Zaaknummer: 1782745 (conceptverzoek)
Van Goghlaan 51, 2661SC Bergschenhoek

Beste (5.1)(2)(e) ,

Dank voor uw uitgebreide reactie op het eindadvies van 26 mei 2026 inzake uw conceptaanvraag voor het realiseren van een dakterras aan de Van Goghlaan 51.

Wij waarderen de zorgvuldige wijze waarop u uw standpunten heeft uiteengezet en kennisgenomen van uw conceptverzoek (negatief advies). Hieronder gaan wij in op de door u gestelde vragen en opmerkingen. In het rood antwoord op uw gestelde vragen.

1. Wordt erkend dat artikel 5.187 niet betekent dat een dakterras categorisch verboden is, maar dat het plan vergunningplichtig is?
Ja. Artikel 5.187 van het Omgevingsplan betekent niet dat een dakterras categorisch is uitgesloten. Het realiseren van een dakterras betreft een vergunningplichtige activiteit die per individueel geval wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels uit het Omgevingsplan, waaronder de bescherming van privacy, woon- en leefklimaat, stedenbouwkundige kwaliteit en de belangen van omwonenden.

2. Op welke wijze is artikel 5.191 concreet toegepast op mijn plan?
Reactie Afdeling Stedenbouw: Het plan is getoetst aan artikel 5.191, lid a, van het omgevingsplan. Hieruit is geconcludeerd dat het plan geen directe invloed heeft op de (ruimtelijke) kwaliteit van de openbare ruimte, maar wel op de aangrenzende percelen in verband met privacy hinder.

Bij de beoordeling van uw initiatief is artikel 5.191 toegepast door te onderzoeken of het voorgestelde dakterras ruimtelijk aanvaardbaar is, en dus of het plan in zijn geheel wenselijk is. Op basis van deze afweging is geconcludeerd dat de gevolgen voor de privacy van omwonenden onvoldoende worden beperkt.

3. Welke zichtlijnen, afstanden en feitelijke inkijkposities liggen ten grondslag aan de conclusie dat sprake is van een aanzienlijke privacy-aantasting?
Vanwege de verhoogde ligging van een dakterras ontstaat een ander zichtniveau dan vanaf maaiveldniveau, waardoor meer en verder zicht mogelijk is op privéruimten van omwonenden. Deze feitelijke inkijkmogelijkheden zijn betrokken bij de beoordeling.

4. Waarom zijn de al aangeleverde privacy beperkende maatregelen onvoldoende geacht?
De maatregelen verminderen de impact, maar nemen deze volgens de beoordeling (Advies Stedenbouw) niet voldoende weg.

5. **Welke concrete aanpassingen zouden volgens stedenbouw wél kunnen bijdragen aan een ruimtelijk aanvaardbaar plan, bijvoorbeeld:**
Reactie Afdeling Stedenbouw: Privacy hinder is bij een dakterras tussen aan elkaar geschakelde woningen en tuinen niet volledig te voorkomen. Om onrechtmatige inkijk op de aangrenzende percelen te voorkomen, dient er minimaal 2 meter afstand aanwezig te zijn tussen de erfgrens en het te realiseren terras. https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2017-09-01#Boek5_Titeldeel4_Artikel50 In dit geval wordt niet aan deze afstand voldaan.

6. Is de gemeente bereid om het plan in een overleg nader te bespreken voordat ik een formele vergunningaanvraag indien?
Ja. De gemeente is bereid om voorafgaand aan een formele vergunningaanvraag in gesprek te gaan over het initiatief. Een dergelijk vooroverleg biedt de mogelijkheid om de stedenbouwkundige aandachtspunten nader toe te lichten en te bespreken welke aanpassingen mogelijk kunnen bijdragen aan een kansrijkere aanvraag.

Wij hebben uw vooroverleg in redelijke wijs getoetst op wenselijkheid. Aan een vooroverleg kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Het doel van een vooroverleg is om een initiatiefnemer voorafgaand aan een eventuele vergunningaanvraag inzicht te geven op wenselijkheid van een plan binnen het geldende wettelijke en planologische kader. Het uitgebrachte advies betreft daarom geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en bevat geen definitieve beoordeling van een toekomstige vergunningaanvraag.

De stedenbouwkundige beoordeling heeft zich in het bijzonder gericht op de privacy-effecten van het voorgestelde dakterras. Daarbij is geconstateerd dat vanaf het verhoogde gebruiksniveau van het terras zichtrelaties ontstaan richting aangrenzende achtertuinen en verblijfsruimten van omliggende woningen. Anders dan bij gebruik op maaiveldniveau ontstaat hierdoor een verhoogde inkijkpositie die gevolgen kan hebben voor de ervaren privacy van omwonenden.

De conclusie dat sprake is van een aanzienlijke privacy-impact is gebaseerd op de situering van het dakterras ten opzichte van de omliggende woningen en tuinen, de hoogte van het gebruiksniveau en de directe zichtrelaties die hierdoor ontstaan. Daarbij is er afzonderlijke zichtlijnstudie of privacyonderzoek uitgevoerd. De beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van de aangeleverde tekeningen, situatietekening en de stedenbouwkundige expertise die wordt toegepast bij vergelijkbare initiatieven.

Wij begrijpen uw verzoek om meer concreet inzicht te krijgen in mogelijke oplossingsrichtingen. Wij kunnen echter vooraf niet aangeven welke specifieke aanpassing met zekerheid zal leiden tot een positief oordeel. Een ruimtelijke beoordeling vindt steeds plaats op basis van het totaalbeeld van het ontwerp.

Indien u aanvullende stukken wilt indienen of een aangepast ontwerp nader wilt bespreken, kunt u hierover contact opnemen met de behandelend plantoetser, (5.1)(2)(e). Wij zijn bereid om in een overleg de aandachtspunten uit het advies nader toe te lichten. Daarbij merken wij op dat aan dergelijke gesprekken geen rechten kunnen worden ontleend ten aanzien van een toekomstige vergunningprocedure.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.