstekening, aangeduid met nummer 2 bij figuur 2, niet de indruk wekt dat deze conform de eigendomsgrens, aangeduid met nummer 1 in figuur 1, is ingetekend, omdat de grens van de "Erfomgeving/extensief begraasde weide" in het erfinrichtingsplan pal langs

de voorste schuur van de indiener loopt, zie figuur 2, terwijl uit de kadastrale eigendomsweergave, zie figuur 1, blijkt dat de grens niet pal langs de schuur van de indiener ligt en verder richting het plangebied ligt. Er wordt vanuit gegaan dat de kadastrale grenzen zoals deze worden weergegeven in het gemeentelijke programma Nedbrowser, zie figuur 1, juist zijn. De indiener van de zienswijze heeft terecht opgemerkt dat de grenzen van de erfinrichtingstekening niet correct zijn. De grens van de erfinrichtingstekening, aangeduid met nummer 2 in figuur 2, moet aansluiting vinden bij de kadastrale eigendomsgrens zoals aangeduid met



Figuur 1



Figuur 2

nummer 1 in figuur 1.

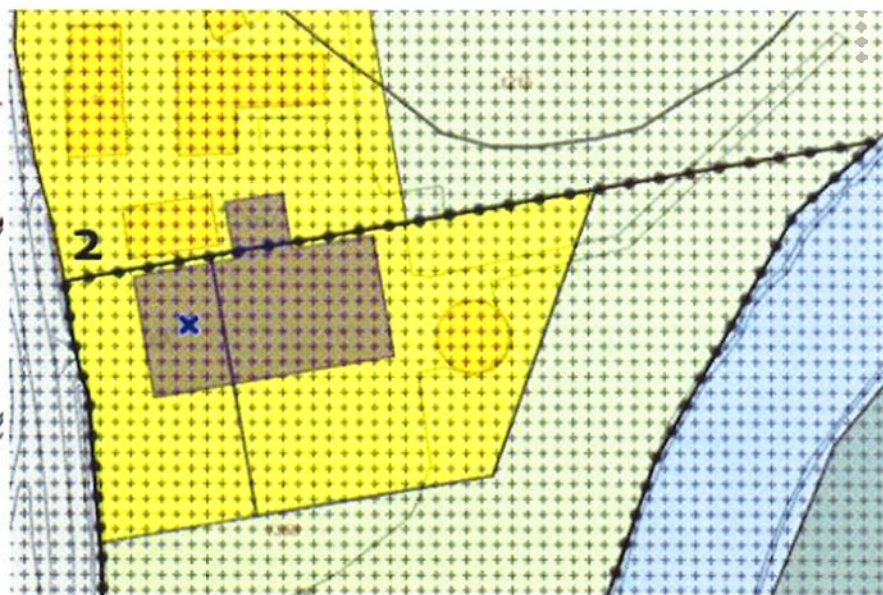
De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- De erfinrichtingstekening die als bijlage 3 aan de regels is gekoppeld wordt gewijzigd vastgesteld waarbij de grens van de "Erfomgeving/extensief begraasde weide" aansluiting vindt bij de grens van de plankaart/eigendomsgrens.
- De erfinrichtingstekening zal ook in het ruimtelijk kwaliteitsplan, gekoppeld is aan de toelichting van het bestemmingsplan, worden aangepast.
- De toelichting van het bestemmingsplan zal bij paragraaf "2.2. Nieuwe situatie" worden aangevuld met de aangepaste erfinrichtingstekening.

Ambtshalve is ook een check uitgevoerd of de plankkaart, lees: de verbeelding van het bestemmingsplan, wel conform de eigendomsgrenzen is getekend. Uit onderstaande afbeeldingen komt naar voren dat de grens van de plankkaart, zie figuur 4 aangeduid met "2", wel overeenkomt met de eigendomsgrens zoals deze hieronder is aangeduid met "1" bij figuur 3.



Figuur 3



Figuur 4

3. Indiener licht onderdeel 3 toe:

De eigendomssituatie wordt niet goed weergegeven in de plannen. Indiener verwijst naar "paragraaf 2.2. van het Ruimtelijk kwaliteitsplan" waar gesproken wordt over een ligboxenstal, mestilo en een kleine melkstal op het erf. Die "kleine melkstal" behoort tot het eigendom van de indiener. Hierover nu toch uitspraken te doen lijkt dan ook voorbarig en lijkt niet op basis van een zorgvuldige belangenafweging gebeurd te zijn. Indiener is niet gevraagd naar zijn plannen met dit gebouw.

Gemeentelijke reactie op onderdeel 3:

Uit figuur 1 bij de gemeentelijke reactie bij onderdeel 2 blijkt dat de melkstal, aangeduid met nummer "4" op grond staat dat in eigendom is van de indiener. De constatering dat de melkstal behoort tot het eigendom van de indiener is juist.

Voorgesteld wordt paragraaf 2.2. van het ruimtelijk kwaliteitsplan zoals deze opgenomen als bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan feitelijk correct te formuleren:

De tekst:

"2.2 De opbouw van het erf

Op het erf aan de Rheezerweg 82b heeft tot een aantal jaren geleden een melkveehoude-rij gefunctioneerd. De ontwikkeling van het erf door de jaren heen is goed te zien op de historische topografische kaarten op de pagina hiernaast. De verschillende afbeeldingen laat de erfsituatie van de jaren 1925, 1950 en vervolgens 2000 zien. Doordat de bedrijfs-activiteiten op deze locatie zijn beëindigd en er geen nieuwe functie voor de bebouwing is, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Op het erf bevinden zich een ligboxenstal met een oppervlak van 1.225 m², een mestilo van 168 m² en een kleine melkstal van 123 m². De heer Wiechers is voornemens de ligboxenstal en mestilo met een totaal oppervlak van 1.393 m² te slopen en op deze locatie een nieuwe woningbouwkavel te realiseren. De melkstal, met een oppervlak van 132 m², blijft behouden"

Te wijzigen in:

"2.2 De opbouw van het erf

Op het erf aan de Rheezerweg 82b heeft tot een aantal jaren geleden een melkveehoude-rij gefunctioneerd. De ontwikkeling van het erf door de jaren heen is goed te zien op de historische topografische kaarten op de pagina hiernaast. De verschillende afbeeldingen laat de erfsituatie van de jaren 1925, 1950 en vervolgens 2000 zien. Doordat de bedrijfs-activiteiten op deze locatie zijn beëindigd en er geen nieuwe functie voor de bebouwing is, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Op het erf van de initiatiefnemer bevinden zich een ligboxenstal met een oppervlak van 1.225 m² en een mestilo van 168 m².

Initiatiefnemer is voornemens de ligboxenstal en mestilo met een totaal oppervlak van 1.393 m² te slopen en op deze locatie een nieuwe woningbouwkavel te realiseren. Een melkstal die aan de ligboxenstal is gebouwd blijft behouden omdat het eigendom van deze melkstal bij een derde ligt”.

Ambtshalve wordt ook paragraaf “1.1. Inleiding” van de plantoelichting hierop aangepast.

De tekst:

“1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is in het bezit van het (agrarisch) perceel aan de Rheezerweg 82b met daarop een voormalig melkveebedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om landschapsontsierende bebouwing te slopen en, in het kader van de regeling Rood voor Rood, een compensatiekavel te realiseren op de slooplocatie aan de Rheezerweg 82b.

Doordat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd en er geen nieuwe functie voor de bebouwing is, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Op het erf bevinden zich een ligboxenstal met een oppervlak van 1.225 m², een mestilo van 168 m² en een kleine melkstal. De initiatiefnemer is voornemens de ligboxenstal en mestilo met een totaal oppervlak van 1.393 m² te slopen en op deze locatie een nieuwe woningbouwkavel te realiseren. De kleine melkstal blijft behouden. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg heeft in maart 2018 besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling”.

Te wijzigen in:

“1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is in het bezit van het (agrarisch) perceel aan de Rheezerweg 82b met daarop een voormalig melkveebedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om landschapsontsierende bebouwing te slopen en, in het kader van de regeling Rood voor Rood, een compensatiekavel te realiseren op de slooplocatie aan de Rheezerweg 82b.

Doordat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd en er geen nieuwe functie voor de bebouwing is, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Op het erf van de initiatiefnemer bevinden zich een ligboxenstal met een oppervlak van 1.225 m² en een mestilo van 168 m². Initiatiefnemer is voornemens de ligboxenstal en mestilo met een totaal oppervlak van 1.393 m² te slopen en op deze locatie een nieuwe woningbouwkavel te realiseren.

Een melkstal die aan de ligboxenstal is gebouwd blijft behouden omdat het eigendom van deze melkstal bij een derde ligt”. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg heeft in maart 2018 besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling”.

De zienswijze wordt gelet op de tekstwijzigingen overgenomen.

4. Indiener ligt onderdeel 4 toe:

Op de erfschets is de toegangsweg getekend als zijnde een soort splitsing van twee toegangswegen. Aan de noordzijde is de toegangsweg getekend over het eigendom/perceel van onze client. In de praktijk is er geen sprake van een doorlopende weg. De intekening klopt op deze wijze dus niet. Deze is ingetekend op grond niet bij de initiatiefnemer in eigendom zijnde locatie. Ook wordt in paragraaf 4.4.3. gesproken over een gezamenlijke inrit/ontsluiting. Indiener is niet op de hoogte, er is geen gezamenlijke inrit.

Gemeentelijke reactie onderdeel 4:

Uit de eigendomsdomeergave, zie figuren 1 en 3 bij de gemeentelijke reactie bij onderdeel 2, blijkt dat de eigendomsgrens vanaf de ligboxenstal recht naar de Rheezerweg loopt. Uit de erfinrichtingstekening, zie figuur 2 van de gemeentelijke reactie bij onderdeel 2, blijkt dat de toegangsweg met twee inritten op de Rheezerweg uitkomt. 1 van de inritten loopt, zoals indiener terecht opmerkt, over zijn grond. Deze inrit is bij de gemeentelijke reactie 2, in figuur 2, aangeduid met nummer 3.

Voorgesteld wordt dat het erf van de initiatiefnemer, gelet op de bestaande eigendomssituatie, enkel wordt ontsloten door een eigen inrit op het erf van de initiatiefnemer. De inrit die bij de gemeentelijke reactie bij 2, in figuur 2, is aangeduid met nummer 3, komt daarmee te vervallen bij deze vaststelling.

Ambtshalve wordt ook opgemerkt dat een gedeelte van de singel aan de zijde van de vechtarm op grond van de indiener ingetekend staat. Hoewel het een bestaande singel is, en dus vanuit landschappelijk oogpunt het logisch is om aansluiting te vinden bij dit landschapselement, wordt besloten de singel tot de grens van het plangebied in te tekenen, zodat het direct duidelijk is dat enkel de groenstructuur binnen het plangebied door de initiatiefnemer moet worden aangelegd en moet worden behouden.

De wijzigingen worden als volgt verwerkt:

- De erfinrichtingstekening die als bijlage van de regels uitmaakt wordt op basis van bovenstaande bevindingen aangepast. De erfinrichtingstekening en de tekst van het ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen hierop ook worden aangepast.
- De tekst van paragraaf 4.4.3. van het ruimtelijke kwaliteitsplan dat als bijlage 2 aan de plantoelichting is gekoppeld, wordt gewijzigd in die zin dat de doorgestreepte zin komt te vervallen ten opzichte van het ontwerp.

De tekst bij 4.4.3. van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt als volgt voorgesteld:

"4.4.3. Ontsluiting en verharding

Het toekomstige erf dient een ensemble te vormen met het noordelijk gelegen gedeelte van het bestaande erf. ~~Er wordt gebruik gemaakt van een gezamenlijk inrit.~~ De toegangsweg naar de nieuw te bouwen woning dient een ondergeschikt karakter te krijgen ten aanzien van de verharding bij het bestaande erf. Daarom bestaat de nieuwe inrit uit een half-verharding welke als het ware richting de nieuwe woning kronkelt, hetgeen wat passend is binnen het essen-en hoevenlandschap".

- Ook wordt ambtshalve de tekst bij paragraaf 5.9 "Verkeer en Parkeren" van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

De doorgestreepte zin komt te vervallen.

De tekst:

"5.9 Verkeer en parkeren

In het voorliggende plan worden de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied definitief gestaakt, en wordt maximaal één nieuwe wooneenheid gerealiseerd. De wooneenheid brengt niet significant meer verkeersbewegingen met zich mee dan een agrarisch bedrijf. De bestaande ontsluiting wordt gehandhaafd. In de toekomstige situatie zijn er twee inritten verhard en goed zichtbaar. Het bestaande wegennet kan de verkeersbewegingen goed aan. Het parkeren vindt plaats op het woonerf zelf.

Het toekomstige erf dient een ensemble te vormen met het noordelijk gelegen gedeelte van het bestaande erf. Er wordt gebruik gemaakt van een gezamenlijk inrit. De toegangsweg naar de nieuw te bouwen woning dient een ondergeschikt karakter te krijgen ten aanzien van de verharding bij het bestaande erf. Daarom bestaat de nieuwe inrit uit een half-verharding welke als het ware richting de nieuwe woning kronkelt, hetgeen wat passend is binnen het essen-en hoevenlandschap".

Te wijzigen in:

"5.9 Verkeer en parkeren

In het voorliggende plan worden de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied definitief gestaakt, en wordt maximaal één nieuwe wooneenheid gerealiseerd. De wooneenheid brengt niet significant meer verkeersbewegingen met zich mee dan een agrarisch bedrijf. De

bestaande inrit van het perceel Rheezerweg 82b wordt gehandhaafd. In de toekomstige situatie is de inrit verhard en goed zichtbaar. Het bestaande wegenet kan de verkeerbewegingen goed aan. Het parkeren vindt plaats op het woonerf zelf.

Het toekomstige erf dient een ensemble te vormen met het noordelijk gelegen gedeelte van het bestaande erf. ~~Er wordt gebruik gemaakt van een gezamenlijk inrit.~~ De toegangsweg naar de nieuw te bouwen woning dient een ondergeschikt karakter te krijgen ten aanzien van de verharding bij het bestaande erf. Daarom bestaat de nieuwe inrit uit een half-verharding welke als het ware richting de nieuwe woning kronkelt, hetgeen wat passend is binnen het essen-en hoevenlandschap".

- Tevens zal ambtshalve de paragraaf "2.2. Nieuwe Situatie" van de plantoelichting en de erfinrichtingstekening worden aangepast naar 1 inrit. Ruimtelijk is deze aanpassing verantwoord omdat het aantal inritten dat ontsloten wordt op de Rheezerweg niet toeneemt. Vanuit verkeerskundig- en landschappelijk oogpunt zijn daarom geen bezwaren.

5. Indiener licht onderdeel 5 toe:

In het kader van compensatie voor de nieuwe woning wordt onder andere de bestaande ligboxenstal gesloopt. Vanuit het verleden was hier sprake van één erf tussen huisnummer 82 en 82b. Dit is goed te zien aan het feit dat de melkstal en de ligboxenstal aan elkaar vast zijn gebouwd. Constructief is er ook een eenheid. De eigendomsgrens loopt midden door het "tussenbouw" tussen de melkstal en de ligboxenstal. Indien de ligboxenstal wordt gesloopt zou er "technisch" midden in de tussenbouw worden "gezaagd". Hierdoor zal het gedeelte van de tussenbouw dat in eigendom is van indiener instorten, waardoor er ook schade kan ontstaan aan het eigendom van de indiener. Indiener ziet niet in de stukken hoe hiermee omgegaan wordt.

Gemeentelijke reactie onderdeel 5:

De gemeente deelt met de indiener het standpunt dat de melkstal van de indiener aan de ligboxenstal van de initiatiefnemer is gebouwd. De melkstal wordt in de beoogde situatie niet gesloopt, dat blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Omtrent de sloopwerkzaamheden van de ligboxenstal zal de initiatiefnemer afspraken moeten maken met de indiener over het behoud van de melkstal.

De initiatiefnemer heeft een overeenkomst/verklaring overhandigd waarin hij garant staat voor de gevolgen van de sloop van de ligboxenstal als deze van invloed zijn op de melkstal. Hiermee is het voldoende duidelijk dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de sloopwerkzaamheden van de ligboxenstal en de eventuele gevolgen van de sloop die betrekking hebben op de melkstal van de indiener.