



Zaaknummer:

Z/23/176920/D-529043



Nota van beantwoording zienswijze

behorend bij bestemmingsplan

Vriescheloo, Zuidwending naast 1

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zienswijze	4
Bijlage 1	6

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 6 december 2023. De reactietermijn eindigde op 18 januari 2024.

Deze 'Nota van beantwoording zienswijze' geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld, beantwoord en of dit tot wijzigingen heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming elektronisch via regels op de kaart (via Omgevingsloket) of www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijzen zijn genummerd, zodat de nota geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat.

2. Zienswijze

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend (zie onderstaand overzicht).

nr.	datum ontvangst	naam/organisatie	adres
1	19 december 2023		

Hierna wordt onder A een samenvatting van de zienswijze gegeven (de complete zienswijze is opgenomen in bijlage 1). Onder B staat de gemeentelijke reactie hierop en – indien van toepassing - onder C de doorvertaling ervan.

Zienswijze 1

- A1 Gezien het perceel om te zetten van landbouw/natuurgrond in een bouwka­vel is ons bezwaar dat er gezien de grote van het bouwperceel van 375m² (wat ruim groter is dan de meeste bouw percelen hier (behalve nr. 4) en gezien de hoogte dat het aangezicht behoorlijk verandert.
- B1 Het perceel is reeds voorzien van een woonbestemming, er is derhalve geen sprake van landbouw c.q. natuurgrond. Er is inderdaad een bouwvlak weergegeven met een dergelijke oppervlakte echter deze moet in samenhang worden gelezen met de bouwregel dat de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 300 m² bedragen. Deze kan dus niet volledig bebouwd worden, zeker niet wanneer de toekomstige bewoner eventuele bijbehorende bouwwerken wil plaatsen. Met de situering van het betreffende bouwvlak is beoogd om de woning te situeren voorop de kavel en niet te dicht bij de perceelgrenzen, maar de toekomstige bewoners hier nog wel enige vrijheid in te geven voor wat betreft de exacte situering. Er is een goothoogte opgenomen van 4 meter in samenhang met een dakhelling van tussen de 30 en 60 graden. Dit is een gangbare regeling in (moderne) bestemmingsplannen in onze gemeente en wijkt overigens maar zeer beperkt af van het geldende bestemmingsplan. De uiteindelijk te bouwen woning zal overigens worden getoetst aan de welstandnota door de commissie van omgevingskwaliteit deze heeft ook oog voor zaken als o.a. het aangezicht van de woning in relatie tot omliggende woningen.
- C1 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A2 Ons is in het verleden beloofd [...] waar al een groot gebouw staat.
- B2 De bestemming van het betreffende perceel heeft met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de voormalige gemeente Bellingwolde de bestemming 'woondoeleinden'. Van een verandering van de bestemming is dan ook geen sprake er wordt enkel een bouw­mogelijkheid toegevoegd (naast de reeds bestaande woning – nr. 1). Met de komst van de Woonvisie Westerwolde 2019-2024 zijn er weer mogelijkheden geschept voor het onder voorwaarden toevoegen van woningen in Westerwolde. Aan deze voorwaarden wordt in voorliggend geval voldaan. Het juridisch c.q. kadastraal splitsen van percelen is niet verboden en heeft geen invloed op de vaststelling van het bestemmingsplan.
- C2 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A3 De vorige verbouwing op nr. 1 [...] wat het aangezicht behoorlijk heeft verandert.
- B3 Voor kennisgeving aangenomen. Gestelde valt buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.
- C3 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A4 De initiatiefnemer heeft het wel over een 'Tiny House' [...] grote inbreuk op onze privacy zou betekenen.

- B4 De eventuele uitweg maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplan procedure. Elk perceel heeft in de basis recht op een uitweg (ongeacht het gebruik). Ook in de huidige situatie zou er sprake kunnen zijn van een uitweg. De beoogde ligging hiervan is niet bekend. De eventuele uitweg zal moeten voldoen aan de Algemene plaatselijke verordening en de beleidsregels uitwegen Westerwolde. Tevens zal hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden waarop bezwaar mogelijk is.
- C4 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A5 Omdat er in de buurt meer kleine kavels liggen [...] wezenlijk zou kunnen veranderen.
- B5 Voorliggende kavel is getoetst aan de Woonvisie Westerwolde 2024 en voldoet aan de hierin gestelde voorwaarden. Eventuele andere kavels dienen hier ook aan te voldoen. Of dit het geval is kan op dit moment bij afwezigheid van (concrete) plannen niet worden beoordeeld.
- C5 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A6 Volgens de ecooloog loopt er [...] eentonig bebouwde landbouwgrond.
- B6 Onderdeel van de procedure is een ecologische beoordeling door een adviesbureau gespecialiseerd in natuur en ecologie. Wij hebben geen aanleiding om te twijfelen aan de zorgvuldigheid waarmee deze beoordeling is opgesteld. Het feit dat er af en toe een haas (of andere fauna) loopt maakt niet dat er, mede door legio uitwijkmogelijkheden, verblijfsplaatsen of (essentiële) foerageergebieden verloren gaan van beschermde diersoorten.
- C6 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A7 Tevens zou eventueel bouwverkeer [...] veel hinder zou ontstaan.
- B7 Bouwverkeer is inherent aan het bouwen van een woning en is natuurlijk tijdelijk van aard. Bij de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning zal op basis van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (bbi) een bouwveiligheidsplan moeten worden overlegd. Hierin is ook o.a. aandacht voor de veiligheid van buurtbewoners en weggebruikers. Eventuele schade aan bermen dient door de veroorzaker te worden hersteld.
- C7 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A8 We hopen dat u met ons [...] langs onze tuin te krijgen.
- B8 Eén van de appellanten is naar aanleiding van de zienswijze langs geweest voor een toelichting op het bestemmingsplan. Tevens is er door appellanten gebruik gemaakt van het geven van een toelichting op hun zienswijze bij de hoorcommissie.
- C8 De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.

Bijlage 1:

Zienswijze:

18-12-2023



Z/23/183847/D-511457
19 december 2023

Betreft:
Bestemmingsplan Vriescheloo naast 1
NL.Imro.1950 BP 2312-on01.
Bezwaarschrift 15-12-2023

Gezien het perceel om te zetten van landbouw/natuurgrond in een bouw perceel is ons bezwaar dat er gezien de grootte van het bouwperceel van 375 m² (wat ruim groter is dan de meeste bouw percelen hier behalve no 4) en gezien de hoogte dat het aanzicht behoorlijk verandert.

Ons is in het verleden beloofd dat er op de Zuidwending en aanliggende "natuurgebied De Gaast" nooit gebouwd zou mogen worden. Dit volgens ontwerpbesluit 1998 buitengebieden waar niet zomaar gebouwd mag worden en ook niet van bestemming veranderen van agrarisch naar bouwgrond waardoor het perceel ook voor anderen aantrekkelijk zou worden voor verkoop waardoor het perceel juridisch gesplitst wordt wat volgens mij niet is toegestaan.

Volgens ons is de indertijd afgegeven bouwvergunning afgegeven op het huis no 1 waar al een groot gebouw staat.

De vorige verbouwing op no 1 leverde een grote paardenstal op die verbouwd werd naar onderdak met slaapkamers en sauna en zwembad zo groot dat het vanaf Wedde zichtbaar is wat het aanzicht behoorlijk heeft veranderd.

De [REDACTED] heeft het wel over een "Tiny house" gehad maar niet over een grote bouwperceel waar gezien de ecologie geen bomen hoeven te worden gekapt dat er maar 1 conclusie overblijft wat betreft de inrit en dat is pal voor onze ramen wat een grote inbreuk op onze privacy zou betekenen

Omdat er in de buurt meer kleine kavels liggen zijn we bang dat dit een aanzuigende werking wat betreft bebouwing uitlokt waardoor onze buurt wezenlijk zou kunnen veranderen

Volgens de ecoloog loopt er af en toe een verdwaalde haas rond maar het bosje en veldje wordt regelmatig bezocht door een groep ree en vossen en de steenmarter komt hier ook zeer frequent voor om dat deze dieren ook geen schuilplaats meer hebben op de eentonig bebouwde landbouwgrond

Tevens zou eventueel bouwverkeer heel veel overlast betekenen gezien de zeer smalle betonweg waarvan de berm nu al kapot gereden wordt door (landbouw)verkeer waardoor er geen parkeer mogelijkheid is aan beide zijden zo dat hierdoor veel hinder zou ontstaan.

We hopen dat U met ons ([REDACTED]) en ons in gesprek wilt gaan om onze bezwaren meer toe te lichten en dat wij onze zeer gewaardeerde rust en vrijheid behouden en geen ontsluitingsweg langs onze tuin krijgen.