

Datum overleg:	13 november 2023
Onderwerp overleg:	Bestemmingsplan Hoofdstraat 133-I Midwolde
Aanwezig:	ca. 10 omwonenden, eigenaren, ambtenaar gemeente
Afwezig:	2 omwonenden hebben zich afgemeld

Naar aanleiding van het door de gemeente opgestelde ontwerpbestemmingsplan is er opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de omwonenden zijn uitgenodigd. Op 9 maart 2022 heeft het college van B&W per brief aangegeven dat zij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan een woonlocatie met bepaalde kaders en onder bepaalde voorwaarden. Kort daarna is er een informatiebijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd waarbij die kaders en voorwaarden zijn gepresenteerd. Bij deze bijeenkomst waren de direct omwonenden en een ambtenaar van de gemeente aanwezig. Met het ontwerpbestemmingsplan zijn we bij de volgende stap in het proces. Vandaar dat opnieuw een bijeenkomst is georganiseerd. De twee omwonenden welke zich vooraf hebben afgemeld zijn nadien persoonlijk door de eigenaar/gebruiker mondeling ingelicht over de plannen en het verloop van de informatieavond.

De huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan

Er geldt nu nog een agrarische bestemming met een maximaal bebouwbaar oppervlakte van 5000 m². Er staat een loods van 200 m², en er is een bouwvergunning aanwezig voor de bouw van een loods van 600 m². Bij het inwerking treden van het ontwerpbestemmingsplan vervalt de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf uit te oefenen en het recht om de loods van 600 m² te bouwen. De maximaal bebouwbare oppervlakte wordt verlaagd van 5000 m² naar 800 m². Dit kan gezien worden als een verbetering.

Oppervlakte van te bouwen gebouwen

De plankaart is ambtelijk toegelicht. Door enkele omwonenden wordt aangegeven dat de bouwmogelijkheden van 800 m² veel is. Daarnaast geven zij aan dat de gebruiker/eigenaar niet door hen wordt vertrouwd en dat zij tevens de gemeente niet vertrouwen. Dit wantrouwen wordt volgens hen veroorzaakt door zaken die hebben plaatsgevonden in het verleden. Uit dat wantrouwen is een angst ontstaan voor oneigenlijk gebruik van het pand voor bedrijfsdoeleinden of voor de realisatie van meerdere woningen op het perceel.

Door de eigenaar/gebruiker wordt uitgelegd dat een bedrijf aan huis mogelijk is. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte voor een beroep- of bedrijf aan huis niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke grondoppervlakte van het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Over het aantal woningen is opgenomen dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 woonhuis mag worden gebouwd. Opnieuw wordt uitgelegd dat het huidige plan een verlaging betekent van het totaal te bebouwen oppervlakte inhoud: van 5000 m² naar 800 m². Een omwonende geeft aan dat hij deze uitleg als chantage ervaart.

De eigenaar/gebruiker geeft aan dat er in de afgelopen jaren in de buurt een tweetal panden van vergelijkbare omvang als in het ontwerpvoorstel van 800 m² een woonbestemming hebben gekregen. Deze panden liggen in de directe omgeving van de Hoofdstraat 133-1, de bewoners van deze panden zijn niet aanwezig bij dit overleg en hebben zich vooraf afgemeld.

De eigenaar/gebruiker vraagt de aanwezige omwonenden waarom de geuite bedenkingen tegen het gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan, niet van toepassing zijn op deze andere 2 panden en dat het opvalt dat geen van de omwonenden hiertegen bezwaar heeft gemaakt. Verder vraagt hij wat hij moet doen om het vertrouwen met de omwonenden te verbeteren en herstellen. Hierop komt geen duidelijk antwoord vanuit de omwonenden.

Een andere omwonende geeft aan dat hij geen behoefte heeft aan wijzigingen en dat hij vindt dat de huidige agrarische bestemming dient te blijven omdat er al te veel agrarische bestemmingen verdwijnen in het buitengebied.

Bodemonderzoek

Een omwonende vraagt of er bodemonderzoek is uitgevoerd. Door de mest van de zwijnen zou de bodem vervuild kunnen zijn geraakt. Dat onderzoek is nog niet uitgevoerd. Wel is het verplicht om dit bodemonderzoek aan te leveren bij de aanvraag van een bouwvergunning. Omdat de locatie in het bodemloket niet als verdacht is aangemerkt is een onderzoek op dit moment niet nodig om de uitvoerbaarheid aan te tonen.

Aanzicht op de woning

Een omwonende merkt op dat hij het erg zou waarderen dat wanneer de woning is gebouwd de bomen voor de woning zouden worden verwijderd en dat tevens het toegangshek tot het terrein wordt verwijderd.

Rol van de gemeente

Gevraagd wordt wat het standpunt van de gemeente is. Het college heeft een besluit genomen om een bestemmingsplan op te laten stellen en deze in procedure te brengen. Hierbij heeft het college ook in principe ingestemd met de oppervlakte aan gebouwen. Het college zou door nieuwe inzichten uit bijvoorbeeld zienswijzen hierop kunnen terugkomen. De gemeenteraad is echter het bevoegd gezag. De raad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast en is niet gebonden aan een besluit van het college. De raad maakt zijn eigen afweging waarbij het advies van het college wordt meegenomen maar ook de eventuele zienswijzen.

Procedure

Ambtelijk wordt de procedure uitgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal nog in 2023 ter inzage worden gelegd. Dan is het plan in te zien in het gemeentehuis in Zuidhorn en ook op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan ligt zes weken ter inzage waarbinnen iedereen zienswijzen mag indienen. De binnengekomen zienswijzen worden beantwoord door het college en samen met het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de raad. De gemeenteraad besluit uiteindelijk over het vaststellen van het bestemmingsplan. Als de raad het plan vaststelt, zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd voor zes weken. Dan kunnen diegenen die een zienswijze hebben ingediend en/of belanghebbenden in beroep gaan bij de Raad van State.

Situatie rondom eigendom grond

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de gemeenteraad uiteindelijk beslist over het vaststellen van het bestemmingsplan. Dat besluit wordt genomen nadat de gebruiker/eigenaar het volledige eigendom heeft verkregen over de locatie Hoofdstraat 133-1. Dit is op dit moment nog niet het geval. Gezien de juridische afwikkeling in een vergevorderd stadium is, kan de procedure voor het bestemmingsplan wel al worden gestart. Er is voldoende concreet zicht dat de eigenaar/gebruiker volledig eigenaar wordt en daarmee het bestemmingsplan realiseerbaar wordt.