



**Castermans
Bertram
Holten**

22.207 Privacy studie

**Inzake de nieuwbouw van 10
appartementen aan de
Breusterstraat 20 te Eijsden**

Bouwadvies
& bouwconstructies

22.207 Privacy studie

Inzake de nieuwbouw van 10 appartementen
aan de Breusterstraat 20 te Eijsden

Projectnummer	22.207
Documentnummer	22.207-PS-RP01-V1
Datum rapport	31 mei 2024
Opdrachtgever	DG Vastgoed BV [redacted] [redacted]
Contactpersoon	[redacted]
Status rapport	Definitief
Uitgevoerd door	[redacted]
Mailadres	[redacted]
Telefoon	[redacted]

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	UITGANGSPUNTEN STUDIE	5
2.1	Wettelijk kader	5
2.2	Gehanteerde uitgangspunten	6
3	BEVINDINGEN OP BASIS VAN DE STUDIE	7
3.1	Schoolstraat 1a	7
3.2	Schoolstraat 2	7
3.3	Breusterstraat 18	8

1 Inleiding

■■■■■ van DG Vastgoed, is voornemens een nieuwbouw met 10 appartementen te realiseren op het perceel gelegen aan de Breusterstraat 20 te Eijsden.

Zowel de Gemeente Eijsden Margraten als de bewonerscommissie van de omliggende woningen, zijn benieuwd welke invloed de realisatie van deze nieuwbouw heeft op de privacy.

Zodoende heeft ■■■■■ ons bureau gevraagd een privacy studie uit te voeren. In deze rapportage kunt u lezen welke uitgangspunten wij hebben gehanteerd voor deze studie en maken wij onze bevindingen op basis van de uitgevoerde studie kenbaar.

2 Uitgangspunten studie

2.1 Wettelijk kader

Hoewel privacy volgens artikel 10 van de grondwet een grondrecht is, zijn er in Nederland eigenlijk nauwelijks aan bouw gerelateerde wetten of regels met betrekking tot nieuwbouw in relatie tot privacy.

In artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek staan wel regels beschreven met betrekking tot vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken. Het betreft de volgende regels.

1. 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.
2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de functie van openbare weg of openbaar water verloren is gegaan of de muur is gesloopt.
3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.
4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.
5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.

Privacy is dus normaal gesproken een ‘privaatrechtelijke’ aangelegenheid, waar de overheid geen betrokkenheid bij heeft. Tegelijkertijd moet de overheid bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag wel alle betrokken belangen inventariseren en deze zorgvuldig afwegen.

Deze studie moet dan ook meer gezien worden als een handvat voor de gemeente om deze belangen goed af te kunnen wegen.

2.2 Gehanteerde uitgangspunten

Alle gevelopeningen in de gevels van de nieuwbouw bevinden zich verder dan 2 meter vanaf de erfgrenzen van omringende woningen. Hiermee wordt artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek dus niet geschonden.

Om toch een beeld te krijgen op de impact voor de privacy van omwonenden hebben wij vanaf de raamopeningen die uitzicht bieden op de tuinen van burens, zichtlijnen getekend. Deze zichtlijnen zijn geprojecteerd vanaf de hoogste gelegen raamopeningen in de betreffende gevels. Het staartpunt van de projectie begint op ooghoogte. Hiervoor hebben wij een hoogte van 1,80 meter gehanteerd vanaf de afgewerkte vloer. Naast de zichtlijnen hebben wij op de impressies ook de afstand weergegeven vanaf de betreffende gevelopening tot aan de erfafscheiding van de belending.

Inkijk via raamopeningen hebben wij buiten beschouwing gelaten omdat ons inziens passanten ook via deze gevelopeningen naar binnen kunnen kijken. Daarnaast hebben de bewoners bij raamopeningen de mogelijkheid om middels gordijnen of andere soorten raambekleding, het zicht door de gevelopeningen te ontnemen, om zo de privacy te behouden.

3 Bevindingen op basis van de studie

3.1 Schoolstraat 1a

De tuin is zichtbaar vanaf de badkamer van appartement 6. Een badkamer is geen verblijfsruimte en wordt maar bepaalde momenten van de dag gebruikt. De betreffende raamopening van de badkamer bevindt zich op circa 15,8 meter vanaf de erfgrans. Uit de geprojecteerde zichtlijnen blijkt dat door de aanwezigheid van de schutting niet de volledige tuin zichtbaar is.

Ons inziens vormt de nieuwbouw op basis van bovengenoemde bevindingen geen inbreuk op de privacy van de bewoners van Schoolstraat 1a.

3.2 Schoolstraat 2

Vanuit appartement 10 is er zowel vanuit de woonkamer als vanaf de loggia, zicht op het zij-erf van Schoolstraat 2. De achtertuin is niet zichtbaar vanuit de nieuwbouw. Tussen het erf van de nieuwbouw en het erf van Schoolstraat 2 bevindt zich een openbare weg. De raamopening en de loggia van appartement 10 bevinden zich op circa 17,6 meter vanaf de erfgrans van het zij-erf. Enkele meters achter de schutting bevindt zich begroeiing in de vorm van bamboe. Hierdoor zijn eigenlijk alleen de eerste meters van het zij-erf gedeeltelijk zichtbaar.

Vanuit appartement 9 is er mogelijk zowel vanuit de woonkamer als vanaf de loggia, zicht op de tuin van de Schoolstraat 2. Uit de projectie van de zichtlijnen blijkt echter dat de garage ervoor zorgt dat de tuin niet zichtbaar is vanuit appartement 9.

Ons inziens vormt de nieuwbouw op basis van bovengenoemde bevindingen geen inbreuk op de privacy van de bewoners van Schoolstraat 2.

3.3 Breusterstraat 18

Vanuit appartement 9 is er mogelijk zowel vanuit de woonkamer als vanaf de loggia, zicht op de tuin van de Breusterstraat 18. Uit de projectie van de zichtlijnen blijkt echter dat de garage van Schoolstraat 2 ervoor zorgt dat de tuin niet zichtbaar is vanuit appartement 9.

Vanuit appartement 5 is er vanuit de slaapkamer 2, zicht op de tuin van de Breusterstraat 18.

Tussen het erf van de nieuwbouw en het erf van Breusterstraat 18 bevindt zich een openbare weg.

De raamopening van appartement 5 bevindt zich op circa 4 meter vanaf de erfgrans van Breusterstraat 18. Het betreft een breedte van circa 2,3 meter tussen het bijgebouw van Schoolstraat 2 en het bijgebouw van Breusterstraat 18. Uit de projectie van de zichtlijnen blijkt dat ongeveer de helft van de tuin van Breusterstraat 18 over de breedte van 2,3 meter zichtbaar is.

Vanuit appartement 9 is er vanuit de dakkapel van slaapkamer 1, zicht op de tuin van de Breusterstraat 18. De raamopening van appartement 5 bevindt zich op circa 4 meter vanaf de erfgrans van Breusterstraat 18. Het betreft een breedte van circa 2 meter, ongeveer de helft van het hellende dak van het bijgebouw van Breusterstaat 18. Uit de projectie van de zichtlijnen blijkt dat, daar waar het hellende dak lager is, ongeveer de helft van de tuin van Breusterstraat 18 over de breedte van 2 meter zichtbaar is. Daar waar het dak hoger is, ongeveer vanaf de helft van het dakvlak, is de tuin niet meer zichtbaar.

Vanuit appartement 8 is er vanuit de dakkapel van de badkamer, zicht op de tuin van de Breusterstraat 18. Een badkamer is geen verblijfsruimte en wordt maar bepaalde momenten van de dag gebruikt.

De raamopening van appartement 8 bevindt zich op circa 4 m van de erfgrans van Breusterstraat 18. Het betreft een breedte van circa 2 meter tussen de hoofdbouw en het bijgebouw van Breusterstaat 18. Uit de projectie van de zichtlijnen blijkt dat vanuit de badkamer, de tuin van Breusterstraat 18 over de breedte van 2 meter zichtbaar is.

Ons inziens vormt de nieuwbouw op basis van bovengenoemde bevindingen geen inbreuk op de privacy van de bewoners van Breusterstraat 18.

Aldus naar waarheid en beste kunnen opgesteld,



Senior adviseur | Directeur





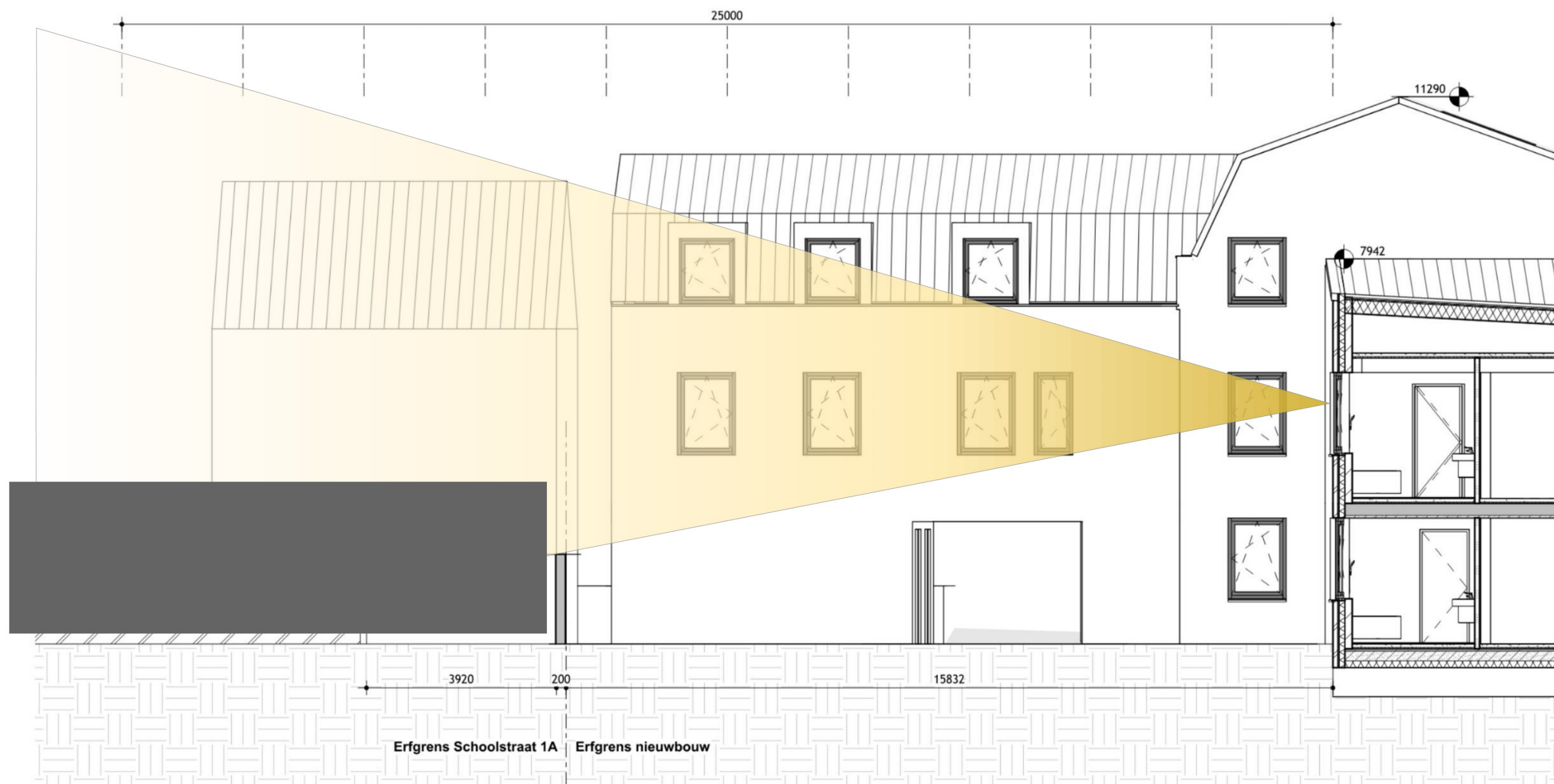
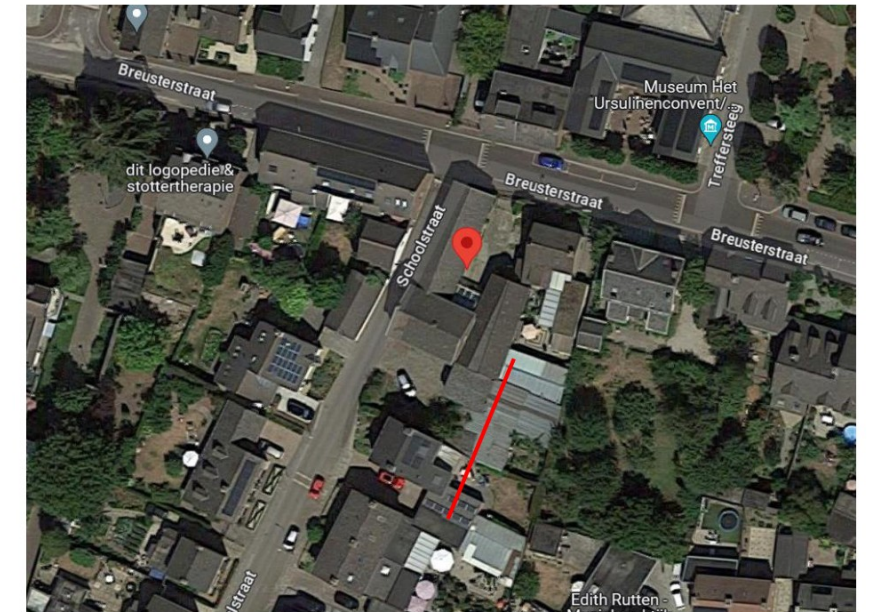
Castermans
Bertram
Holten

Bijlage 1: Tekeningen met projectie van zichtlijnen

Nieuwbouw 10 appartementen Breusterstraat 20 Eijsden

Privacy studie Schoolstraat 2

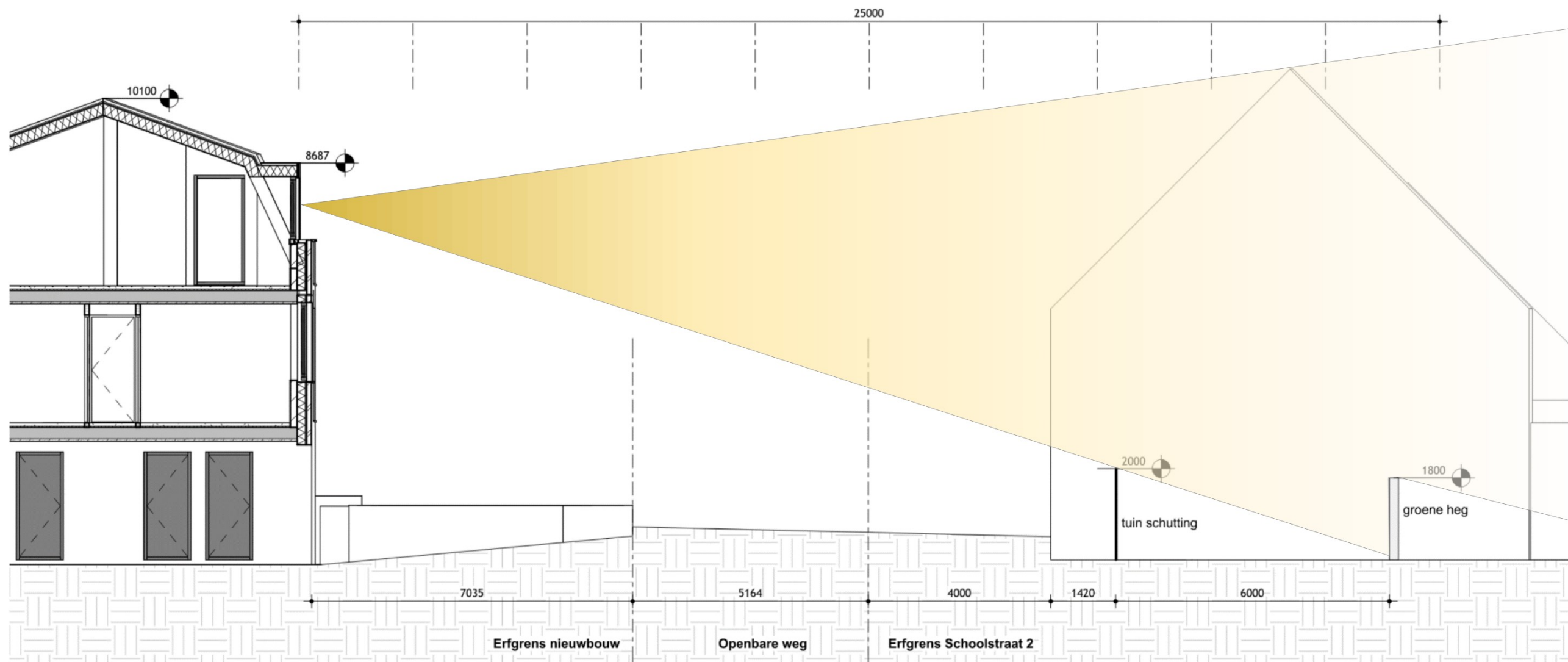
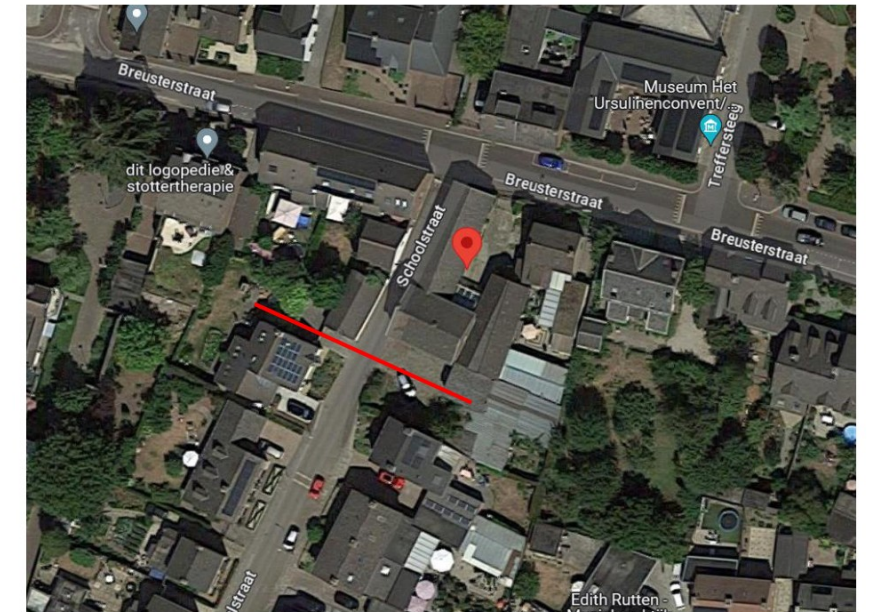
31-05-2024



Nieuwbouw 10 appartementen Breusterstraat 20 Eijsden

Privacy studie Schoolstraat 2

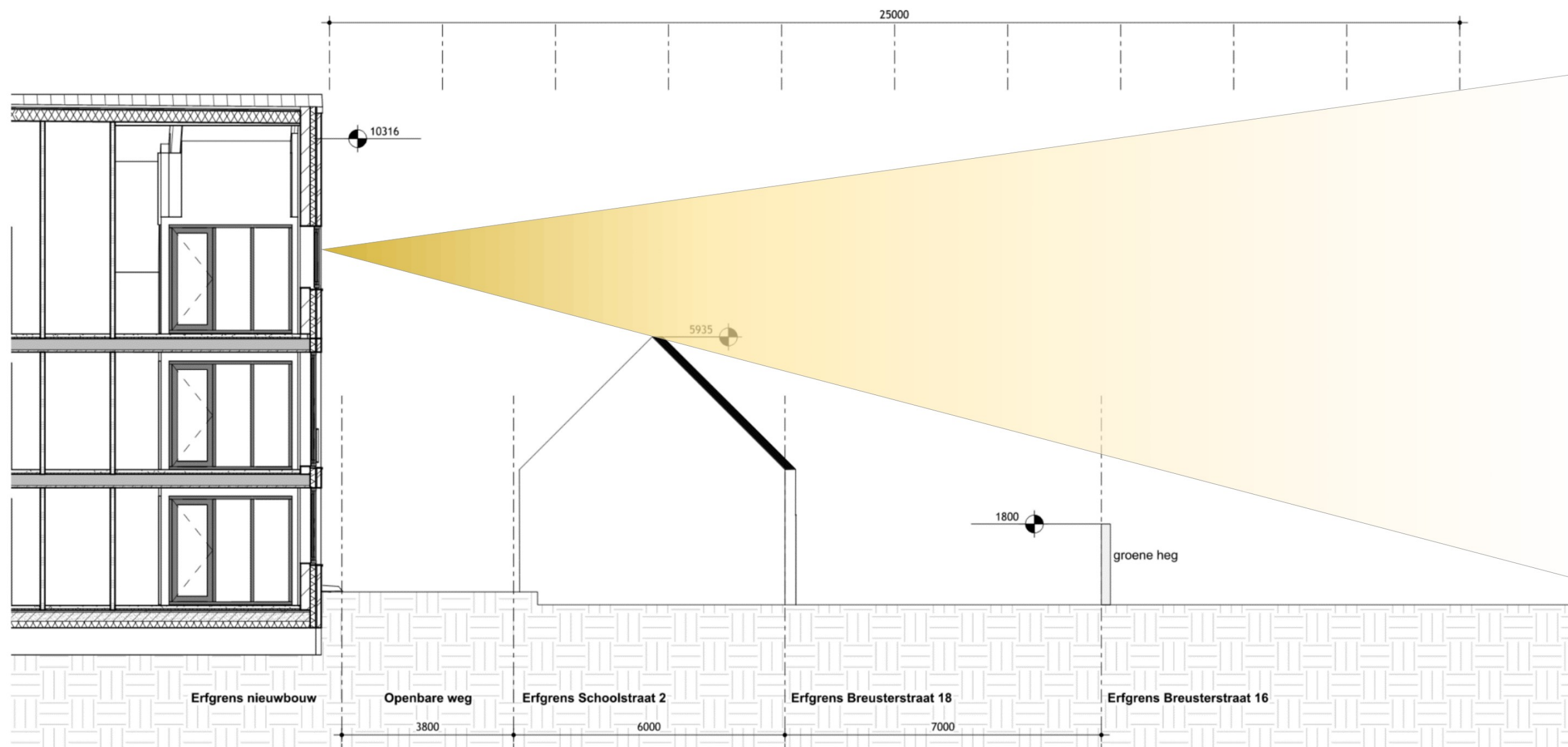
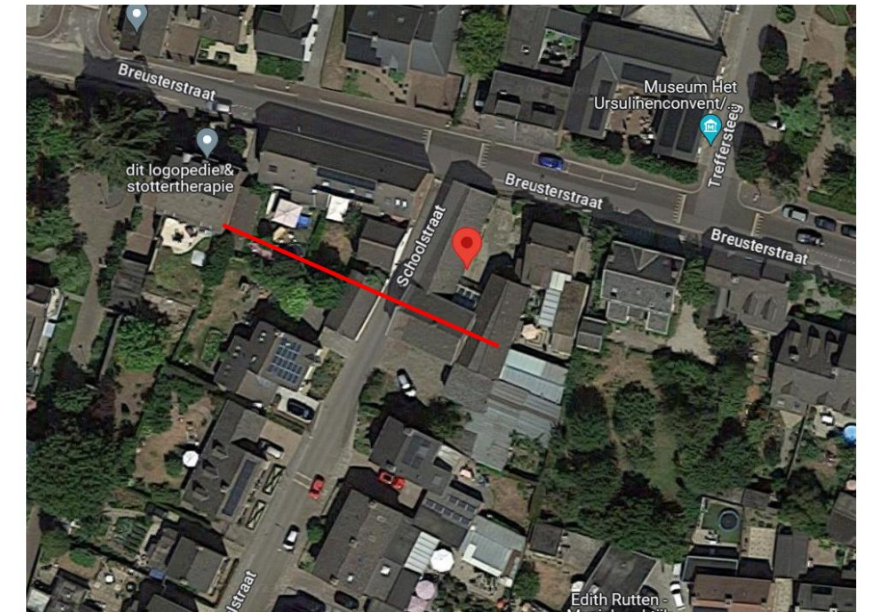
31-05-2024



Nieuwbouw 10 appartementen Breusterstraat 20 Eijsden

Privacy studie Schoolstraat 2 + Breusterstraat 18

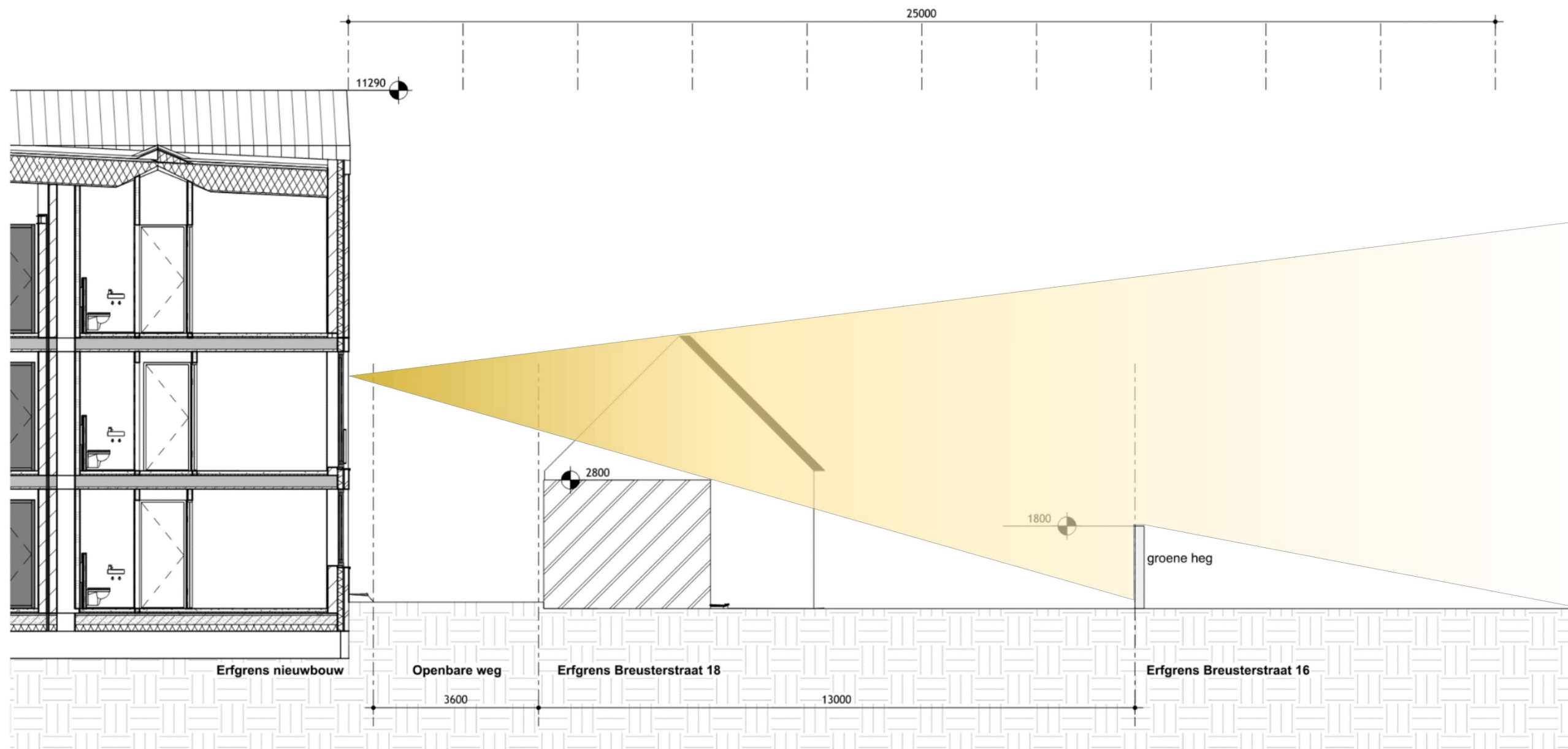
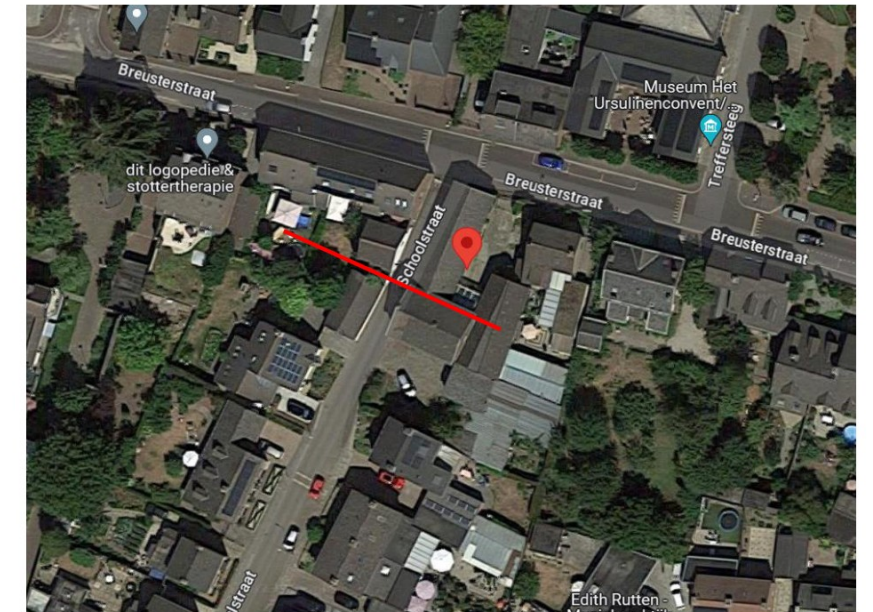
31-05-2024



Nieuwbouw 10 appartementen Breusterstraat 20 Eijsden

Privacy studie Breusterstraat 18

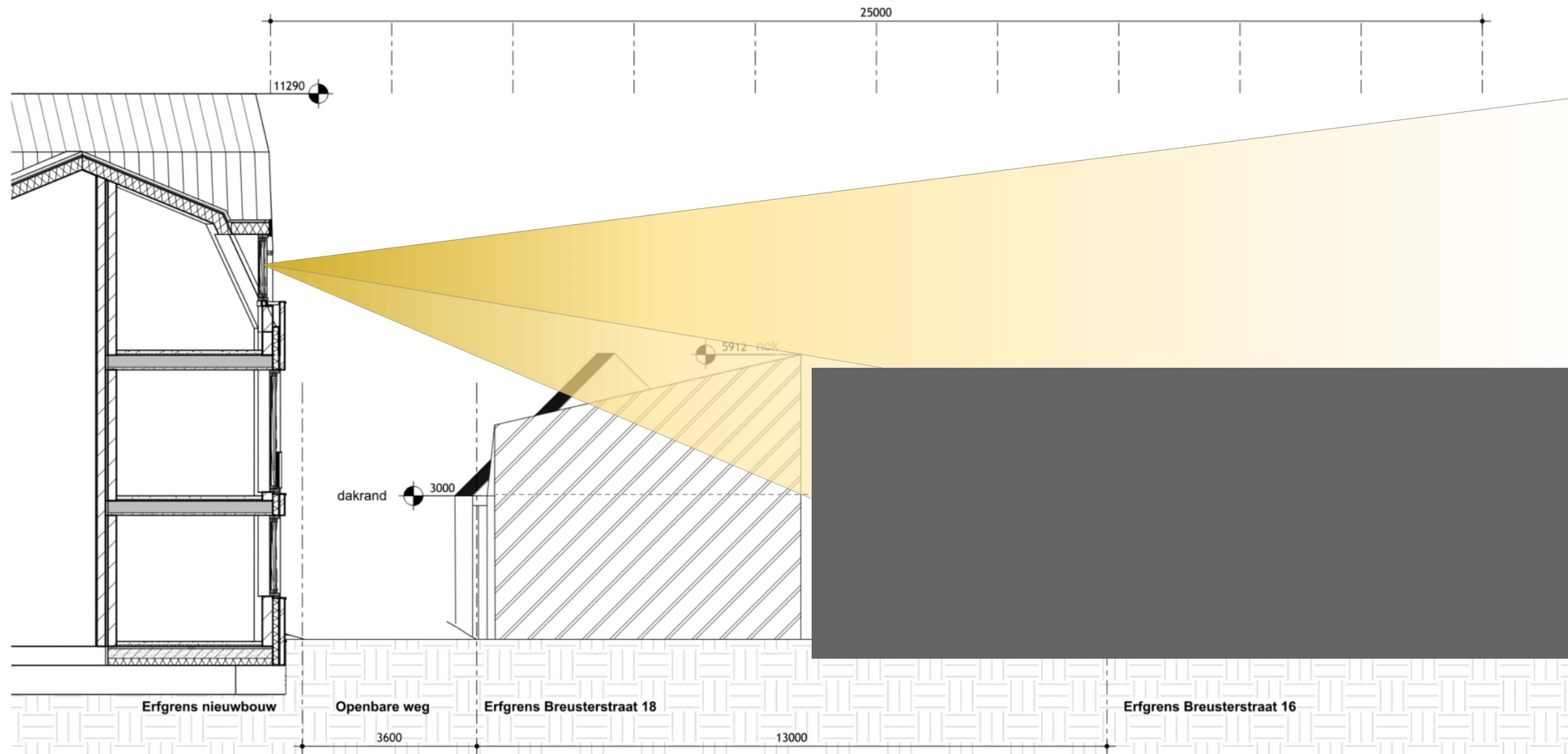
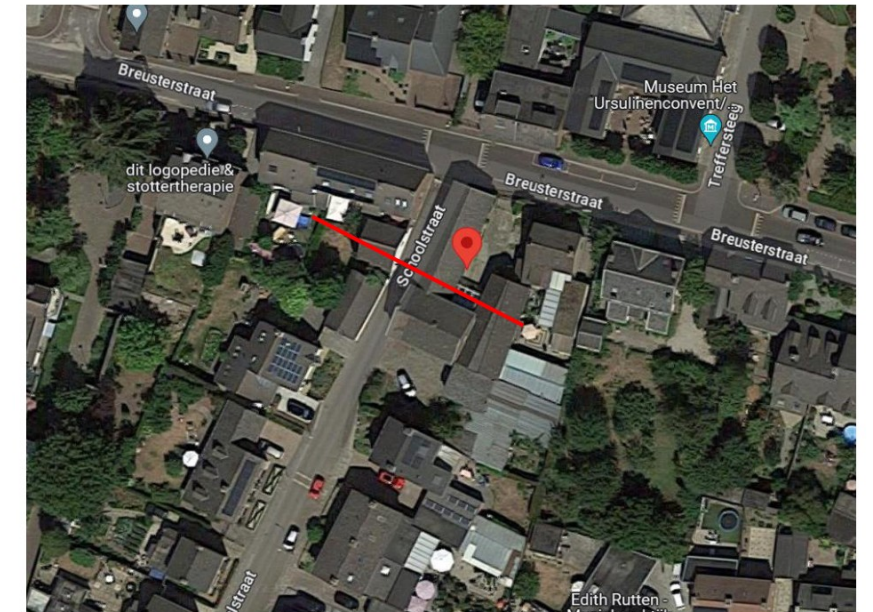
31-05-2024



Nieuwbouw 10 appartementen Breusterstraat 20 Eijsden

Privacy studie Breusterstraat 18

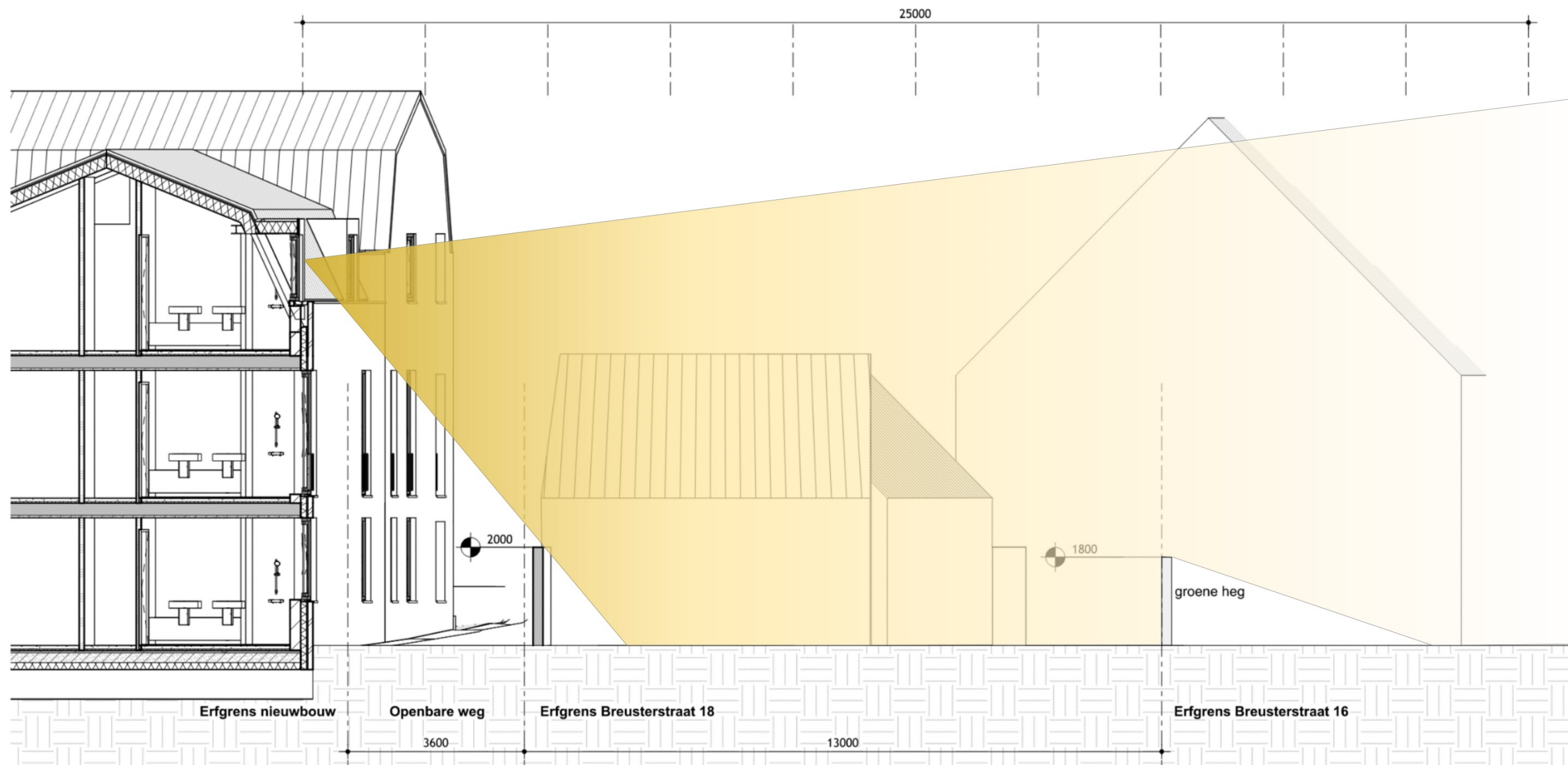
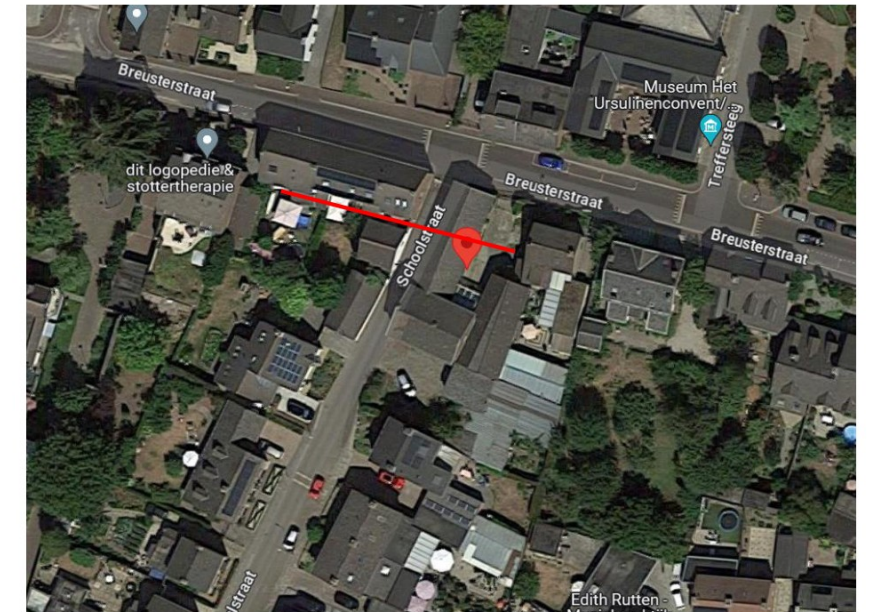
31-05-2024



Nieuwbouw 10 appartementen Breusterstraat 20 Eijsden

Privacy studie Breusterstraat 18

31-05-2024





**Castermans
Bertram
Holten**

Bouwadvies
& bouwconstructies

Waterrijk 1
6247CL, Gronsveld
Nederland

cbh-engineering.nl
[redacted]
[redacted].nl

Kvk: 14631540
BTW: NL812864293B01
Bank: [redacted]

Dit rapport is uitgegeven door Castermans Bertram Holten. Dit rapport is vertrouwelijk en heeft een gelimiteerde geldigheid. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden worden openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van Castermans Bertram Holten of van de opdrachtgever.