(5.1)(2)(e)

Van: (5.1)(2)(e)
Verzonden: donderdag 25 juni 2026 09:54
Aan: (5.1)(2)(e)
Onderwerp: RE: Reactie: [LSL 1782745-fe7e10] Eindadvies vooroverleg zaaknummer 1782745

Hi, Goedemorgen,

Bedankt voor je input, ik ga het doorsturen.

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)
Plantoetser
Tel. 010 800 40 00

GEMEENTE Lansingerland

>>> werkenvoorlansingerland.nl

Van: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>
Verzonden: donderdag 25 juni 2026 09:40
Aan: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>
Onderwerp: RE: Reactie: [LSL 1782745-fe7e10] Eindadvies vooroverleg zaaknummer 1782745

Ha (5.1)(2)(e)

Wat mij betreft is een beknopte reactie prima. Er is immers al veel heen en weer geschreven over dit onderwerp en het gaat nog om een conceptfase. Ergens snap ik zijn uitgebreide reactie ook wel weer, omdat het in de correspondentie vaak ging over een overleg of gesprek met hem en de gemeente en hij dit nu niet 'krijgt'. Maar we kunnen ook niet, zoals jij terecht schetst, hem warm houden met het idee dat zijn initiatief na een overleg wel te realiseren is.

Bijgaand een enkele opmerking in de brief.

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)
Jurist Omgevingsvergunningen & Handhaving
Tel. 010 800 40 00

GEMEENTE Lansingerland

>>> werkenvoorlansingerland.nl

Van: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>
Verzonden: woensdag 24 juni 2026 11:48
Aan: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>
Onderwerp: FW: Reactie: [LSL 1782745-fe7e10] Eindadvies vooroverleg zaaknummer 1782745
Urgentie: Hoog

Goedemorgen (5.1)(2)(e)

Hieronder de laatste reactie van vandaag en daaronder nog een, tussentijds hebben (5.1)(2)(e) en ik ook twee keer telefonisch contact gehad.
In het laatste telefoongesprek (gister) heb ik aangegeven dat wij geen aanleiding hebben om een fysiek gesprek te voeren want we beschouwen de aanvraag als niet wenselijk. Ik wil ook niet (5.1)(2)(e) onnodig aan het lijntje houden of valse hoop schetsen.

In de bijlage vind je een aanzet als reactie op (5.1)(2)(e) zijn laatste mail en ook nog onze eerder reactie voor de volledigheid.
Mijn reactie is bewust beknopt, want ik denk dat het in deze situatie passend is. Wat vind jij?

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)
Plantoetser
Tel. 010 800 40 00

GEMEENTE Lansingerland

>>> werkenvoorlansingerland.nl

Van: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@kpnmail.nl>
Verzonden: woensdag 24 juni 2026 07:18
Aan: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>
CC: MijnLansingerland <MijnLansingerland@lansingerland.nl>; (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)>
Onderwerp: Re: Reactie: [LSL 1782745-fe7e10] Eindadvies vooroverleg zaaknummer 1782745
Urgentie: Hoog

Let op: deze e-mail komt van iemand die niet bij de gemeente Lansingerland werkt. Klik niet op links, open geen bijlagen en antwoord alleen als je zeker weet dat deze e-mail vertrouwd is.

Geachte (5.1)(2)(e),

Dank voor uw telefonische toelichting van gisteren 23-06-2026 en 15-6-2026.

Ik begrijp uit ons gesprek dat de gemeente heeft besloten geen vervolgoverleg meer te voeren over het conceptverzoek en het vooroverleg als afgerond te beschouwen.

Dit verrast mij enigszins, omdat in uw eerdere schriftelijke reactie expliciet is aangegeven dat de gemeente bereid was om voorafgaand aan een formele vergunningaanvraag in gesprek te gaan over het initiatief en mogelijke aanpassingen aan het ontwerp. Daarnaast heb ik begrepen dat vorige week nog werd gesproken over het inplannen van een afspraak, terwijl gisteren werd aangegeven dat de gemeente geen verdere opvolging meer geeft aan het vooroverleg en de zaak sluit.

Ik constateer daarbij dat de kern van de beoordeling nog steeds betrekking heeft op de gestelde privacy-impact, terwijl uit de correspondentie tevens blijkt dat:

- geen afzonderlijke zichtlijnstudie is uitgevoerd;
- geen privacyonderzoek is uitgevoerd;
- de reeds voorgestelde privacymaatregelen volgens de gemeente de impact wel verminderen;
- geen concrete zichtrelaties zijn benoemd die volgens de gemeente leiden tot de gestelde aanzienlijke privacy-aantasting;
- geen onderscheid is gemaakt tussen zicht op achtertuinen enerzijds en zicht in verblijfsruimten van woningen anderzijds.

Daarnaast heb ik tijdens ons telefoongesprek aandacht gevraagd voor de toepassing van artikel 5:50 BW. Daarbij is voor mij nog niet duidelijk geworden op welke wijze is vastgesteld dat sprake zou zijn van rechtstreeks uitzicht op aangrenzende erven, mede gelet op de reeds voorgestelde privacyschermen en het ontbreken van zicht op woonkamers, slaapkamers of andere verblijfsruimten van aangrenzende woningen. Daarbij merk ik op dat artikel 5:50 BW een privaatrechtelijke bepaling uit het Burgerlijk Wetboek betreft, die primair de rechtsverhouding tussen naburige eigenaren regelt. Hoewel ik begrijp dat de gemeente aspecten van privacy en woon- en leefklimaat kan betrekken bij haar publiekrechtelijke beoordeling op grond van het Omgevingsplan, is voor mij niet duidelijk op welke wijze de gemeente heeft vastgesteld dat in deze specifieke situatie sprake is van de feitelijke zichtrelaties waarop artikel 5:50 BW ziet en in hoeverre deze privaatrechtelijke bepaling een rol speelt binnen de publiekrechtelijke afweging van artikel 5.191 van het Omgevingsplan.

Voor zover ik de situatie op basis van de huidige tekeningen en feitelijke situatie kan beoordelen, is geen sprake van rechtstreeks zicht in verblijfsruimten van omliggende woningen. Eventuele zichtrelaties beperken zich hooguit tot delen van aangrenzende achtertuinen. Tegen die achtergrond blijft voor mij onduidelijk op basis van welke concrete zichtrelaties wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanzienlijke privacy-aantasting. Ook heb ik geen reactie gekregen op mijn voorstel om de mailing te verhogen van 1.1m naar ooghoogte (1.6m).

Ook de verwijzing naar artikel 5:50 BW roept vragen op. Naar mijn begrip betreft dit een civielrechtelijke bepaling uit het burenrecht, waarbij de kernvraag ziet op rechtstreeks uitzicht op het naburige erf. Ik begrijp dat de gemeente deze bepaling kan betrekken bij haar ruimtelijke afweging, maar uit de reactie blijkt niet welke concrete feitelijke situatie volgens de gemeente maakt dat deze bepaling in dit geval doorslaggevend zou moeten zijn.

Tijdens ons gesprek heeft u tevens aangegeven dat een formele vergunningaanvraag kosten met zich meebrengt. Dat begrijp ik. Tegelijkertijd acht ik het juist daarom van belang dat vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid bestaat over de concrete aandachtspunten en mogelijke oplossingsrichtingen, zodat een initiatiefnemer een weloverwogen afweging kan maken alvorens dergelijke kosten te maken.

Daarnaast wil ik nog een punt vastleggen dat tijdens het traject meerdere malen aan de orde is gekomen. Tijdens een eerder telefonisch contact is door de gemeente aangegeven dat naar aanleiding van het initiatief zeven omwonenden contact hebben opgenomen met de gemeente. Tijdens ons meest recente telefoongesprek heeft u vervolgens aangegeven dat bezwaren of reacties

van omwonenden onderdeel zijn geweest van de beoordeling van het initiatief. Voor zover dergelijke reacties daadwerkelijk zijn betrokken bij de beoordeling, verzoek ik de gemeente inzichtelijk te maken op welke wijze deze belangen zijn meegewogen en welke ruimtelijke aandachtspunten daaruit naar voren zijn gekomen. Ik begrijp dat persoonsgegevens van betrokkenen mogelijk niet openbaar kunnen worden gemaakt. Mijn verzoek richt zich daarom nadrukkelijk niet op de identiteit van eventuele melders of indieners, maar op de inhoudelijke aspecten die onderdeel zijn geworden van de gemeentelijke beoordeling. Daarbij merk ik op dat ik zelf actief contact heb gezocht met direct belanghebbenden en heb aangeboden het ontwerp en de tekeningen nader toe te lichten. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Tegen deze achtergrond acht ik het van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt welke concrete bezwaren, zorgen of ruimtelijke argumenten uiteindelijk door de gemeente zijn overgenomen in de beoordeling van het initiatief. Indien deze reacties mede ten grondslag hebben gelegen aan het negatieve advies, verzoek ik tevens aan te geven of hiervan dossierstukken, gespreksnotities, interne memo's of andere documenten bestaan die onderdeel uitmaken van het gemeentelijke dossier. Voor zover noodzakelijk behoud ik mij het recht voor hierover op een later moment een verzoek in het kader van de Wet open overheid (Woo) in te dienen.

Tot slot wil ik opmerken dat ik gedurende het gehele traject steeds constructief heb geprobeerd mee te denken, aanvullende stukken heb aangeleverd en heb aangegeven bereid te zijn het initiatief verder te ontwikkelen teneinde de door de gemeente benoemde aandachtspunten weg te nemen.

Tegen die achtergrond ervaar ik het als opmerkelijk dat enerzijds schriftelijk is aangegeven dat de gemeente bereid is om voorafgaand aan een formele vergunningaanvraag in gesprek te gaan over mogelijke aanpassingen aan het ontwerp, terwijl anderzijds vervolgens 2 maal telefonisch is aangegeven dat geen vervolgoverleg meer zal plaatsvinden en het dossier wordt gesloten.

Deze gang van zaken maakt het voor mij lastig om vast te stellen welke mogelijkheden er volgens de gemeente nog bestaan om de benoemde aandachtspunten daadwerkelijk weg te nemen en een kansrijk plan verder uit te werken.

Ik hecht eraan dit punt vast te leggen, omdat ik veel waarde hecht aan een transparant, eerlijk en zorgvuldige relatie waarin initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk op basis van feiten (niet emoties van buren waarin de gemeente zich laat meeslepen) kunnen verkennen of en onder welke voorwaarden een initiatief ruimtelijk aanvaardbaar kan worden gemaakt.

Graag ontvang ik een bevestiging dat bovenstaande weergave van ons gesprek juist is en verneem ik of de gemeente bereid is haar eerdere aanbod tot overleg alsnog gestand te doen.

Met vriendelijke groet,

(5.1)(2)(e)

Op 15 jun 2026, om 12:47 heeft (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@kpnmail.nl> het volgende geschreven:

Geachte (5.1)(2)(e),

Dank voor uw nadere reactie op mijn brief inzake het eindadvies van 26 mei 2026 voor het conceptverzoek met zaaknummer 1782745.

Ik waardeer dat u punt voor punt bent ingegaan op mijn vragen. Op basis van uw reactie constateer ik dat wij op een aantal onderdelen dichter bij elkaar zijn gekomen en dat er daarnaast nog enkele concrete aandachtspunten resteren die volgens mij goed in een overleg kunnen worden besproken.

Allereerst begrijp ik uit uw reactie dat artikel 5.187 van het omgevingsplan niet betekent dat een dakterras categorisch is uitgesloten, maar dat sprake is van een vergunningplichtige activiteit die per individueel geval moet worden beoordeeld. Daarmee is voor mij bevestigd dat het initiatief niet op voorhand onmogelijk is, maar vraagt om een inhoudelijke beoordeling en waar nodig een aangepast ontwerp.

Daarnaast begrijp ik dat artikel 5.191 is toegepast vanuit de vraag of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. U geeft aan dat het dakterras geen directe invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte, maar dat het aandachtspunt met name ligt bij privacyhinder richting aangrenzende percelen. Daarmee is het beoordelingspunt voor mij nu duidelijker afgebakend.

Ook begrijp ik uit uw reactie dat de privacybeperkende maatregelen die ik al had voorgesteld volgens de beoordeling wel impact verminderen, maar volgens Stedenbouw nog onvoldoende zijn om de privacy-impact volledig weg te nemen. Dat betekent dat het resterende discussiepunt vooral zit in de vraag welke aanvullende mitigerende maatregelen nodig en passend zijn.

Verder neem ik mee dat de gemeente bereid is om voorafgaand aan een formele vergunningaanvraag in gesprek te gaan over het initiatief. Daar maak ik graag gebruik van.

Tegelijkertijd blijven er naar mijn mening nog enkele punten die nadere bespreking verdienen.

Ten eerste is aangegeven dat er geen afzonderlijke zichtlijnstudie of privacyonderzoek is uitgevoerd, maar dat de beoordeling is gebaseerd op de aangeleverde stukken en stedenbouwkundige expertise. Juist omdat privacy het centrale aandachtspunt is, lijkt het mij zinvol om in een overleg gezamenlijk te bekijken welke concrete zichtlijnen nog als problematisch worden gezien en hoe deze kunnen worden beperkt.

Ten tweede verwijst u naar artikel 5:50 BW en de afstand van twee meter tot de erfgrens. Naar mijn begrip betekent dit artikel niet zonder meer dat een dakterras binnen twee meter categorisch onmogelijk is, maar ziet het vooral op het voorkomen van rechtstreeks uitzicht op het naburige erf. Daarbij kunnen afschermende voorzieningen, zoals vaste en ondoorzichtige privacyschermen (die heb ik in het ontwerp zitten), relevant zijn. Ik wil daarom graag bespreken hoe deze civielrechtelijke afstandsnorm zich verhoudt tot het ontwerp en welke maatregelen nodig zijn om directe inkijk feitelijk te voorkomen. Zie ook https://fdjadvocaten.nl/ramen-vensters-of-een-balkon-dichtbij-de-erfgrens-mag-dat/

Ten derde wil ik graag bespreken welke ontwerpaanpassingen concreet kunnen bijdragen aan een kansrijkere aanvraag, bijvoorbeeld:

- het toepassen van vaste ondoorzichtige privacyschermen;
- het verhogen van afschermingen (bijv rondom 1.8m;
- het toepassen van matglas, lamellen of groenblijvende beplanting;
- en het toevoegen van een aangepaste zichtlijnanalyse bij een aangepaste variant.

Mijn doel is om een zorgvuldig aangepast ontwerp te maken waarin de door Stedenbouw benoemde privacy-effecten aantoonbaar worden beperkt. Ik wil daarom graag een afspraak inplannen om de resterende aandachtspunten en mogelijke mitigerende maatregelen gezamenlijk door te nemen voordat ik een formele vergunningaanvraag indien.

Kunt u aangeven wanneer een overleg met u en, indien mogelijk, iemand van Stedenbouw kan plaatsvinden?

Met vriendelijke groet,

(5.1)(2)(e)

> Op 15 jun 2026, om 11:14 heeft (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>
> het volgende geschreven: