

NOTA ZIENSWIJZEN Ontwerp bestemmingsplan Hellum, Hoofdweg 14

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er is tijdens de terinzagelegging van het ontwerp een zienswijze ingediend, door een aanwonende. De zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

nr.	Reactie	Commentaar	Wijziging
1	Zienswijze		
1.	In het nieuwe plan mag de woning buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Het is bouwvlak is niet bedoeld om deze te overschrijden, zeker niet met 25% van het totale vlak. Ook mag er nergens in Hellum tegen de erfgrens worden gebouwd. Daarnaast wordt verwezen naar de inspraakreactie en verzocht ook deze mee te nemen in de besluitvorming.	1. De woning (hoofdgebouw) wordt niet buiten het bouwvlak gesitueerd. Het betreft alleen de garage (bijgebouw), die een stukje buiten het bouwvlak wordt gesitueerd. In het lint van Slochteren, ook in Hellum, mogen lage bijgebouwen op de erfgrens worden gebouwd. Dit is toegestaan in het achtererf. In alle bestemmingsplannen van de gemeente Slochteren mogen bijgebouwen onder voorwaarden buiten het bouwvlak gebouwd worden. Daarnaast is er ook landelijke wetgeving (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en Besluit Omgevingsrecht) op grond waarvan vergunningsvrij buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Met betrekking tot de inspraakreactie wordt verwezen naar de nota Inspraak welke bij het bestemmingsplan is gevoegd.	Geen wijzigingen.
2.	De plannen die zijn voorgesteld zijn slechts een plan. Alle opties (voor uitvoering) staan nog open. Hierdoor kan de Raad zich geen rechtvaardig oordeel vellen. Hiermee word belanghebbende te kort gedaan. Wij kunnen ons geen duidelijk beeld vormen van de toekomstige situatie. De huidige eigenaar wordt niet de bewoner en heeft geen interesse in het ontwerp. Hierdoor komen wij in een ongewisse positie. De grote dakkapel die tuin gaat overzien is voor ons een onoverkoombaar probleem. Dit gaat ten koste van privacy voor ons als buitenmensen. Wij verzoeken u dit af te wijzen.	1 en 2. De schets van de woning is bijgevoegd om een (ruimtelijke) indruk te geven van wat ongeveer de bedoeling is. Het bestemmingsplan biedt ruimte om het definitieve bouwplan iets aan te passen. Bijvoorbeeld de garage, maar ook de dakkapel zouden anders gesitueerd kunnen worden. De gemeente kan locatie van dakkapel en garage juridisch niet afdwingen, omdat deze vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Het is daarom van belang dat indieners en eigenaren met elkaar in gesprek gaan. Eigenaren van het perceel hebben dit ook aangeboden aan de indieners.	

3.	<p>Er zijn twee tegenstrijdige belangen in het spel. De eigenaar die het perceel zo duur mogelijk wil vermarkten versus burgers die graag van hun oude dag willen genieten na 45 jaar lang voor de Slochterse gemeenschap klaar gestaan te hebben.</p>	<p>Aanpassingen en afspraken met betrekking tot het bouwplan zijn in overleg nog steeds mogelijk. Eigenaren van het perceel zijn na afbraak van de woning meer dan veertig jaar bezig om een woning terug te kunnen bouwen. Zij hebben dus groot belang bij het ontwerp en afstemming met de burens.</p> <p>Het bestemmingsplan geeft de basis (kaders) voor het bouwen van een woning. Onder voorwaarden mag er een woning gebouwd worden. Er zijn regels voor o.a. locatie, hoogtes, dakhelling, hoofdgebouwen en bijgebouwen. De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. De locatie past binnen de voorwaarden van het woonbeleid zoals vastgesteld door de gemeenteraad (Woonplan 2010-2020 en de aanvulling van 10 september 2015).</p> <p>Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd, dit is pas mogelijk als het bestemmingsplan is vastgesteld. De omgevingsvergunning gaat over het exacte bouwplan met alle details. De bevoegdheid voor het verlenen van een (reguliere) omgevingsvergunning is gelegen bij het college van burgemeester en wethouders en niet bij de gemeenteraad.</p> <p>3. Er moet een afweging gemaakt worden tussen twee belangen. Bij het Woonplan, dat is vastgesteld door de gemeenteraad, is besloten dat het voor particulieren mogelijk moet zijn om op bepaalde open plekken in het woonlint een woning te bouwen. Het gevolg hiervan kan zijn dat er mogelijk sprake is van planschade of minder privacy voor omwonenden. In Hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is verder ingegaan op de (ruimtelijke) overwegingen.</p>	Geen wijzigingen.
----	--	---	-------------------

4.	Wij voelen ons emotioneel en financieel ernstig benadeeld. Hierom zullen wij een beroep doen op de regeling voor planschade en eisen inspraak bij beoordeling hiervan met onze taxateur.	4. Indiener geeft aan financieel en emotioneel nadeel te ondervinden door het plan. Er geldt een vaste procedure voor planschade, die los staat van de bestemmingsplanprocedure. Informatie over de gemeentelijke planschadeprocedure wordt opgestuurd naar indieners van de zienswijze. Om een beroep te doen op planschade is er overigens geen noodzaak om te procederen tegen het bestemmingsplan. Het staat indieners vrij om een beroep te doen op een planschadevergoeding. Ook is het raadzaam om in gesprek te gaan met de aanvragers om een compromis te bereiken over een definitief bouwplan.	Geen wijzigingen.
5.	Wij vragen de bestemming ongewijzigd te laten.	5. Er wordt bij het perceel voldaan aan alle voorwaarden van het Woonplan uit 2011 en de bijbehorende oplegnotitie uit 2015. Ook door de situering (in combinatie met positie bouwvlak en regels bestemmingsplan) en doordat er reeds een forse haag met bomenrij tussen de percelen aanwezig is, zijn wij van mening dat een woning op het perceel ruimtelijk goed inpasbaar is. Bij de aankoop van de woning in 2012 kon indiener op de hoogte zijn van het gemeentelijk Woonplan uit februari 2011. De indiener kon er niet vanuit gaan dat er altijd sprake zou zijn van vrij uitzicht aan deze zijde. Daarnaast heeft er tot in de jaren 70 een woning gestaan op deze plek en hebben eigenaren telkens kenbaar gemaakt hier een woning te willen terugbouwen. Bij het woningbouwbeleid is de keuze gemaakt dat, mits voldaan aan de gestelde eisen, enkele nieuwe woningen in het lint mogen worden gebouwd. Om een woning te mogen bouwen, moet het bestemmingsplan worden aangepast.	