
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

NOVEMBER 2018

1. Inhoudsopgave

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 oktober 2018 tot en met 13 november 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn één zienswijze ingediend.

De zienswijze is in deze nota samengevat weergegeven en voorzien van een reactie door de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in dezenota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2 Zienswijze 1

De indiener van deze zienswijze heeft het ontwerpbestemmingsplan ingezien en gelezen dat er een ambtshalve wijziging is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor het aanpassen van het bouwvlak van de woning van zijn buurman. Deze wijziging maakt het mogelijk dat er een kap op de woning (met nu een plat dak) kan worden gebouwd met een kap waarvan de dakvlakken zijn geïoriënteerd op de oost- en noordkant. De indiener heeft bezwaar tegen een dergelijk kap omdat de topgevel op de noordkant dan van een raam wordt voorzien die uitzicht geeft op zijn tuin waardoor zijn privacy en daardoor zijn woongenot wordt aangetast.

Eerder is voor deze woning een omgevingsvergunning aangevraagd met een dergelijke kap en dakoriëntatie. De omgevingsvergunning is toen door de gemeente met een afwijkingsprocedure verleend. Appellant heeft tegen deze omgevingsvergunning een bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke commissie bezwaarschriften heeft vastgesteld dat de verleende omgevingsvergunning strijdt met het bestemmingsplan omdat een gedeelte van de woning met kap buiten het bouwvlak zou worden gebouwd. De commissie verklaarde het bezwaar gegrond omdat de ruimtelijke onderbouw tekort schoot en adviseerde de gemeente de motivering van het besluit aan te passen.

Daarna heeft de aanvrager de aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken en heeft de gemeente gevraagd het bouwvlak in dit bestemmingsplan aan te passen. Dit is gebeurd en in het ontwerpbestemmingsplan is deze ambtshalve wijziging op de verbeelding meegenomen. Appellant geeft aan dat hij geen bezwaar heeft tegen een woning met kap als de langskap met schuine zijden op het noorden en zuiden zijn geïoriënteerd en zonder dakraam op de noordkant. Appellant vraagt de gemeente hiervoor een verplichtende voorwaarde in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Primair gaat het om een technische aanpassing van het bouwvlak aan de feitelijke situatie.

De woning van de buurman ligt gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Bij de bouw van de woning in 1964 is de woning zoals die er nu staat vergund. In latere bestemmingsplannen is dit nooit hersteld en is een gedeelte buiten het bouwvlak blijven liggen.

Ruimtelijk zijn er goede redenen het bouwvlak aan te passen. De woning bevindt zich al jaren in een slechte staat. Zij, deze woning, is door de burens gekocht met het oogmerk deze te verbouwen, zodat de woning weer aan de eisen van deze tijd voldoet. Dit leidt ook tot een verbetering van de woonomgeving.

Dat door het aanpassen van het bouwvlak de mogelijkheid bestaat dat er een kap op de woning kan komen met een dakvorm met schuine kanten op het oosten en westen doet daaraan niet af. In het burensrecht (Burgerlijk wetboek) is onder andere het recht op privacy geregeld. Het is bv. niet geoorloofd om binnen twee meter vanaf de erfgrans vensters of andere muuroepningen te hebben die uitkijken op het erf van de burens. In het Besluit omgevingsrecht verder regels gesteld voor het vergunningsvrij plaatsen van dakramen.

In een te verlenen omgevingsvergunning zullen al deze punten een plek krijgen. In de omgevingsvergunning wordt met al die belangen rekening gehouden.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Reacties vooroverleg

In het vooroverleg met de Provincie Overijssse, het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio IJsselland hebben deze externe partners positief geadviseerd.

1.4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Grens plangebied aangepast: dorp Hoonhorst opgenomen, zodat de regels ook voor dit gebied gelden;
- Vilstersestraat 5 Lemelerveld: bestemming aangepast aan huidig gebruik;
- Mogelijkheid voor een mansardekap opgenomen;
- In Oosterdalfsen heeft een stuk groen niet de juiste bestemming en wordt aangepast;
- Onduidelijkheid in regels rondom carport is gecorrigeerd;
- Begrip Jeugdopvang is toegevoegd.