

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan 'Norlingerweg 1 te Peize'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Norlingerweg 1 te Peize' heeft met ingang van 16 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht binnen de gestelde termijn.

De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

Er is na afloop van het opstellen van deze zienswijzennota contact geweest met de indieners van de zienswijze. Zij hebben aangegeven het gesprek dat geweest is met de initiatiefnemer als prettig ervaren te hebben. Ze vonden dit erg netjes, maar hebben toch een zienswijze ingediend met de hoop op aanpassingen met het oog op privacy. In deze zienswijzennota wordt aangegeven hoe hier mee om is gegaan.

1. Zienswijzen

1.1. Zienswijze 1

1. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat het bouwvlak van het 2^e (achterste) woning met schuur verder richting de Norlingerweg geplaatst wordt. Hierdoor wordt op meer afstand van de schouwsloot achter het perceel gebouwd. Een huis met schuur op korte afstand van de schouwsloot komt in de ogen van reclamant niet overeen met het verwijderen van de verstorende bebouwing.

Beantwoording

De woning van reclamant bevindt zich op een kleine 100 meter (98 meter) van de huidige verstorende bebouwing op het perceel Norlingerweg 1. Het college is van mening dat mede door verschillende bosschages, heggen en de genoemde afstand er beperkt zicht zal zijn op de huidige situatie. Het zicht verbeterd in de nieuwe opzet daarnaast aanzienlijk, omdat de nieuwe bewoner zijn bijgebouwen tot een minimale afstand van 30 meter van de genoemde schouwsloot zal moeten bouwen (waar de afstand nu 5 meter tot de schouwsloot is met bestaande bebouwing). Hierdoor neemt de afstand van de woning van reclamant tot mogelijke bebouwing toe. Dit zorgt in de ogen van B&W voor een verbetering van de ruimtelijke situatie ten opzichte van de woning van reclamant.

De achterste woning meer richting de Norlingerweg 1 te Peize plaatsen zorgt voor een stedenbouwkundige en ruimtelijk ongewenste situatie. Er dient voldoende afstand tussen de twee woningen op het perceel te blijven, zodat de achtertuin van Norlingerweg 1 niet direct grenst aan het voorerf van de achterste woning. Hiermee

wordt een stuk privacy en woongenot behouden. Ook het open karakter en groen wordt behouden op deze manier.

1.2. *Zienswijze 2*

1. Reclamant verzoekt de gemeente om de nieuwe woning graag verder naar voren te bouwen, richting Norlingerweg. Reclamant voelt zich anders bekeken.

Beantwoording

Burgemeester en wethouders volgen de jurisprudentie die geldt voor vrij uitzicht en/of volledige privacy. Dit recht is er volgens de bestaande jurisprudentie niet. Op dit moment bevindt zich op deze plek ook al bedrijfsbebouwing met ramen waar doorheen gekeken kan worden richting reclamant zijn perceel. Het achtererf (waar enige privacy wel logisch is) zal vanaf de nieuwe woning erg beperkt zichtbaar zijn en de woning ligt daarnaast op meer dan 70 meter van de woning van reclamant. Over de plaatsing van de achterste woning naar voren wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

2. Reclamant wil dat de bomenrij aan de westzijde van Norlingerweg 1 niet wordt gekapt, zodat de nieuwe woning geen vrij zicht heeft op het terrein van reclamant

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.1. Daarnaast is het begrijpelijk dat voor het woongenot enkele bomen worden gekapt, zodat er meer vrij zicht bestaat voor de nieuwe bewoners. Ook zorgt dit voor meer lichttoetreding in de woning.

3. Reclamant doet het voorstel dat het zicht van de nieuwe woning gericht wordt op de oostzijde richting Norlingerweg 3.

Beantwoording

Het is niet gebruikelijk dat er slechts aan één zijde van de woning lichttoetreding plaatsvindt door middel van ramen. Volledig zicht uitsluiten aan één zijde van de woning behoort dan ook niet tot de mogelijkheden, omdat er dan simpelweg niet aan het bouwbesluit voldaan kan worden. Er zal zodoende ook zicht zijn richting Norlingerweg 3. Het argument dat wordt gebruikt (zicht op reclamant zijn woning) wordt onder punt 1.2.1 ook beantwoord.

4. Reclamant begrijpt niet dat er een mogelijkheid bestaat voor een schuur van 100 m2 en vermoedt dat hier bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden

Beantwoording

Bedrijfsactiviteiten zijn enkel toegestaan in kleine omvang (aan huis verbonden beroep). Dit zijn bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in een woonomgeving. De maximale oppervlakte hiervoor bedraagt 45 m2.

De mogelijkheid voor 100 m2 aan bijgebouwen heeft nagenoeg elk woonperceel in de gemeente Noordenveld. Met een afwijking (of op een dusdanig groot perceel) zou zelfs tot 150 m2 aan bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

1.3. *Zienswijze 3*

1. Reclamant geeft aan dat in de toelichting onjuist wordt vermeld dat er overleg zou hebben plaatsgevonden met direct omwonenden.

Beantwoording

Reclamant heeft gelijk. Initiatiefnemer geeft aan dat zijn adviseur onterecht in de toelichting heeft vermeld dat er overleg had plaatsgevonden.

De gemeente is door andere omwonenden geattendeerd op het feit dat er geen overleg heeft plaatsgevonden. Vandaar dat op aandringen van de gemeente de initiatiefnemer alsnog een bijeenkomst heeft georganiseerd op zaterdag 26 maart met omwonenden. Reclamant was daarbij ook aanwezig. Na afloop heeft de initiatiefnemer een verslag overhandigd aan de gemeente.

2. Reclamant voert aan dat een woning in de tweede lijn ernstig afbreuk doet aan de privacy van direct omwonenden. Er wordt verzocht de woning van het plan te schrappen.

Beantwoording

De afstand van woning tot woning bedraagt 80 meter. Direct zicht op de woning zal daarom in de ogen van B&W beperkt blijven. Voor verdere beantwoording over zicht op het achtererf wordt verwezen naar punt 1.2.1 van deze zienswijzennota. De gemeente is van mening dat er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt voor onder andere de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen.

2. Wijzigingen

De zienswijzen hebben niet tot wijzigingen geleid.