Zienswijzennota bij het bestemmingsplan
“Thedemaborg Nietap”

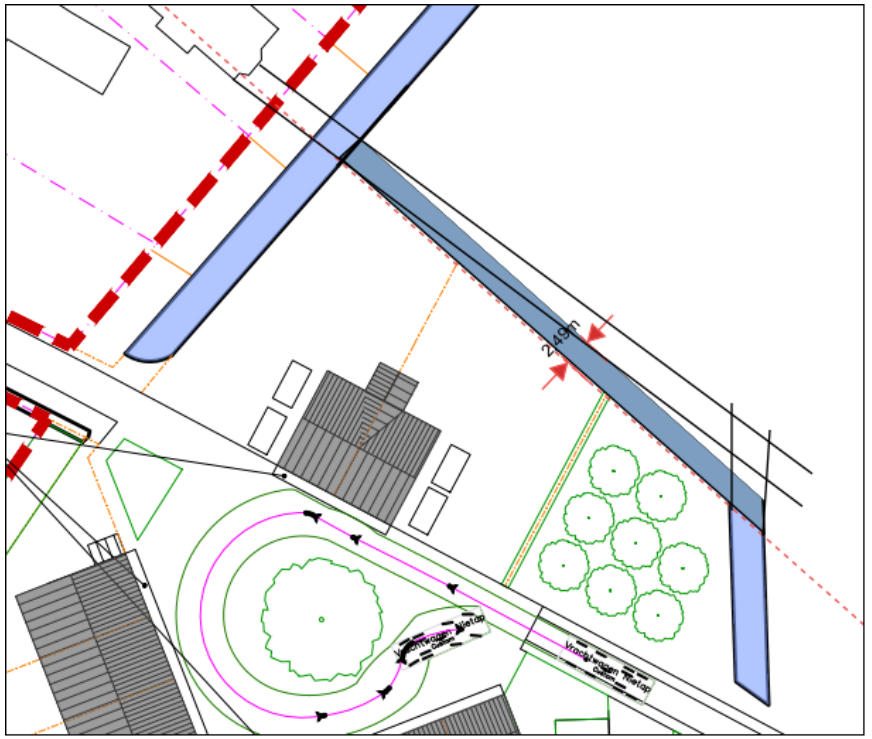
Behoort bij het raadsbesluit d.d. 15 juni 2022

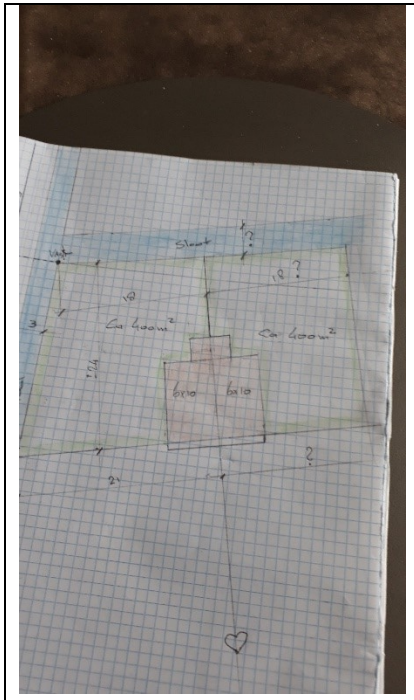
1. Inleiding

Van 2 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Thedemaborg Nietap” voor iedereen ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt het juridisch en planologisch mogelijk dat de voornamelijk agrarische bestemming ter plaatse wordt gewijzigd in voornamelijk een woonbestemming waardoor 43 woningen rondom de oude borglocatie kunnen worden gebouwd. Tijdens de genoemde termijn is één (mondelinge) zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig binnen de termijn ingediend en voldoet aan de wettelijke voorwaarden en is daarmee ontvankelijk.
In de voorliggende nota is de ingediende zienswijze beantwoord en is daarnaast aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Beantwoording

Zienswijze	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
Indieners wonen aan Thedemalaan. Het perceel grenst aan de achterzijde aan de te bebouwen gronden uit het bestemmingsplan. De woning staat, anders dan de andere woningen aan de Thedemalaan, met de voorzijde gekeerd naar het plangebied van het bestemmingsplan. De indieners hebben daar vrij uitzicht over weiland. Tegen het bouwen op de locatie Thedemaborg op zich hebben indieners geen bezwaar. Het plan voorziet o.a. in de bouw van 2 woningen met tuin achter 2 woningen aan de Thedemalaan. Eén van deze tuinen grenst voor een deel aan het perceel van indieners. Wel is er een waterloop / sloot ontworpen tussen de tuinen. En is er	In het algemeen geldt dat blijvend vrij uitzicht nooit kan worden gegarandeerd. Nederland verandert, er wordt gebouwd en dat zorgt voor voortdurende veranderingen in de woon- en leefsituatie voor de bewoners van bestaande bebouwing. Er is overleg gevoerd tussen gemeente, ontwikkelaar en de indieners van de zienswijze. Er is een beperkte mogelijkheid om het plan aan te passen om tegemoet te komen aan de wensen van de indieners. Dat bestaat eruit dat het hoekpunt van de haakse sloot die in het verlengde ligt van het perceel van de indieners, 2,5m in zuidelijke richting wordt opgeschoven en in het verlengde komt te liggen van de buitenkant van het raam in de voorgevel van de woning van de indieners. Tevens wordt vanaf dat punt de sloot iets gedraaid in noordelijke richting. Op die manier blijft vrij uitzicht mogelijk vanuit het raam over sloot en weiland. Er kan echter niet worden tegemoet gekomen aan de wens om de sloot met nog eens 3m verder op te schuiven tot op de erfgrens met de	*Ja, de verbeelding van het plan wordt aangepast om deels tegemoet te komen aan de wensen van de indieners.*

haaks op deze waterloop ter hoogte van de tuin van indieners een andere sloot ontworpen. Indieners maken er bezwaar tegen dat de nieuwe tuin achter hun perceel komt te liggen. Daardoor zal het uitzicht mogelijk verstoord worden (b.v. door de bouw van een schutting) en zal hun privacy worden aangetast. Dit zal vooral zo zijn omdat hun woning met de voorkant dicht op de achtererfgrens staat en indieners daar van zon en uitzicht kunnen genieten. Indieners hebben twee foto's van het uitzicht vanuit hun tuin bijgevoegd om de situatie te verduidelijken. Het voorstel is dat de haakse sloot in zuidelijke richting wordt verschoven tot aan de erfgrens tussen de 2 woningen Thedemalaan. Op die manier zal het vrije uitzicht behouden kunnen blijven. Indieners hebben op een later moment nog een tekening voorgelegd met een nader voorstel, die hieronder is afgebeeld. Daarop wordt de haakse sloot nog verder naar het zuiden verschoven en de vorm van de beide nieuwe kavels en de positie van het nieuwe bouwblok gewijzigd.	buren. Dat zou de tuin achter de linker nieuw te bouwen woning aanzienlijk verkleinen. De gekozen oplossing is gunstig voor de oppervlakte van de rechter nieuw te bouwen woning. Hieronder de gekozen wijziging op kaart.  Het nadere voorstel van de indieners behelst het opschuiven naar het oosten van het nieuwe woonblok en het verschuiven van de grens van de rechter nieuwe woning ten koste van het getekende 'bosje'. Daarmee worden de kavels breder en kan de diepte ervan beperkt worden, zodat de bovengrens nog eens met genoemde 3m kan worden verschoven. Zo zou per saldo voor de nieuwe woningen de tuin een even grote oppervlakte behouden.	

	Dit stuit op bezwaren. Het woonblok is exact op deze plek gepositioneerd vanwege de geluidsbelasting van de N372. Deze belasting is berekend op 51 dB, een overschrijding van 1 dB ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde. Voor deze overschrijding zal een hogere grenswaarde worden verleend. Opschuiven van het blok brengt het dichterbij de N372 waardoor de geluidsbelasting zal toenemen. En dat is ongewenst. De winst voor indieners van deze aanpassing zou minimaal zijn vergeleken met de planaanpassing die ervoor nodig is. Wij stellen daarom voor deze aanpassing niet te honoreren. Om de indiener toch nog verder tegemoet te komen zal de sloot nog een extra meter zakken maar blijft de positie van de woningen ongewijzigd. De verloren m2's grond in de woonbestemming worden gecompenseerd ten koste van de oppervlakte groen in de rechts gelegen groenbestemming.	