

Jrajjie

2022-0005895

11 JAN. 2023

AANTEKENEN R220678091  
De gemeenteraad van Alblasserdam  
Postbus 2  
2950 AA ALBLASSERDAM

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 4116  
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298  
Tilburg

Telefoon 088 462 3700  
Fax 088 462 2799  
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl  
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum  
9 januari 2023  
Onderwerp  
zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Fop  
Smitstraat 48'

Ons zaaknummer  
R220678091  
Uw kenmerk

Behandeld door  
Mw. mr. S. Habib  
06-57096772

Geachte heer, mevrouw,

*n.a.w. bekend bij de Griffie* ... vroeg ons om juridische hulp.

**Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Fop Smitstraat 48'**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van 2 vrijstaande woningen aan de Fop Smitstraat 48. Hiermee grenst het plangebied direct achter het perceel van cliënt (perceel: ABS01-A-8537). Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

**Het plan tast het woongenot van cliënt aan**

Ten aanzien van het huidige bestemmingsplan heeft dit plan grote nadelige gevolgen. Op de betreffende locatie is momenteel bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van toepassing. Conform dit bestemmingsplan is enkelbestemming 'Bedrijf' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan is het realiseren van woningen niet mogelijk. In het bestemmingsplan is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan in de beoogde functiewijziging kan voorzien. Het mogelijk maken van 2 vrijstaande woningen heeft gevolgen voor cliënt. Ik licht dit nader toe.

**Er is veel te hoge bouwhoogte toegestaan**

Volgens artikel 3.2.1, onder b, van het bestemmingsplan is voor de bouwhoogte van het hoofdgebouw een bouwhoogte van 10 meter toegestaan met een goothoogte van 6,5 meter. Artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan geeft wat dat betreft een uitzondering voor de bouw van dakopbouw. Wat de uitzondering precies is, is niet duidelijk.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74  
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Voor bijgebouwen is een bouwhoogte van 4 meter. Op grond van artikel 3.3.2 van het bestemmingsplan kan voor kappen bij bijgebouwen worden afgeweken naar 7 meter. De bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Dit betekent dat tegen het perceelsgrens een gebouw tot 7 meter gerealiseerd kan worden.

Artikel 8 van het bestemmingsplan geeft als restbepaling de mogelijkheid om met 10% af te wijken van de in de regels gegeven maten. Wat dat betreft geeft het bestemmingsplan aanzienlijke mogelijkheden om nog hoger te bouwen.

#### **Door dit plan is inkijk in de woning en tuin van cliënt mogelijk**

Zoals reeds opgemerkt grenst het plan aan het perceel van cliënt. De bouwvlak is achter de woning van cliënt ingetekend. Vanuit de bouwvlak is inkijk op de achtertuin en woning van cliënt mogelijk. De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

#### **Cliënt dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen**

Nu heeft cliënt geen uitzicht op hoge bebouwing. Als de plannen worden gerealiseerd, heeft cliënt direct zicht op de woningen. Bovendien maakt het plan mogelijk om bijgebouwen tegen de perceelgrens te bouwen. Dit blokkeert direct het zicht vanuit de achtertuin van cliënt. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door de grond achter het perceel van cliënt te kopen, zodat deze bij zijn tuin betrokken kan worden.

#### **Uitvoering van het plan zorgt voor schaduw hinder op het perceel van cliënt**

De schaduw hinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Cliënt vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduw hinder. En het plan moet aanpassen om die schaduw hinder zoveel mogelijk te voorkomen.

#### **Cliënt wil graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing**

Mijn cliënt is bereid af te zien van verdere stappen als u met een voorwaardelijke verplichting regelt dat:

- Een dichte groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte komt;
- Het verlagen van de bouwhoogte van hoofdgebouwen naar 7,5 meter; en

Vervolg op de brief van  
9 januari 2023

Bestemd voor

Bladnummer  
3

- Het verlagen van de bouwhoogte van bijgebouwen naar 2,5 meter.
- Het verbieden van bijgebouwen met 3 meter van de voorste perceelsgrens.

Verder vraagt mijn cliënt dat

- Een bezonningsstudie/onderzoek naar schaduw hinder wordt uitgevoerd; en
- Het bouwvlak ten opzichte van het perceel van cliënt enkele meters naar links wordt verschoven, zodat de garage (bijgebouw) aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd kan worden en dan pas het hoofdgebouw. Cliënt wenst namelijk dat de woning en garage gespiegeld wordt gebouwd.

**U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan**

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

**Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen**

In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

**Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt**

U bereikt mij op telefoonnummer 06-57096772. Mailen kan naar [klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl). Ons zaaknummer is R220678091. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Mw. mr. S. Habib  
jurist