

## **ZIENSWIJZENVERSLAG**

### **Bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Semmelinksdijk 5 en 5a Lutten"**

**20 december 2022**

## Inhoudsopgave

	Blz.
1. Overzicht gevolgde procedure	3
2. Ingekomen zienswijze, gemeentelijke reactie en wijzigingen	4

## 1. Overzicht gevolgde procedure

### *Terinzagelegging*

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Semmelinksijk 5 en 5a Lutten' heeft vanaf donderdag 10 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de ter inzagetermijn was woensdag 23 maart 2022.

### *Bekendmaking*

De terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het gemeenteblad, het huis-aan-huisblad De Toren van 9 februari 2022.

Het ontwerpbestemmingsplan kon digitaal worden ingezien op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op papier, na afspraak, bij de Publieksdienst in het gemeentehuis in Hardenberg.

### *Zienswijzen*

Er is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en tijdig ingediend.

De zienswijze is in dit zienswijzenverslag samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### *Status verslag*

Dit zienswijzenverslag vormt samen met de ingekomen zienswijze een onlosmakelijk onderdeel van het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Semmelinksdijk 5 en 5a Lutten'

## 2. Ingekomen zienswijzen, gemeentelijke reactie en wijzigingen

Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ontvangen, die hieronder puntsgewijs wordt behandeld. Het daarbij opgenomen nummer verwijst naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Zaaksysteem) is opgenomen.

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens en omdat dit zienswijzenverslag op internet zal worden geplaatst, is de zienswijze waar nodig geanonimiseerd. De volledige ingekomen zienswijze kan op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

**De volgende zienswijze is ingekomen:**

### 1. Behandeling Zienswijze bewoner Semmelinksdijk 5, 7775 PG Lutten (zaaknummer: 296466)

#### Inhoud zienswijze

Op 14 maart 2022 is een zienswijze ingediend door de bewoner van het perceel Semmelinksdijk 5. Hij is samen met de eigenaar van de Semmelinksdijk 5a de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. De indiener van de zienswijze is niet persé tegen de plannen maar heeft wel behoefte aan uitleg van het ruimtelijke kwaliteitsplan en de bouwmogelijkheden.

Op 1 juni 2022 heeft de vakafdeling de indiener van de zienswijze uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens het gesprek werd duidelijk dat het accent van de zienswijze niet zozeer op het ruimtelijke kwaliteitsplan ligt maar op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor herbouw van de huidige woning op het perceel Semmelinksdijk 5a. Deze woning heeft een plat dak.

Indiener van de zienswijze vreest dat de bestemmingsplanregels niet voorzien in het beoogde eindplaatje en vreest dat op de huidige locatie waar nu de woning met plat dak staat, geen minimale dakhelling, (nr 5a), in de toekomst een reguliere woning met "puntdak" kan worden gebouwd. Met "puntdak" wordt bedoeld een woning met een minimale dakhelling en een hogere bouwhoogte. Volgens de indiener komt de woning (nr 5a) te dicht, circa 5 meter, bij zijn eigen vrijstaande woning.

Indiener is van mening dat dit voor alle partijen niet wenselijk is in verband met inkijk. Hij heeft aan de vakafdeling gevraagd om de bouwregels van het bestemmingsplan te wijzigen zodat wanneer de woning op het perceel Semmelinksdijk 5a in de toekomst zou worden afgebroken en weer worden herbouwd, deze verder naar achteren op het erf moet worden gesitueerd.

Met beide partijen is gekeken naar een oplossing. Beide partijen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de oplossing en de voorgestelde wijzigingen. De reactie op de zienswijze en de gekozen oplossing staat hieronder beschreven.

## Reactie gemeente op zienswijze + wijzigingen

Om te komen tot een gezamenlijke oplossing is het nodig om de bouwregels zo op te schrijven dat beide partijen (Sommelinksdijk 5 en 5a) zich kunnen vinden in de oplossing. Op de bestemmingsplankaart ligt de bouwaanduiding strak om de huidige woning op het perceel Sommelinksdijk 5a. De bouwaanduiding heeft betrekking op de minimale dakhelling die 0° bedraagt. Daar buiten geldt de nadere bouwaanduiding niet en kan een reguliere woning met minimale dakhelling en hogere bouwhoogte worden gebouwd. De bouwaanduiding wordt verwoord in artikel 3.2.2 onder lid h en is als volgt:

*"h. in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - 1**' eveneens een woning, met 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 4 m dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt, met een dakhelling van 0° toegestaan"*

### Beoordeling van artikel 3.2.2.h.

Zoals het artikel nu is omschreven is de huidige woning op het perceel Sommelinksdijk 5a "eveneens" toegestaan. Bij eventuele herbouw van de huidige woning heeft de eigenaar van het perceel Sommelinksdijk 5a de keuze: of de woning wordt als woning zonder feitelijk dakhelling terug gebouwd met dezelfde afmetingen zoals de woning was ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan of de woning wordt terug gebouwd aan de hand van de bouwregels die worden genoemd in artikel 3.2.2. onder lid g. In dat geval kan de woning op exact dezelfde plaats terug gebouwd worden met een hogere bouwhoogte en minimale dakhelling.

De indiener van de zienswijze heeft tijdens het gesprek van 1 juni 2022 aangegeven dat wanneer de woning (nr 5a) exact op dezelfde plek wordt herbouwd als zijnde een reguliere woning dat deze te dicht op zijn eigen vrijstaande woning (Sommelinksdijk 5) komt te staan. De afstand tussen de woningen Sommelinksdijk 5 en 5a is momenteel circa 5 meter. Hoewel in het bestemmingsplan geen stedenbouwkundige afstandseisen tussen onderlinge vrijstaande burgerwoningen worden voorgeschreven, hebben wij gekeken naar andere beleidstukken die u als Raad hebt vastgesteld waarbij stedenbouwkundige afstandsmaten worden gegeven. In de buurtschappennota die geldt voor nieuwbouw van vrijstaande woningen in sommige kernen zoals Schuinesloot wordt een afstandsmaat gehanteerd van 10 meter tussen woningen. Deze 10 meter is gebaseerd op 2x 5 meter zijdelingse perceelgrensafstand. Hoewel de buurtschappennota niet van toepassing is voor dit perceel, geeft de 10 meter afstandsbevestiging tussen onderlinge vrijstaande burgerwoningen wel een indicatie wat stedenbouwkundig acceptabel kan zijn.

Gelet hierop kunnen wij ons voorstellen dat 5 meter ruimte tussen de vrijstaande woningen op de percelen Sommelinksdijk 5 en 5a wel erg kort wordt voor reguliere vrijstaande burgerwoningen en daarmee treft artikel 3.2.2.h. niet het doel waartoe deze is bedoeld. Deze moet dus worden aangepast.

Artikel 3.2.2.h. zou moeten beogen dat de huidige woning enkel en alleen in de vorm zoals die momenteel is wordt bestemd. Indien de eigenaar van nr. 5a een reguliere woning zou willen bouwen is het wenselijk dat deze naar achteren op het erf wordt gesitueerd en dat kan door middel van het opnemen van een bouwvlak.

### Wijziging 1

#### **Oude tekst artikel 3.2.2 lid h:**

in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - 1**' eveneens een woning, met 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 4 m dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt, met een dakhelling van 0° toegestaan.

Aan u als Raad stellen wij voor om artikel 3.2.2.h. te wijzigen:

#### **Nieuwe tekst artikel 3.2.2. lid h:**

in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - 1**' **uitsluitend** een woning, met 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 4 m **dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt**, met een dakhelling van 0° toegestaan.

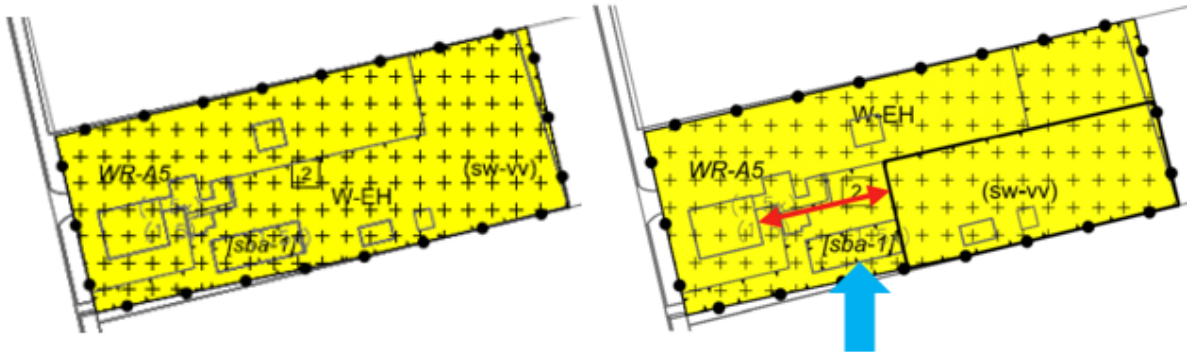
Te wijzigen in:

### **Toelichting wijziging 1**

De wijziging is in het groen aangegeven. Door deze wijziging treft artikel 3.2.2.h. wel doel: enkel en alleen wordt de woning zonder dakhelling en met maximale bouwhoogte van 4 meter op het perceel Semmelinksdijk 5a bestemd. Ten opzichte van het ontwerp wordt de mogelijkheid om op dezelfde plek een reguliere woning met dakhelling te bouwen weg bestemd. Hiermee wordt de vrees van de indiener van de zienswijze weggenomen.

## Wijziging 2:

Aan u als Raad stellen wij voor om op de verbeelding een bouwvlak opnemen voor het perceel Semmelinksdijk 5a.



Figuur 1 - Ontwerp

Figuur 2 - Vaststelling

## **Toelichting wijziging 2**

Om de afstand tussen de woningen Semmelinksdijk 5 en 5a in de toekomst acceptabel te krijgen wanneer de huidige woning aan de Semmelinksdijk 5a wordt herbouwd als zijnde een reguliere woning met minimale dakhelling en maximale bouwhoogte, wordt voorgesteld op de verbeelding een bouwvlak op te nemen achter op het perceel Semmelinksdijk 5a waar de woning in de toekomst kan worden herbouwd. Als dit bouwvlak niet wordt opgenomen kan in planologische zin de woning op het perceel Semmelinksdijk 5a op dezelfde afstand ten opzichte van de woning (nr 5) worden gebouwd. Hetgeen niet wenselijk is. De huidige woning van het perceel Semmelinksdijk 5a wordt in figuur 2 aangegeven met de blauwe pijl. De afstand tussen de huidige woning op het perceel Semmelinksdijk 5 en het bouwvlak op het perceel Semmelinksdijk 5a wordt ongeveer 24 meter en wordt met de rode pijl aangegeven in figuur 2.

24 meter is aanzienlijk meer dan door de indiener genoemde 5 meter. De afstand is ook groter dan 10 meter zoals geldt in de buurtschappennota voor bepaalde kernen in het buitengebied. Daarmee is de toekomstige afstand van 24 meter tussen de vrijstaande woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### Wijziging 3:

Aan u als Raad stellen wij voor om in de bouwregels een extra bouwregel toe te voegen die de toekomstige positie van de woningen bepaalt. De bouwregel komt als volgt te luiden:

#### **Extra bouwregel toevoegen:**

3.2.2.j. in het geval van nieuw- of herbouw van woningen geldt dat woningen op de bestaande locatie danwel binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geen nieuw- of herbouw van een woning is toegestaan;

### **Toelichting wijziging 3**

Door deze regel op te nemen wordt verzekerd dat de huidige woning op het perceel Semmelinksdijk 5a niet één op één kan worden herbouwd op dezelfde plek en dus bij herbouw wel in het bouwvlak gesitueerd moet worden. Hiermee wordt beoogd dat de onderlinge tussenafstand van de huizen groter wordt.

Deze regel heeft wel tot gevolg dat de eigenaar van het perceel Semmelinksdijk 5 zijn woning in de toekomst, indien hij deze wil herbouwen, ook op dezelfde plek moet herbouwen, maar dat is logisch. Verder naar achteren verschuiven van de woning betekent voor hem dat hij te dicht bij het bouwvlak komt van de wederpartij. Dat is nu net wat hij wil voorkomen: woningen te dicht bij elkaar. Het ligt ook niet voor de hand dat de eigenaar van het perceel Semmelinksdijk 5 de woning verder naar de weg toe wil bouwen vanwege het aspect verkeer/geluid. Kortom, daarom is het logisch dat bovenstaand artikel ook voor de bewoner van het perceel Semmelinksdijk 5 inhoudt dat de huidige plek van zijn woning de toekomstige locatie wordt indien hij zijn huis wil herbouwen.

### **Overige wijzigingen 4:**

Volledigheidshalve wordt vermeld dat de overige leden in de bouwregels niet inhoudelijk wijzigen maar de opbouw van de nummering wel vanwege dat artikel 3.2.2.j. wordt toegevoegd. Deze wijziging wordt gezien als ondergeschikte wijziging.

### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling.