Nota van zienswijze bestemmingsplan "Kom Vessem, Postels Huufke ong."

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Ontwikkeling
maart 2024
24.07264

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem, Postels Huufke ong. heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 20 december 2023 tot 31 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 20 december 2023 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.
Tegen het ontwerpplan is binnen de termijn één mondelinge zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:
De zienswijze is mondeling ingediend tijdens een gesprek op 15 januari 2024. De ingediende mondelinge zienswijzen hebben wij vastgelegd en per mail van 17 januari 2024 om akkoord gevraagd. De indiener heeft op 18 januari een aanvulling op de zienswijzen gegeven. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

1. Mijn uitzicht op het bos wordt verminderd vanwege het plan. Ik woont nu in een mooie, bosrijke omgeving en met het plan heb ik binnenkort een minder bosrijk uitzicht en kijk ik tegen een vrijstaande woning aan.
   In het verleden was op deze plek, het “Woonbos”, een bouwkavel ingetekend, maar het college van B&W heeft in het verleden besloten hier geen gebruik van te maken en de woonbestemming ongedaan te maken zodat er geen andere bestemming overbleef dan bostuin. In augustus 2019 hebben wij, mijn vrouw en ondergetekende, met deze informatie besloten dit pand aan te kopen. De verkoper melde dat hij wel wil verkopen, maar een deel van de kavel voor zichzelf wil houden. Mijn voorstel was om het onderdeel te laten blijven van het aan te kopen geheel. De verkoper wilde voor dit stuk bostuin 500.000 Euro extra, wat niet reëel is. Maximaal de helft (€ 250.000, -) was onze reactie. Conclusie: verkoop/aankoop zonder dit stuk tuin is met elkaar overeengekomen.
2. Mijn perceel wordt door het plan minder waard doordat de nieuwe woning minder privacy oplevert voor mijn perceel en dat er geen volledige boskavel als een buurperceel meer is. Het achteruitzicht wordt met (globaal) twee-derde afgenomen/ ingekort ten opzichte van nu. Dat is aanzienlijk en pijnlijk voor ons, los van de economische schade en waardevermindering van ons prachtige pand. Waardevermindering (planschade) bij eventuele doorgang van het plan bedraagt € 250.000, -.

Beoordeling zienswijze

1. De afstand tot de nieuwe woning is minimaal 50 meter en er zijn meerdere volwassen bomen tussen beide woningen aanwezig dus een goed zicht op de tuin of de woning van de indiener van de zienswijze is ook niet te verwachten. Circa 28 bestaande bomen blijven behouden en circa 11 bomen die gekapt worden, worden ook terug geplant. Het huidige boskarakter van de kavel zal worden behouden en versterkt door het toevoegen van opgaand groen langs de randen van het perceel. Op grond van het Burgerlijk wetboek zijn doorzichtige ramen niet toegestaan binnen 2 meter van de perceelsgrens. Hoewel het begrijpelijk is dat men liever geen enkele inkijk heeft van de nieuwe woningen, is deze mogelijke inkijk niet onrechtmatig. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er geen recht is op eeuwig vrij uitzicht of bescherming tegen nieuwe woningen dicht op bestaande percelen. Deze mogelijke inperking van het woongenot hebben we allemaal te dulden in een dichtbevolkt land als Nederland.
2. Indien als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling schade ontstaat door waardevermindering van onroerend goed dan kan de eigenaar daarvoor planschade claimen. Een dergelijke claim kan worden gedaan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Indien de schade zodanig is dat die het normaal maatschappelijk risico overstijgt dan komt die schade voor vergoeding in aanmerking.

Aanpassing van het bestemmingsplan:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan