

NOTA ZIENSWIJZEN

OMGEVINGSVERGUNNING 8 APPARTEMENTEN MIDDENBAAN 74A
(B190308899)

13 september 2019
Gemeente Barendrecht

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht heeft op 18 juni 2019 ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning. Gedurende 6 weken heeft de ontwerp omgevingsvergunning, samen met het ontwerpbesluit 'Hogere waarden Wet Geluidhinder' ter inzage gelegen, van 21 juni 2019 tot en met 1 augustus 2019.

Er zijn 3 zienswijzen schriftelijk ingediend. Deze nota geeft een overzicht van de zienswijzen en geeft per reactie een antwoord.

Het besluit omgevingsvergunning wordt samen met de nota zienswijzen aan het college ter vaststelling voorgelegd.

2. PROCEDURE

De ontwerp omgevingsvergunning en het bijbehorende ontwerpbesluit 'Hogere waarden Wet Geluidhinder' zijn openbaar bekend gemaakt en hebben van 21 juni tot en met 1 augustus ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk. Geen van de zienswijzen hebben betrekking op het bijbehorende ontwerpbesluit 'Hogere waarden wet Geluidhinder'. In de beantwoording wordt daarom in het vervolg uitsluitend gerefereerd aan de ontwerp omgevingsvergunning.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

In hoofdstuk 4 is een samenvatting gemaakt van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

3. ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Nummer	Datum	Naam	Naam/namen*	Adres*
1	13 juli 2019	Reclamant 1	XXXXX	't Vlak XX, Barendrecht
2	25 juli 2019	Reclamant 2	XXXXX	Keerweer XX, Barendrecht
3	30 juli 2019	Reclamant 3	XXXXX	Keerweer XX, Barendrecht

**Persoonsgegevens geanonimiseerd in verband met privacywetgeving*

Zienswijze 1:

De zienswijze is ingediend door een bewoner welke woonachtig is aan 't Vlak nabij de voorgenomen ontwikkeling. In de beantwoording wordt gerefereerd naar de indiener van de zienswijze als "reclamant".

Punt 1 Privacy

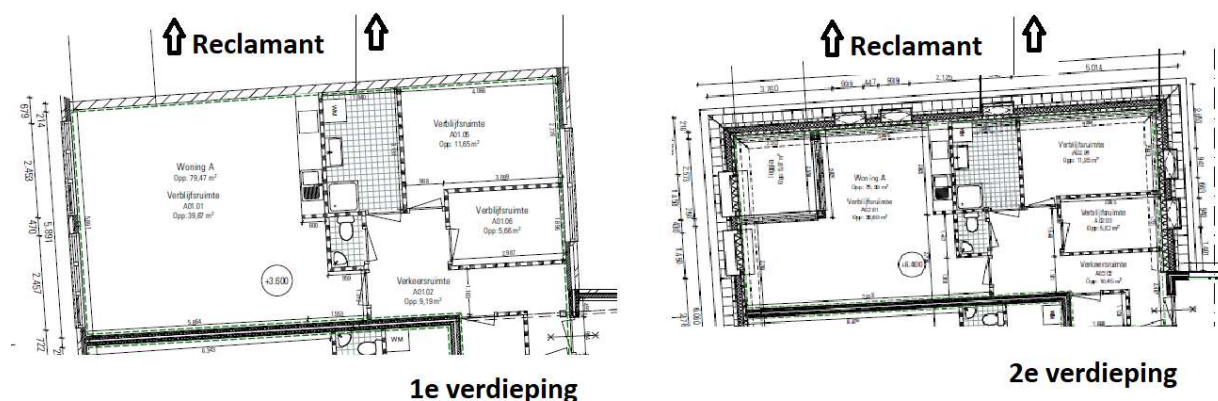
Reclamant geeft aan dat door de voorgenomen ontwikkeling haar privacy vervalt en mensen direct bij reclamant naar binnen kunnen kijken.

Beantwoording

De woning van reclamant valt onder een woonblok dat zich op circa 25 meter van de nieuw te realiseren appartementen aan de Middenbaan 74a bevindt. Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen te hebben zonder toestemming van de eigenaar van het naburige perceel/erf. In het geval van reclamant bedraagt deze afstand circa 25 meter en kan derhalve redelijkerwijs, mede gezien artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek, worden gesteld dat er geen sprake is van een belemmering van de privacy op wettelijke basis.

Daarnaast is de inrichting van de 2 nieuwe appartementen welke het dichtst bij de woning van reclamant worden gesitueerd zo dat hun woonkamers naar de andere zijde (noordwesten) zijn gericht (zie figuur 1). Tevens bevinden zich aan de zijde van de woning van reclamant (noordoosten) veel minder ramen en is een deel van de ramen als dakraam uitgevoerd waardoor het zicht op de woning van reclamant tevens wordt verminderd.

Reclamant zal daarom maar zeer beperkt last van hebben van een aantasting van de privacy.



Figuur 1: situering appartementen ten opzichte van reclamant

Punt 2 Daglichttoetreding

Reclamant geeft in haar zienswijze aan dat met de ontwikkeling van de 8 appartementen al het daglicht in haar woning verdwijnt.

Beantwoording

Bij het opstellen van de ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken is tevens gekeken naar het effect van de nieuw te realiseren appartementen op de bezonning (daglichttoetreding) van de naastgelegen panden. Uit deze studie is gebleken dat de bovenste, nieuw te realiseren verdieping aan de Middenbaan 74 in zeer beperkte mate van invloed is op de bezonning van het woonblok van

reclamant aan 't Vlak. Zowel in het voor- als het najaar zullen de nieuw te realiseren appartementen een deel van het huidige zonlicht aan het einde van de middag wegnemen (zie bijlage 1). De bezonningsstudie bevond zich bij de stukken voor de ontwerp omgevingsvergunning en zal ook onderdeel uitmaken van het definitieve besluit.

Gezien het beperkte effect van de nieuwbouw op de bezonning van de woning van reclamant en het feit dat er, op een enkel moment na, nog meer dan voldoende daglicht in de woning van reclamant toetreedt kan worden geconcludeerd dat de zienswijze van reclamant op dit vlak ongegrond is.

Resultaat zienswijze

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van de omgevingsvergunning en/of het bouwplan

Zienswijze 2:

De zienswijze is ingediend door een bewoner welke woonachtig aan de Keerweer nabij de voorgenomen ontwikkeling. In de beantwoording wordt gerefereerd naar de indiener van de zienswijze als "reclamant".

Punt 1 Privacy

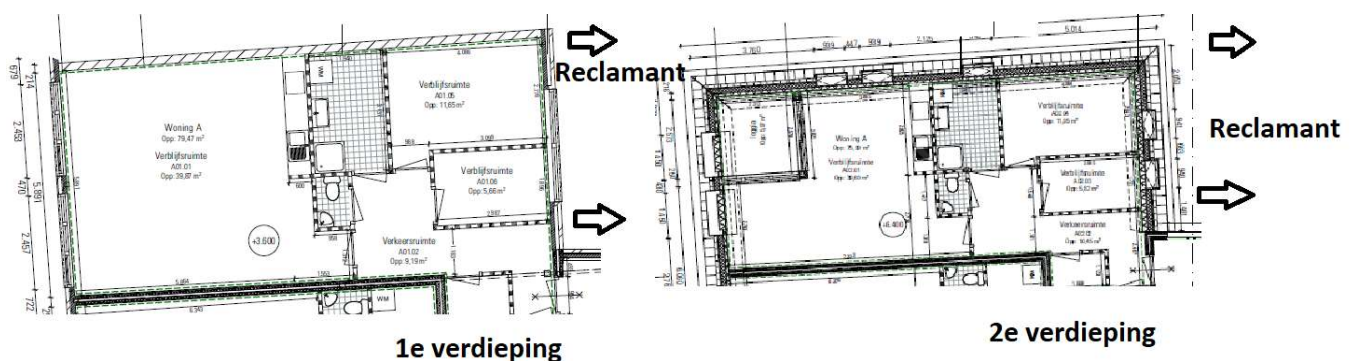
Reclamant geeft aan dat door de voorgenomen ontwikkeling haar privacy in het geding komt.

Beantwoording

De woning van reclamant bevindt zich op circa 62 meter (haar tuin op circa 52 meter) van de nieuw te realiseren appartementen aan de Middenbaan 74a. Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen te hebben zonder toestemming van de eigenaar van het naburige perceel/erf. In het geval van reclamant bedraagt deze afstand circa 62 meter en kan derhalve redelijkerwijs, mede gezien artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek, worden gesteld dat er geen sprake is van een belemmering van de privacy op wettelijke basis.

Daarnaast is de inrichting van de 2 nieuwe appartementen welke het dichtst bij de woning van reclamant worden gesitueerd zo dat hun woonkamers naar de andere zijde (noordwesten) zijn gericht (zie figuur 2). Tevens bevinden zich aan de zijde van de woning van reclamant (zuidoosten) minder ramen en is een deel van de ramen als dakraam uitgevoerd waardoor het zicht op de woning van reclamant tevens wordt verminderd.

Reclamant zal daarom maar zeer beperkt last van hebben van een aantasting van de privacy.



Figuur 2 Situering appartement ten opzichte van reclamant

Punt 2 Waardedaling woning

Reclamant geeft aan dat door de voorgenomen ontwikkeling de waarde van haar woning zal dalen

Beantwoording

De mogelijke waardedaling van een woning is, mede gelet op jurisprudentie, geen ruimtelijk argument tegen de voorgenomen ontwikkeling en kan door de gemeente uitsluitend voor kennisgeving worden aangenomen.

Indien reclamant na vaststelling van het besluit op het voorgenomen bouwplan nog steeds van mening is dat haar woning met dit besluit in waarde zal dalen dan staat het reclamant vrij hier een verzoek om planschade bij de gemeente voor in te dienen. De gemeente is verplicht deze, na betaling van € 300,- door indiener, in behandeling te nemen en hier een onafhankelijk advies voor aan te vragen bij een derde partij.

Punt 3 Zonuren in tuin

Reclamant stelt dat de zonuren in haar tuin door de ontwikkeling zullen verminderen.

Beantwoording

Bij het opstellen van de ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken is tevens gekeken naar het effect van de nieuw te realiseren appartementen op de bezonning (daglichttoetreding) van de naastgelegen panden.

In deze studie zijn de woningen aan de Keerweer in eerste instantie niet meegenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de bezonningsstudie voor deze woningen aangepast (d.d. 29 augustus 2019) en bij deze nota van beantwoording en het definitieve besluit voor de omgevingsvergunning gevoegd. Uit de aangepaste studie blijkt dat de woning van reclamant op 21 juni om 21.00 een kleine afname van de bezonning zal ervaren. Deze afname in bezonning zal echter in grote mate teniet worden gedaan door de te realiseren muur naast de woning welke als vervanging komt van het voormalige pand van de winkel van Wesdijk. De aangepaste bezonningsstudie kan worden gevonden in de bijlage bij deze nota en bij de het definitieve besluit behorende stukken. Gezien het beperkte effect van de nieuwbouw op de bezonning van de woning van reclamant en het feit dat er nog meer dan voldoende daglicht in de woning van reclamant toetreedt kan worden geconcludeerd dat zienswijze van reclamant op dit vlak ongegrond is.

Resultaat zienswijze

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de bezonningsstudie behorend bij de omgevingsvergunning. Het besluit en of het bouwplan zelf zullen niet worden aangepast.

Zienswijze 3:

De zienswijze is ingediend door een bewoner welke woonachtig aan de Keerweer nabij de voorgenomen ontwikkeling. In de beantwoording wordt gerefereerd naar de indiener van de zienswijze als "reclamant".

Punt 1 Bezonning

Reclamant geeft aan dat zij, door de hoogte van het te realiseren appartement, in de avonduren van de zomermaanden geen zonlicht meer zullen zien aan de achterkant van haar woning. Reclamant ziet dit als een groot verlies aan woongenot en het teloorgaan van een verkoopargument. Reclamant geeft tevens aan dat deze avonduren niet in de bezonningsstudie zijn opgenomen.

Beantwoording

Bij het opstellen van de ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken is tevens gekeken naar het effect van de nieuw te realiseren appartementen op de bezonning (daglichttoetreding) van de naastgelegen panden.

In deze studie zijn de woningen aan de Keerweer in eerste instantie niet meegenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de bezonningsstudie voor deze woningen aangepast (d.d. 29 augustus 2019) en bij deze nota van beantwoording en het definitieve besluit voor de omgevingsvergunning gevoegd. Uit de aangepaste studie blijkt dat de eerste woning aan het Keerweer op 21 juni om 21.00 een kleine afname van de bezonning zal ervaren, de naastgelegen woning van reclamant zal echter geen afname in bezonning ervaren op dat moment. Er zal derhalve geen verandering optreden in het woongenot van reclamant.

De bezonningsstudie geeft op een groot aantal tijdstippen en data de bezonning weer op de woning aan het Keerweer. Zo ook tijdens de zomermaanden en op de langste dag van het jaar. Tijdens geen van deze momenten is een beperking van de bezonning te zien voor de woning van reclamant. De gemeente bestrijdt derhalve de opmerking van reclamant over de bezonning tijdens de avonden en de tekortkomingen van de bezonningsstudie.

Gezien het beperkte effect van de nieuwbouw op de bezonning van de woning van reclamant en het feit dat er geen verandering in het daglicht van de woning van reclamant plaatsvindt kan worden geconcludeerd dat zienswijze van reclamant op dit vlak ongegrond is.

Punt 2 Privacy

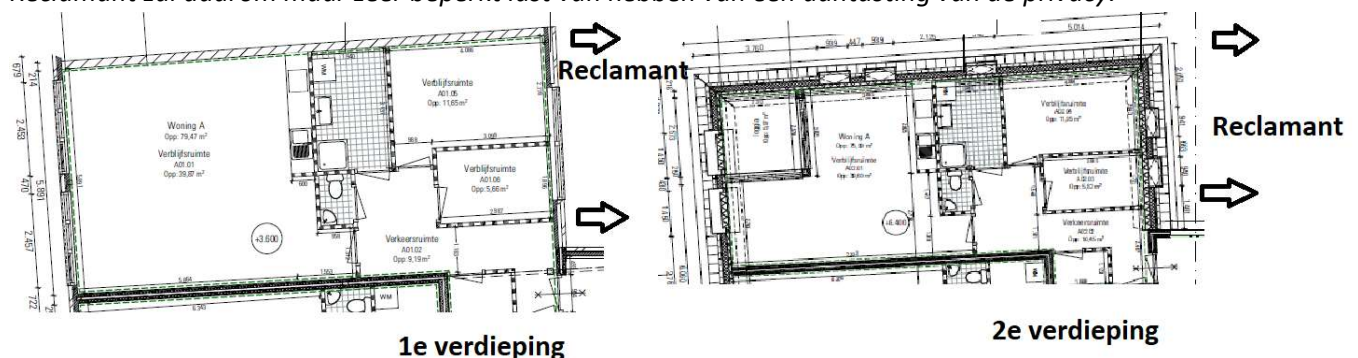
Reclamant geeft aan privacy te verliezen aan de achterzijde van haar woning en vreest voor directe inblik in de kamer, achter-slaapkamer en badkamer.

Beantwoording

De woning van reclamant bevindt zich op circa 65 meter (haar tuin op circa 55 meter) van de nieuw te realiseren appartementen aan de Middenbaan 74a. Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen te hebben zonder toestemming van de eigenaar van het naburige perceel/erf. In het geval van reclamant bedraagt deze afstand circa 65 meter en kan derhalve redelijkerwijs, mede gezien artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek, worden gesteld dat er geen sprake is van een belemmering van de privacy op wettelijke basis.

Daarnaast is de inrichting van de 2 nieuwe appartementen welke het dichtst bij de woning van reclamant worden gesitueerd zo dat hun woonkamers naar de andere zijde (noordwesten) zijn gericht (zie figuur 3). Tevens bevinden zich aan de zijde van de woning van reclamant (zuidoosten) minder ramen en is een deel van de ramen als dakraam uitgevoerd waardoor het zicht op de woning van reclamant tevens wordt verminderd.

Reclamant zal daarom maar zeer beperkt last van hebben van een aantasting van de privacy.



Punt 3 Voorlichting

Reclamant geeft aan dat het haar heeft bevreemd dat zij nooit is uitgenodigd voor voorlichtingsavonden en zij bij toeval op het laatste moment van voornoemde plannen vernam.

Beantwoording

Initiatiefnemer heeft op advies van de gemeente direct omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond. Hierbij hebben initiatiefnemer en gemeente de woningen aan het Keerweer in eerste instantie, mede door de relatief grote afstand, over het hoofd gezien. Omdat de ontwerp omgevingsvergunning wel via de gebruikelijke en wettelijke verplichte kanalen is gepubliceerd heeft reclamant gelukkig wel de mogelijkheid gehad om het plan te reageren.

De gemeente neemt de opmerking van reclamant evenwel ter harte en zal proberen deze miscommunicatie in de toekomst te voorkomen.

Punt 4 Handhaving bestemmingsplan

Reclamant pleit voor handhaving van artikel 7 (bestemming Centrum Primair) van het geldende bestemmingsplan waarin de bouwhoogte bepaald wordt op maximaal 7 meter.

Beantwoording

Gemeente is van mening dat met de extra verdieping geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en omgeving van het bouwplan. Dit blijkt tevens uit de opgestelde bezonningsstudie. Met de omgevingsvergunning kan tevens invulling worden gegeven aan de grote behoefte aan woningen in (het centrum) van Barendrecht en wordt een deel van incourant winkelpand (1^e verdieping) ten goede omgezet naar een nieuwe functie en wordt zo nieuw leven ingeblazen. De gemeente vindt het daarom verantwoord in dit geval af te wijken van het bestemmingsplan.

Resultaat zienswijze

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de bezonningsstudie behorend bij de omgevingsvergunning. Het besluit en of het bouwplan zelf zullen niet worden aangepast.

4. WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN.

Zienswijze / Reclamant	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze
1	Geen
2	De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de bezonningsstudie behorend bij de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning. Het besluit en of het bouwplan zelf zullen niet worden aangepast.
3	De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de bezonningsstudie behorend bij de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning. Het besluit en of het bouwplan zelf zullen niet worden aangepast.

Bijlagen

1. Bezonningsstudie (d.d. 29-08-2019)