



gemeente Tynaarlo

**Nota van beantwoording Zienswijze ontwerp projectbesluit  
"Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren"**

## **Nota van beantwoording zienswijze ontwerp projectbesluit “Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren”**

Vanaf 12 november 2010 heeft voor een periode van 6 weken (tot 24 december 2010) het ontwerp projectbesluit Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren voor een ieder ter inzage gelegen. Iedereen was in deze periode in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke en/of mondelinge zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode dat het ontwerp projectbesluit Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren ter inzage heeft gelegen zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

De schriftelijke ingediende zienswijzen

1. fam. J.H. van der Sluis, Borgwallinge 5 te Zuidlaren (ontvangen 03-12-2010)
2. Peter Leenman architecten (ontvangen 24-12-2010, ingetrokken 28-12-2010)

De zienswijze van Peter Leenman Architect& is enkele dagen later ingetrokken en wordt dan ook buiten behandeling gelaten. De andere zienswijze is ingediend door de familie J.H. van der Sluis. De familie is eigenaar van het pand aan de Telefoonstraat 17 te Zuidlaren, welke gebruikt wordt voor o.a. bed en breakfast activiteiten. Het pand en perceel grenzen direct aan het betreffende perceel aan de Noordhoff te Zuidlaren.

### **1. fam. J.H. van der Sluis**

#### **1.1 Opmerking**

De zienswijze richt zich tegen de realisatie van de woning, motivering hiervoor is hieronder weergegeven.

1. Het gebouw wordt zodanig hoog en staat daarbij zo dicht bij de erfgrans dat er minder lichtinval wordt verkregen. Dit geldt met name voor de gastenkamers van het bed en breakfast gedeelte.
2. Vanuit de ramen van het nieuwe pand heeft men direct zicht op/in de bed en breakfast kamers.
3. de aanwezige tuinmuur, die al 20 jaar een afscheiding vormt, wenst de adressant niet verwijderd te zien.

#### **Antwoord**

Hieronder wordt door ons puntsgewijs ingegaan op de ingebrachte zienswijze. Tot slot volgt er een conclusie, waarbij de uitkomsten samengevat worden besproken.

#### **Lichthinder**

Het plan voorziet in realisatie van een vrijstaande woning met een nokhoogte van circa 9 meter. De kap van de woning is evenwijdig gelegen aan de kappen van de woningen aan de Noordhoff 1, 1a, 3 en 5. Om te zien of er daadwerkelijk sprake is van lichthinder (schaduw), is er door een onafhankelijk bureau een schaduwstudie uitgevoerd. Een schaduwstudie geeft een goed beeld van wanneer en in hoeverre er sprake is van lichthinder cq. schaduw. Er is per kwartaal op 3 verschillende tijdstippen een berekening uitgevoerd. De Resultaten zijn als bijlage opgenomen. Zoals uit de berekening blijkt zal de nieuwbouw zorgen voor lichthinder van het perceel Telefoonstraat 17 te Zuidlaren. In de berekening is de reeds aanwezige tuinmuur buiten beschouwing gelaten, welke het perceel aan de Telefoonstraat ook nog van schaduw voorziet. Hieronder geven wij een korte toelichting op de verschillende tijdstippen.

*21 maart (referentie voor het eerste kwartaal)*

Zoals uit de berekening blijkt ontstaat er schaduwwerking vanaf in middag en zet door tot in de avond. De schaduw is vooral zichtbaar tegen de achtergevel en gedeeltelijk het dakvlak in de zijgevel. Opgemerkt moet worden dat de reeds aanwezige tuinmuur ook zorgt voor een schaduwslag tegen de achtergevel.

*21 juni (referentie voor het tweede kwartaal)*

In de berekening is zichtbaar dat er vanaf de namiddag zeer beperkt schaduwwerking optreedt bij een kleine gedeelte van de tuin en zijgevel op het perceel aan de Telefoonstraat 17 te Zuidlaren. Ook hierbij geldt dat de reeds aanwezige tuinmuur buiten beschouwing wordt gelaten, welke in dit kwartaal voor een soortgelijk schaduwslag zal zorgen. De schaduw die de nieuwe woning met zich mee brengt is in dit kwartaal verwaarloosbaar.

*21 september (referentie voor het derde kwartaal)*

In de berekening is zichtbaar dat er vanaf de namiddag schaduwwerking optreedt bij het perceel aan de Telefoonstraat 17 te Zuidlaren. De schaduw is vooral zichtbaar tegen de achtergevel en gedeeltelijk het dakvlak in de zijgevel. Opgemerkt moet worden dat de reeds aanwezige tuinmuur ook zorgt voor een schaduwslag tegen de achtergevel. In de nazomer is de schaduwwerking het grootst echter beperkt de schaduwwerking zich tot de namiddag en avond.

*21 december (referentie voor het vierde kwartaal)*

In de berekening is zichtbaar dat er vanaf de middag lichthinder optreedt bij het perceel aan de Telefoonstraat 17 te Zuidlaren. Echter is de lichthinder relatief kortstondig in verband met de kortere tijdsduur dat de zon actief is.

Gelet op de berekeningen zal de nieuwbouw voor schaduwwerking zorgen. De schaduwwerking varieert echter per kwartaal en is veelal uitsluitend zichtbaar in de namiddag en avond. De meeste schaduwwerking treedt op in de nazomer, de schaduwwerking zal zichtbaar zijn vanaf de namiddag en avond. In de overige kwartalen kan ook sprake zijn van schaduwwerking, echter is deze in mindere mate aanwezig. Ook hierbij geldt dat de schaduwwerking optreedt in de (na)middag en/of avond. Gelet op de schaduwwerking van de nieuwe woning aan de Noordhoff zijn wij van mening dat er in deze situatie geen sprake is van onevenredig aantasting, waardoor er een dermate hoeveelheid licht wordt ontnomen dat het wonen c.q. verhuur van bed & breakfast kamers nadelig wordt beïnvloed. De extra schaduwslag die het bouwplan met zich mee brengt zullen het woongenot of de verhuurmogelijkheden van het pand aan de telefoonstraat 17 te Zuidlaren niet nadelig beïnvloeden.

Gelet op bovenstaand wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

Zicht op de kamers

In het te realiseren pand bevinden zich op de verdieping en zolder een 3-tal ramen die zicht hebben op het achtergelegen pand. De ramen bevinden zich op een afstand van meer dan 3,6 meter van de erfgrens. De ramen zorgen voor lichtinval voor een slaapkamer en een zolderruimte. Dergelijke ruimten zijn veelal niet de gehele dag in gebruik, zoals dit bijvoorbeeld bij een woonkamer wel het geval is. Gelet op deze functies is aantasting van de privacy beperkt.

Doordat de afstand van de ramen tot de erfgrens meer dan 3,6 meter bedraagt is er ook geen strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek. In het Burgerlijk wetboek is bepaald dat wanneer de afstand van de gevelopeningen tot de erfgrens minimaal 2 meter bedraagt er geen toestemming van het naburige perceel benodigd is. Ook is in het Bouwbesluit opgenomen dat ramen op een minimale afstand van 2 meter van de

erfgrens meegenomen moeten worden in een daglichtberekeningen. Door in het Burgerlijk wetboek en het Bouwbesluit deze afstand op te nemen, geeft de wetgever aan dat ramen op de vanaf 2 meter van de erfgrens acceptabel zijn. Ook wij zijn van mening dat ramen op een dergelijk afstand acceptabel zijn.

Gelet op bovenstaand wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

#### Aanwezig tuinmuur

In het Burgerlijk wetboek is bepaald dat eigenaren hun perceel mogen afscheiden. In het burgerlijk wetboek is tevens bepaald dat wanneer een erfafscheiding op de erfgrens staat, deze gemeenschappelijk eigendom is.

Het bouwplan voorziet in realisatie een woning met bijgebouw. Het bijgebouw is met 1 gevel gesitueerd op de grens, de plek van de huidige tuinmuur. Gelet op het feit dat de tuinmuur van gemeenschappelijk eigendom is zijn wij van mening dat op de plaats van de aanbouw de tuinmuur plaats moet en kan maken voor de gevel van de nieuwe aanbouw. Het overige gedeelte van de tuinmuur zal moeten blijven bestaan en indien nodig worden verstevigd/ vernieuwd. Door het laten staan van het overige gedeelte van de tuinmuur en het bouwen van de nieuwe gevel van de aanbouw blijft de privacy voor beide percelen voldoende gewaarborgd.

Gelet op bovenstaand wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze richt zich op de punten lichthinder, privacy en een aanwezige tuinmuur. Na afweging van alle belangen zijn wij tot de volgende conclusie gekomen dat, zoals in bovenstaande onderbouwing is aangegeven, de realisatie van de woning, gelet op privacy en lichthinder, niet leidt tot een onevenredig verzwarende opzichte van de huidige situatie. De huidige situatie verandert wel, echter is er naar onze mening geen sprake van een onacceptabele wijziging. Ook zal het gedeeltelijk vervangen van de tuinmuur niet tot gevolg hebben dat het woongenot of de verhuurmogelijkheden nadelig worden beïnvloed. Wij achten de realisatie van het bouwplan aan de Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren dan ook acceptabel. De zienswijze wordt op de aangeleverde punten dan ook ongegrond verklaard.

## **Bijlagen**