

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING REALISEREN WONINGBOUW OP VOORMALIGE Q8 LOCATIE TE MARUM

1. INLEIDING

Met ingang van 10 maart 2017 is de ontwerp-omgevingsvergunning om woningbouw mogelijk te maken op de voormalige Q8 locatie te Marum gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Marum naar voren worden gebracht.

2. ZIENSWIJZEN

Er is één zienswijze op het ontwerp omgevingsvergunning ontvangen, geregistreerd onder nummer 1. Deze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijze is geanonimiseerd als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Bij de beantwoording van de zienswijze is allereerst de zienswijze kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijze en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Zienswijze

Een van de woningen komt naar het oordeel van de indiener veel te dicht op hun perceel (privacy). Hierover heeft indiener in 2016 al contact gehad met de heer G. van Marle van Bouwbedrijf Bongers B.V. uit Dalfsen (hierna: initiatiefnemer). De afspraak was dat initiatiefnemer voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning informatie zou toesturen over de situering van de woningen in het plangebied.

Op de informatieavond in september 2015 is een heel andere tekening met andere woningen getoond, waarbij de indiener geen last van achterliggende burens zou krijgen. Deze woningen hadden erg scheve daken zonder ramen aan de achterkant. Initiatiefnemer heeft indiener voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning niet nader ingelicht/geïnformeerd.

Nu blijkt dat er compleet andere woningen worden gerealiseerd en dat een hoek van de woning/garage bijna tegen hun perceel wordt geplaatst en hebben de woningen ook ramen aan de achterkant.

In deze situatie staat er na de tuin van indiener direct een gebouw en heeft een toekomstige bewoner vanuit de ramen vrij uitzicht in hun tuin. Dit gaat ten koste van de privacy/veiligheid kinderen. Gelet op de toegestane bouwhoogte en de situering van de ramen zal het plaatsen van een 'gewone' schutting naar het oordeel van indiener geen oplossing bieden. Voorts vreest indiener voor schaduw in de tuin. Indiener vraagt rekening te houden met hun zienswijze bij het nemen van het definitieve besluit.

Reactie

Initiatiefnemer heeft vanwege de draagkracht van de ondergrond de keus moeten maken voor een ander type woning (met een andere kap). Het klopt dat de verkaveling van de woningen in het projectgebied t.o.v. het plan dat tijdens de informatieavond is gepresenteerd gewijzigd is.

Gelet op het wettelijke kader van de Wet algemene bepalingen bestuursrecht (Wabo) vindt er een toets plaats op wat er wordt gebouwd, niet op de bijeffecten van burens. Het bouwplan is getoetst aan de bij de bestemming 'gemengd gebied' behorende regels en voldoet daar aan.

In een dorp/woonwijk is het lastig om een goede balans te vinden tussen het recht op privacy en recht op licht en uitzicht (geen hinder).

Vrees voor aantasting privacy/uitzicht/lichthinder zijn privaatrechtelijke aangelegenheden. In het Burgerlijk Wetboek (BW) is vastgelegd dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. De afstand van twee meter wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste muur naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn van het erf of de muur. Daarnaast is in het BW vastgelegd dat in muren, binnen boven aangegeven afstand, steeds lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

In onderhavige situatie bevinden de raampartijen van de dichtstbijzijnde woning zich op een afstand van meer dan 2 meter van de erfgrans van de indiener en geven zijdelings uitzicht op het naburige erf. (Dus geen ramen die recht naar voren uitzicht geven op het naburige erf).

Dat het uitzicht vanaf het woonperceel verandert (vooral in de achtertuin) is waar, maar vindt niet in onevenredige mate plaats en er is geen ruimtelijk relevante reden die tot aanpassing van het project zou moeten leiden.

Wat betreft de erfscheiding wordt opgemerkt dat op basis van het bestemmingsplan deze tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij mag worden gebouwd.

De zienswijze van indiener wordt ongegrond geacht.

Initiatiefnemer is naar aanleiding van de zienswijze in overleg getreden met indiener en dit heeft er toe geleid, dat indiener extra tuingrond geleverd krijgt en de dichtstbijzijnde woning richting de binnenplaats zal opschuiven om de afstand tot de erfgrans van indiener te vergroten. Voorts zullen er op de verdieping aan de achterzijde van de aankapping van deze woning geen raampartijen worden geplaatst.

Voor zover indiener van mening blijft dat door de uitvoering van het project de privacy (woongenot) nog steeds onaanvaardbaar wordt aangetast, staat het indiener vrij om een verzoek tot de gemeenteraad te richten om financiële compensatie (planschadeverzoek). Overigens moet over dergelijke verzoeken in voorkomend geval afzonderlijk worden besloten. Dat kan indiener doen tot vijf jaar na het rechtsgeldig worden van de omgevingsvergunning.

Voorstel

Naar aanleiding van de uitkomsten van het overleg tussen initiatiefnemer en indiener zal het inrichtingsplan nader worden uitgewerkt.

Marum, 31 mei 2017

Bijlage 1

- Zienswijze

Aan:

Het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Marum
Molenstraat 45
9363 BA Marum

Datum : 18 april 2017

Onderwerp : zienswijze ontwerp omgevingsvergunning

GEMEENTE MARUM	
ingekomen	
20 APR 2017	
behandelaar	<i>R. W. Copius</i>
reg.nr.	- 1.733.21
class.nr.	2017000190

Geacht heer Soet,

Bij dezen dien ik mijn zienswijzen in ten aanzien van uw besluit (ontwerpbeschikking van 28 februari 2017) een ontwerp omgevingsvergunning te verlenen op de aanvraag van 7 augustus 2016 van Bouwbedrijf Bongers B.V., Engellandweg 3 te Dalfsen.

Ik ben van mening dat 1 van de woningen veel te dicht op ons perceel komt te staan ten behoeve van de privacy van onze tuin en kinderen. Hier heb ik de De heer G van Marle vorig jaar over gebeld en hij is 7 Juli 2016 bij ons thuis wezen kijken en heeft ons toen vertelt dat hij voorafgaand aan het indienen van de aanvraag bij de gemeente een 3d tekening zou toesturen met de maten over waar de woningen gesitueerd zouden worden en waar de woning precies zou komen te staan ten opzichte van ons perceel () omdat wij er ook een veranda hebben staan die waarschijnlijk kon blijven staan. Aangezien wij de avond in September 2015 in 1ste instantie een hele andere bouwtekening met andere woningen hebben gezien waar wij geen last van achterliggende burens zouden krijgen helaas is ondanks zijn toezegging dat niet gebeurd en hebben wij helaas na meerdere malen contact te hebben gezocht met bouwbedrijf Bongers niks gehoord of gezien. Nu zien wij aan de tekeningen met compleet andere woningen dat een hoek van de woning / garage bijna tegen ons perceel gesitueerd is. Als dat een perceelshoek zou zijn hoeft dat niet bezwaarlijk te zijn omdat er dan nog vaak een tuin volgt, wel zouden in eerste instantie de woningen erg scheve daken zonder ramen aan de achterkant hebben nu schetst onze verbazing dat deze woningen toch wel degelijk ramen hebben die zo in onze achtertuin uitkijken en daar zijn wij als bewoners nooit over geïnformeerd.

In deze situatie staat er na onze tuin direct een gebouw en zal een toekomstige bewoner vanuit de ramen wel een bijzonder vrij uitzicht over onze tuin hebben! Gelet op de toegestane bouwhoogte in de aangevraagde vergunning en de situering van de ramen zal het plaatsen van een "gewone" schutting geen oplossing bieden.

Dat gaat zeker ten koste van onze privacy (en mogelijk de veiligheid van onze kinderen)! Andere gevolgen zoals geen zonlicht meer in de tuin maar schaduw kunnen wij nu nog niet overzien maar vrezen wij wel.

Omgekeerd zou een toekomstige bewoner ook overlast kunnen ondervinden van onze spelende kinderen in onze tuin. Dat kan nu nog ongestoord maar met een woning zo dicht bij onze tuin kunnen er problemen ontstaan die wij als ouders graag willen voorkomen.

Ik verwacht dat u rekening houdt met onze zienswijzen in het definitief te nemen besluit!
Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature area]