26ik.0059

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek Knegsel

Plannummer: NL.IMRO.0770.TOKNardushoek3011-ONTW

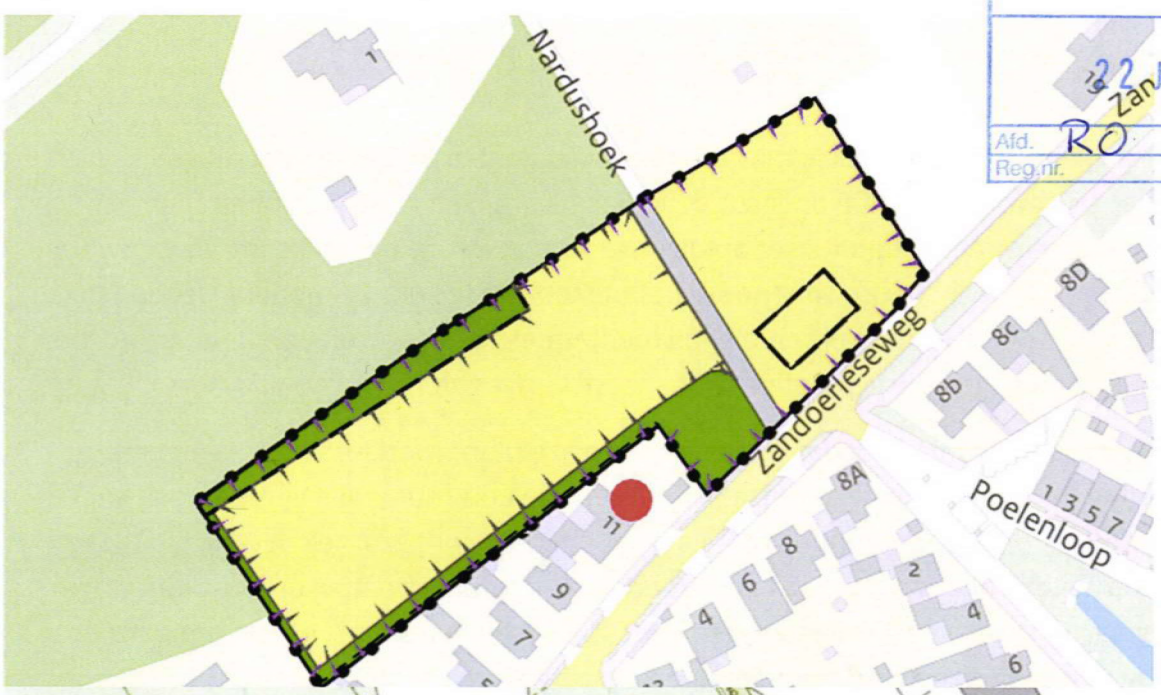
Datum: 21 Januari 2026

Betreft: Zienswijze m.b.t. het bovenstaande plan door [redacted]

Ter attentie van: Gemeenteraad Eersel, postbus 12, 5520 AA Eersel

[redacted], afd. team Ruimtelijke Ontwikkeling Tel: 0497 531 300

GEMEENTE EERSEL
22 JAN. 2026
Afd. RO DBG.
Reg.nr.





Zienswijze [redacted] datum 21 januari 2026

Onderwerp: Inleidende brief bij zienswijze – TAM-omgevingsplan Nardushoek (Hoofdstuk 22b) – KnegselInleidende brief bij zienswijze – TAM-omgevingsplan Nardushoek (Hoofdstuk 22b) – Knegsel

---

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dien ik mijn zienswijzen in met betrekking tot het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b "Woongebied Nardushoek Knegsel" (plannummer: NL.IMRO.0770.TOKNardushoek3011-ONTW).

Vooraf wil ik benadrukken dat ik mij gedurende het gehele proces zoveel mogelijk proactief en constructief heb opgesteld. Ik heb gesprekken gevoerd, voorstellen gedaan en waar mogelijk meegedacht over oplossingen die zowel de ontwikkeling als het woon- en leefklimaat van direct omwonenden/ belanghebbende kunnen dienen. Desondanks heb ik op een aantal onderwerpen die mij rechtstreeks aangaan niet de duidelijkheid en uitwerking ontvangen die ik redelijkerwijs mocht verwachten.

Dit is voor mij de eerste keer dat ik bij een dergelijke planprocedure betrokken ben. Helaas heb ik het verloop als moeizaam ervaren. De communicatie verliep traag en gefragmenteerd, wat gedurende het traject tot onnodige onzekerheid heeft geleid. De betrokkenheid van omwonenden was beperkt en de terugkoppeling op concrete vragen en zorgen kwam pas laat of bleef regelmatig uit. Ook het wisselen van het projectteam heeft de continuïteit en helderheid niet ten goede gekomen.

Als direct aangrenzende omwonende voel ik mij bovendien in bijzondere mate, en naar mijn overtuiging onevenredig, geraakt door de planontwikkeling, mede door de specifieke situering van mijn perceel en de korte afstand tot onderdelen van het plan (waaronder ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groenstructuren en voorzieningen). De combinatie van factoren zoals hoogteverschillen, situering en cumulatie van effecten maakt dat de ruimtelijke impact voor mij groter is dan in een meer gemiddelde omwonendensituatie. Dit traject heeft mij dan ook merkbaar aangegrepen en heeft – mede door de onduidelijkheid en het uitblijven van tijdige uitwerkingen – geeft het ook nu nog de nodige onzekerheid. Als omwonende had ik meer betrokkenheid mogen verwachten bij het project.

Daarnaast acht ik het moeilijk te begrijpen hoe van burgers verwacht kan worden dat zij inhoudelijk reageren op een omvangrijk dossier van meer dan 600 pagina's binnen een termijn van zes weken, terwijl deze periode bovendien samenvalt met de kerst- en nieuwjaarsperiode. Die timing is in de praktijk bijzonder ongelukkig en beperkt de mogelijkheden om stukken zorgvuldig te bestuderen, vragen te stellen en weloverwogen zienswijzen op te stellen.

In mijn zienswijzen vraag ik de raad nadrukkelijk om niet alleen te kijken naar intenties en nadere uitwerkingen, maar vooral naar de juridische borging. In het participatieproces zijn uitgangspunten en afspraken besproken (onder meer over privacybescherming, erfafscheidingen, groeninpassing, beheer, verlichting en uitwerkingen in samenhang met hoogteverschillen). In het ontwerpplan herken ik echter onvoldoende dat deze punten concreet, toetsbaar en handhaafbaar zijn verankerd in planregels en/of voorwaardelijke verplichtingen. Daardoor ontstaat rechtsonzekerheid en dreigt een belangrijk deel van de belangenafweging te worden doorgeschoven naar latere fases, wanneer omwonenden formeel nauwelijks nog invloed kunnen uitoefenen.

Gelet op het voorgaande zie ik mij genoodzaakt deze zienswijzen in te dienen. Ik doe dit niet om woningbouw als zodanig tegen te houden — ik begrijp het belang daarvan — maar om te bewerkstelligen dat het plan zorgvuldig, evenwichtig en rechtszeker wordt vastgesteld, met adequate bescherming van het woon- en leefklimaat van direct omwonenden/ belanghebbende en met een uitvoering die aansluit bij wat in participatie en onderzoeken als noodzakelijk is benoemd.

Ik verzoek u mijn zienswijzen volledig en kenbaar te betrekken bij de besluitvorming en waar nodig het plan aan te passen, zodat de relevante randvoorwaarden niet vrijblijvend blijven maar juridisch geborgd worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ZIENSWIJZEN

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek Knegsel (Bestemmingsplan – Gemeente Eersel; ontwerp 12-12-2025)

Indiener : [redacted]

Adres : [redacted]

Datum : 19 januari 2026

Inhoudsopgave

1. Zienswijze 1 – Privacy en erfafscheiding seniorenhof

2. Zienswijze 2 – Openbare verlichting seniorenhof

3. Zienswijze 3 – Verkeersveiligheid Zandoerleseweg

4. Zienswijze 4 – Waterafvoer en constructieve veiligheid

5. Zienswijze 5 – Borging doelgroep seniorenhof

6. Zienswijze 6 – Dakkapellen, zonnepanelen en privacybescherming

7. Zienswijze 7 - Rechtspositie en gewekt vertrouwen bij bestaande bebouwing Zandoerleseweg 11

8. Zienswijze 8 – Ontbreken van deugdelijk onderbouwde motivering voor het niet afgraven van het maaiveld ter plaatse van het seniorenhof

9. Zienswijze 9 – Ontbreken van juridische borging van conclusies en mitigerende maatregelen uit onderzoeksbijlagen (ecologie, verlichting, water en beheer)

Ondertekening

Bijlage – Bestuurlijke samenvatting voor raadsleden

ZIENSWIJZE 1

Onderwerp: Borging privacy, erfafscheiding en landschappelijke inpassing ter plaatse van het seniorenhof

1. Belanghebbendheid

Ondergetekende is direct aangrenzende omwonende van het plangebied Nardushoek. De zijkant en achterzijde van het perceel grenzen aan het deelgebied waar het seniorenhof wordt gerealiseerd, inclusief de bijbehorende ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en groenstroken. Door de specifieke ligging van het perceel, de korte afstand tot de erfafscheiding en de situering van wegen en groenstructuren wordt het woon- en leefklimaat van ondergetekende rechtstreeks en in onevenredige mate beïnvloed. Ondergetekende is daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Participatie en vastlegging

Op maandag 12 augustus 2025 heeft een gesprek plaatsgevonden met direct omwonenden/ belanghebbende over de inrichting van de groenstrook tussen het seniorenhof en de bestaande percelen aan de Zandoerleseweg. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de gemeente op 23 september 2025 een schriftelijke terugkoppeling verstrekt aan de bewoners. In deze terugkoppeling zijn onder meer afspraken vastgelegd over de maximale hoogte van de groenstrook, de toe te passen beplanting en het beheer.

Daarnaast heeft op maandag 12 augustus 2024 een individueel gesprek plaatsgevonden tussen ondergetekende en vertegenwoordigers van de gemeente Eersel, te weten [redacted] en [redacted]. Dit gesprek had specifiek betrekking op de toegestane hoogte van de erfafscheiding in relatie tot het toekomstige seniorenhof en op de bebouwbare oppervlakte van het perceel van ondergetekende. Van dit gesprek heeft [redacted] op 15 augustus 2024 een schriftelijke samenvatting per e-mail toegezonden. Ondergetekende heeft deze gesprekken en de schriftelijke vastlegging daarvan redelijkerwijs mogen opvatten als richtinggevend voor de verdere planvorming en als basis voor het treffen van maatregelen op eigen perceel.

Deze gesprekken hebben ieder een eigen karakter en juridische betekenis: het gesprek in 2024 betreft concrete, op ondergetekende gerichte uitgangspunten en afspraken,

terwijl het gesprek in 2025 ziet op collectieve participatie over de landschappelijke inrichting.

3. Beperkte keuzeruimte bij beplanting

Tijdens het participatiegesprek van 12 augustus 2025 is door de gemeente een keuzelijst gepresenteerd met tien mogelijke inheemse beplantingssoorten, waaruit bewoners verplicht zes soorten dienden te selecteren. De keuzevrijheid was daarmee beperkt tot een vooraf door de gemeente vastgesteld kader.

Bij deze selectie is bewust gekozen voor de soorten die, voor zover mogelijk, relatief beperkt in hoogte blijven, te weten:

- Rode kornoelje (bladverliezende struik, circa 3 m)
- Vuilboom (bladverliezende struik, circa 3 m)
- Liguster (semi-wintergroen, circa 3–5 m)
- Egelantier (bladverliezende struik, circa 2 m)
- Geoorde wilg (bladverliezende struik, circa 2–3 m)
- Meidoorn (bladverliezende boom, circa 5–10 m)

Met name de meidoorn vormt voor ondergetekende een concreet probleem. Deze soort kan aanzienlijk hoger worden dan de door bewoners gewenste maximale hoogte van 3 meter en kent een intensieve blad- en takafval. De garage van ondergetekende loopt door tot aan de perceelsgrens, juist omdat dit deel van het perceel niet geschikt is als tuin. Ophoping van blad en takken brengt een reëel risico op verstopping van afvoeren en extra onderhoudslast met zich mee.

De instemming met deze beplantingskeuze was daarmee geen vrije ontwerpkeuze, maar een redelijke aanvaarding van de enige reëel beschikbare optie binnen het door de gemeente geschetste kader (6 uit 10). Juist om die reden mocht ondergetekende erop vertrouwen dat deze afspraken ook juridisch zouden worden geborgd en niet slechts als vrijblijvende inrichtingssuggesties zouden worden beschouwd.

4. Individuele situering en onevenredige belasting

De situatie van ondergetekende wijkt wezenlijk af van die van andere omwonenden. Hoewel meerdere percelen grenzen aan de groenstrook en de nieuwe ontsluitingsweg, is de ruimtelijke belasting voor ondergetekende aanzienlijk groter.

Het perceel van de bestaande woningen loopt in oostelijke richting taps toe, waardoor ondergetekende over een relatief lang traject direct grenst aan zowel de groenstrook als de ontsluitingsweg. Waar andere percelen beschikken over diepere tuinen en grotere afstand tot de weg, bevindt de slaapkamer van ondergetekende zich op vier meter van de erfafscheiding. Een achtertuin ontbreekt; de tuin is aan de zijkant van de woning gesitueerd en wordt volledig omsloten door wegen, een wadi en groenstroken.

Reeds vóór de erfafscheiding -die aan het senioren hof grenst- bedraagt de lengte van het betrokken perceelsdeel circa 30 meter. Daarbij komt dat de ontsluitingsweg niet alleen evenwijdig aan de erfafscheiding loopt, maar haaks terugkomt richting het midden van de erfafscheiding. Langs deze weg zijn bovendien parkeerplaatsen voorzien. Hierdoor ontstaat een cumulatie van zicht-, geluid- en lichthinder vanuit meerdere richtingen. Om dit voor ons op te lossen hebben we op eigen kosten een betonnen schutting geplaatst.

Deze specifieke situering maakt dat ondergetekende in aanmerkelijk grotere mate wordt geraakt door de planontwikkeling dan andere omwonenden. Door desondanks vast te houden aan een generieke benadering voor erfafscheiding en groeninrichting, zonder rekening te houden met deze bijzondere omstandigheden en zonder maatwerk juridisch te borgen, worden de nadelige gevolgen voor ondergetekende onevenredig zwaar in verhouding tot het met het plan te dienen doel. Daarmee is sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 3:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

5. Feitelijke situatie volgens planstukken

Uit het stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan en het Landschappelijk Inpassingsplan volgt dat:

- Tussen het bestaande perceel en het seniorenhof een ongeveer 4 meter brede groenstrook is voorzien;
- Langs deze groenstrook een ontsluitingsweg met parkeerplaatsen wordt aangelegd;
- Het maaiveld van het nieuwe woongebied ongeveer 60 centimeter hoger ligt dan het maaiveld van de bestaande tuinen;
- De beoogde beplanting grotendeels bladverliezend is en in de winterperiode geen structurele visuele afscherming biedt;
- Het terrein van het seniorenhof niet wordt afgegraven, ondanks dat dit door bewoners onder meer is voorgesteld als effectieve maatregel ter bescherming van privacy.

De combinatie van (i) verhoogd maaiveld van het nieuwe woongebied, (ii) wegaanleg en gebruik, (iii) seizoensafhankelijke beplanting en (iv) de korte afstand tot woonruimten van bestaande percelen leidt ertoe dat de voorgestelde groenstrook op zichzelf onvoldoende privacybescherming en geluidsreductie biedt.

---

6. Samenhang wadi, niet-afgraven, bouwlagen en privacy-effecten binnen deelgebied seniorenhof

Binnen het deelgebied seniorenhof heeft de gemeente ervoor gekozen om bebouwing direct langs bestaande percelen te vermijden en in plaats daarvan een groenstructuur met wadi te realiseren, mede ten behoeve van een groene doorkijk. Ondergetekende begrijpt en respecteert deze keuze.

Tegelijkertijd constateert ondergetekende dat het ontwerp TAM-omgevingsplan, in samenhang met het besluit om het maaiveld niet af te graven en de opname van twee aanvullende bouwkavels binnen dit deelgebied, geen expliciete duidelijkheid biedt over het maximaal toegestane aantal bouwlagen en de mogelijke bouwhoogte op deze kavels. Hierdoor blijft onduidelijk welk ruimtelijk effect het plan feitelijk kan hebben.

Juist bij een hoger maaiveld en een open inrichting met wadi en groenstrook is het verschil tussen bebouwing in één bouwlaag met kap en bebouwing met een volwaardige tweede bouwlaag, al dan niet met kap of zolderverdieping, van wezenlijke betekenis voor inkijk, privacy en het woon- en leefklimaat, juist omdat deze effecten bij maximale invulling structureel en onomkeerbaar zijn. Dit geldt in het bijzonder voor ondergetekende, aangezien de tuin aan de zijkant van de woning is gesitueerd en direct grenst aan dit deelgebied.

Zolang het omgevingsplan op dit punt geen expliciete planologische begrenzing bevat, dient bij de beoordeling te worden uitgegaan van hetgeen juridisch maximaal is toegestaan. Het ontwerpplan maakt onvoldoende inzichtelijk hoe de mogelijke gevolgen van deze maximale invulling zijn afgewogen en op welke wijze wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat van direct aangrenzende bestaande percelen ook op langere termijn aanvaardbaar blijft.

Met deze zienswijze wordt niet beoogd de gekozen inrichting ter discussie te stellen, maar vast te leggen dat de combinatie van wadi, niet-afgraven en onduidelijkheid over bouwlagen nu leidt tot onvoldoende planologische duidelijkheid over de ruimtelijke impact.

7. Ontbrekende verwerking van participatie-afspraken

Opvallend is dat zowel de schriftelijke terugkoppeling van 23 september 2025 als de individuele vastlegging van 15 augustus 2024:

- Niet expliciet zijn opgenomen in de toelichting;
- Niet zijn vertaald in planregels of voorwaardelijke verplichtingen;
- Niet zichtbaar zijn betrokken bij de belangenafweging.

Hierdoor is het participatieproces wel uitgevoerd, maar onvoldoende juridisch verankerd, hetgeen op gespannen voet staat met het zorgvuldigheidsbeginsel en de gewekte verwachtingen.

8. Onjuiste duiding van privacy als ruimtelijk belang

Tijdens één van de gesprekken in het kader van de planontwikkeling Nardushoek is door een vertegenwoordiger van de gemeente [redacted] richting ondergetekende gesteld dat "privacy geen recht is". Deze uitspraak heeft bij ondergetekende destijds niet alleen tot verwarring geleid, maar ook tot het gevoel dat een wezenlijk belang bij voorbaat werd gemarginaliseerd.

Ondergetekende acht het van belang om deze stelling in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan nadrukkelijk te corrigeren. Hoewel privacy inderdaad geen absoluut grondrecht is in de zin van een individueel afdwingbaar subjectief recht op onbelemmerd uitzicht of volledige afscherming, vormt privacy wel degelijk een zwaarwegend en erkend ruimtelijk belang binnen de planologische belangenafweging.

In vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is herhaaldelijk bevestigd dat aantasting van privacy, met name door inkijk, korte afstanden, hoogteverschillen en situering van wegen en openbare ruimte, een relevant aspect vormt bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Privacybelangen kunnen, afhankelijk van de concrete omstandigheden, zelfs doorslaggevend zijn in de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan.

Het hanteren van de verkorte stelling dat "privacy geen recht is" miskent dit juridische kader en doet geen recht aan de verplichting van het gemeentebestuur om bij de vaststelling van een omgevingsplan alle relevante belangen zorgvuldig, evenwichtig en kenbaar af te wegen. Juist in situaties waarin sprake is van:

- Zeer korte afstanden tussen nieuwe functies en bestaande woonruimten;
- Verhoogd maaiveld aan de zijde van nieuwe bebouwing;

- Situering van ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en openbare verlichting direct langs bestaande percelen;
- En een cumulatie van zicht-, geluid- en lichthinder;

dient privacy expliciet en integraal te worden betrokken in de belangenafweging en – waar nodig – te worden beschermd door juridisch afdwingbare maatregelen.

Tegen deze achtergrond acht ondergetekende het onzorgvuldig en juridisch onvoldoende om privacybescherming uitsluitend te benaderen als een vrijblijvende ontwerpambitie of als onderwerp van nadere uitwerking in een latere fase. Indien de gemeente ervoor kiest om ruimtelijke keuzes te maken die onmiskenbaar leiden tot een verhoogde privacybelasting voor bestaande bewoners, rust op haar de plicht om de daarmee samenhangende compenserende maatregelen planologisch en juridisch te borgen in het omgevingsplan.

---

9. Juridisch kader en toezegging schuttinghoogte

Artikel 10.4.6 van het TAM-omgevingsplan stelt een maximale hoogte van 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen. Deze generieke norm houdt geen rekening met bestaande hoogteverschillen en de bijzondere situering van het perceel van ondergetekende en andere percelen. De toepassing van een absolute 2-meternorm in situaties met een relevant hoogteverschil leidt tot een lagere effectieve erfafscheiding (in relatieve zin) en dus tot een disproportionele aantasting van het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners.

Daarnaast volgt uit artikel 14.4 en 14.5 van het TAM-omgevingsplan dat landschappelijke inpassing een voorwaardelijke verplichting is en duurzaam in stand moet worden gehouden. Dit impliceert dat de landschappelijke inrichting functioneel moet bijdragen aan het beschermen van het woon- en leefklimaat van direct omwonenden/ belanghebbende — niet slechts aan uiterlijke kwaliteit.

Het besluit om het terrein niet af te graven raakt voorts aan artikel 16.2 van het TAM-omgevingsplan (aardkundig waardevol gebied). Als de gemeente kiest voor het handhaven van het hogere maaiveld, verplaatst zij daarmee de compensatieverplichting voor nadelige effecten naar de planuitvoerder/grondgebruiker en dient zij die compenserende maatregelen juridisch en procedureel te verankeren.

Tijdens het individuele gesprek van 12 augustus 2024 is door [redacted] schriftelijk bevestigd dat de toegestane hoogte van de erfafscheiding zou worden bepaald door:

- Het hoogteverschil tussen het bestaande maaiveld waar nieuwbouw plaats gaat vinden en de perceel hoogte van de bestaande bebouwing, maximaal 60 cm;

- Vermeerderd met een drempelhoogte van 30 cm;
- Vermeerderd met 2 meter;
- Totale hoogte voor de schutting zou dan 2,9 meter mogen worden.

Deze systematiek is door ondergetekende begrepen als maatwerkoplossing voor de specifieke hoogte- en situeringsproblematiek ter plaatse. Tevens is expliciet aangegeven dat bij het opstellen van het omgevingsplan zou worden onderzocht hoe deze systematiek juridisch kon worden vastgelegd. Ondergetekende mocht hierop vertrouwen.

10. Noodzaak erfafscheiding en beheer

De vervanging van de bestaande laurierhaag was voor ondergetekende geen vrije keuze. De haag bood onvoldoende privacy waardoor behoud niet reëel was. Een groene erfafscheiding vormde daarmee geen volwaardig alternatief meer. De keuze voor een betonnen erfafscheiding was noodzakelijk om het woon- en leefklimaat ook op langere termijn te beschermen.

Daarnaast is bescherming van privacy niet uitsluitend afhankelijk van aanplant, maar ook van het feitelijke beheer. Tijdens het participatieproces is door de landschapsarchitect aangegeven dat een snoeifrequentie van circa eens per twee jaar noodzakelijk is om de beplanting beheersbaar te houden. Het huidige gemeentelijke Beheer regime biedt hiervoor onvoldoende zekerheid. Mail [redacted] 23-09-25 "1 keer per 5 jaar wordt 1/3de van de groenstrook uitgedund"

11. Samenhang met verlichting

De bijzondere situering van het perceel maakt dat ook lichthinder een zwaarwegend aandachtspunt is. De ontsluitingsweg langs het seniorenhof loopt deels langs de bosrand en deels langs de erfafscheiding van ondergetekende. Zonder expliciete begrenzing van de hoogte en uitvoering van de openbare verlichting ontstaat een reëel risico op structurele verstoring van de slaap- en leefomgeving met name in de avond- en nachtperiode, mede gelet op de korte afstand tot de slaapkamer van ondergetekende.

12. Verzoek

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om het TAM-omgevingsplan aan te passen door:

1. Een specifieke planregel of voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de perceelsgrens tussen het seniorenhof en het perceel van ondergetekende, waarin wordt vastgelegd dat erfafscheidingen een effectieve hoogte mogen hebben van:
   hoogteverschil 60 cm + drempelhoogte 30 cm + 2 meter is 2,90m, gemeten vanaf het bestaande perceel van de bewoner.
2. Expliciet te erkennen dat privacy een volwaardig ruimtelijk belang vormt en om de bescherming daarvan niet afhankelijk te maken van niet-bindende toezeggingen, maar vast te leggen in concrete planregels en/of voorwaardelijke verplichtingen.
3. Expliciet vast te leggen dat bestaande erfafscheidingen, gerealiseerd op basis van schriftelijke gemeentelijke toezeggingen en het participatieproces, ook bij toekomstige planwijzigingen mogen worden gehandhaafd.
4. Het beheer van de groenstrook juridisch te borgen, inclusief een minimale snoeifrequentie van eens per twee jaar.
5. In samenhang hiermee eisen te stellen aan lage, afgeschermde openbare verlichting langs de ontsluitingsweg.
6. Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad daarbij expliciet vast te stellen dat binnen het deelgebied seniorenhof, gelet op het hogere maaiveld, de wadi en de situering van aangrenzende percelen, zonder nadere planologische begrenzing van het aantal bouwlagen en de bouwhoogte onvoldoende inzichtelijk en toetsbaar is welke ruimtelijke en privacy-effecten juridisch maximaal worden toegestaan.

13. Slot

Ondergetekende onderschrijft de noodzaak van woningbouw in Knegsel, maar stelt dat deze ontwikkeling niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van direct omwonenden. Indien en voor zover sprake is van aantasting, dient deze te worden beperkt tot een aanvaardbaar niveau en te worden ondervangen door juridisch afdwingbare en rechtszekere maatregelen.

Einde zienswijze 1

ZIENSWIJZE 2

Onderwerp: Openbare verlichting seniorenhof

1. Belanghebbendheid

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied Nardushoek. Het perceel grenst aan het deelgebied waar het seniorenhof wordt gerealiseerd, inclusief de ontsluitingswegen en parkeerplaatsen. Door de korte afstand tussen de woning van ondergetekende en de beoogde openbare ruimte heeft de situering en uitvoering van de openbare verlichting directe invloed op het woon- en leefklimaat. Ondergetekende is daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Samenhang met situering en eerdere participatie

In de participatiegesprekken over het seniorenhof is herhaaldelijk aandacht gevraagd voor het beschermen van privacy en het voorkomen van overlast voor direct omwonenden/ belanghebbende. Daarbij is niet alleen gesproken over erfafscheiding en groeninrichting, maar ook over de inrichting van de openbare ruimte langs de ontsluitingswegen.

Hoewel in het participatieproces is benoemd dat verlichting onderdeel is van de civieltechnische uitwerking, ontbreekt in het ontwerp TAM-omgevingsplan een expliciete borging van de hoogte, positionering en uitvoering van de openbare verlichting langs het seniorenhof.

3. Feitelijke situatie en risico op lichthinder

Uit het stedenbouwkundig plan volgt dat langs de ontsluitingsweg van het seniorenhof:

- Openbare verlichting zal worden aangebracht;
- Parkeerplaatsen direct langs de rijbaan zijn voorzien;
- De weg deels langs de bosrand loopt en deels langs de erfafscheiding van bestaande woningen.

Door deze situering ontstaat een verhoogd risico op lichthinder, met name door:

- Koplampen van manoeuvrerende en parkerende voertuigen;
- Straatverlichting die rechtstreeks in woon- en slaapvertrekken kan schijnen;

- Reflectie van licht tegen erfafscheidingen en gevels.

Voor ondergetekende geldt dit risico in versterkte mate, doordat de slaapkamer zich op circa vier meter van de erfafscheiding bevindt en de ontsluitingsweg niet alleen evenwijdig loopt aan het perceel, maar verderop haaks terugkomt richting het midden van de erfafscheiding. Hierdoor kan licht vanuit meerdere richtingen het perceel bereiken.

---

4. Onvoldoende borging in het ontwerpplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan bevat wel algemene regels over bouwwerken en openbare voorzieningen, maar bevat geen specifieke bepalingen over:

- De maximale hoogte van lichtmasten;
- De lichtintensiteit of lichtbundelrichting;
- Het voorkomen van directe lichtinstraling op bestaande woningen;
- De afstemming van verlichting op de nabijheid van een bosrand en bestaande woonbebouwing.

Hierdoor is niet gewaarborgd dat bij de nadere uitwerking voldoende rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van direct omwonenden/ belanghebbende.

---

5. Juridisch kader

Op grond van de Omgevingswet en vaste jurisprudentie dient bij het vaststellen van een omgevingsplan te worden verzekerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners. Dit omvat niet alleen geluid en privacy, maar ook lichthinder.

Het ontbreken van specifieke randvoorwaarden voor openbare verlichting leidt ertoe dat de beoordeling wordt doorgeschoven naar een latere uitvoeringsfase, zonder dat omwonenden op voorhand zekerheid hebben over de uitkomst. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

---

6. Relatie met doel en karakter van het seniorenhof

Het seniorenhof is bedoeld als een rustige woonvorm met een beperkte verkeersintensiteit. Dit karakter verzet zich tegen hoge, fel uitstralende of grootschalige straatverlichting.

Juist in deze setting ligt het voor de hand om te kiezen voor:

- Lage lichtmasten;
- Afgeschermde armaturen;
- Verlichting gericht op de rijbaan, niet op omliggende percelen;
- Een terughoudend lichtniveau passend bij een woonhof.

Zonder expliciete borging bestaat het risico dat standaardoplossingen worden toegepast die niet passen bij dit beoogde karakter.

---

7. Cumulatie van effecten

De lichthinder kan niet los worden gezien van andere effecten van het plan. In combinatie met:

- Het verhoogde maaiveld;
- De beperkte afstand tot de woning;
- De ontsluitingsweg en parkeerplaatsen;
- De nog te realiseren groenstrook met onzeker beheer,

Ontstaat een cumulatie van ruimtelijke effecten die het woon- en leefklimaat van ondergetekende onevenredig aantasten. Juist deze samenhang maakt een expliciete planologische borging noodzakelijk.

---

8. Verzoek

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om het TAM-omgevingsplan aan te passen door:

1. Een specifieke planregel of voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de openbare verlichting langs het seniorenhof, waarin wordt vastgelegd dat:
    - Uitsluitend lage lichtmasten zijn toegestaan;
    - Armaturen zodanig worden afgeschermd en gericht dat geen directe lichtinstraling op bestaande woningen plaatsvindt;
    - Het lichtniveau wordt afgestemd op het rustige karakter van het seniorenhof en de nabijheid van bestaande woonbebouwing en bosrand.
2. In de toelichting expliciet te motiveren hoe met deze maatregelen wordt geborgd dat ook voor direct omwonenden/ belanghebbende sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Einde zienswijze 2

ZIENSWIJZE 3

Onderwerp: waarborgen verkeersveiligheid en snelheidsreductie Zandoerleseweg in samenhang met plan Nardushoek.

1. Belanghebbendheid

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied Nardushoek en woont aan de Zandoerleseweg en wordt dagelijks geconfronteerd met verkeersonveiligheid door te hard rijden. Door de ligging van het project en de ontsluitingsweg zal de verkeersbelasting en het risico op overschrijding van de veilige rijsnelheid toenemen. Ondergetekende is daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Participatie en eerdere besluitvorming

Rond 2019 heeft een herinrichting van de Zandoerleseweg plaatsgevonden. Bewoners zijn hierbij naar eigen zeggen pas in een laat stadium bij het proces betrokken. Hierdoor was het niet meer mogelijk om gezamenlijk tot een alternatief voor de geplande verkeersremmende maatregel te komen.

De maatregel die in het oorspronkelijke plan was opgenomen betrof een drempel, die volgens bewoners onhandig was gesitueerd. Daarnaast bestond er weerstand tegen de plaatsing van een drempel direct voor woningen. Op verzoek van de aanwezige bewoners is deze maatregel uiteindelijk uit het ontwerp verwijderd. Vanwege de aanstaande uitvoering en de beperkte beschikbare tijd is hiervoor geen vervangende maatregel uitgewerkt.

Tijdens latere projectbijeenkomsten en keukentafelgesprekken is opnieuw gesproken over de verkeersveiligheid, met name in relatie tot de ontwikkeling van de Nardushoek en de samenhang met de bestaande weginrichting. Zoals aangegeven is de oorspronkelijk voorgestelde maatregel in een eerdere ontwerpfase komen te vervallen, zonder dat hiervoor een adequaat alternatief is gerealiseerd.

3. Feitelijke situatie en knelpunten

3.1 Inrichting van de Zandoerleseweg

De Zandoerleseweg is formeel ingericht als 30 km/uur-gebied, onder meer door toepassing van afwijkende verharding, optische versmallingen en poortwerking.

3.2 Feitelijk verkeersgedrag

In de praktijk blijkt dat, ondanks deze formele inrichting, op het traject langs de woningen structureel te hard wordt gereden. De toegepaste optische maatregelen blijken onvoldoende effect te sorteren, met name bij vaste weggebruikers die de route goed kennen.

3.3 Eerder voorgestelde verkeersmaatregelen

In eerdere overleggen hebben bewoners voorgesteld om fysieke inrichtingselementen toe te passen, zoals bloembakken in een over-en-weeropstelling. Dit voorstel is afgewezen met verwijzing naar mogelijke veiligheidsrisico's (zoals verstopmogelijkheden). Tegelijkertijd zijn parkeren en andere obstakels langs de weg wel toegestaan. Dit wekt de indruk dat beheers- en aansprakelijkheidsoverwegingen zwaarder wegen dan inhoudelijke verkeersveiligheidsargumenten.

3.4 Toename verkeersdruk en complexiteit

Door de voorgenomen woninguitbreiding en de twee extra ontsluitende functies van het Plan Nardushoek neemt zowel de verkeersintensiteit als de complexiteit van het wegbeeld op de Zandoerleseweg toe. Daarbij is sprake van extra verkeer hetgeen het risico op verkeersonveilige situaties in het woongebied aan de Zandoerleseweg vergroot.

4. Juridisch en beleidsmatig kader (kernpunten)

4.1 Zorgplicht gemeente

De gemeente heeft een zorgplicht ten aanzien van het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de verkeersveiligheid binnen woongebieden. Ruimtelijke ontwikkelingen en herinrichtingsprojecten die ingrijpen in de openbare ruimte dienen deze zorgplicht expliciet te betrekken bij zowel het ontwerp als de uitvoering.

4.2 Proportionaliteit en bijsturing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het gebruikelijk en proportioneel om te monitoren of getroffen maatregelen het beoogde veiligheidsniveau daadwerkelijk realiseren. Indien blijkt dat maatregelen onvoldoende effect sorteren, dient bijsturing plaats te vinden door het treffen van aanvullende of effectievere maatregelen. Het categorisch weigeren van proportionele en doelmatige ingrepen, zonder deugdelijk gemotiveerd alternatief of aanvullende borging, is bestuursrechtelijk kwetsbaar in het licht van het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel.[1]

[1] *Zie onder meer vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin is overwogen dat bij ruimtelijke besluiten de gevolgen voor verkeersveiligheid en woon- en leefklimaat kenbaar, evenwichtig en proportioneel dienen te worden afgewogen, en dat bij onvoldoende effect van gekozen maatregelen aanvullende maatregelen niet op voorhand mogen worden uitgesloten.*

5. Waarnemingen en onderbouwing

5.1 Beperkte effectiviteit van optische maatregelen

De formele inrichting van de Zandoerleseweg als 30 km/uur-gebied leidt in de praktijk niet tot een structurele snelheidsreductie. Optische maatregelen hebben aantoonbaar een beperkt effect op vaste weggebruikers, waardoor verkeersveiligheidsrisico's blijven bestaan en er zonder belemmeringen te hard gereden kan worden.

5.2 Onvoldoende motivering bij afwijzing van voorstellen

De keuze om eerder voorgestelde fysieke verkeersremmende maatregelen, zoals bloembakken, niet te realiseren is onvoldoende onderbouwd met objectieve gegevens waaruit blijkt dat deze maatregelen daadwerkelijk onaanvaardbare veiligheidsrisico's zouden veroorzaken.

5.3 Verhoogde noodzaak tot aanvullende maatregelen

De ontwikkeling van Nardushoek vergroot de noodzaak om te zorgen voor een aantoonbaar effectieve en veiligere weginrichting, alsmede voor aanvullende maatregelen op het gebied van toezicht en handhaving. Een louter formele aanduiding als 30 km/uur-gebied is onvoldoende indien deze in de praktijk niet het beoogde effect sorteert.

6. Gevraagde waarborgen en concrete verzoeken

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad en het college de volgende aanpassingen/garanties op te nemen in het omgevingsplan of als voorwaardelijke verplichtingen bij de uitgifte/ uitvoering van het Nardushoek-project:

6.1 Monitoring en rapportage

- Leg vast dat vóór ingebruikname van het seniorenhof een nulmeting (snelheidsmetingen en verkeersintensiteit) wordt uitgevoerd op de Zandoerleseweg ter hoogte van de woningen.
- Leg vast dat na realisatie van het seniorenhof, binnen 6–12 maanden, een herhaalde meting plaatsvindt om effecten op snelheid en intensiteit vast te stellen. De resultaten moeten openbaar en toetsbaar zijn voor bewoners.

6.2 Voorwaardelijke verplichting voor aanvullende maatregelen

- Neem een voorwaardelijke verplichting op dat, indien uit monitoring blijkt dat de snelheidsreductie onvoldoende is (concreet: mediane rijsnelheid of 85-percentiel boven het stedelijk normniveau voor 30 km/uur), de gemeente aanvullende, bewezen effectieve maatregelen treft en uitvoert in samenhang met de Nardushoek-realisatie. Voorbeelden van mogelijkheden (niet limitatief): fysieke rijbaanversmallingen die niet omzeilbaar zijn, verhoogde plateaus/keuzestructuren, of structurele plateaus op kruisingen.
- Leg vast dat bewoners worden betrokken bij de keuze en inrichting van dergelijke aanvullende maatregelen, en dat afwijzing alleen mogelijk is met een deugdelijke, schriftelijke en gemotiveerde onderbouwing.

6.3 Heroverweging eerdere voorstellen en maatwerk

- Verzoek om (her)onderzoek naar het eerder door bewoners voorgestelde en verworpen maatregelsspectrum (o.a. bloembakken / tijdelijke fysieke elementen) met een praktische risico-/batenanalyse. Indien mogelijke beheersmaatregelen (bijv. toezicht, goed onderhoud of aangepaste plaatsing) risico's voldoende mitigeren, dient heroverweging plaats te vinden.

6.4 Handhaving en bestuurlijke borging

- Leg vast welke handhavingsmiddelen en frequentie worden ingezet wanneer snelheidsproblemen persistente verkeersveiligheidsrisico's opleveren (bijv. gerichte controles, snelheidsmetingen, en, indien noodzakelijk, financiële middelen voor infrastructurele aanpassingen).
- Voorstel: neem een korte motiverende passage op in de toelichting bij het omgevingsplan die verheldert dat formele inrichting dient te worden geëvalueerd op effectiviteit en dat bij falen bestuurlijk ingrijpen volgt.

6.5 Communicatieregeling en beroep

- Verzoek dat bewoners tijdig geïnformeerd worden over uitkomsten van monitoring en besluitvorming rond aanvullende maatregelen en dat bezwaar/beroepsmogelijkheden duidelijk worden gecommuniceerd.

7. Slot / voorbehoud handhaving beroep

- Ondergetekende onderschrijft het belang van woningbouw en het seniorenhof, maar benadrukt dat dit niet ten koste mag gaan van de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners. Indien de gevraagde monitoring, voorwaardelijke verplichting en borging niet voldoende of niet gegeven worden in het vast te stellen plan, behoudt ondergetekende zich voor bezwaar en beroep aan te tekenen tegen het vaststellingsbesluit en/of ontheffingen/vergunningen die leiden tot onherstelbare aantasting van de verkeersveiligheid.

Einde zienswijze 3

ZIENSWIJZE 4

Onderwerp: Borging waterafvoer, geul/zaksloot en bescherming van erfafscheiding en opstallen ter plaatse van het seniorenhof.

1. Belanghebbendheid

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied Nardushoek. Het perceel grenst aan het deelgebied waar het seniorenhof, de ontsluitingswegen, groenstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder wadi's en mogelijke afwateringsgeulen) worden gerealiseerd. De voorgestelde waterafvoer en maaiveldinrichting hebben directe gevolgen voor de stabiliteit van de erfafscheiding en de opstallen van ondergetekende. Ondergetekende is daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Participatie en communicatie

Tijdens gesprekken met de gemeente en in het participatieproces is gesproken over de inrichting van de groenstrook en de waterhuishouding aan de zijde van de bestaande percelen. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat in de civieltechnische uitwerking oplossingen zullen worden gezocht om hemelwater richting de wadi af te voeren.

Ondergetekende heeft in deze gesprekken expliciet zorgen geuit over de mogelijke aanleg van een geul of zaksloot langs de erfafscheiding en de gevolgen daarvan voor de stabiliteit van de erfafscheiding en aangrenzende opstallen. Tot op heden is hierover geen concrete uitwerking of borging opgenomen in het ontwerp TAM-omgevingsplan.

3. Feitelijke situatie en specifieke kwetsbaarheid

De erfafscheiding van ondergetekende bestaat uit een betonnen constructie met betonnen palen die in de grond zijn gefundeerd. Deze constructie is aangelegd om privacy en leefbaarheid te waarborgen in samenhang met de planontwikkeling Nardushoek.

De stabiliteit van deze erfafscheiding is afhankelijk van:

- De draagkracht van de omliggende grond;
- Het behoud van een gelijkmatige grondbelasting;
- Het voorkomen van uitspoeling of langdurige waterbelasting langs de fundering.

De mogelijke aanleg van een geul, zaksloot of andere waterafvoer direct langs de erfafscheiding brengt reële risico's met zich mee:

- Verzwakking van de fundering door ontgraving;
- Uitspoeling van grond door geconcentreerde waterstromen;
- Verzakking of scheefstand van de erfafscheiding;
- Indirecte schade aan aangrenzende opstallen.

4. Onvoldoende borging in het ontwerpplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan bevat algemene bepalingen over waterberging en waterhuishouding, maar:

- Specificeert niet waar geulen, zaksloten of afwateringsstructuren precies worden aangelegd;
- Bevat geen randvoorwaarden voor minimale afstanden tot bestaande erfafscheidingen en opstallen;
- Borgt niet dat waterafvoer zodanig wordt ingericht dat schade en uitspoeling worden voorkomen;
- Schuift de volledige beoordeling door naar een latere civieltechnische uitwerking, zonder voorafgaande planologische kaders.

Hierdoor ontbreekt voor ondergetekende de noodzakelijke rechtszekerheid.

5. Samenhang met eerdere toezeggingen (nulmeting en schadepreventie)

In eerdere communicatie heeft de gemeente aangegeven dat vóór aanvang van de werkzaamheden een bouwkundige nulmeting zal worden uitgevoerd bij de woning en opstallen van ondergetekende. Hoewel een nulmeting van belang is voor schadeafhandeling achteraf, biedt deze geen bescherming tegen het ontstaan van schade zelf.

Het voorkomen van schade door een zorgvuldige planologische en civieltechnische inrichting dient voorop te staan. Een nulmeting kan en mag niet worden gebruikt als vervanging voor preventieve maatregelen.

6. Juridisch kader en zorgplicht

Op grond van de Omgevingswet en het beginsel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met:

- Het voorkomen van onevenredige schade aan aangrenzende percelen;
- Het beschermen van bestaande bouwwerken;
- Het zorgvuldig omgaan met waterafvoer en bodemstabiliteit.

Wanneer een ontwikkeling voorziet in gewijzigde waterstromen of geconcentreerde afvoer, rust op de gemeente de plicht om deze effecten vooraf te beoordelen en te mitigeren.

7. Verzoek

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om het TAM-omgevingsplan aan te passen door:

1. Een planregel of voorwaardelijke verplichting op te nemen waarin wordt vastgelegd dat:
    - Geulen, zaksloten of andere geconcentreerde waterafvoer niet direct langs bestaande erfafscheidingen worden aangelegd, tenzij aantoonbaar is gemaakt dat geen risico op schade of uitspoeling bestaat;
    - Een minimale afstand tot bestaande erfafscheidingen en opstallen wordt aangehouden.
2. In de toelichting expliciet te motiveren hoe de waterafvoer en wadi's worden ingericht zodanig dat:

- Uitspoeling van grond wordt voorkomen;
- Langdurige waterbelasting langs perceelsgrenzen wordt vermeden;
- De stabiliteit van bestaande constructies is gewaarborgd.

3. Vast te leggen dat, indien civieltechnische uitwerking alsnog ingrepen nabij de erfafscheiding noodzakelijk maakt:
    - Vooraf een onafhankelijk technisch onderzoek wordt uitgevoerd;
    - Mitigerende maatregelen (zoals versteviging, drainage of alternatieve afvoer) verplicht worden toegepast;
    - Schadepreventie en schadeloosstelling in geval van schade expliciet onderdeel uitmaakt van het uitvoeringsontwerp.
4. Te borgen dat bewoners tijdig worden geïnformeerd en betrokken bij de civieltechnische uitwerking van waterhuishoudkundige maatregelen die direct invloed hebben op hun perceel.

8. Slot

Ondergetekende onderschrijft het belang van adequate waterberging en klimaatadaptatie binnen het plan Nardushoek, maar acht het onaanvaardbaar dat deze doelen worden gerealiseerd zonder voorafgaande en juridisch afdwingbare waarborgen voor de veiligheid en stabiliteit van bestaande percelen en opstallen.

Einde zienswijze 4

ZIENSWIJZE 5

Onderwerp: Borging privacy door beperking dakkapellen en verplichte plaatsing zonnepanelen aan zijde bestaande woningen (seniorenhof)

1. Belanghebbendheid

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied Nardushoek. De woning van ondergetekende grenst met de achterzijde aan het deelgebied waar het seniorenhof wordt gerealiseerd. De situering, bouwvorm en dakopbouw van de nieuwe woningen hebben directe gevolgen voor de privacy, bezonning en het woon- en leefklimaat van ondergetekende. Ondergetekende is daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Participatie en gemaakte afspraken

Tijdens de keukentafelgesprekken en het individuele overleg met de gemeente (waaronder het gesprek van 12 augustus 2024, met schriftelijke terugkoppeling op 15 augustus 2024 door [redacted] is expliciet gesproken over privacybescherming richting de bestaande woningen aan de Zandoerleseweg.

In dit overleg is onder meer besproken dat:

- Dakkapellen aan de zijde van de bestaande woningen ongewenst zijn vanwege inkijk en verlies van privacy;
- Het toepassen van zonnepanelen aan het dakvlak richting de bestaande percelen een effectief middel is om het realiseren van dakkapellen te voorkomen;
- Deze oplossing passend is binnen het beeldkwaliteitsplan én aansluit bij duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Deze punten zijn door ondergetekende opgevat als wezenlijke uitgangspunten bij de verdere planuitwerking.

3. Feitelijke situatie volgens planstukken

Uit het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek volgt dat:

- Bij het seniorenhof wordt ingezet op een rustige, dorpse uitstraling;

- Dakkapellen aan de voorzijde beperkt of uitgesloten zijn;
- Zonnepanelen onderdeel uitmaken van de ontwerpopgave.

In het ontwerp TAM-omgevingsplan ontbreekt echter een expliciete en juridisch afdwingbare regeling die:

- Dakkapellen aan de zijde van de bestaande woningen uitsluit;
- Borgt dat zonnepanelen structureel op het dakvlak richting de bestaande percelen worden geplaatst;
- Voorkomt dat op termijn alsnog dakopbouwen worden gerealiseerd die leiden tot directe inkijk in tuinen en woningen van omwonenden.

4. Privacyrisico's zonder aanvullende borging

Zonder aanvullende planregels bestaat het risico dat:

- Dakkapellen alsnog vergunning vrij of via afwijking worden gerealiseerd;
- Inkijk ontstaat in slaapkamers, tuinen en woonruimtes van bestaande woningen;
- Het privacy verlies structureel en onomkeerbaar is.

Voor ondergetekende is dit risico bijzonder groot, gezien:

- De korte afstand tussen woning en perceelsgrens;
- De beperkte tuindiepte aan de achterzijde;
- De situering van slaapkamers op korte afstand van het plangebied.

5. Juridisch kader en belangenafweging

Bij de vaststelling van een omgevingsplan dient de gemeenteraad een zorgvuldige belangenafweging te maken tussen nieuwe ontwikkelingen en het bestaande woon- en leefklimaat. Privacy vormt daarbij een zwaarwegend belang.

Wanneer in de planvorming wordt uitgegaan van specifieke ontwerpuitgangspunten (zoals het vermijden van dakkapellen en het toepassen van zonnepanelen), dienen deze uitgangspunten ook juridisch te worden geborgd, zodat zij niet vrijblijvend blijven.

Het niet vastleggen van deze afspraken leidt tot rechtsonzekerheid voor omwonenden en maakt de uitkomst van het participatieproces onvoldoende betrouwbaar.

6. Verzoek

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om het TAM-omgevingsplan aan te passen door:

1. In het omgevingsplan expliciet vast te leggen dat:
    - Dakkapellen en vergelijkbare dak opbouwen niet zijn toegestaan aan de dakvlakken van het seniorenhof die zijn gericht op de bestaande woningen aan de Zandoerleseweg.
2. Een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarin wordt vastgelegd dat:
    - Zonnepanelen worden geplaatst op de dakvlakken van het seniorenhof die zijn gericht op de bestaande percelen, zodanig dat het realiseren van dakkapellen feitelijk wordt uitgesloten.
3. In de toelichting expliciet te motiveren:
    - Hoe deze maatregelen bijdragen aan privacybescherming;
    - Hoe zij aansluiten bij de tijdens participatie gemaakte afspraken;
    - En hoe wordt voorkomen dat via vergunning vrij bouwen alsnog privacy verlies ontstaat.

7. Slot

Ondergetekende staat positief tegenover duurzame en toekomstgerichte woningbouw, maar acht het onaanvaardbaar dat privacybescherming van bestaande bewoners uitsluitend afhankelijk is van ontwerpintenties zonder juridische borging. Het vastleggen van bovenstaande maatregelen draagt bij aan rechtszekerheid, vertrouwen in het participatieproces en een evenwichtige inpassing van het seniorenhof.

Einde zienswijze 5

ZIENSWIJZE 6

Onderwerp: Borging doelgroep senioren en voorkomen functieverwatering seniorenhof

1. Belanghebbendheid

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied Nardushoek. Het seniorenhof wordt gerealiseerd op korte afstand van de woning van ondergetekende en is stedenbouwkundig, functioneel en ruimtelijk direct van invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse. De wijze waarop het seniorenhof in de tijd wordt gebruikt en bewoond is daarmee van rechtstreeks belang voor ondergetekende. Ondergetekende is belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Doel en karakter van het seniorenhof

Het seniorenhof is in de planvorming gepresenteerd als een rustige, kleinschalige woonvorm, specifiek gericht op senioren. Dit karakter is in de communicatie, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan nadrukkelijk gebruikt om de ruimtelijke inpassing richting bestaande woningen te rechtvaardigen.

Kenmerkend voor deze woonvorm zijn:

- Beperkte verkeersbewegingen;
- Een rustig leefpatroon;
- Lage parkeerdruk;
- Beperkte geluids- en gebruiksintensiteit;
- Een woonomgeving met verhoogde behoefte aan rust en overzichtelijkheid.

Voor direct omwonenden/ belanghebbende vormt juist dit specifieke karakter een belangrijke randvoorwaarde voor aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

3. Ontbreken van juridische borging

In het ontwerp TAM-omgevingsplan ontbreekt een juridisch afdwingbare borging van de doelgroep waarvoor het seniorenhof is bedoeld. Het plan bevat geen:

- Verplichting dat woningen blijvend voor senioren beschikbaar blijven;

- Gebruiksbeperking die voorkomt dat woningen op termijn regulier worden bewoond;
- Onderscheid tussen huur- en koopwoningen ten aanzien van doelgroep binding.

Hierdoor bestaat het risico dat het seniorenhof in de tijd functioneel wijzigt en feitelijk een regulier wooncluster wordt, met andere gebruiksintensiteit en ruimtelijke effecten dan bij de planvorming is voorgespiegeld.

---

4. Specifiek risico bij koopwoningen

Ondergetekende onderkent dat bij sociale huurwoningen en gereguleerde verhuur doorgaans instrumenten beschikbaar zijn om doelgroep gebruik te borgen. Bij koopwoningen is deze borging aanzienlijk complexer en ontbreekt zonder expliciete planregels vrijwel volledig.

Zonder aanvullende regeling kunnen:

- Woningen worden doorverkocht aan niet-senioren;
- Gezinsbewoning ontstaan;
- Gebruiksintensiteit, parkeerdruk en verkeersbewegingen toenemen;
- Het rustige karakter van het seniorenhof verdwijnen.

Dit leidt tot een wezenlijk ander ruimtelijk effect dan bij de vaststelling van het omgevingsplan is beoordeeld.

---

5. Onevenredige gevolgen voor omwonenden

Indien het seniorenhof zijn specifieke doelgroep karakter verliest, worden de nadelige gevolgen daarvan primair afgewenteld op direct omwonenden/ belanghebbende, terwijl:

- Deze omwonenden geen invloed hebben op latere eigendomsoverdrachten;
- De oorspronkelijke belangenafweging is gebaseerd op een seniorenwoonvorm;
- De planologische ruimte eenmaal is benut en niet eenvoudig kan worden teruggedraaid.

Dit raakt het beginsel van rechtszekerheid en evenredigheid.

---

6. Juridisch kader en belangenafweging

Bij de vaststelling van een omgevingsplan dient de gemeenteraad te beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wanneer een functie (seniorenhof) planologisch wordt toegestaan op basis van specifieke kenmerken en een veronderstelde lage ruimtelijke impact, dient deze functie ook juridisch herkenbaar en handhaafbaar te zijn.

Het ontbreken van enige borging maakt dat het plan ruimte laat voor een feitelijk ander gebruik dan waarmee in de belangenafweging rekening is gehouden.

---

7. Verzoek

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om het TAM-omgevingsplan aan te passen door:

1. In het omgevingsplan een doelgroepgerichte gebruiksregel op te nemen voor het seniorenhof, waarin wordt vastgelegd dat de woningen primair zijn bestemd voor senioren.
2. Voor koopwoningen binnen het seniorenhof aanvullende waarborgen te onderzoeken en, waar juridisch toelaatbaar, vast te leggen ter voorkoming van functieverwatering, waaronder mede wordt verstaan:
    - Privaatrechtelijke zelfbewoningsverplichtingen;
    - Doelgroep- of leeftijdsgebonden gebruiksclausules;
    - Instandhoudingstermijnen;
    - Kettingbedingen bij doorverkoop;
    - Of andere juridisch afdwingbare instrumenten die waarborgen dat het seniorenhof duurzaam wordt gebruikt overeenkomstig het bij de planvorming veronderstelde seniorenkarakter.
3. In de toelichting expliciet te motiveren:
    - Welke instrumenten wel en niet mogelijk zijn;
    - Waarom eventuele beperkingen niet zijn opgenomen;
    - En hoe desondanks wordt voorkomen dat het seniorenhof op termijn een regulier woongebied wordt.

4. Te borgen dat, indien doelgroep binding niet (volledig) juridisch afdwingbaar blijkt, de ruimtelijke gevolgen daarvan expliciet worden betrokken in de belangenafweging en mitigerende maatregelen worden overwogen.

8. Slot

Ondergetekende staat positief tegenover het initiatief voor een seniorenhof en onderschrijft het maatschappelijke belang daarvan. Dit positieve uitgangspunt kan echter alleen worden behouden indien het karakter van het seniorenhof ook daadwerkelijk en duurzaam wordt geborgd. Zonder die borging ontstaat onzekerheid voor omwonenden en een risico op een wezenlijk ander gebruik dan thans planologisch wordt voorgesteld.

Einde zienswijze 6

ZIENSWIJZE 7

Onderwerp: Rechtspositie en gewekt vertrouwen bij bestaande bebouwing Zandoerleseweg 11

1. Belanghebbendheid

Ondergetekende is sinds 2017 eigenaar en bewoner van het perceel Zandoerleseweg 11 te Knegsel. Het perceel grenst direct aan het plangebied van de woningbouwontwikkeling Nardushoek. Ondergetekende is daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Achtergrond en voorgeschiedenis

Ondergetekende heeft de woning in 2017 aangekocht met het doel hier langdurig te blijven wonen. In de jaren daarna is de woning aangepast om deze levensloopbestendig te maken. Deze aanpassingen zijn gerealiseerd aan de achterzijde van het perceel, in een periode waarin:

- Er geen directe buren aanwezig waren aan die zijde;
- De gemeente Eersel bekend was met de feitelijke situatie;
- Geen klachten of handhavingsverzoeken zijn ingediend;
- Door toen betrokken wethouder [redacted] is aangegeven dat de aanpassingen geen ruimtelijke problemen opleverden.

Vergunningsaanvragen zijn destijds via een architect ingediend en op advies vanuit de afdeling vergunningen ingetrokken. Daarbij is aangegeven dat doorgaan zinloos zou zijn omdat het niet past in het geldende bestemmingplan. Gedurende meerdere jaren is niet handhavend optreden. Ondergetekende heeft steeds te goeder trouw gehandeld en is ervan uitgegaan dat de bestaande situatie bestuurlijk bekend was en werd aanvaard.

3. Relevantie van het ontwerp-omgevingsplan Nardushoek

Met het ontwerp TAM-omgevingsplan Nardushoek verandert de ruimtelijke context van het perceel wezenlijk. Door de realisatie van nieuwbouw aan de achterzijde van het perceel wordt een situatie die jarenlang feitelijk geen probleem vormde voor de omgeving, planologisch relevant en juridisch kwetsbaar.

Deze kwetsbaarheid is niet het gevolg van nieuw handelen van ondergetekende, maar ontstaat uitsluitend door de planontwikkeling Nardushoek. Daarmee wordt de bestaande situatie rechtstreeks geraakt door het omgevingsplan.

4. Zorgvuldigheid en gewekt vertrouwen

Ondergetekende heeft gedurende het proces open en transparant met de gemeente gecommuniceerd. Daarbij is door [redacted] aangegeven dat de bestaande situatie bekend was en dat handhaving niet aan de orde was. Tevens is in het eerste keukentafel gesprek met [redacted] aangegeven dat eventuele oplossingen in samenhang met toekomstige planvorming zouden worden bezien.

Op basis van deze communicatie, het langdurig uitblijven van handhavend optreden en de feitelijke betrokkenheid van de gemeente bij de situatie, heeft ondergetekende erop mogen vertrouwen dat de bestaande situatie bestuurlijk werd aanvaard en niet tot onevenredige nadelige gevolgen zou leiden.

Tegen deze achtergrond acht ondergetekende het onzorgvuldig indien de planontwikkeling Nardushoek ertoe leidt dat deze reeds jarenlang bestaande en bekende situatie alsnog in een juridisch kwetsbare positie wordt gebracht, zonder dat daarbij maatwerk en een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt.

5. Bestuurlijk overleg lopende

Ondergetekende is op dit moment in bestuurlijk overleg met de gemeente, waaronder een gesprek met de portefeuillehoudend wethouder [redacted] met als doel te komen tot een redelijke en zorgvuldige oplossing voor de bestaande situatie in relatie tot het ontwerp-omgevingsplan.

Het doel van dit overleg is het vinden van een maatwerkoplossing die recht doet aan de feitelijke situatie, geen precedentwerking heeft en past binnen de uitgangspunten van de Omgevingswet.

6. Verzoek en voorbehoud

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan Nardushoek rekening te houden met de bijzondere situatie van het perceel Zandoerleseweg 11 en te voorkomen dat het plan leidt tot een verslechtering van de rechtspositie van ondergetekende.

Ondergetekende behoudt zich het recht voor deze zienswijze in een later stadium nader aan te vullen en juridisch verder te onderbouwen indien het bestuurlijk overleg niet tot een passende oplossing leidt.

7. Slot

Ondergetekende staat positief tegenover de woningbouwontwikkeling Nardushoek en begrijpt het belang van nieuwe woningen voor het dorp. Tegelijkertijd acht ondergetekende het van belang dat bestaande bewoners die aantoonbaar te goeder trouw hebben gehandeld en langdurig in overleg zijn geweest met de gemeente, niet onevenredig worden benadeeld door een wijziging van de ruimtelijke context die zij zelf niet hebben veroorzaakt.

Einde zienswijze 7

ZIENSWIJZE 8

Onderwerp: Ontbreken van deugdelijk onderbouwde motivering voor het niet afgraven van het maaiveld ter plaatse van het seniorenhof

1. Belanghebbendheid

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied Nardushoek. Het perceel van ondergetekende grenst direct aan het deelgebied waar het seniorenhof wordt gerealiseerd. Het nieuwe maaiveld van het seniorenhof ligt aantoonbaar hoger dan het maaiveld van het bestaande perceel van ondergetekende.

Door deze hoogteverschillen en de voorgenomen inrichting van het gebied (ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groenstroken en waterafvoer) wordt het woon- en leefklimaat van ondergetekende rechtstreeks geraakt. Ondergetekende is daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Participatie en communicatie over het niet-afgraven

Tijdens meerdere keukentafelgesprekken en individuele gesprekken met vertegenwoordigers van de gemeente is door omwonenden expliciet voorgesteld om het maaiveld van het nieuwe woongebied (deels) af te graven, zodat het hoogteverschil tussen bestaande percelen en het seniorenhof zou worden beperkt.

De gemeente heeft in deze gesprekken aangegeven dat afgraven "niet mogelijk" zou zijn, onder meer vanwege waterhuishoudkundige, ecologische of aardkundige redenen. Deze stelling is echter mondeling gebleven en niet voorzien van een inhoudelijke, toetsbare onderbouwing.

In de planstukken en bijlagen ontbreekt een concrete uitleg:

- Waarom afgraven technisch onmogelijk zou zijn;
- Waarom eerdere afgravingen in het gebied wel konden plaatsvinden;
- Waarom geen gedeeltelijke of gefaseerde afgraving mogelijk is;
- En waarom minder ingrijpende varianten niet zijn onderzocht.

3. Ontbreken van een inzichtelijke motivering in de planstukken

In het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende toelichting wordt het niet-afgraven van het maaiveld als uitgangspunt gehanteerd, maar niet inhoudelijk gemotiveerd.

Er ontbreekt:

- Een expliciete afweging van alternatieven;
- Een verwijzing naar concrete onderzoeksconclusies die afgraven uitsluiten;
- Een toelichting waarom afgraven strijdig zou zijn met waterbeheer, terwijl elders in het gebied en in vergelijkbare situaties wel grondverzet heeft plaatsgevonden.

Een bestuursorgaan mag beleidskeuzes maken, maar dient deze keuzes navolgbaar en toetsbaar te motiveren. Het enkele verwijzen naar "waterhuishouding" of "aardkundige waarden" zonder concrete onderbouwing voldoet niet aan het motiveringsbeginsel.

---

4. Samenhang met waterhuishouding en afvoer

Het hogere maaiveld van het seniorenhof heeft directe gevolgen voor:

- De afstroming van hemelwater;
- De verzadiging van de bodem langs bestaande erfafscheidingen;
- De belasting van bestaande afvoerstructuren.

Hoewel in de planstukken wordt gesteld dat waterberging en afvoer "worden uitgewerkt in de civieltechnische fase", ontbreekt een inzichtelijke onderbouwing dat deze oplossingen:

- Daadwerkelijk voorkomen dat waterdruk of verzadiging ontstaat op lagergelegen percelen;
- Geen risico opleveren voor bodemstabiliteit langs perceelsgrenzen;
- Geen nadelige effecten hebben op bestaande bebouwing.

Juist omdat het maaiveld hoger blijft liggen, mag een verzwaarde motiveringsplicht verwacht worden. Die motivering ontbreekt. Deze waterhuishoudkundige gevolgen staan in directe samenhang met de in Zienswijze 1 benoemde noodzaak van compenserende maatregelen aan de perceelsgrens.

5. Verplaatsing van nadelige gevolgen zonder afweging

Door te kiezen voor het niet-afgraven van het maaiveld:

- Worden nadelige effecten (hoogteverschil, zicht, water, geluid) niet weggenomen;
- Toepassing van compenserende maatregelen, zoals hogere erfafscheidingen, groenstroken en technische voorzieningen.

Deze verschuiving wordt echter niet expliciet als keuze benoemd, noch wordt gemotiveerd waarom deze gevolgen onevenredig bij bestaande bewoners mogen worden neergelegd.

Het niet-afgraven is daarmee geen neutrale keuze, maar een ingreep met duidelijke ruimtelijke consequenties die expliciet afgewogen en gemotiveerd hadden moeten worden.

6. Zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel

Op grond van artikel 3:2 en 3:46 Awb dient een besluit:

- Zorgvuldig voorbereid te worden;
- Te berusten op een deugdelijke motivering.

Er is niet voldaan aan de volgende beginselen:

- Het niet-afgraven als vaststaand uitgangspunt wordt gehanteerd;
- Zonder toetsbare onderbouwing;
- Terwijl bewoners aantoonbaar andere ervaringen en alternatieven hebben aangedragen;

Is niet voldaan aan deze beginselen.

7. Verzoek

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

1. In de toelichting expliciet en inzichtelijk te motiveren waarom afgraven van het maaiveld ter plaatse van het seniorenhof niet mogelijk of niet wenselijk is, onder verwijzing naar concrete onderzoeksresultaten.
2. Alternatieven te beschrijven en af te wegen, waaronder:
    - Gedeeltelijke afgraving;
    - Gefaseerde afgraving;
    - Lokale verlaging nabij bestaande percelen.
3. Inzichtelijk te maken hoe de waterhuishouding en afvoer bij het hogere maaiveld structureel worden geborgd, zonder risico's voor lager gelegen bestaande percelen.
4. Indien het niet-afgraven wordt gehandhaafd: de compenserende maatregelen juridisch te verankeren, zodat de nadelige gevolgen niet eenzijdig bij bestaande bewoners terechtkomen.

8. Slot

Ondergetekende begrijpt dat ruimtelijke ontwikkelingen complex zijn en onderschrijft de noodzaak van woningbouw. Dat ontslaat de gemeente echter niet van de plicht om keuzes die ingrijpende gevolgen hebben voor bestaande bewoners zorgvuldig, transparant en toetsbaar te motiveren.

Het ontbreken van een deugdelijke onderbouwing voor het niet-afgraven van het maaiveld maakt dat deze zienswijze noodzakelijk is.

Einde zienswijze 8

ZIENSWIJZE 9

Onderwerp: Ontbreken van juridische borging van conclusies en mitigerende maatregelen uit onderzoeksbijlagen (ecologie, verlichting, water en beheer)

1. Inleiding en belang

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied Nardushoek en wordt rechtstreeks geraakt door de planontwikkeling, in het bijzonder door de inrichting van het seniorenhof, de bijbehorende ontsluitingswegen, groenstroken en openbare verlichting.

In het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn diverse onderzoeksrapporten als bijlage opgenomen, waaronder ecologische, landschappelijke en waterhuishoudkundige onderzoeken. Deze rapporten bevatten relevante conclusies en randvoorwaarden die direct van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners en toekomstige nieuwe bewoners. Ondergetekende constateert echter dat deze conclusies niet of onvoldoende juridisch zijn verankerd in de planregels of via voorwaardelijke verplichtingen.

2. Algemeen gebrek: onderzoeken zonder normatieve doorwerking

Het ontwerp TAM-omgevingsplan verwijst op meerdere plaatsen naar onderzoeksbijlagen, maar beperkt zich tot een beschrijvende verwerking in de toelichting. Essentiële conclusies uit deze bijlagen zijn niet vertaald naar bindende regels, waardoor:

- De naleving afhankelijk wordt van latere uitvoeringskeuzes;
- Bestaande bewoners geen rechtszekerheid hebben;
- Niet kan worden getoetst of bij vergunningverlening en uitvoering daadwerkelijk aan de onderzoeksuitkomsten wordt voldaan.

Vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State leert dat wanneer uit onderzoeken blijkt dat mitigerende of beperkende maatregelen noodzakelijk zijn, deze maatregelen planologisch moeten zijn geborgd. Het enkele opnemen van een rapport als bijlage is daarvoor onvoldoende.

3. Specifiek: ecologie en vleermuizen (Bijlage 15 – Quickscan natuurwetgeving)

In Bijlage 15 – Quickscan natuurwetgeving wordt vastgesteld dat het plangebied geschikt is als leefgebied en foerageergebied voor vleermuizen en dat met name bosranden, groenstroken en overgangszones een ecologische functie vervullen. De quickscan wijst erop dat verstoring door verlichting een reëel risico vormt en dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Daarnaast bevestigt ondergetekende op basis van **feitelijke waarnemingen** dat vleermuizen daadwerkelijk voorkomen in de directe omgeving van het plangebied, waaronder langs de bosrand en boven de voormalige akker. Deze waarnemingen sluiten aan bij de conclusies uit de quickscan en onderstrepen dat het hier niet gaat om een theoretische mogelijkheid, maar om een reëel en bestaand gebruik van het gebied door vleermuizen.

De quickscan benoemt expliciet dat negatieve effecten moeten worden voorkomen door onder meer:

- Het toepassen van **vleermuisvriendelijke verlichting**;
- Het vermijden van directe aanlichting van bosranden en groenstructuren;
- Het behouden van donkere lijnvormige elementen die functioneren als vliegroutes.

Hoewel deze conclusies zijn vastgelegd in de bijlage, ontbreekt in het ontwerp TAM-omgevingsplan:

- Een planregel over maximale hoogte van lichtmasten;
- Een beperking van lichtkleur en lichtintensiteit;
- Een verplichting tot afscherming en situering van verlichting;
- Een expliciete koppeling tussen ecologisch onderzoek, feitelijke aanwezigheid van vleermuizen en de inrichting van de openbare ruimte.

Hierdoor is niet geborgd dat de noodzakelijk geachte maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit is temeer problematisch nu de openbare verlichting langs de ontsluitingsweg direct grenst aan zowel bestaande percelen als aan ecologisch waardevolle structuren, waardoor zowel natuurwaarden als het woon- en leefklimaat van omwonenden worden geraakt.

4. Samenhang met andere bijlagen en thema's

Het ontbreken van borging doet zich niet alleen voor bij ecologie, maar ook bij andere onderzoeks- en participatieonderdelen, waaronder:

- Landschappelijke inpassing en beheer van groenstroken;
- Omgang met hoogteverschillen en het niet-afgraven van het maaiveld;
- Waterhuishoudkundige randvoorwaarden;
- Afspraken uit het participatieproces.

Deze onderwerpen zijn in rapporten en verslagen benoemd, maar blijven in het ontwerpplan grotendeels afhankelijk van "nadere uitwerking". Daarmee wordt de kern van de belangenafweging doorgeschoven naar een fase waarin omwonenden geen formele invloed meer hebben.

5. Juridisch kader

Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel mag van de gemeenteraad worden verwacht dat:

- Relevante onderzoeksconclusies consequent en kenbaar worden betrokken bij de planvaststelling;
- Noodzakelijke mitigerende maatregelen juridisch afdwingbaar worden vastgelegd;
- Niet wordt volstaan met een verwijzing naar toekomstige uitvoeringsbesluiten.

Zeker waar het gaat om beschermde soorten zoals vleermuizen — en om belangen van direct omwonenden/ belanghebbende — is het ontoelaatbaar om deze borging achterwege te laten.

6. Verzoek

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad het TAM-omgevingsplan aan te passen door:

1. **Algemeen**
   In de planregels of via voorwaardelijke verplichtingen expliciet vast te leggen dat de conclusies en noodzakelijke maatregelen uit de onderzoeksbijlagen geborgd zijn bij de inrichting en uitvoering van het plan.

2. **Specifiek voor ecologie en verlichting**
   Planregels op te nemen waarin wordt geborgd dat:
   - Openbare verlichting langs het seniorenhof en de ontsluitingswegen vleermuisvriendelijk wordt uitgevoerd;
   - Verlichting laag wordt gehouden, afgeschermd en zodanig gesitueerd dat bosranden en groenstroken niet worden aangelicht;
   - Lichtkleur en intensiteit worden beperkt conform ecologische randvoorwaarden.
3. **Samenhangend**
   Te waarborgen dat deze maatregelen niet vrijblijvend zijn, maar toetsbaar en handhaafbaar bij vergunningverlening en uitvoering.

---

7. Slot

Ondergetekende stelt vast dat de gemeente de relevante onderzoeken wel heeft laten uitvoeren, maar nalaat de noodzakelijke consequenties daarvan juridisch te borgen. Dit leidt tot onzekerheid voor omwonenden en tot een onvolledig plan. Het gevraagde betreft geen wijziging van de planinhoud, maar een correcte en zorgvuldige verankering van wat de gemeente zelf al heeft vastgesteld.

Einde zienswijze 9

Ondertekening: **Handtekening**

[redacted]

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Bijlage – Bestuurlijke samenvatting voor raadsleden

Bestuurlijke samenvatting – Zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan Nardushoek

Aanleiding

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied Nardushoek, in het bijzonder van het deelgebied **seniorenhof**. De ligging van het perceel wijkt wezenlijk af van andere omliggende woningen: het grenst over een lange afstand aan nieuwe ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groenstroken en bebouwing op hoger maaiveld. De afstand tot woonruimten (slaapkamer) is zeer beperkt.

De onderstaande zienswijzen richten zich niet tegen woningbouw als zodanig, maar vragen de gemeenteraad om **juridische borging, maatwerk en zorgvuldige belangenafweging**, conform toezeggingen uit het participatieproces en onderzoeksbijlagen.

Zienswijze 1 – Privacy en erfafscheiding seniorenhof

In het participatieproces en het individuele overleg zijn concrete uitgangspunten en afspraken besproken over de noodzaak en hoogte van een verhoogde erfafscheiding ter bescherming van de privacy van direct omwonenden/ belanghebbende, rekening houdend met het hogere maaiveld, drempelhoogtes en de specifieke situering van het perceel. Deze uitgangspunten zijn in de verdere planuitwerking niet juridisch verankerd in planregels of voorwaardelijke verplichtingen.

Binnen het deelgebied seniorenhof is gekozen voor een open inrichting met wadi en het niet afgraven van het maaiveld. In samenhang met deze keuzes en de aanwezigheid van aanvullende bouwkavels ontbreekt in het ontwerp TAM-omgevingsplan expliciete duidelijkheid over de maximaal toegestane bouwlagen en bouwhoogte. Hierdoor blijft onduidelijk welke ruimtelijke en privacy-effecten juridisch mogelijk zijn, terwijl deze bij maximale invulling – gelet op het hoogteverschil en de ligging van de zijtuin – structureel en onomkeerbaar kunnen zijn.

De generieke norm van 2 meter voor erfafscheidingen is onder deze omstandigheden onvoldoende en leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Verzocht wordt om planregels die een effectieve erfafscheiding (circa 2,9 m) mogelijk maken en om deze maatregel expliciet te betrekken bij de beoordeling van privacy-effecten binnen het deelgebied seniorenhof.

Zienswijze 2 – Openbare verlichting seniorenhof

Tijdens participatie is toegezegd dat **lage, zorgvuldig geplaatste openbare verlichting** wordt toegepast om lichthinder te voorkomen. Deze toezegging is niet juridisch geborgd.

Gelet op de ligging nabij bosrand, slaapkamers en ecologische waarden (o.a. vleermuizen), wordt verzocht om **planmatige borging van lage, afgeschermde verlichting** in plaats van uitwerking achteraf.

Zienswijze 3 – Verkeersveiligheid Zandoerleseweg

De Zandoerleseweg is formeel een 30 km/u-weg, maar feitelijk wordt structureel te hard gereden. Eerdere verkeersremmende maatregelen zijn verwijderd zonder vervanging.

De komst van extra ontsluitingen vergroot de risico's. Verzocht wordt om een **hernieuwde verkeerskundige beoordeling** en concrete, afdwingbare maatregelen, in plaats van uitsluitend optische inrichting die in de praktijk onvoldoende effect heeft.

Zienswijze 4 – Waterafvoer en constructieve veiligheid

Langs de erfafscheiding zijn voorzieningen voorzien voor waterafvoer richting wadi. Voor ondergetekende bestaat zorg over **uitspoeling, grondverzadiging en stabiliteit** van bestaande constructies.

Deze risico's zijn niet concreet beoordeeld of geborgd. Verzocht wordt om duidelijke randvoorwaarden en technische borging in het plan.

Zienswijze 5 – Borging doelgroep seniorenhof

Het seniorenhof is gepresenteerd als woonvorm voor senioren, maar deze doelgroep is **niet juridisch afdwingbaar geborgd**, met name bij koopwoningen.

Verzocht wordt om instrumenten die langdurig gebruik door senioren waarborgen en ongewenste functiewijzigingen of uitbreidingen voorkomen.

Zienswijze 6 – Dakkapellen, zonnepanelen en privacybescherming

Tijdens participatie is afgesproken dat aan de zijde van bestaande woningen **geen dakkapellen of dakramen** worden toegestaan en dat zonnepanelen op deze dakvlakken worden geplaatst.

Deze afspraken zijn essentieel voor privacy, maar ontbreken in planregels en beeldkwaliteitsvereisten. Verzocht wordt deze expliciet vast te leggen.

Zienswijze 7 – Rechtspositie bestaande bebouwing Zandoerleseweg 11

De planontwikkeling brengt bestaande, al jaren gebruikte bebouwing ineens in een kwetsbare positie. In het verleden zijn mondelinge toezeggingen gedaan en is jarenlang niet gehandhaafd.

Verzocht wordt om erkenning van de **bestaande rechtspositie**, zorgvuldige overgangsafspraken en een oplossing die niet los wordt gezien van de planontwikkeling Nardushoek.

Zienswijze 8 – Ontbreken van deugdelijk gemotiveerde keuze om niet af te graven

De gemeente stelt dat afgraven van het maaiveld niet mogelijk is, maar levert hiervoor **geen concrete, toetsbare onderbouwing**, terwijl omliggende percelen in het verleden wel zijn afgegraven.

Verzocht wordt om een transparante motivering of aanvullende onderbouwing, mede vanwege de directe gevolgen voor privacy, waterhuishouding en erfafscheidingen.

Zienswijze 9 – Ontbreken van juridische borging onderzoeksbijlagen

In meerdere bijlagen (o.a. **Quickscan natuurwetgeving**) worden mitigerende maatregelen benoemd, zoals aandacht voor **vleermuizen, verlichting en groenbeheer**.

Deze conclusies zijn echter **niet vertaald naar bindende planregels**. Daarmee ontbreekt juridische zekerheid. Verzocht wordt om een algemene borgingsbepaling die uitvoering en instandhouding van deze maatregelen garandeert.

Afsluitend

De indiener heeft actief en constructief geparticipeerd en op eigen kosten maatregelen getroffen op basis van gemeentelijke toezeggingen. De kern van deze zienswijzen is niet tegen, maar **voor zorgvuldige, juridisch geborgde uitvoering**, zodat vertrouwen, rechtszekerheid en evenredigheid worden hersteld.

De gemeenteraad wordt verzocht deze punten nadrukkelijk te betrekken bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.
