

Gemeenteraad van Hellendoorn
Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

Nijverdal, 21-04-2014

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum", kenmerk NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-ON01

Geachte raad,

Graag willen wij net als de familie [naam] ([adres] NIJVERDAL) een herziening in onze situatie wat nu weer betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan. In de bijlage vindt u de brief van de familie [naam] en de bijbehorende bijlagen die wij in 2007 t/m 2011 ivm aanvraag vergunning dakterras die destijds is afgewezen maar waar wij niet mee eens zijn. In het centrum zijn vele dakterrassen en zo is het huis ons ook verkocht, inclusief dakterras, en dan ook nog omdat wij geen tuin hebben dit voor ons van zwaar belang is betreft levenskwaliteit.

Het totaal oppervlakte van het dakterras bedraagt slechts +/- 40 m² (net als de familie [naam]). Er is een beperkte afscheiding nodig van 1 á 1,50 meter hoogte, om zowel de privacy van de burens, als veiligheid voor onszelf te garanderen (zie bijlage 4). De aanleg van ons dakterras leidt ons inziens dan ook niet tot een onevenredige aantasting van de privacy van de omwonenden.

Tevens zal het dakterras vanaf de [naam] niet zichtbaar zijn en vanaf de [naam] niet of nauwelijks, van eventuele versterking van het straatbeeld of iets dergelijks kan dan ook geen sprake zijn (zie bijlage 5).

Daarnaast is er recent wel goedkeuring verleend aan een soortgelijke constructie, als door ons gewenst, aan de [naam] Dit perceel ligt net buiten het kernwinkelgebied in het geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum 2004" en is daarom naar mijn mening goed te vergelijken met de status van mijn eigen perceel in het ontwerpbestemmingsplan.

Bij deze wil ik u dringend verzoeken in het vast te stellen bestemmingsplan rekening te houden met bovenstaande.

Uiteraard zijn wij ook ten aller tijde bereid om één en ander in een mondeling gesprek toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

Gemeenteraad van Hellendoorn
Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

Nijverdal, 15-04-2014

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum", kenmerk NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-ON01

Geachte raad,

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum" ter inzage. Ik zie mij vanwege de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan genoodzaakt om bij deze een zienswijze in te dienen. Hiermee geef ik vervolg aan het betoog dat de heer [naam] tijdens de raadscommissievergadering van 09 april jongstleden namens mij gehouden heeft.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de status van het perceel wijzigt ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum 2004". Het perceel valt niet langer onder het kernwinkelgebied, maar wordt aangeduid als "overig gebied".

Bovengenoemd perceel is in 2005 door mij aangekocht. We hebben het perceel gekocht, omdat er bij mijn vrouw MS was gediagnosticeerd. Om die reden wilden we een gelijkvloerse woning in de directe omgeving van het centrum, in verband met haar beperkte mobiliteit. Doorslaggevende reden om het perceel te kopen was de toezegging dat er een dakterras gerealiseerd mocht worden op de aanbouw van het huis, zeker gezien het feit dat er daarnaast geen (of nauwelijks) mogelijkheid is om buiten te zitten.

Zowel in 2007 als in 2011 hebben we een vergunning aangevraagd voor het realiseren van het dakterras. Deze vergunningsaanvragen zijn beide malen afgewezen door de gemeente Hellendoorn, met als reden dat het in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan (zie bijlagen 1 en 2). In 2011 is wel aangegeven dat de aanvraag als afwijking behandeld kon worden. Echter vanwege de expliciete vermelding dat er een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente gesloten zou moeten worden, heb ik hier toentertijd vanaf gezien.

Wij hebben geconstateerd dat het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum" niet voorziet in de mogelijkheid om een dakterras te mogen realiseren. Hiertegen bestaan onzerzijds grote bezwaren.

Ter verduidelijking wil ik benadrukken dat het niet om een omvangrijke constructie gaat. Het enige dat ik voor ogen heb, is de mogelijkheid om met mijn vrouw buiten te kunnen zitten.

Het totaal oppervlakte van het dakterras bedraagt slechts +/- 40 m² (zie bijlage 3). Er is een beperkte afscheiding nodig van 1 á 1,50 meter hoogte, om zowel de privacy van de burens, als de veiligheid voor onszelf te garanderen (zie bijlage 4). De aanleg van ons dakterras leidt ons inziens dan ook niet tot een onevenredige aantasting van de privacy van de omwonenden. Tevens zal het dakterras vanaf de straat niet zichtbaar zijn en vanaf de buren niet of nauwelijks, van eventuele verstoring van het straatbeeld of iets dergelijks kan dan ook geen sprake zijn (zie bijlage 5).

Daarnaast is er recent wel goedkeuring verleend aan een soortgelijke constructie, als door ons gewenst, aan de [adres]. Dit perceel ligt net buiten het kernwinkelgebied in het geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum 2004" en is daarom naar mijn mening goed te vergelijken met de status van mijn eigen perceel in het ontwerpbestemmingsplan.

Bij deze wil ik u dringend verzoeken in het vast te stellen bestemmingsplan rekening te houden met bovenstaande.

Uiteraard ben ik ten aller tijde bereid om één en ander in een mondeling gesprek toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

Bijlage 1 - Afwijzing 2007

Bijlage 2 - Afwijzing 2011

Bijlage 3 - Oppervlakte dakterras

Bijlage 4 - Zijaanzicht dakterras

Bijlage 5 - Locatie ten opzichte van de wegen

AFSCHRIFT

Gemeente
Hellendoorn



De heer

Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk:
07.07420

Doorkiesnr.:
0548-830517

Typ/coll.:
95686.out

Bijlagen:

Onderwerp:

Nijverdal,

14 NOV 2007

Uw aanvraag om bouwvergunning

Geachte heer,

Wij hebben van u op 17-09-2007 een aanvraag om een lichte bouwvergunning ontvangen voor het plaatsen van een balkonhekken op de daken van de aanbouwen behorende bij de woningen aan de [naam] te Nijverdal. Naar aanleiding van deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

ontvankelijkheid

Bij het in behandeling nemen van uw aanvraag is door ons geconstateerd dat alle vereiste gegevens voor de beoordeling van uw aanvraag zijn ingediend.

bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" en heeft daarin de bestemming "Gemengde doeleinden -Gd-". Uw bouwplan is hiermee in strijd omdat niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 10, lid 2, sub b. Voornoemd artikel stelt:

- *de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m*

Conform artikel 2 (wijze van meten) van de vigerende voorschriften wordt de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, is het peil de hoogte van de weg ter plaatse van die toegang. Voorstaande houdt in dat volgens de ingediende gegevens de balkonhekken gedeeltelijk een hoogte t.o.v het peil hebben van ca. 3,9 m en voor het overige deel een hoogte van ca. 4,4 m t.o.v. het peil.

De in de Woningwet genoemde termijn waarbinnen wij moeten besluiten over uw bouwplan (te weten zes weken na de ontvangstdatum van de aanvraag) is bij deze procedure niet van toepassing.

Ingevolge artikel 46, lid 3 Woningwet dient een verzoek om een bouwvergunning te worden opgevat als een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 15, 17 of 19 WRO. Het bestemmingsplan bevat voor de gewenste balkonhekken geen toereikende binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden als bedoeld in artikel 15 WRO. Tevens hebben de balkonhekken waarvoor bouwvergunning is gevraagd geen tijdelijk karakter, waardoor art 17 WRO niet toegepast kan worden. Toepassing van art 19, lid 3 WRO behoort wel tot de mogelijkheden. Wij zijn echter niet bereid middels voornoemde vrijstelling medewerking aan het voorliggende plan te verlenen.

▼
▼
▼
▼
▼
Bouwen en Milieu
bm@hellendoorn.nl

Bezoekadres:
Willem Alexanderstraat 7
Tel. (0548) 63 02 13
Fax (0548) 61 05 05

Postadres:
Postbus 200
7440 AE Nijverdal
www.hellendoorn.nl



Op 25 november 2006 is er bouwvergunning verleend voor het bouwen van een dubbele woning. Aan het plan is middels een artikel 19, lid 2 WRO procedure medewerking verleend daar het past binnen de gemeentelijke woonvisie.

De nu gewenste balkonhekken voldoen hier niet aan. Ruimtelijk gezien is het niet aanvaardbaar de platte daken van de aanbouwen te gebruiken als dakterrassen. Door het plaatsen van balkonhekken met een hoogte van 1 m en 1,5 m op de daken van de aanbouwen krijgen deze nog meer massa, wat extra bezwaarlijk is bij de aanbouw, die zeer dicht naast de openbare weg staat. Het felt dat de dakterrassen in de gewenste uitvoering in strijd zijn met het bepaalde in artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek speelt een zwaarwegende rol bij de beantwoording van de vraag of wij bereid zijn middels een vrijstelling medewerking aan het nu voorliggende plan te verlenen.

Op grond van het bepaalde in artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het in principe mogelijk medewerking te verlenen aan uw bouwplan door vrijstelling te verlenen van het genoemde bestemmingsplan. In beginsel zijn wij hiertoe bereid, mits het plan zodanig wordt aangepast zodat het voldoet aan het voorstel welke wij u middels een schrijven op 23 juli 2007 hebben voorgelegd.

algemeen

Hierbij verzoeken wij u het plan aan te passen aan het voorstel welke wij u hebben voorgelegd. Indien u bereid bent het plan aan te passen, dan verzoeken wij u binnen vier weken na dagtekening van deze brief gewijzigde tekeningen in te dienen.

Voordat een definitief besluit kan worden genomen omtrent het verlenen van voornoemde vrijstelling voor de balkonhekken welke voldoen aan ons voorstel, wordt het bouwplan, compleet met ontwerpbeslissing, daartoe zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze omtrent het plan kenbaar maken. Mede aan de hand van eventueel kenbaar gemaakte zienswijzen zal na de terinzagelegging een definitief besluit over de te verlenen vrijstelling worden genomen.

In beginsel kunt u binnen zes weken na bovengenoemde terinzagelegging een definitief besluit over de te verlenen bouwvergunning tegemoet zien. Wij wijzen u erop dat voor deze vrijstellingsprocedure extra leges in rekening worden gebracht.

Indien het plan niet wordt aangepast, blijft de aanvraag om bouwvergunning in strijd met het vigerend bestemmingsplan en zijn wij niet bereid de nodige vrijstelling noch de gevraagde vergunning te verlenen.

Mocht u uw aanvraag om bouwvergunning niet willen aanpassen, dan bestaat ook de mogelijkheid om de aanvraag in te trekken. Ingevolge artikel 5.3 van de gemeentelijke legesverordening wordt, bij intrekken van de aanvraag, 25% van de gemeentelijke leges, als bedoeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.4 van de legesverordening, in mindering gebracht. Bij welgering worden geen leges in mindering gebracht.

Voor alle duidelijkheid vermelden wij nog dat met realisering van het bouwplan dus pas mag worden gestart nadat u van ons daarvoor schriftelijk toestemming heeft gekregen.

Indien u vragen hebt over het bovenstaande kunt u telefonisch contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Helleendoorn,

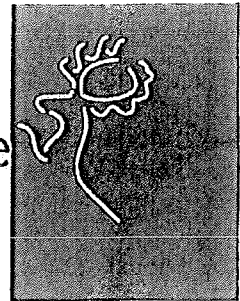
namens dezen,



inspecteur van bouw- en woningtoezicht

NB.

Een afschrift van deze brief is verzonden naar DAS rechtsbijstand en de familie



De heer

3/1 ingetrokken.

Uw brief/kenmerk: Ons kenmerk: Doorkiesnr.: Typ/coll.: Bijlagen:

ogv.000621

(0548) 63 02 14

143469.out

Onderwerp:

Nijverdal,

30 SEP 2011

Verzoek om aanvullende gegevens

Geachte heer

Op 10 augustus 2011 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dakterras met omheining met de volgende activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1a, Wabo)
- Afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1c, Wabo)

De aanvraag gaat over de locatie te Nijverdal. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Ontvankelijkheid

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de daarvoor geldende indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De conclusie is dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking.

De volgende gegevens ontbreken en dient u nog, via het Omgevingsloket Online en onder het u bekende zaaknummer, aan te leveren:

Inzake dealactiviteiten bouwen (art.2.1 lid 1a wabo) en afwijken bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c) :

- Situatietekening; met hierop een overzicht van de omliggende bebouwing aan de
- Controle berekening van de bestaande dakconstructie. Door het maken van een dakterras dient er gerekend te worden met een zwaardere veranderlijke belasting nl. 2,5 kN/m². Aangehouden dient dus te worden of de bestaande dakconstructie hieraan voldoet. Is dit niet het geval dan dienen er maatregelen getroffen te worden.
- Maatvoering: plattegrond is onvoldoende gemaakt/voerd ook is gebleken dat de tekeningen niet voorzien zijn van een datum, naam en tekeningnummer en ook is er geen schaal op aangegeven.
- Overzicht van de bevestigingspunten van het hekwerk aan de bestaande dakconstructie.
- Details van de bevestigingspunten, en daarbij gelet op o.a. de waterdichtheid.

- Doorsnede t.p.v. het dakterras. Uit de doorsnede dient ook te blijken wat voor materialen er toegepast gaan worden als vloerafdekking op het platte dak.
- Vloerafscheidingen: afstand tussen de spijlen mag maximaal 10 cm bedragen.
- Burgerlijk wetboek: uit de tekening dient duidelijk te blijken dat het dakterras begint op 2 m uit de perceelsgrens en niet vanuit de overstekende dakrand.
- Aansluiting van het hekwerk op het hellend dak t.p.v. de dakpannen: uit de huidige aangeleverde linker zijgevel blijkt dat het hekwerk niet volledig doorloopt tot aan het hellend dak. E.e.a. is op deze wijze niet akkoord en zal ook niet voldoen aan het gestelde uit het Bouwbesluit.
- Benaming: op tekening Verdieping staat "dakterras" niet op de juiste plek aangegeven in tekening. Bij deze willen wij u verzoeken deze te plaatsen op de plek waar ook daadwerkelijk het dakterras zal gaan komen. Overigens is in de tekening ter hoogte van de naastgelegen woning deze term ook aangegeven. Deze dient te worden verwijderd van tekening.

Onderbreken beslistermijn

Omdat uw aanvraag niet compleet is wordt op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken vanaf de dag van verzenden van deze brief. De beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen. De ontbrekende gegevens dienen uiterlijk 31-01-2012 in ons bezit te zijn.

Uw aanvraag wordt op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht buiten behandeling gesteld als na de genoemde termijn geconstateerd wordt dat de gegevens niet of in onvoldoende mate ingediend zijn.

Bestemmingsplan:

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" en heeft daarin de bestemming "Gemengde doeleinden". Uw bouwplan is hiermee niet in overeenstemming.

Uw aanvraag moet daarom tevens worden aangemerkt als een verzoek om deze afwijking toe te staan. In beginsel zijn wij wel bereid om deze afwijking toe te staan.

Weistand

Het plan is nog niet voorgelegd aan de Overijsselse Weistandscommissie 'Het Oversticht'.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u telefonisch contact opnemen met het loket Bouwen, Milieu en Openbare ruimte op telefoonnummer: 0548-630214 of via het e-mailadres: bmo@hellendoorn.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

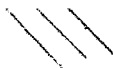
namens dezen,

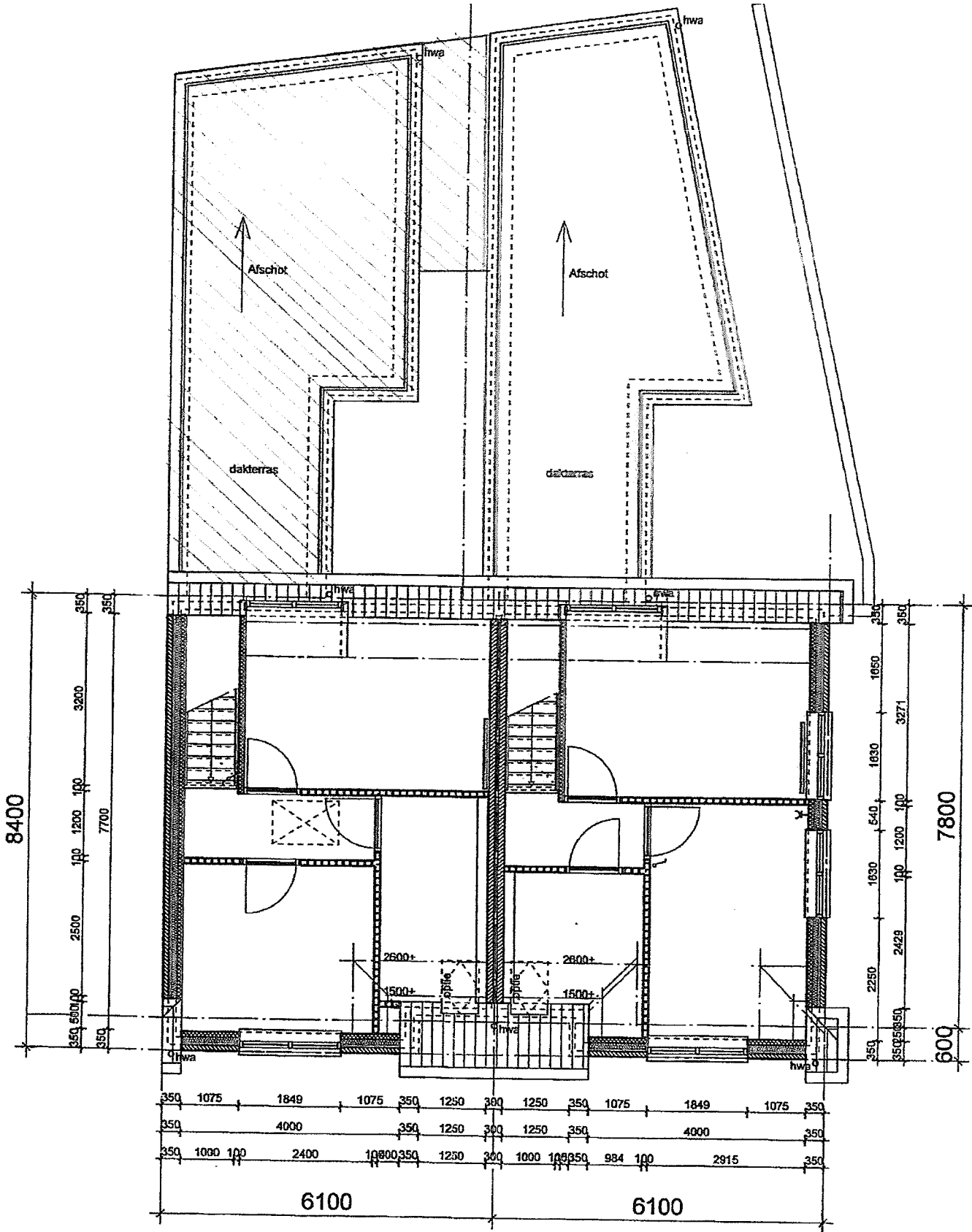


de heer
accountmanager Vergunningen

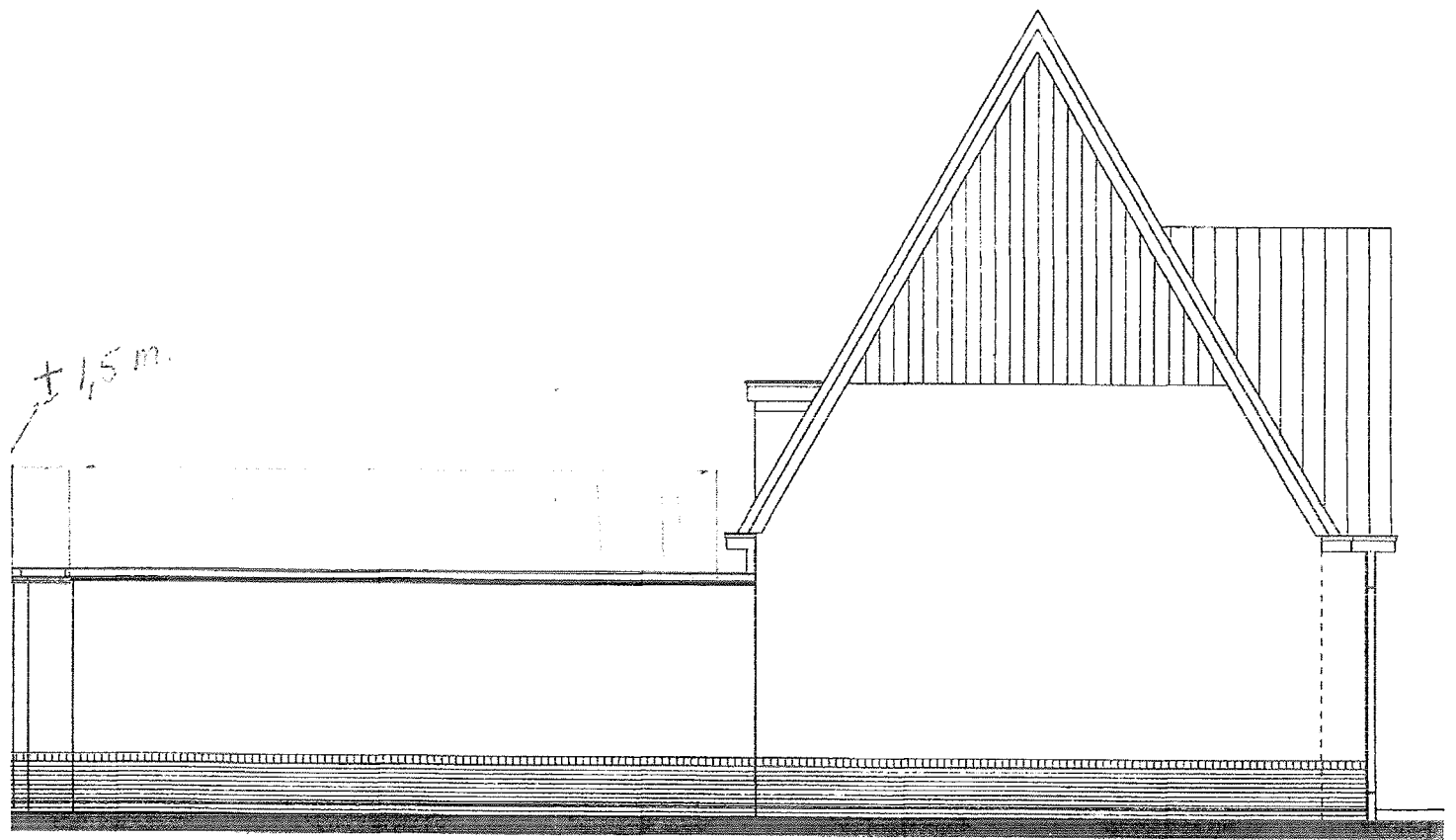
NB.

Alvorens wij bereid zijn om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen, dient een planschadeverhaalovereenkomst gesloten te worden tussen u en de gemeente Hellendoorn. Wij verzoeken u een afspraak te maken met de accountmanager, de heer N. Kippers, voor een nadere toelichting betreffende de te sluiten overeenkomst.

$\pm 40 m^2$  is dakterras



Verdieping



nieuwe linker zijgevel

Gezien vanaf perceel nr. 5242

Van:
Aan: i.nl>
CC:
Datum 15-4-2014
Onderwerp: Zienswijze , ontwerpbes temmingsplan "Nijver dal Centrum", kenmer k NL.IMRO.0163.BPNDC ENTRUM-ON01
Bijlagen: Bijlage 1 - Afwijzing 2007.pdf; Bijlage 3 - Oppervlakte dakterras.pdf; Bijlage 4 - Zijaanzicht dakterras.pdf; Bijlage 5 - Locatie ten opzichte van de wegen.pdf; Bijlage 2 - Afwijzing 2011.pdf; Zienswijze , ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum", kenmerk NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-ON01.doc

Geachte raad,

Bij deze dien ik - namens de heer - de zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum".

De zienswijze is uitgeschreven in het word bestand "Zienswijze , ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum", kenmerk NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-ON01". Zie hiervoor de bijlage in de email.

De in de zienswijze genoemde bijlagen zijn ook toegevoegd als bijlagen (1 t/m 5) in deze mail.

Met vriendelijke groeten,

Geachte Dame Heer,

Kunt u mij van onderstaande mail van 21-04-2014 en bijlage's een ontvangst bevestiging mailen?

Alvast bedankt

tel: ()
email:

----- Original Message -----

From: [redacted]

To: gemeentebestuur@hellendoorn.nl

Sent: Monday, April 21, 2014 11:53 PM

Subject: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum", kenmerk NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-ON01

Geachte dame / heer,

Graag onze brief uit de bijlage halen

