

**Nota zienswijzen  
ontwerpwijzigingsplan  
‘Van Blaaderenweg 8, Bergen’**

## **INHOUD**

- 1. Inleiding**
- 2. Ingekomen zienswijze en reactie hierop**

## 1. Inleiding

Met het ontwerpwijzigingsplan 'Van Blaaderenweg 8 Bergen' wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt om een stuk grond met tuinbestemming te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning met tuin.

### *Ontwerpwijzigingsplan*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 mei 2021 ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan 'Van Blaaderenweg 8 Bergen'. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 7 juni 2021 tot en met 19 juli 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpwijzigingsplan naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en de gemeentekrant. In een eerder stadium heeft het wettelijk vooroverleg met onder andere de Provincie en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord plaatsgevonden in het kader van artikel 3.1.1. Bro.

Het ontwerpwijzigingsplan was analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis aan de Jan Ligthartstraat 4 in Bergen. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website ([www.bergen-nh.nl](http://www.bergen-nh.nl)) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

Over het ontwerpwijzigingsplan is één zienswijze ontvangen. In de voorliggende nota is de ingekomen zienswijze kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzenota is geanonimiseerd.

## 2. Ingekomen zienswijze

- Zienswijze reclamant 1

### *Samenvatting*

Reclamant vraagt of er in verband met de privacy meer ruimte tussen de nieuw te bouwen woning en hun perceelsgrens kan worden aangehouden. Reclamant geeft in dit kader aan dat het bestemmingsplan stelt dat het wenselijk is dat er 10 meter tussen de woning en de perceelsgrens ligt. De exacte afstand is onbekend, maar dit zal rond de 2.20 meter bedragen. Reclamant geeft aan dat dit meer is dan de minimale vereiste van 2 meter zoals in het burgerlijk wetboek staat (boek 5, artikel 50, lid 1). Ook geeft de reclamant aan dat er begrepen is dat de gemeente bevoegd is tot het wijzigen van bepaalde regels, en dat als de 10 meter wordt aangehouden er nooit gebouwd kan worden. Toch vraagt reclamant om zeker 3 meter vanaf de gezamenlijke erfgrens het bouwvlak te creëren.

Reclamant geeft verder aan dat de situering van de slaapkamers aan de achterzijde een verdere inbreuk doet op de privacy. De raampartij van de slaapkamers zou zo gelegen zijn dat er uit de slaapkamer in de woonkamer van de reclamant gekeken kan worden. Reclamant geeft aan dat een oplossing zou zijn om de slaapkamers aan de voorzijde te situeren en aan de achterzijde geen raam.

### *Reactie gemeente*

De reclamant heeft in feite twee bezwaren en vraagt daarom twee dingen: het verschuiven van het bouwvlak met 80 centimeter richting de Van Blaaderenweg, en het verwijderen van de ramen van de slaapkamers op de tweede verdieping en deze vervangen voor een blinde muur.

De Van Blaaderenweg 8 is een relatief klein hoekperceel op de hoek van de Van Blaaderenweg en de Jan Apeldoornweg. De grootte van het perceel wordt onder andere beperkt door de breedte van de Jan Apeldoornweg 14, welke relatief gezien groot is. Dit beperkt de beschikbare ruimte.

Overleg met de stedenbouwkundige heeft geconcludeerd dat de hoofdmassa van de villa minimaal 3 meter van de erfgrens moet liggen. Er is geen reden hier af te wijken van de standaard bepalingen in bestemmingsplannen. Gezien het smalle kavel ligt het huidige bouwvlak 2 tot 3 meter voor de rooilijn ten aanzien van de belendende percelen, er moet voorkomen worden dat het bebouwingsbeeld bepaald wordt door deze nieuwe grotere villa. Dat gebeurt wel als de huidige rooilijn 80 cm naar het noorden wordt gelegd. Daarom kan er niet akkoord gegaan worden met het verschuiven van de woning met 80 centimeter richting de Van Blaaderenweg. Zoals aangegeven moet de woning wel 3 meter van de achtererfgrens liggen. Als gevolg van de zienswijze is het plan op de volgende manier aangepast: de nieuw te bouwen woning is met 3 graden gedraaid, waardoor deze parallel komt te staan aan de achtererfgrens. De gehele woning hoeft als gevolg van deze planaanpassing, om te voldoen aan de afstand van 3 meter tot de achtererfgrens, in plaats van 80 cm, maar 41 cm richting de Van Blaaderenweg opgeschoven te worden. Stedenbouwkundig is deze situatie acceptabel. De afmetingen van het nieuwe bouwvlak blijven onveranderd. Zie afbeelding 1.



Afbeelding 1: aangepaste situering woning Van Blaaderenweg 8

Relevant in het kader van het tweede bezwaar is de door de reclamant aangedragen wettelijke verplichting zoals verwoord in boek 5, artikel 50, lid 1. Boek 5, artikel 50, lid 1 geeft aan dat *“Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd 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.”*

Het gaat hier planspecifiek over de ramen welke in de punt van het dak worden geplaatst, in de lange zijde van het dak. De ramen zijn ten behoeve van de slaapkamers van de nieuwe woning. De reclamant geeft aan dat de plaatsing van de ramen een inbreuk doet op hun privacy, en vraagt of de slaapkamers naar de voorzijde van de woning verplaatst kunnen worden, en de ramen aan de achterzijde vervangen kunnen worden door een blinde muur.

Zoals blijkt uit bovenstaande is er bij plaatsing van vensters en dergelijke binnen twee meter van een perceelgrens toestemming nodig van de eigenaar van het naburige erf. In onderhavige geval gaat het, na planaanpassing conform hetgeen dat hierboven staat, om ongeveer 3 meter. Er is dus ingevolge boek 5, artikel 50, lid 1 geen toestemming nodig van de burens. Wel is privacy beleving van omliggende percelen een belangrijke overweging bij het toestaan van nieuwe woningen.

Het plan maakt de realisatie van één woning mogelijk. Dit is, in het kader van de huidige woningnood en de beperkte binnenstedelijke mogelijkheden in Bergen, belangrijk voor de gemeente. Deze locatie is bij uitstek geschikt voor een verdichting binnen de bebouwde kom, dit heeft natuurlijk de voorkeur ten opzichte van het landelijk gebied.

Slaapkamers zijn dan wel verblijfsruimtes, net zoals bijvoorbeeld een woonkamer, maar zullen feitelijk gezien een stuk minder gebruikt worden dan een woonkamer. Er zullen niet de hele dag door mensen verblijven in de slaapkamer, hoogstens op enkele momenten. De afbreuk aan privacy is daarom, als gevolg van de ramen op de tweede verdieping, minimaal. De reclamant verzoekt om het verplaatsen van de slaapkamers naar de voorzijde van de woning. De slaapkamers liggen dan gelegen aan de Van Blaaderenweg, een drukke ontsluitingsweg. Voor het plan is al een besluit hogere grenswaarde afgegeven, dus de voorkeursgrenswaarde voor geluid afkomstig van deze weg wordt overschreden. Het situeren van de slaapkamers aan deze zijde van de woning zou een onwenselijke situatie opleveren voor de bewoners van de nieuwe woning.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.