

MEMO – Reactie op zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Sloterweg 984

aan: 5.1.2.e (MPO)
van: 5.1, 2, e (Van Riezen & Partners)
datum: 18 december 2024

1. Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Sloterweg 984

In september 2024 zijn diverse zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning voor de nieuwbouw aan de Sloterweg 984 ontvangen. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op het aspect privacy. Zo wordt gesteld dat door de diverse afwijkingen van het bestemmingsplan sprake is van onvoldoende afstand van de bebouwing tot de westelijke kavelsloot, namelijk duidelijk minder dan 20 meter zoals het bestemmingplan voorschrijft. Dit betekent tevens een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de bewoners van het aangrenzende perceel.

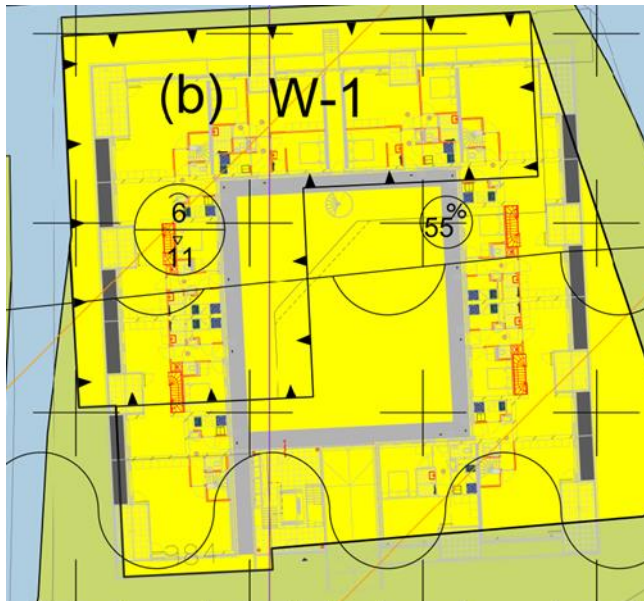
Verder heeft men grote bedenkingen over de afstand van het pand tot de aanwezige waterpartijen. De projectontwikkelaar heeft volgens appelland onvoldoende weergegeven of en hoe er afstand vanaf het water wordt gehouden. Voor alle nieuw te realiseren bebouwing op de Sloterweg geldt dat er een afstand gehouden dient te worden tot de waterkant van minimaal 5 meter en 10 meter tot de erfgrans. De projectontwikkelaar houdt zich volgens appelland met het voorliggende plan niet aan de letter of de geest van het bestemmingsplan.

Door de realisatie van de nieuwe woningen wordt een situatie gecreëerd dat er vanuit deze woningen directe inkijk is in tuin, badkamer, slaapkamer, huiskamer en keuken van appelland. Zeker de woningen op de 1ste en 2de verdiepingen van de nieuwbouw zullen volgens appelland direct zicht hebben op de badkamer.

2. Reactie op zienswijzen

Het bestemmingsplan maakt bebouwing (deels tot op de perceelsgrens) mogelijk met een afstand van 10 meter (niet 20 meter zoals door appelland wordt gesteld) tot de bestaande woning ten westen van de locatie. Volgens de regels geldt deze minimum afstand ook bij nieuwbouw (ook al ligt een bouwvlak dicht bij bestaande objecten). De door appelland genoemde afstand van 5 meter tot aan watergangen en 10 meter tot de erfgrans vinden wij niet terug in de regels van het bestemmingsplan.

De afstand van het bouwplan tot de bestaande woning neemt met 3 meter tot 13 meter duidelijk toe ten opzichte van de huidige bebouwing (en de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt).



Afbeelding: situering bouwplan vs. bouwvlak bestemmingsplan

De bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen. Het bouwplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Hierdoor is de overschrijding van de maximale bouwhoogte minimaal. De goothoogte wordt met 5 meter overschreden, maar dat heeft vooral een effect op de dakvorm (kap of plat dak).

Door de afstand en de toename van woningen is de direct naast de projectlocatie gelegen woning aan de Sloterweg 986 in principe wel gevoelig voor aantasting van privacy. Er kan nu vanuit de verdiepingen vanuit 6 woningen uitgekeken worden op het perceel en de woning van appellant. Voor de 4 woningen op de begane grond is het zicht zeer beperkt of afwezig. Daar staat tegenover dat de afstand nu juist toeneemt en het perceel is door veel groen en een sloot afgeschermd van de projectlocatie. Daarnaast geldt dat ter plaatse van het bouwplan een tuincentrum aanwezig was, dat dicht bij de woning stond dan de nieuwbouw. Hierdoor was ook al sprake van een beperktere privacy.



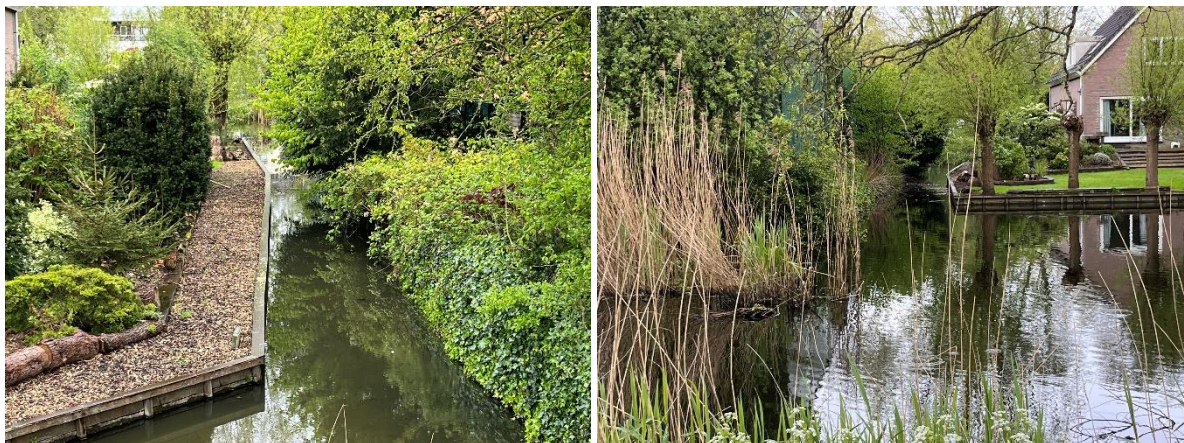
Afbeelding: vogelvluchtaanzicht vanuit de projectlocatie naar de naastgelegen woning (rode pijl)

De woning van appellant bestaat uit één bouwlaag en een kap. In de kap is aan de zijkant van de projectlocatie een dakkapel aanwezig. Voor de begane grond geldt, dat deze laag door het aanwezig groen grotendeels wordt afgeschermd. In overleg kan aan deze kant het groen eventueel nog verder verdicht worden. Voor het dakkapel geldt dat inzicht hier beperkter zal zijn dan bij andere grote ramen. In hoeverre er ook inkijk is in de badkamer, zoals door appellant wordt gesteld, kunnen wij nu niet bepalen, maar in een stedelijk gebied lijkt het ons normaal dat badkamerramen afgeschermd worden door gordijnen, jaloezieën of melkglas (stickerfolie).



Afbeeldingen: gebied tussen woningen en projectlocatie

Inkijk in de tuin is wel aanwezig, maar ook hier geldt dat de afstand 13 meter is, zich een sloot tussen de percelen bevindt en de overs afgeschermd worden door groen. Ook vanuit een tuincentrum is zicht in de tuin.



Afbeeldingen: groene zone met water tussen woonperceel en projectlocatie

Door de komst van woningen zal er weliswaar vanuit 6 woningen meer zicht zijn op de woningen en de tuin van appellant (ook in de avond en in het weekend), maar dat zal niet tot een zodanige aantasting van de privacy leiden, dat het project niet door kan gaan. Eventuele maatregelen kunnen nog onderzocht worden om het uitzicht vanuit de woningen verder te beperken. Daarnaast is er ook een groot maatschappelijk belang vanwege het nijpende tekort aan woningen.