



Reactienota zienswijzen Eemstraat 10A

gemeente Baarn
Programma Fysiek Domein
juni 2015





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	5
1.2	Procedure.....	5
2	De ingekomen zienswijzen.....	6
2.1	Samenvatting en reactie op de zienswijzen.....	6
	Conclusie.....	14





1 Inleiding

De eigenaar van het perceel Eemstraat 10a heeft een verzoek ingediend om de bestaande woning te mogen slopen en vervolgens een nieuwe woning te realiseren. In tegenstelling tot de bestaande woning wordt de nieuw te realiseren woning voor op de kavel gesitueerd. Stedenbouwkundig gezien wordt de woning in lijn van omliggende woningen gerealiseerd. Omdat dit plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het noodzakelijk om via het voeren van een planologische procedure af te wijken van het bestemmingsplan.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Baarn Centrum” en heeft daarin de bestemming “Wonen”. Dit bestemmingsplan is op basis van de bestaande woning opgesteld. Dit betekent dat het bouwvlak op de locatie van de huidige woning is gelegen en een maximale goothoogte van 4 meter en totale nokhoogte van 8 meter geldt.

De aangevraagde woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Immers, de situering van de nieuwe woning is meer voorop de kavel, de goothoogte bedraagt circa 5,5 meter en de totale hoogte van de woning komt uit op circa 9,7 meter.

De woning past binnen de stedenbouwkundige visie op de omgeving. Daarom is besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan via het doorlopen van een planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarmee van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

1.2 Procedure

In het kader van de planologische procedure is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een “goede ruimtelijke ordening”. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 januari 2015 ingestemd met de ingediende ruimtelijke onderbouwing en zij heeft besloten om deze planologische afwijkingsprocedure op te starten.

De ontwerpomgevingsvergunning met de daarbij behorende bijlagen heeft met ingang van donderdag 23 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn zes zienswijzen ingediend.

Na afweging van deze zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning. Vervolgens zal het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen worden gepubliceerd, waarbij het voor belanghebbenden mogelijk is om beroep aan te tekenen bij de rechtbank van Utrecht.



2 De ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend en voldoen aan alle wettelijke eisen. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. ARAG, namens V.V.E. gebouw Eemstraat 12, Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN;
2. ARAG, namens omwonende, Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN;
3. SRK, namens omwonende, Postbus 3020, 2700 LA ZOETERMEER;
4. ARAG, namens omwonende, Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN;
5. indieners zienswijze 5 ;
6. ARAG, namens omwonende, Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN.

2.1 Samenvatting en reactie op de zienswijzen

In deze nota zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1:

1.1 de nieuw te bouwen woning komt dicht tegen het bestaande gebouw Eemstraat 12 en de zijdelingse perceelsgrens aan te liggen, waardoor mogelijk strijdigheid met het burendrecht kan ontstaan.

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het burendrecht geregeld. Daarin is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. De nieuw te realiseren woning wordt op 2 meter van de perceelsgrens gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan het burendrecht.

1.2 de hoogte van de nieuw te bouwen woning is hoger dan van de bestaande woning en wat volgens het bestemmingsplan wordt toegestaan. Hierdoor wordt er fors minder zonlicht ontvangen in de middag en avond, aangezien er thans geen sprake is van schaduw.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat de bestaande bomen een schaduwwerking hebben op het appartementengebouw op het perceel Eemstraat 12. Met de voorgestelde ontwikkeling voor het realiseren van een woning wijzigt deze schaduwwerking minimaal. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.3 er is sprake van een ernstige aantasting van het uitzicht. Momenteel is er sprake van vrij uitzicht, wanneer de nieuwe woning wordt gerealiseerd kijkt men uit op een 10 meter hoge muur. Daarnaast wordt er gevreesd voor een sterke aantasting van privacy, doordat de nieuw te bouwen woning dichtbij bestaande woningen wordt gerealiseerd, is inblik mogelijk.

Wonen binnen een bebouwde kom kan verdichting met zich meebrengen, waarmee een bepaalde open locatie opgevuld wordt. De goothoogte van de aangevraagde woning bedraagt circa 5,5 meter, waarbij de totale bouwhoogte op 9,7 meter ligt. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht over een naastgelegen perceel, wel zijn er regels opgesteld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waar onderhavige ontwikkeling aan voldoet. Wij zijn van mening dat de aantasting van privacy niet



onevenredig groot is door deze ontwikkeling. Wanneer een planologische wijziging voor een waardevermindering van de woning zorgt, wordt dit planschade genoemd. Het is mogelijk om voor een mogelijke waardevermindering van de woning een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

1.4 uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat enkel naar de belangen van de initiatiefnemer en de bewoners van het perceel Eemstraat 8, is gekeken, waarbij de belangen van de burens aan de andere zijde niet zijn meegenomen

Bij een ontwikkeling waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken hoort een zorgvuldige belangenafweging. Voor het perceel Eemstraat 8 gelden bestaande privaatrechtelijke rechten. In de ruimtelijke onderbouwing is hier gericht aandacht aan besteed, waarbij ook opgemerkt wordt dat eveneens in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de overige belendende percelen.

Conclusie:

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woning op het perceel Eemstraat 10a.

De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een bezonningsstudie, welke als bijlage bij deze reactienota is gevoegd.

Zienswijze 2:

2.1 de nieuw te bouwen woning komt dicht bij het bestaande gebouw Eemstraat 12 en de zijdelingse perceelsgrens aan te liggen, waardoor mogelijk strijdigheid met het burensrecht kan ontstaan.

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het burensrecht geregeld. Daarin is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. De nieuw te realiseren woning wordt op 2 meter van de perceelsgrens gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan het burensrecht.

2.2 de hoogte van de nieuw te bouwen woning is hoger dan van de bestaande woning en wat volgens het bestemmingsplan wordt toegestaan. Hierdoor wordt er fors minder zonlicht ontvangen in de middag en avond, aangezien er thans geen sprake is van schaduw.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat de bestaande bomen een schaduwwerking hebben op het appartementengebouw op het perceel Eemstraat 12. Met de voorgestelde ontwikkeling voor het realiseren van een woning wijzigt deze schaduwwerking minimaal. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.



2.3 er is sprake van een ernstige aantasting van het uitzicht. Momenteel is er sprake van vrij uitzicht, wanneer de nieuwe woning wordt gerealiseerd is het uitzicht een 10 meter hoge muur. Daarnaast wordt er gevreesd voor een sterke aantasting van privacy, doordat de nieuwe woning dichtbij bestaande woningen wordt gerealiseerd, is inkijk mogelijk.

Wonen binnen een bebouwde kom kan verdichting met zich meebrengen, waarmee een bepaalde open locatie opgevuld wordt. De goothoogte van de aangevraagde woning bedraagt circa 5,5 meter, waarbij de totale bouwhoogte op 9,7 meter ligt. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht over een naastgelegen perceel, wel zijn er regels opgesteld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waar onderhavige ontwikkeling aan voldoet. Wij zijn van mening dat de aantasting van privacy niet onevenredig groot is door deze ontwikkeling. Wanneer een planologische wijziging voor een waardevermindering van de woning zorgt, wordt dit planschade genoemd. Het is mogelijk om voor een mogelijke waardevermindering van de woning een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

2.4 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat enkel naar de belangen van de initiatiefnemer en de bewoners van het perceel Eemstraat 8, is gekeken, waarbij de belangen van de burens aan de andere zijde niet zijn meegenomen.

Bij een ontwikkeling waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken hoort een zorgvuldige belangenafweging. Voor het perceel Eemstraat 8 gelden bestaande privaatrechtelijke rechten. In de ruimtelijke onderbouwing is hier gericht aandacht aan besteed, waarbij ook opgemerkt wordt dat eveneens in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de belendende percelen.

Conclusie:

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woning op het perceel Eemstraat 10a.

De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een bezonningsstudie, welke als bijlage bij deze reactienota is gevoegd.

Zienswijze 3:

3.1 omdat er buiten het bestaande bouwvlak wordt gebouwd, komt de nieuwe woning dichtbij het perceel Eemstraat 8 te staan

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het burensrecht geregeld. Daarin is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. De nieuwe woning wordt op 2 meter van de perceelsgrens gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan het burensrecht.



3.2 de hoogte van de nieuw te bouwen woning is hoger dan van de bestaande woning en wat volgens het bestemmingsplan wordt toegestaan. Hierbij worden het uitzicht en de lichtinval op de woning van indiener veranderd en ingeperkt

Wonen binnen een bebouwde kom kan verdichting met zich meebrengen, waarmee een bepaalde openheid van een gebied opgevuld wordt. De goothoogte van de aangevraagde woning bedraagt circa 5,5 meter, waarbij de totale bouwhoogte op 9,7 meter ligt. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht over een naastgelegen perceel, wel zijn er regels opgesteld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waar onderhavige ontwikkeling aan voldoet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat de bestaande bomen een schaduwwerking hebben op de woning op het perceel Eemstraat 8. Met de voorgestelde ontwikkeling voor het realiseren van een woning wijzigt deze schaduwwerking minimaal. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.3 er is strijd met de erfdienstbaarheid op het perceel met het realiseren van de nieuwe woning. De erfdienstbaarheid houdt het volgende in: de erfdienstbaarheid van uitzicht en licht door de zich in den oostelijken zijmuur van het bij deze verkochte perceel bevindende venster, volgens den thans bestaande toestand. Volgens de indiener van deze zienswijze heeft er dan ook ten onrechte geen belangenafweging plaatsgevonden.

Vanuit stedenbouwkundig beleid is het wenselijker om de nieuw te realiseren woning zodanig te positioneren dat deze een gelijke rooilijn heeft zoals belendende percelen. Het eerste ontwerp van het perceel had ook een woning in gelijke rooilijn met omliggende bebouwing. Echter, gelet op de privaatrechtelijke afspraken, te weten de erfdienstbaarheid, is de nieuw te realiseren woning zodanig gepositioneerd dat deze niet in de zichtlijn staat van de woning op perceel Eemstraat 8.

3.4 in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat door het kappen van de bomen de lichtinval juist wordt verbeterd. De bouwplannen zorgen echter voor een beperking van de lichtval en het uitzicht, mede omdat de woning nabij het venster aan de voorzijde van de oostelijke zijmuur van de woning Eemstraat 8 wordt gebouwd

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat de bestaande bomen eveneens een beperking van lichtinval en schaduwwerking hebben op de bestaande woning op het perceel Eemstraat 8. Met de voorgestelde ontwikkeling voor het realiseren van een woning wijzigt deze schaduwwerking minimaal. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woning op het perceel Eemstraat 10a.



De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een bezonningsstudie, welke als bijlage bij deze reactienota is gevoegd.

Zienswijze 4:

4.1 door de bouw van de nieuwe woning wordt het groene uitzicht dat indieners al jaren vanuit hun tuin en woning op het perceel Eemstraat 10a hebben, ernstig verstoord en aangetast. Zo worden er onder meer 6 grote beeldbepalende bomen gekapt en zijn er al de nodige bosschages/struiken met de grond gelijk gemaakt. Er is slechts een herplantplicht voor 1 boom met een stamomtrek van maximaal 30 cm is opgelegd.

Het toetsingskader van de gemeente op het verwijderen van houtopstanden is de Algemene Plaatselijke Verordening 2012 (APV 2012). Voor houtopstanden met een stamomtrek van minimaal 0.78 meter op 1.30 meter hoogte dient voor kap een vergunning aangevraagd te worden. Voor de voorgestelde ontwikkeling op het perceel Eemstraat 10a is het noodzakelijk dat er zes bomen worden gekapt. Voor de kap van deze bomen is een kapvergunning vereist. De overige struiken kunnen verwijderd worden zonder vergunning. Het staat de eigenaar van het perceel vrij om groen waarvoor geen vergunning is vereist te verwijderen.

Op 24 december 2014 is de locatie door medewerkers van de gemeente bezocht. Daarbij is de aanvraag om kapvergunning voor 6 bomen beoordeeld. Geconcludeerd is dat enkele bomen een beeldbepalende waarde hebben. Volgens de APV is dit een grond waarop een kapvergunning geweigerd kan worden. Echter, gelet op de standplaats van de bomen, aan de randen van het perceel en vlak langs verharding, hebben de bomen een minimale toekomstverwachting. Gelet op deze minimale toekomstverwachting en de plaats van de bomen wordt het belang van het nieuwbouwplan zwaarder geacht dan het behoud van deze beeldbepalende bomen. Wij hechten echter wel waarde aan het behoud van groen langs de Eemstraat. Daarom is in de vergunning ook een voorwaarde opgenomen, waarin een herplantplicht is opgenomen voor het planten van een boom, een maat groter dan gebruikelijk bij nieuwe aanplant van bomen. Deze boom moet in de voortuin worden geplant. De te planten boom moet een haagbeuk zijn, zoals de aanwezige laanbomen in de Eemstraat, zodat de boomstructuur in de Eemstraat versterkt wordt. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat in de voortuin een boom wordt aangebracht die past binnen de maat van het perceel en gelijktijdig de laanbomenstructuur in de Eemstraat versterkt.

4.2 er is onvoldoende onderzocht of gebouwd kan worden op een wijze die minder ingrijpende negatieve gevolgen voor de natuur en de nabije omgeving heeft.

Het eerste ontwerp ging uit van een positionering van de woning voor op het perceel. Gelet op privaatrechtelijke afspraken wordt de woning verder naar achteren geplaatst. Door deze wijziging in positionering van de woning kunnen meer bomen gespaard worden. Er is dus sprake van een ontwikkeling die minder ingrijpende negatieve gevolgen voor de natuur en de nabije omgeving heeft. In het kader van de Flora en Faunawet is het noodzakelijk dat er een ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de gevolgen van een planologische ontwikkeling. Gebleken is dat met de ontwikkeling de aanwezige natuurlijke kwaliteiten voldoende geborgd worden.

4.3 onder meer door de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en vermindering van het groene uitzicht leiden de beoogde nieuwe ontwikkelingen tot vermindering van de waarde van de woning



Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt is er sprake van een ontwikkeling die passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Wonen binnen een bebouwde kom kan verdichting met zich meebrengen, waarmee een bepaalde open locatie opgevuld wordt. Wanneer een planologische wijziging voor een waardevermindering van de woning zorgt, wordt dit planschade genoemd. Het is mogelijk om voor een mogelijke waardevermindering van de woning een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie:

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woning op het perceel Eemstraat 10a.

De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren.

Zienswijze 5:

5.1 door de bouw van de nieuwe woning wordt het groene uitzicht dat indieners al jaren vanuit hun tuin en woning op het perceel Eemstraat 10a hebben, ernstig verstoord en aangetast. Zo worden er onder meer 6 grote beeldbepalende bomen gekapt en zijn er al de nodige bosschages/struiken met de grond gelijk gemaakt. Er is slechts een herplantplicht voor 1 boom met een stamomtrek van maximaal 30 cm is opgelegd

Het toetsingskader van de gemeente op het verwijderen van houtopstanden is de Algemene Plaatselijke Verordening 2012 (APV 2012). Voor houtopstanden met een stamomtrek van minimaal 0.78 meter op 1.30 meter hoogte dient voor kap een vergunning aangevraagd te worden. Voor de voorgestelde ontwikkeling op het perceel Eemstraat 10a is het noodzakelijk dat er zes bomen worden gekapt. Voor de kap van deze bomen is een kapvergunning vereist. De overige struiken kunnen verwijderd worden zonder vergunning. Het staat de eigenaar van het perceel vrij om groen waarvoor geen vergunning is vereist te verwijderen.

Op 24 december 2014 is de locatie door medewerkers van de gemeente bezocht. Daarbij is de aanvraag om kapvergunning voor 6 bomen beoordeeld. Geconcludeerd is dat enkele bomen een beeldbepalende waarde hebben. Volgens de APV is dit een grond waarop een kapvergunning geweigerd kan worden. Echter, gelet op de standplaats van de bomen, aan de randen van het perceel en vlak langs verharding, hebben de bomen een minimale toekomstverwachting. Gelet op deze minimale toekomstverwachting en de plaats van de bomen wordt het belang van het nieuwbouwplan zwaarder geacht dan het behoud van deze beeldbepalende bomen. Wij hechten echter wel waarde aan het behoud van groen langs de Eemstraat. Daarom is in de vergunning ook een voorwaarde opgenomen, waarin een herplantplicht is opgenomen voor het planten van een boom, een maat groter dan gebruikelijk bij nieuwe aanplant van bomen. Deze boom moet in de voortuin worden geplant. De te planten boom moet een haagbeuk zijn, zoals de aanwezige laanbomen in de Eemstraat, zodat de boomstructuur in de Eemstraat versterkt wordt. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat in de voortuin een boom wordt aangebracht die past binnen de maat van het perceel en gelijktijdig de laanbomenstructuur in de Eemstraat versterkt.



5.2 er is onvoldoende onderzocht of gebouwd kan worden op een wijze die minder ingrijpende negatieve gevolgen voor de natuur en de nabije omgeving heeft

Het eerste ontwerp ging uit van een positionering van de woning voor op het perceel. Gelet op privaatrechtelijke afspraken wordt de woning verder naar achteren geplaatst. Door deze wijziging in positionering van de woning kunnen meer bomen gespaard worden. Er is dus sprake van een ontwikkeling die minder ingrijpende negatieve gevolgen voor de natuur en de nabije omgeving heeft. In het kader van de Flora en Faunawet is het noodzakelijk dat er een ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de gevolgen van een planologische ontwikkeling. Gebleken is dat met de ontwikkeling de aanwezige natuurlijke kwaliteiten voldoende geborgd worden.

5.3 onder meer door de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en vermindering van het groene uitzicht leiden de beoogde nieuwe ontwikkelingen tot vermindering van de waarde van de woning

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt is er sprake van een ontwikkeling die passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Wonen binnen een bebouwde kom kan verdichting met zich meebrengen, waarmee een bepaalde open locatie opgevuld wordt. Wanneer een planologische wijziging voor een waardevermindering van de woning zorgt, wordt dit planschade genoemd. Het is mogelijk om voor een mogelijke waardevermindering van de woning een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie:

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woning op het perceel Eemstraat 10a.

De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren.

Zienswijze 6:

6.1 de nieuw te bouwen woning komt dicht tegen het bestaande gebouw Eemstraat 12 en de zijdelingse perceelsgrens aan te liggen, waardoor mogelijk strijdigheid met het burennrecht kan ontstaan.

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het burennrecht geregeld. Daarin is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. De nieuw te realiseren woning wordt op 2 meter van de perceelsgrens gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan het burennrecht.

6.2 de hoogte van de nieuw te bouwen woning is hoger dan van de bestaande woning en wat volgens het bestemmingsplan wordt toegestaan. Hierdoor wordt er fors minder zonlicht ontvangen in de middag en avond, aangezien er thans geen sprake is van schaduw.



In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat de bestaande bomen een schaduwwerking hebben op het appartementengebouw op het perceel Eemstraat 12. Met de voorgestelde ontwikkeling voor het realiseren van een woning wijzigt deze schaduwwerking minimaal. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

6.3 er is sprake van een ernstige aantasting van het uitzicht. Momenteel is er sprake van vrij uitzicht, wanneer de nieuwe woning wordt gerealiseerd is het uitzicht een 10 meter hoge muur. Daarnaast wordt er gevreesd voor een sterke aantasting van privacy, doordat de nieuwe bouwen woning dichtbij bestaande woningen wordt gerealiseerd, is inkijk mogelijk.

Wonen binnen een bebouwde kom kan verdichting met zich meebrengen, waarmee een bepaalde open locatie opgevuld wordt. De goothoogte van de aangevraagde woning bedraagt circa 5,5 meter, waarbij de totale bouwhoogte op 9,7 meter ligt. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht over een naastgelegen perceel, wel zijn er regels opgesteld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waar onderhavige ontwikkeling aan voldoet. Wij zijn van mening dat de aantasting van privacy niet onevenredig groot is door deze ontwikkeling. Wanneer een planologische wijziging voor een waardevermindering van de woning zorgt, wordt dit planschade genoemd. Het is mogelijk om voor een mogelijke waardevermindering van de woning een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

6.4 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat enkel naar de belangen van de initiatiefnemer en de bewoners van het perceel Eemstraat 8, is gekeken, waarbij de belangen van de burens aan de andere zijde niet zijn meegenomen.

Bij een ontwikkeling waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken hoort een zorgvuldige belangenafweging. Voor het perceel Eemstraat 8 gelden bestaande privaatrechtelijke rechten. In de ruimtelijke onderbouwing is hier gericht aandacht aan besteed, waarbij ook opgemerkt wordt dat eveneens in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de belendende percelen.

Conclusie:

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woning op het perceel Eemstraat 10a.

De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een bezonningsstudie, welke als bijlage bij deze reactienota is gevoegd.



Conclusie

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit te komen of om een aanpassing van het plan te vragen. Wel geven de zienswijzen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing met een bezonningsstudie aan te vullen, welke als bijlage bij deze reactie is gevoegd.

Bijlage:

Bezonningsstudie Ruimtelijk Idee d.d. 8 mei 2015