

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Het bouwen van een woning op het perceel Simon Koopmanstraat 161 te Wervershoof.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 3 maart t/m 13 april 2017.

Zienswijze ingekomen: 31 januari 2017
Reclamant 1

De brief van reclamant 1 is ontvangen op 31 januari 2017 naar aanleiding van de publicatie "aanvraag omgevingsvergunning". Wij beschouwen deze brief als een zienswijze.

Inhoud zienswijze:

Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de bouw van de woning.

1. Reclamant geeft aan dat dit perceel de bestemming "wonen" zonder bouwvlak heeft gekregen. Eerdere verzoeken voor een andere bestemming zijn altijd geweigerd.
2. Reclamant geeft aan dat de woning staat gepland op één meter van de erfgras. De regels in het bestemmingsplan geven drie meter aan.
3. Reclamant vreest verzakking van zijn perceel met een kelderbak van 6 m bij 15 m met een diepte van 2.70 m. Verder verwacht reclamant bovenmatig veel grondwater onder zijn woning.
4. Reclamant verwacht verlies aan privacy doordat de woning circa 7 tot 8 m achter zijn woning reikt. Reclamant heeft achter zijn woning een terras.
5. Reclamant merkt op dat er een dakkapel op de eerste verdieping komt met uitzicht op terras en achtertuin.
6. Reclamant geeft aan dat de woning erg hoog wordt en boven de woningen van de directe bureu uitsteekt.
7. Reclamant geeft aan dat hij bij afgifte van een omgevingsvergunning een verzoek om planschade indient.
8. Reclamant schrijft dat de aanvrager het perceel recent heeft gekocht. Bij de aankoop was al bekend dat de verkoper geen andere bestemming op het perceel wist te realiseren.

Reactie:

Ad.1

Deze opmerking van reclamant klopt.

In de reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Dorpskernen III" van 21 mei 2013 staat in de reactie op de zienswijze van de eigenaren van Simon Koopmanstraat 163 het volgende: "In het voorontwerp had deze reststrook een groenbestemming, maar bij nader inzien is dit niet helemaal juist geweest, omdat het gronden van een particulier betreft. Daarom is op betreffend perceel een woonbestemming zonder bouwblok opgenomen. De ontwikkelaar heeft om een woonbestemming gevraagd. De gemeente heeft bij diverse verzoeken echter aangegeven op betreffend perceel geen woning toe te staan. Aangezien hier geen woning kan worden gebouwd hoeft reclamant niet te vrezen voor aantasting van de leefbaarheid."

Ad. 2

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 3

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 4

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 5

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 6

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 7

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 8

Deze opmerking van reclamant klopt. Aanvrager heeft het perceel van circa 630 m² voor € 30.000,- gekocht op 31 oktober 2016. In mei 2016 is een principeverzoek voor de bouw van een woning afgewezen. Hierdoor ging de verkoop destijds niet door.

Zienswijze ingekomen: 7 april 2017
Reclamant 2

Inhoud zienswijze:

Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de bouw van de woning.

1. Reclamant schrijft dat hij in 2013 een zienswijze heeft ingediend tegen het bestemmingsplan "Dorpskernen III". Reclamant vreesde aantasting van de leefbaarheid als op dit strookje grond een woning wordt gebouwd.
2. Er is geen sprake van algemeen belang maar een individueel belang. Reclamant ondersteunt het advies van stedenbouwkundige ir. H. van den Berg van 16 februari 2017.
3. Significante stijging van energiekosten door het missen van zonlicht.
4. Vrees voor waterlast vanwege toename bebouwing.
5. Door toename van 7 woningen i.p.v. 5 woningen is er meer verkeer en drukte.
6. De bestaande sloot is voor de helft gedempt en er is reeds een beschoeiing geplaatst.

Reactie:

Ad. 1

Deze opmerking van reclamant klopt.

In de reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Dorpskernen III" van 21 mei 2013 staat in de reactie op de zienswijze van de eigenaren van Simon Koopmanstraat 163 het volgende: "In het voorontwerp had deze reststrook een groenbestemming, maar bij nader inzien is dit niet helemaal juist geweest, omdat het gronden van een particulier betreft. Daarom is op betreffend perceel een woonbestemming zonder bouwblok opgenomen. De ontwikkelaar heeft om een woonbestemming gevraagd. De gemeente heeft bij diverse verzoeken echter aangegeven op betreffend perceel geen woning toe te staan. Aangezien hier geen woning kan worden gebouwd hoeft reclamant niet te vrezen voor aantasting van de leefbaarheid."

Ad. 2

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 3

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 4

Deze opmerking van reclamant is niet meer relevant. Zie onze reactie onder ad. 1.

Ad. 5

Deze opmerking van reclamant heeft geen betrekking op deze aanvraag. Wij geven hier dan ook geen reactie op.

Ad. 6

Deze opmerking van reclamant heeft geen betrekking op deze aanvraag. Wij geven hier dan ook geen reactie op.

Zienswijze ingekomen: 18 april 2017

Inhoud zienswijze:

Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de voorgenomen weigering.

1. Voorgeschiedenis. Reclamant geeft aan dat de gemeente in het verleden diverse principeverzoeken voor de bouw van een woning heeft afgewezen.

2. Principeverzoek. Reclamant heeft op 20 oktober 2016 een principeverzoek ingediend voor een woning met een bouwvlak van 8 x 15 meter. Reclamant verzoekt hierbij om een ruimtelijke motivatie.
3. Overleg op 2 december 2016 met collega's van de afdeling Omgeving & Samenleving en de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.
4. Omgevingsvergunning ingediend op 11 januari 2017.
5. Stedenbouwkundige onderbouwing van 16 februari 2017. Reclamant twijfelt aan de onafhankelijkheid van de stedenbouwkundige. Reclamant is het niet eens met de inhoud van het advies. Reclamant vreest verpaupering van het perceel.
6. Hoe nu verder
7. Verzoek toesturen gegevens

Reactie:

Ad. 1

Deze opmerking van reclamant heeft geen betrekking op deze aanvraag. Wij geven hier dan ook geen reactie op. We nemen dit voor kennisgeving aan.

Ad. 2

Deze opmerking van reclamant heeft geen betrekking op deze aanvraag. Wij geven hier dan ook geen reactie op. We nemen dit voor kennisgeving aan.

Ad. 3

Deze opmerking van reclamant heeft geen betrekking op deze aanvraag. Wij geven hier dan ook geen reactie op. We nemen dit voor kennisgeving aan.

Ad. 4

Omdat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan en er geen binnenplanse afwijking mogelijk is, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Op 27 februari 2017 heeft de gemachtigde op zijn verzoek het stedenbouwkundig rapport en de "Beleidsregels inbreiding- en herstructureringslocaties" ontvangen.

Ad. 5

De stedenbouwkundige is niet in dienst van de gemeente en werkt als zelfstandige. Incidenteel maken wij op declaratiebasis gebruik van zijn diensten. Er is geen sprake van een niet-objectief advies. Dat reclamant het niet eens is met de inhoud van het advies nemen wij voor kennisgeving aan.

De vrees voor verpaupering achten wij niet terecht, omdat het perceel al vele jaren braak ligt. Het is aan de eigenaar van de grond om verpaupering tegen te gaan. De gemeente heeft hierop geen invloed. Dit heeft geen invloed op ons voornemen de vergunning te weigeren.

Ad.6

Op 25 april 2017 is er een gesprek geweest tussen reclamant, zijn gemachtigde en zijn deskundige en de portefeuillehouder. Wij hebben na dit gesprek en de aanvullende informatie van 26 april 2017 geen aanvullende zienswijze van reclamant ontvangen. Wij concluderen dat de aanvullende informatie voor reclamant helder is geweest.

Ad. 7

Op 26 april 2017 heeft reclamant per e-mail de gevraagde informatie ontvangen. Met toepassing van de "Beleidsregels inbreiding- en herstructureringslocaties" is medewerking verleend voor de herstructurering van Wijzend 29 en Tripkouw 17. Met toepassing van genoemde beleidsregel is nimmer medewerking verleend aan een inbreidinglocatie.

Conclusie:

Naar aanleiding van het bovenstaande concluderen wij dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven ons standpunt te wijzigen. Wij blijven bij ons voornemen de vergunning te weigeren.