



Nota van beantwoording zienswijzen

behorend bij het wijzigingsbesluit omgevingsplan
Noorderstraat 20 Noordbroek

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen/commentaar/wijzigingen
3. Reacties overlegpartners
4. Ambtshalve aanpassingen

Bijlage 1: Zienswijze (geanonimiseerd)

Bijlage 2: Overzicht indieners zienswijze (niet openbaar, uitsluitend voor raadsleden)

1. Inleiding

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Noorderstraat 20 Noordbroek (hierna: plan) heeft vanaf 30 mei 2024 zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 29 mei 2024 in het gemeenteblad, De Regiokrant en via de gemeentelijke website (en www.omgevingswet.overheid.nl). De reactietermijn eindigde op 10 juli 2024.

Deze Nota van beantwoording zienswijzen geeft weer welke zienswijze is ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur is beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan heeft geleid. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het plan op internet gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijze is genummerd, zodat de nota geen NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld. Ook is een ambtelijke wijziging hierin beschreven.

2. Zienswijzen, commentaar en wijzigingen

Tijdens de terinzagelegging van het plan is 1 zienswijze ingediend. Deze is binnen de wettelijke termijn van zes weken ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is in een apart document opgenomen (zie bijlage 1).

Hieronder 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 in het wijzigingsbesluit op het omgevingsplan. De zienswijze is onderverdeeld in nummers. Naar de indiener van de zienswijze wordt hieronder verwezen als 'indiener'.

Zienswijze 1

A1 De indiener wenst een aanpassing van de grens van het bouwblok. Er bestaat volgens de indiener onduidelijkheid over de verlegging van de grens naar het noorden. Drie meter vindt de indiener prima, maar het is volgens de indiener meer dan 10 meter. Indiener geeft daarnaast ook aan bevreesd te zijn voor toekomstige vergrotingen.

B1 Het bouwvlak is in voorliggend plan niet aangepast ten opzichte van de bestaande situatie. De grens van de functie 'wonen' is wel opgeschoven in voorliggend plan. De indiener verwijst naar het landschappelijk inpassingsplan waarin staat dat het woonperceel met circa 3 meter wordt uitgebreid naar het noorden. Het betreft een uitbreiding van circa 8 meter naar het noorden, zie hiervoor de verbeelding in het wijzigingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan gaat alleen over het landschappelijk inpassen van het plan (planten van bomen en beplanting). Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het landschappelijk inpassingsplan als het gaat om bijvoorbeeld het bouwvlak en de begrenzing van functies.

Het woonperceel wordt vergroot met circa 8 meter richting het noorden, vanwege het huidige gebruik op dat deel van het perceel (oprit/erf) en het toevoegen van de aanduiding voor het hobbymatig houden van paarden. Aan het deel van het plangebied waar alleen de functie wonen wordt uitgebreid worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegekend. Hier gelden alleen de algemene regels voor wonen, dat zegt dat het onder andere gebruikt mag worden voor groenvoorzieningen, parkeren en wegen voor intern verkeer.

Op dat deel waar de aanduiding 'hobbymatig paarden houden' is toegevoegd wordt het mogelijk gemaakt om, onder voorwaarden, hobbymatig paarden te houden en faciliteiten te realiseren. Deze aanduiding bevindt zich op 30 meter afstand tot de uiterste situering van een hindergevoelig gebouw van derden. Om hier, op afstand van buurpercelen, faciliteiten te kunnen realiseren is een verbreding vereist ten opzichte van de bestaande grens van de functie wonen. Op deze manier kunnen de faciliteiten binnen de aanduiding geclusterd worden gerealiseerd, waardoor het perceel een woonuitstraling blijft houden. Deze aanduiding is in lijn met de woonfunctie.

De opmerking over de vrees over eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst is niet relevant voor deze wijziging. Voorliggend plan gaat alleen over voorliggend ontwikkeling en niet over mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Als er in de toekomst activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het plan zal daartegen worden opgetreden.

C1 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A2a De indiener wenst dat het pad verplaatst wordt naar naast de woning.

B2a Zoals toegelicht onder B1 is de grens van de functie 'wonen' noordelijk verschoven. Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van deze grens.

C2a Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A2b De indiener wenst dat de bestrating rondom de boom verwijderd wordt, omdat deze beeldbepalende boom door de bestrating is kapotgegaan en tot de stam moest worden teruggesnoeid. Als de bestrating verwijderd wordt kan de boom weer groeien.

B2b De boom aan de voorkant van het perceel is opgenomen in de 'Lijst waardevolle en monumentale houtopstanden gemeente Midden-Groningen 2020', die is gebaseerd op artikel 4:11 van de Algemene Plaatselijke Verordening Midden-Groningen. Deze bomenlijst is van belang voor de verlening van een kapvergunning. Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een evenredige toedeling van functies aan deze locatie speelt de staat van de boom geen rol. Het ligt op de weg van de eigenaar van de boom om de boom te onderhouden in zijn privaatrechtelijke hoedanigheid van eigenaar.

C2b Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A2c De indiener geeft aan dat er met de planontwikkeling geen rekening wordt gehouden met het door de jaren heen ontstane beeld zoals is omschreven in de ontstaansgeschiedenis en heeft ter ondersteuning van zijn zienswijze foto's overlegd. De indiener refereert bij het ontstane beeld naar het eerste beeld dat er een arbeiderswoning stond op een smal erf met een kleine schuur en ruim uitzicht op het land.

B2c Het plangebied betreft een woonperceel met daarnaast een agrarisch perceel. Deze percelen zijn bestemd als 'Woongebied' en 'Agrarisch' in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Er wordt door de indiener bij het ontstane beeld van het plangebied gerefereerd naar het eerdere beeld van het perceel als arbeiderswoning op een smal erf, met een kleine schuur en ruim uitzicht op het land. Hierbij moet opgemerkt worden dat de indiener slechts naar de feitelijke situatie en niet naar de planologische situatie kijkt van de afgelopen jaren. De percelen hebben in ieder geval vanaf 1998 de bestemmingen 'Woongebied' en 'Agrarisch'. De planologische situatie heeft meer ruimte geboden dan er in de praktijk aan bouwwerken aanwezig was. De planologische situatie wijkt daarmee af van de feitelijke situatie.

De hoofdzaak van het plan is dat het plangebied ingericht blijft als woonperceel. Het hobbymatig houden van paarden geldt als ondergeschikte activiteit aan het wonen. Met het planvoornemen blijft de woonuitstraling van het perceel gewaarborgd.

Bij het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen (bijlage IV - motivering). Het landschappelijk inpassingsplan schrijft voor hoe de bestaande kwaliteiten van het landschap behouden worden met het planvoornemen. Het landschappelijk inpassingsplan regelt dat de openheid van het landschap niet wordt aangetast en dat het karakter van groene linten wordt versterkt. Hiermee wordt de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het lint behouden en versterkt. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in artikel 21.10 'Voorwaardelijke verplichting' van de regels van het plan geborgd. Door middel van het landschappelijk inpassingsplan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten en de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

C2c Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A3 De indiener wenst dat er een voorschrift wordt opgenomen dat regelt dat de bestaande schuur niet meer mag worden gebruikt als stal. In het overgangsrecht/gewoonterecht staat beschreven dat het oude grondgebruik nog gebruikt mag worden in de nieuwe situatie. De indiener wil weten hoe dit is geregeld.

B3 Voorliggend plan sluit uit dat de bestaande schuur mag worden gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. In artikel 21.9 van het plan zijn de algemene regels over het hobbymatig houden van paarden geregeld en artikel 21.18 regelt de beoordelingsregels voor bouwwerken ten behoeve van hobbymatig paarden houden. Artikel 21.9 schrijft voor dat de activiteit (het hobbymatig houden van paarden) en de daarbij behorende voorzieningen op een afstand van minimaal 30 meter van de uiterste situering van een hindergevoelig gebouw van derden is gesitueerd en niet achter het woonperceel van derden. Artikel 21.18 schrijft voor dat het bouwen van bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden uitsluitend is toegestaan binnen de aanduiding 'hobbymatig paarden houden'. Deze artikelen sluiten uit dat de bestaande schuur gebruikt mag worden voor het hobbymatig houden van paarden, omdat deze binnen de richtafstand van 30 meter ligt tot de uiterste situering van een hindergevoelig gebouw van derden en niet ligt binnen het daarvoor aangewezen aanduidingsvlak.

In artikel 21.25 van het plan is het overgangsrecht voor gebruiksactiviteiten geregeld. Artikel 21.25 lid 4 regelt dat het overgangsrecht niet van toepassing is op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit artikel geeft aan dat er geen overgangsrecht geldt op de bestaande schuur, omdat het gebruik reeds in strijd was met het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde (2017).

Daarnaast is gebleken uit de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan dat de eigenaren de activiteiten/faciliteiten zullen realiseren binnen het daarvoor aangewezen aanduidingsvlak. Uit de aanvraag blijkt dus dat zij afstand doen van het gebruik van de huidige schuur voor het houden van paarden.

C3 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A4a Indiener wenst dat er een voorschrift wordt opgenomen die de boom aan de voorkant op het perceel beschermd.

B4 De boom aan de voorkant van het perceel is opgenomen in de lijst 'waardevolle en monumentale houtopstanden gemeente Midden-Groningen 2020' die is gebaseerd op artikel 4:11 van de Algemene Plaatselijke Verordening Midden-Groningen. Deze bomenlijst is van belang voor de verlening van een kapvergunning. In het kader van deze bomenlijst kunnen geen voorschriften worden gesteld ter bescherming van de boom. Zoals hiervoor onder B2 is overwogen speelt de boom in het kader van een evenredige toedeling van functies aan deze locatie geen rol bij de belangenafweging die tot het besluit heeft geleid. Er is daarom evenmin aanleiding op grond daarvan een voorschrift als gevraagd door indiener aan het besluit te verbinden.

C4 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A4b Indiener wenst vrij uitzicht te behouden.

B4b Op grond van vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht (zie voorbeeld: uitspraak 20 april 2022

ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10). Dat neemt niet weg dat het belang van de indiener betrokken moet worden in de belangenafweging. Dit belang is meegenomen in de belangenafweging. Op grond van deze belangenafweging is geconcludeerd dat het vrije uitzicht niet zodanig wordt belemmerd door de aangevraagde ontwikkeling, dat er aanleiding is om geen medewerking te verlenen aan het plan. Er is een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan, namelijk het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving.

C4b Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A5a De indiener wenst dat de paardenstal 50 meter uit de erfgrens met de burens wordt gerealiseerd.

B5a In 2019 is het beleid Paardenhouderijen Midden-Groningen opgesteld. Hierin is opgenomen dat voor een bedrijfsmatige paardenhouderij een richtafstand van 50 meter geldt en voor een hobbymatige paardenhouderij een richtafstand van 30 meter. De impact bij het hobbymatig houden van paarden is aanzienlijk minder dan die van een bedrijfsmatige paardenhouderij. Er is geen sprake van een bedrijfsvoering. Bovendien is het aantal paarden gemaximeerd op 5 stuks. Bij het hobbymatig houden van paarden gaat het om aanzienlijk kleinere activiteiten die moeten passen binnen een woonbestemming. Dergelijke activiteiten zijn vergelijkbaar met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven zoals eveneens binnen de woonbestemming in de gemeente is toegestaan. Voorliggend plan maakt het mogelijk om hobbymatig, als ondergeschikte functie bij het wonen, paarden te houden. De bijbehorende voorzieningen, zoals een paardenbak, mogen alleen voor het eigen hobbymatige gebruik worden gerealiseerd. Het plan sluit aan bij het genoemde beleid en houdt daarmee 30 meter aan als richtlijn voor het hobbymatig houden van paarden.

C5a Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A5b Indiener wil weten waar de wasplaats voor de paarden wordt gerealiseerd. Deze ligt momenteel tegen de erfgrens.

B5b In het plan is opgenomen in artikel 21.9 'Algemene regels over het hobbymatig houden van paarden' onder 6 dat activiteiten en de daarbij behorende voorzieningen zich bevinden op een afstand van minimaal 30 meter van de uiterste situering van een hindergevoelig gebouw van derden en niet achter het woonperceel van derden. Een wasplaats is inbegrepen in de daarbij behorende voorzieningen bij het hobbymatig houden van paarden en moet worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'hobbymatig paarden houden'. De huidige locatie van de wasplaats voldoet niet aan de regels uit het omgevingsplan en moet daarom worden verwijderd. Zie onder A5e voor de begunstigingstermijn van verwijdering van activiteiten.

C5b Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A5c Indiener wenst dat de onduidelijkheden over de verschillende tekeningen als het gaat om de landschappelijke inpassing worden weggenomen.

B5c In figuur 5 in de motivering behorende bij het plan staat een indicatieve weergave van het toekomstige plangebied. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren van Noorderstraat 20, op basis van deze indicatieve schets. Dit heeft geleid tot het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Aan de indicatieve weergave (figuur 5) kunnen geen rechten worden ontleend. Het landschappelijk inpassingsplan maakt deel uit van het plan en staat in bijlage IV bij het plan.

Het landschappelijk inpassingsplan regelt het landschappelijk inpassen van het plan (planten van bomen en beplanting). Hieraan is een voorwaardelijke verplichting verbonden in artikel 21.10 van het plan. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het landschappelijk inpassingsplan als het gaat om bijvoorbeeld het bouwvlak en de begrenzing van functies op het terrein. De voorzieningen zoals opgenomen in het schetsontwerp bij het landschappelijk inpassingsplan vormen een indicatie van het toekomstige plangebied. De faciliteiten, uitgezonderd de paardenbak, moeten worden gerealiseerd binnen het aanduidingsvlak 'hobbymatig paarden houden', waarbij voldaan moet worden aan de regels uit artikel 21.9 Algemene regels over het hobbymatig houden van paarden en artikel 21.18 Beoordelingsregels bouwwerken ten behoeve van hobbymatig paarden houden.

C5c Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A5d De indiener wenst dat er vastgelegd wordt in het plan dat er een vloestofdichte vloer in de toekomstige stal komt. Dit om geuroverlast te beperken. Gezien de geuroverlast van de huidige stal en de extra overlast die hiervan wordt ondervonden is de vrees dat bij de toekomstige stal de overlast van geur zal blijven als de grond niet wordt gesaneerd.

B5d In het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 4 en 5 wordt bijvoorbeeld genoemd bij welke milieubelastende activiteit een vloestofdichte vloer verplicht is en wanneer bodemonderzoek verplicht is. De regels over milieubelastende activiteiten in het Bal gaan alleen over milieubelastende activiteiten die in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen. Het hobbymatig houden van paarden is geen aangewezen milieubelastende activiteit. Er kan daarom geen vloestofdichte vloer worden

geëist. Een vloeistofdichte vloer is in het Bal daarnaast bedoeld als bodembeschermende voorziening en dus ter voorkoming van bodemverontreiniging en niet ter voorkoming of vermindering van geuroverlast. Gemotiveerd is in paragraaf 4.4 en 4.5 in de motivatie van het plan dat gelet op de richtafstand van 30 meter tot aan de uiterste situering van een hindergevoelig gebouw van derden, de nabijgelegen milieugevoelige functies geen (geur)hinder zullen ondervinden. De regels over bodemonderzoek in het Bal zijn ook niet van toepassing op het hobbymatig houden van paarden. Zoals vermeld in paragraaf 4.8 van de motivering van het plan is de bodem geschikt voor de beoogde functie.

C5d Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A5e Indiener wenst een garantie te hebben over hoelang de overlast blijft bestaan.

B5e De (huidige) activiteiten/bouwwerken die binnen 30 meter van de uiterste situering van een hindergevoelig gebouw van derden zijn gesitueerd zijn en blijven strijdig met de ter plaatse geldende functie wonen. Deze strijdigheden worden opgeheven door het stallen van de paarden in de nieuw te bouwen schuur en het realiseren van de overige faciliteiten binnen het daarvoor bestemde aanduidingsvlak buiten 30 meter van de uiterste situering. Er is per mail op 21 december 2023 aan de eigenaren van Noorderstraat 20 Noordbroek een waarschuwingsbrief gestuurd waarin een begunstigingstermijn is gegeven voor de duur van 1 jaar te rekenen vanaf de datum waarop het omgevingsplan onherroepelijk is geworden, om het strijdige gebruik in haar geheel te beëindigen. Hierbij is aangegeven dat, indien na ommekomst van de begunstigingstermijn de strijdigheid in haar geheel niet is opgeheven, handhavend zal worden opgetreden tegen de strijdige situatie. Met het verplaatsen van de activiteiten/faciliteiten naar het aanduidingsvlak 'hobbymatig houden paarden' wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving, waarin van overlast geen sprake meer is.

C5e Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

A6 De indiener van de zienswijze heeft geen vertrouwen meer in de gemeente en vindt dat de gemeente weinig heeft gedaan om de overlast op te lossen.

B6 Wij betreuren het gevoel van de indiener van de zienswijze. Wij hebben ons tot het uiterste ingespannen om tot een goed besluit te komen, waarbij we de belangen van alle betrokken personen tot hun recht hebben willen laten komen. Wij zijn van mening dat we dat met dit besluit zo goed mogelijk hebben gedaan. Daarnaast is er vanuit de gemeente geprobeerd om een mediation-traject op te zetten om de onderlinge frustratie op te lossen. Helaas heeft de mediation niet geleid tot een succesvolle afwikkeling van het geschil.

C6 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsbesluit.

3. Reacties overlegpartners

Het ontwerp wijzigingsbesluit is ook voorgelegd aan de (relevante) wettelijke overlegpartners. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ontvangen.

4. Ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp is op een aantal punten aangepast.

1. In de voorrangsbepaling onder artikel 21.2 ontbrak in het ontwerp-plan een verwijzing naar het facetbestemmingsplan Paarden. Deze is hieraan toegevoegd.
2. In het ontwerp-plan ontbrak de dubbelbestemming Archeologie op het plangebied. Deze dubbelbestemming is, overeenkomstig de beleidsnotitie Archeologie, toegevoegd aan het plan.

Bijlage 1: Zienswijze

Zienswijze ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Noorderstraat 20 Noordbroek
29-MEI 2024

Geacht college,

Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Mijn perceel grenst aan het plan op Noorderstraat 20 , ik ben [REDACTED] .

Ik vind het bijzonder dat na jaren illegaal bijbouwen en uitbreiden van een paardenhouderij het nu wordt gelegaliseerd. Het is goed dat er een plan komt met perspectief op hopelijk geen overlast meer.

1

Ik vind dat het bouwblok zoals in het omgevingsplan staat getekend te groot wordt en teveel naast het woonhuis komt. Dat lijkt mij niet nodig om de illegaliteit, van wat er nu is, legaal te maken. Mijn vrees zit erin dat in de toekomst de uitbreidingmogelijkheden nog groter gaan worden als het bouwblok onnodig groter wordt.

In het plan staat dat de grens van het bouwblok 3 meter naar het noorden zou gaan. Dit lijkt mij prima. Op de tekening lijkt dit echter veel meer en zeker meer dan deze 3 meter. Het lijkt meer dan 10 meter (zie foto's). Deze onduidelijkheid dient weggenomen te worden. Bij 3 meter is net naast de huidige stal waardoor de huidige stal ook weg zou moeten om naar het achtererf te kunnen rijden. Dat lijkt mij prima

Het pad, kan bij 3 meter verbreding van het bouwblok, vlak naast het huis doorlopen naar achteren en dan wordt het bouwblok niet heel veel breder en past dit in het beeld van een arbeiderswoning zonder dat daar een veel bredere stal/ schuur achter staat. Voor de toekomstige stal, die dan legaal is, is het niet nodig om het bouwblok zo groot te maken als de tekening aangeeft. 3 meter is dan ook voldoende.

2

Belangrijk is te noemen dat de beeldbepalende boom, door de bestrating die is aangelegd, is kapotgegaan en volledig teruggesnoeid moest worden tot de stam. Als het pad naast de woning komt en de bestrating rondom de boom weer grond wordt (zoals dit oorspronkelijk was) kan de boom weer groeien. (zie foto's)

Onderstaande foto's geven een beeld hoe het was en waar een arbeiderswoning nog een arbeiderswoning was: Een huis met een smal erf en een kleine schuur met een ruim uitzicht op het land. Door de verandering zie ik niet dat er rekening wordt gehouden met het door de jaren heen ontstane beeld zoals is omschreven in de ontstaansgeschiedenis.

Op foto's van Street view van Google maps is in de tijdslijn te zien hoe de boom is afgetakeld sinds de bestrating is aangebracht.

Bekend is dat het bladerdek van een boom zo groot is als de wortels in omtrek kunnen groeien en water krijgen. Dat is nu niet meer het geval.



Foto 2009, erfgrens loopt langs paadje langs huis en muur schuurtje.



Foto met erfgrens van het bouwblok, naast het huis en door de stal



Foto 2009: beeldbepalende boom van nr 20 nog in volle glorie, boom is net zo oud als boom die rechts op de foto staat.



Foto 2016, nog zonder bestrating rond de boom. Tevens nog geen stal.



Foto 2019: bestrating maakt dat bladerdek aanzienlijk verkleind is.



Foto 2019: goed te zien is dat de huidige stal meer dan 3 meter uit de grens (woonblok/ agrarische grens) staat. Tevens is de boom aan het verstikken door de bestrating (moest gesnoeid worden)



April 2024

3

Verder lees ik dat de oude stal niet meer gebruikt mag worden als stal.

Toch wil ik zeker zijn dat dit niet kan gebeuren. Er moet een voorschrift komen dat dit borgt. In het overgangsrecht/ gewoonterecht staat beschreven dat het oude grondgebruik nog gebruikt mag worden in de nieuwe situatie. Dat zou betekenen dat een deel van de oude stal, die nu illegaal op agrarische grond staat, nog gebruikt mag worden in de nieuwe situatie. Als de stal blijft staan en een schuur zou worden dan zouden de bewoners van de Noorderstraat 20 dus, op het illegale deel van de stal, wat dus straks op het bouwblok past en legaal is, alsnog gebruikt kunnen worden om paarden in te houden door dit overgangsrecht. Graag zou ik weten hoe dat precies is geregeld. Uit het verleden is gebleken dat vele afspraken met de gemeente, ODG en handhaving bij de bewoners van nr. 20 niet worden nageleefd.

4

Noordbroek is, zoals omschreven, een dorp met een sterke noord-zuidas. Het beeld van deze hoofdroute door het dorp wordt bepaald door oude herenboerderijen, afgewisseld met open veldjes, en arbeiderswoningen. Tevens staan er monumentale bomen die het dorp een groene omlijsting geven. De boom die op het erf van nr 20 staat is dus aangetast door de bestrating die de bewoners illegaal hebben aangelegd, zoals al eerder omschreven. Ik dring aan op een voorschrift dat de boom beschermt.

Bij de inpassing staat dat de nieuw te bouwen kapschuur uit het zicht van achtererven van de burens blijven. Dat is absoluut niet het geval vanuit de tuin van nr. 18. Het vrije uitzicht op de bosrand aan de oostzijde is niet meer te zien en hiermee ook de openheid van het zicht. Dit wordt namelijk straks een stal. Op het schetsontwerp is de bosrand aangegeven door de architect. Deze klopt echter niet waarmee het lijkt dat het achtererf van nr. 18 gesloten lijkt maar dat is dus niet zo (zie foto's) De beslotenheid door de landschappelijke inpassing geldt dus niet voor de bewoners van nr. 18. Immers zij kijken uit op al wat de burens gaan bouwen.

De veranderingen bij de burens hebben al veel veranderd de afgelopen jaren en was, zo bleek na controle van ODG, niet toegestaan.



Foto: achteruitzicht voordat de bewoners van nr 20 er woonden.



Foto 2010 Vrij uitzicht naar achteren vanuit tuin nr. 18



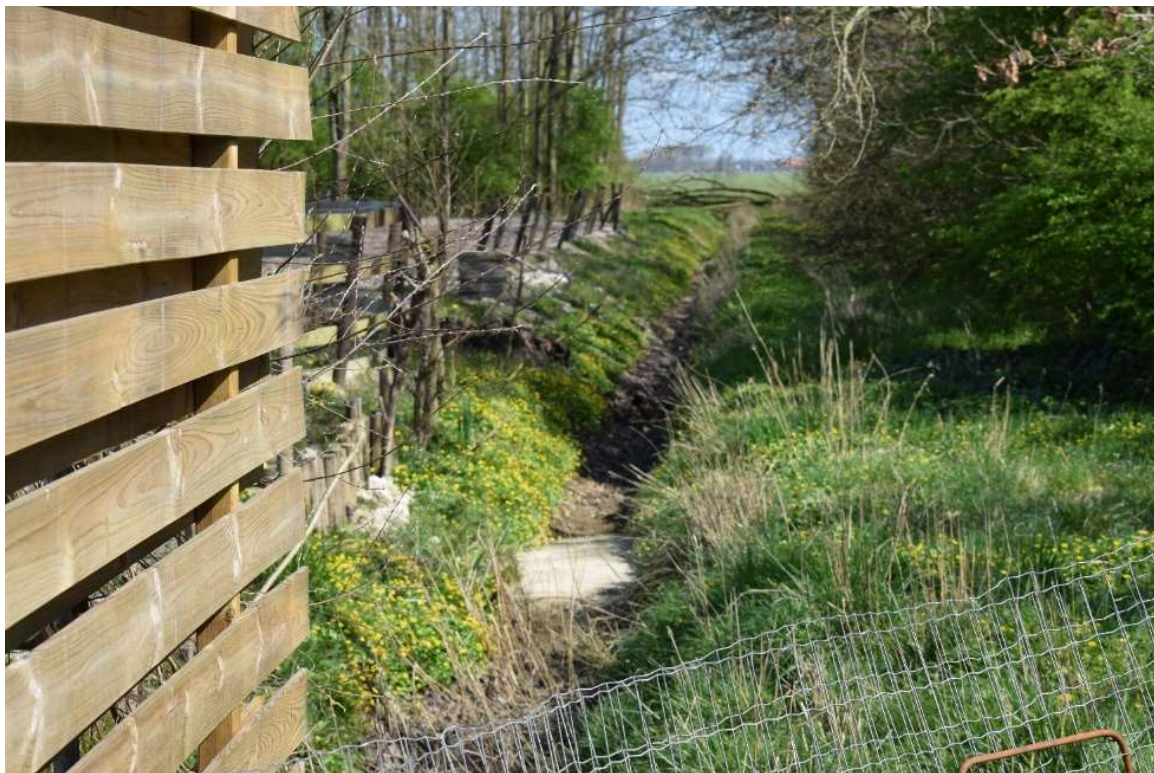
Foto: uitzicht van boven.



Foto 2018



Huidige situatie



Uitzicht naar achteren 2019

5

Mijn wens is dan ook dat de stal 50 meter uit de erfgrans met de buren komt en dat er vastgelegd kan worden of er een vloestofdichte vloer in de toekomstige stal komt. Dit om de geuroverlast te beperken. Zo zie ik in het plan nog geen wasplaats voor de paarden en deze is momenteel tegen de erfgrans waarbij het water in de sloot loopt. Daarvan heb ik begrepen dat dit niet de bedoeling is. Verder noemt het plan een longeercircel en een stapmolen. In een indicatieve schets zie ik alleen een longeercircel. In een schetsontwerp zie ik ook een stapmolen getekend. Ik wil graag weten wat er precies gaat komen omdat dit in het verleden veel strijd heeft gegeven. De onduidelijkheden over de verschillende tekeningen dient weggenomen te worden. Ik denk dat de inrichting van het terrein duidelijk dient te zijn.

Bij de indicatieve schets staan 2 stuks zwarte els, terwijl in het schetsontwerp meer bomen staan.

Geuroverlast is voor ons een zeer hinderlijke overlast. Het is niet alleen buiten, in mijn tuin, maar ook in mijn huis en dit is al jaren het geval.

Gezien de geuroverlast van de huidige stal en de extra overlast die ik hiervan heb vrees ik dat bij de toekomstige stal de overlast van geur zal blijven als de grond niet wordt gesaneerd.

De huidige stal heeft geen vaste vloer waardoor de urine van 5 paarden of meer in de grond verdwijnt.. Is er een garantie af te geven hoe lang deze overlast nog gaat blijven.

Mocht de toekomstige stal geen vaste vloer krijgen zodat de urine wederom de grond in verdwijnt verwacht ik dat de geuroverlast niet voorbij zal zijn. Het perceel wordt zo ingericht dat bij wind uit noordelijke richting de geur langs de bosrand gestuwd wordt richting de tuin van de buren. Een goed voorbeeld is dat als de bewoners van nr. 20 hun trekker starten in de huidige rijbak(waar de toekomstige stal gaat komen). Bij wind uit noordelijke richting dit dan duidelijk te ruiken is.

6

Ten slotte:

Ik vind het nodig bij het plan ook mijn verhaal toe te voegen omdat er veel strijd is geweest voordat het plan tot stand kwam. Voor mij was dat de strijd met de bewoners van de Noorderstraat 20 én de frustratie richting de gemeente.

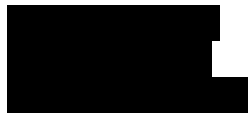
Het heeft te lang geduurd.

In 2014 zijn de bewoners van Noorderstraat 20 er komen wonen met 2 paarden en een pony. Ze hebben steeds meer gebouwd; van schuurtje naar grote stal met paardenbak, longeercircel en stapmolen. Dit wordt dan zonder vergunningen gebouwd en er wordt geen rekening gehouden met de omgeving in welke vorm dan ook.

Het prachtig beschermde dorpaanzicht verdween steeds meer en het terrein werd steeds voller en rommeliger. Dit was niet het perspectief die wij voor ogen hadden toen wij hier kwamen wonen. Wij hadden een vrij uitzicht over het agrarisch gebied naast ons met uitzicht op het bos. (zie foto's) Nu gaat dit aangetast worden en levert ons schade en waardevermindering van ons wonen op (planschade).

In 2018 was er al contact tussen de gemeente en de bewoners van nr. 20. In 2019 heeft, zo heb ik begrepen, de gemeente een officieel schrijven gedaan naar de bewoners van nr. 20 over de illegale inrichting van hun erf. In 2021, nadat de overlast te groot werd, moest er een plan komen en dat dit er nu pas in 2024 is vind ik dramatisch.

Dat gaf mij, maar ook zeker de bewoners van nr. 20, geen duidelijk perspectief en heeft te lang geduurd. Dat vervolgens, met tussenkomst van een jurist van de gemeente, de burens verplicht worden te veranderen had veel eerder gemoeten. De afgelopen jaren is mede hierdoor het contact met de bewoners van nr 20 zeker op zijn zachts gezegd, niet beter geworden helaas. De gemeente lijkt vanaf het begin weinig te hebben gedaan terwijl ze wel op de hoogte waren van de overlast. De overlast van stank en vliegen is dan ook dagelijks aanwezig en dat moet dus stoppen!!!



Bijlage 2: Overzicht indieners zienswijzen NIET OPENBAAR

Nr	Datum ontvangst	Naam/ organisatie	Adres
1	1 juli 2024		