



## **ZIENSWIJZENVERSLAG**

**en ambtshalve wijzigingen**

# **Beleidsnotitie Erven met kwaliteit**

**Behoort bij raadsbesluit d.d. ....**

## Inhoudsopgave

	Blz
1. Overzicht gevolgde procedure	3
2. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie	4
3. Ambtshalve wijzigingen	5

## **1. Overzicht gevolgde procedure**

### *Ter inzagelegging*

De ontwerp-beleidsnotitie Erven met kwaliteit (versie 2024) heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 7 maart tot en met 17 april 2024. De notitie was op de website van de gemeente ([www.hardenberg.nl](http://www.hardenberg.nl)) in pdf-formaat in te zien en in gedrukte vorm op het gemeentehuis. De ter inzagelegging van de beleidsnotitie en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad de Toren van 6 maart 2024 en op de gemeentelijke website.

### *Zienswijzen*

Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn en dus tijdig ingediend.

De zienswijzen zijn in dit zienswijzenverslag samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Ook geeft dit verslag een overzicht van de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

### *Status*

Dit zienswijzenverslag vormt een onlosmakelijk onderdeel van het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van de beleidsnotitie.

## 2. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingekomen van een eigenaar van een woning in de gemeente Hardenberg en van LTO Noord afdeling Vechtdal. Deze zienswijzen worden hieronder puntsgewijs behandeld.

De daarbij opgenomen nummers verwijzen naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Zaaksysteem) is opgenomen.

### 1. Zienswijze bewoner gemeente Hardenberg

#### Inhoud

- Deze zienswijze betreft de mogelijkheid in het beleid om een open plek in een kern op te vullen met een woning, met als voorwaarde het slopen van tenminste 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing. Volgens de indiener is deze voorwaarde oneigenlijk en zou moeten komen te vervallen.
- Er kan niet worden gesteld dat er een relatie tussen dorp en platteland is zonder dit te onderbouwen, omdat niet alle bewoners oorspronkelijk verbonden zijn met deze streek en daarom geen relatie hebben met het platteland. Hierdoor kan men alleen aan deze voorwaarde voldoen als men fysieke/familiaire verbondenheid heeft met het platteland.
- Er wordt gesteld dat de gemeente inbreiding hierdoor tegengaat of liever niet ziet, alhoewel er wel vraag is naar woningen in de kernen en hier dus juist op moet worden ingezet.
- Er zijn inmiddels 4 personen (senioren) die de beoogde woning zouden willen kopen. Is hier sprake van een maatschappelijk belang?
- Er wordt een suggestie gedaan hoe de sloop in het buitengebied dan wel gestimuleerd kan worden (toeristenbelasting verhogen of beperkte heffing op nieuwbouw).

#### Reactie

- Allereerst betreft het hier een onderdeel van het beleid dat niet gewijzigd is t.o.v. de beleidsnotitie uit 2020.
- De relatie tussen dorp en platteland is wel degelijk aanwezig. Zoals in paragraaf 7.2 staat: *De inzet van sloopbewijzen bij woningbouw in de stads- en dorpsgebieden kan een wezenlijke bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het omliggende buitengebied.* Door de inzet van sloopbewijzen in de stads- en dorpsgebieden wordt het buitengebied, per saldo, meer ontsteend, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.
- Als het gaat om een open plek in een kern, waar geen bouwmogelijkheid aanwezig is, dan kan juist met een sloopbewijs wel een woning worden gebouwd (als dit stedenbouwkundig ook gewenst is). Hierdoor kunnen er woningen voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen gebouwd worden als daar op die plek behoefte aan is. Daarnaast wordt hierdoor in het buitengebied een kwaliteitsslag behaald en dat is precies het doel van het beleid. De stelling dat de gemeente inbreiding tegengaat is hiermee niet onderschreven.
- Dat de beoogde woning wellicht wordt bewoond door senioren doet niet af aan de sloopeis.
- Uit de praktijk blijkt, dat de bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning voldoende stimulans biedt voor de sloop van oude bedrijfsgebouwen. Andere suggesties/mogelijkheden zijn daarom niet aan de orde.
- Het voorstel is om hiervoor het beleid niet aan te passen.

## 2. Zienswijze LTO Noord afdeling Vechtdal en Stichting Vitaal Platteland Vechtdal

### Inhoud

- Er wordt aangegeven blij te zijn met het beleid op zich en ook blij met de aanpassingen die duidelijkheid bieden over de nieuwe vraagstukken die voor ons liggen zoals de LBV-regelingen.
- Er wordt aangegeven een voorstander te zijn van de verruiming in het besloten heide- en veenontginningslandschap dat er ook een compensatiewoning naast een bestaand erf mag worden gebouwd. Echter is de indiener het niet eens met de voorwaarde dat de sloopmeters dan ook uit hetzelfde gebied moeten komen. Er wordt gesteld dat het al lastig genoeg is om überhaupt sloopmeters te vinden en dat het hierdoor te veel beperkt wordt.

### Reactie

- Wij hebben voor deze voorwaarde gekozen, omdat we deze extra bouwmogelijkheid in de besloten heide- en veenontginningslandschappen als een verruiming zien en daarom hebben wij daar in eerste instantie een extra voorwaarde aan gesteld.
- Maar wij zien ook dat de hoeveel vrijkomende agrarische bebouwing nog achterblijft bij de prognose en dat er dus niet veel sloopmeters voor handen zijn.
- Als er grote boeren stoppen dan zitten deze veelal in het agrarisch ontwikkelgebied en daar mogen in principe geen woningen worden teruggebouwd.
- De besloten landschappen lenen zich beter voor het bouwen van compensatiewoningen.
- In de rest van het beleid hebben we voor wat betreft de herkomst van sloopmeters ook geen onderscheid gemaakt in landschappen.
  
- Het voorstel is dan ook om met deze zienswijze mee te gaan en de voorwaarde dat de sloopmeters uit hetzelfde gebied moeten komen te schrappen..

## 3. **Ambtshalve wijzigingen**

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de belangrijkste ambtshalve aanpassingen. Daarnaast zijn nog diverse ondergeschikte, meestal tekstuele, aanpassingen en verbeteringen doorgevoerd, die voor de inhoud van de beleidsnota geen gevolgen hebben.

### 1. Landschapsontsierende gebouwen zijn niet alleen vrijkomende agrarische bebouwing

In de beleidsnotitie is verduidelijkt dat landschapsontsierende bebouwing niet alleen vrijkomende agrarische bebouwing is, maar ook bebouwing die anderszins bedrijfsmatig in gebruik is geweest.

Ook het rood voor roodbeleid uit 2006 kon worden toegepast op niet-agrarische bedrijfsgebouwen.

### 2. De notitie Erven met kwaliteit blijft het ruimtelijk kader bij afwijkingen van het omgevingsplan

Net als bij de vorige versie van deze beleidsnotitie worden nieuwe verzoeken aan dit beleid getoetst, voor zover ze niet passen in het omgevingsplan. Als een verzoek binnen dit beleid past, dan wordt medewerking verleend door middel van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning (als dit mogelijk is). Dit is verduidelijkt in paragraaf 2 van de beleidsnotitie.

### 3. Aanpassing voorwaarde 1 in paragraaf 4.5

In paragraaf 4.5 staat onder welke voorwaarden er medewerking kan worden verleend aan het beperkt voortzetten van een agrarische activiteit. Hierin is verduidelijkt dat er beperkt dieren mogen worden gehouden, maar natuurlijk ook beperkt werktuigen mogen worden gestald.