Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Boksheidsedijk 6 te Eersel

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
mei 2025
25.04346

Algemeen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het afwijken van regels in het Omgevingsplan Boksheidsedijk 6 te Eersel heeft vanaf 21 januari 2025 tot 3 maart 2025 zes weken ter inzage gelegen.
De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 20 januari 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.
Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:
De zienswijze is binnengekomen op 18 februari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

a) Onze woning is niet zichtbaar op de tekeningen. Dit geeft een incompleet beeld van de situatie.
b) Indiener kan zich niet vinden in het verslag van de omgevingsdialoog.
c) De groene afscheiding uit het groenplan is niet doorgetrokken. Hierdoor is er minder privacy vanuit onze reeds bestaande erker.
d) Alle woningen aan de Boksheidsedijk staan met de voorgevel parallel aan de Boksheidsedijk. Vanuit beeldkwaliteit zou het wenselijk zijn om de nieuw te bouwen woning ook parallel aan de Boksheidsedijk te situeren.

Beoordeling:

a) De woning aan de Boksheidsedijk 4d zal zichtbaarder gemaakt worden op de plannen aan de Boksheidsedijk 6. Verder wordt er op gewezen dat, gezien de ontwikkeling betrekking heeft op het perceel aan de Boksheidsedijk 6 (M2795), de nadruk ligt op dit perceel. Verder is de omtrek zichtbaar van een deel van de woning aan de Boksheidsedijk 4d. Dit deel is gericht naar de beoogde nieuwe woning en hiermee het meest relevante stuk voor de zienswijze. Tevens is de verbeelding op schaal en zit er een afstandsmaat bij waarmee de afstand bepaald kan worden.
b) Een omgevingsdialoog geldt als indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit en is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het is echter niet het doel van een omgevingsdialoog dat alle belanghebbenden het eens zijn met de voorgestelde ontwikkeling. Wel is het doel van een omgevingsdialoog om, waar mogelijk, zaken aan te passen in de plannen voor een ontwikkeling. In de rest van deze nota wordt aangegeven op welke manier er tegemoet wordt gekomen aan de ingediende zienswijzen.
c) Naar aanleiding van de zienswijzen zal het groenplan aangepast worden. De groensingel aan de noordkant van het perceel wordt dieper ingetekend. Deze zal nu 3 meter diep zijn in plaats van de 1 à 2 meter die stond ingetekend. Daarbij is het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen is in de aangepaste verbeelding een aantal meter verschoven naar het zuiden. Door deze verschuiving is de groene inpassing beter verzekerd.
d) De huidige situering en positionering van de nieuw te realiseren woning is van bewust gekozen. Het is van belang dat deze achter het bestaande bomenbestand, wat is opgenomen op de groenkaart, wordt geplaatst om het groene karakter van het perceel vanuit de Boksheidsedijk te kunnen garanderen. De groenkaart wordt als bijlage bij de te verlenen vergunning gevoegd en instandhouding daarvan wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

Aanpassing van de vergunning
Naar aanleiding van de zienswijze worden de groenkaart en verbeelding aangepast.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:
De zienswijze is binnengekomen op 28 februari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

a) Het is onduidelijke wat de groene wand behelst uit de tekeningen.
b) Met betrekking tot privacy graag het bouwblok verplaatsen richting straatzijde. Eerder is aangegeven dat dit niet kon vanwege het behouden van een bepaalde boom maar deze is niet ingetekend in het groenplan.

c) Het zou wenselijk zijn als de privacy ook gewaarborgd wordt door in het ontwerp van de woning er rekening mee te houden dat er vanuit de toekomstige woning (1e en evt 2e verdieping) geen of zeer beperkt inkijk op mijn perceel mogelijk gaat zijn.

Beoordeling:

a) De groenkaart wordt aangepast zodat de ingetekende groensingel aan de noordkant van het perceel dieper wordt ingetekend. Deze zal 3 meter diep worden. Belangrijk om op te merken is dat de ingetekende groensingel verzekerd dat er sprake is van het behouden van bestaand groen en aanplanten en instandhouden van groen na realisatie van de nieuwe woning. Omdat hier al veel groen aanwezig is wordt er geen gedetailleerde invulling van het groen gevraagd.
b) In de principemedewerking van 16 januari 2024 is benoemd een woning korter aan de weg niet passend is. Het is van belang dat deze achter het bestaande bomenbestand, wat verzekerd is in de groenkaart, wordt geplaatst om het groene karakter van het perceel vanuit de Boksheidsedijk te kunnen garanderen. De eerdere groenkaart die bij het ontwerpbesluit zat was niet volledig correct. Hierdoor wordt de indruk gewekt dat niet de juiste boom wordt aangeduid. In de nieuwe groenkaart wordt dit gecorrigeerd en wordt de boom correct aangeduid.
c) Gezien de gestelde goot- en bouwhoogte van de woning, respectievelijk 4,5 en 10 meter, is een tweede verdieping niet mogelijk. Verder is het plaatsen van dakramen en dakkappellen in het achterdakvlak vergunningsvrij. Er kan daarom niet uitgesloten worden dat er aan de achterkant ooit dakramen of een dakkapel wordt geplaatst. Wel zal de groensingel die ingetekend is in de aangepaste groenkaart zorgen voor privacy. Daarnaast is het bouwvlak nu naar het zuiden opgeschoven en is er een afstand van 10 meter tussen het bouwvlak en de noordelijke perceelsgrens.

Aanpassing van de omgevingsvergunning
Naar aanleiding van de zienswijze wordt de groenkaart en de verbeelding aangepast.
In Bijlage 2 van de omgevingsvergunning wordt onder de kop Landschappelijke inpassing het volgende toegevoegd:
de luchtfoto op de bijlage groen geeft de bestaande groen-toestand weer. Deze moet duurzaam in stand gehouden worden. De groene stippen en arcering zijn bestaande bomen en een groensingel. Deze moeten duurzaam in stand gehouden worden.

Ambtelijke aanpassingen:

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd in de omgevingsvergunning voor het realiseren van drie woningen aan de Boksheidsedijk 6:

a. De goot- en bouwhoogte voor de vrijstaande woning aan de Boksheidsedijk wordt in de verbeelding opgenomen
b. Op de verbeelding wordt de bestemming ‘Wonen’ vervangen door ‘Wonen – 1’. Hierdoor is er uniformiteit in de woonbestemming met de rest van de buurt.