



Nota van zienswijze bestemmingsplan “Kom Vessem, herziening Flinkert, ongen.”

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
april 2024
24.09121

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Vessem, herziening Flinkert, ongen.” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 december 2023 tot 1 februari 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 zijn binnen de termijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Ontvankelijkheid:

Zienswijze 1 is binnen gekomen op 29 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze 2 is binnen gekomen op 26 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze 3 is binnen gekomen op 29 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijzen:

De zienswijzen komen inhoudelijk voor het grootste gedeelte overeen. Daarom zijn de drie zienswijzen in onderstaande lijst samengevoegd.

1. Geluidsoverlast: gelieve geen geluidsbronnen die voor geluidsoverlast kunnen zorgen (airco, warmtepomp, etc) aan de buitenkant/binnen 10 meter van de perceelsgrens plaatsen.
2. Privacy: privacy in de tuin behouden door het uitsluiten van direct zicht vanuit de eerste verdieping. En daarvoor uitsluiten dat dakkappen aan de tuinkant van de burens geplaatst kan worden.
3. Hogere bouw door ophoging: het plangebied wordt opgehoogd. Graag het bestaande maaiveld behouden voor de bouw- en goothoogte.
4. Wateroverlast: door het ophogen van het plangebied komen de aangrenzende tuinen lager te liggen. Graag extra maatregelen nemen, zodat de lagere gronden geen wateroverlast ondergaan na de bouw van de vier woningen.
5. Lichthinder: middenin het hofje komt verlichting te staan. Gelieve de lampen zo plaatsen dat het niet direct in de tuinen van de burens schijnt.
6. Bijgebouw: het bijgebouw liever niet hoger dan één bouwlaag met plat dak.
7. Schutting: door het ophogen van het plangebied, moet gekeken worden naar hoe dit uitkomt met de bestaande schutting van de burens.

Beoordeling zienswijzen:

1. De moderne installaties voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. De installateur dienen zich te houden aan de plaatsingsvoorschriften.
2. Op grond van het Burgerlijk wetboek zijn doorzichtige ramen niet toegestaan binnen twee 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 zeker in bebouwd gebied. Deze mogelijke inperking van het woongenot hebben we allemaal te dulden in een dichtbevolkt land als Nederland.
3. Het is een waterkundig laaggelegen gebied. Het bouwpeil van de woningen moet minimaal 25 centimeter boven de wegen in het aanliggende gebied te liggen.
4. De woningen komen op 25 centimeter boven peil te staan. De rest van de aan te leggen tuinen blijven verlaagd liggen om te dienen als waterberging. Tevens mag een ontwikkeling mogelijke wateroverlast niet afwentelen op de omgeving.
5. Na aanleg van het openbare hofje door de initiatiefnemer, wordt dit overgedragen aan de gemeente. Het is uitvoerbaar om de lampen naar beneden te richten, zodat er zo min mogelijk overlast wordt ervaren in de aangrenzende tuinen.

6. Binnen het bestemmingsplan "Kom Vessem" is het toegestaan om een bijgebouw met maximale bouwhoogte van 5,5 m en goothoogte van 3,2 m te realiseren. Dat is in dit plan overgenomen. Er is geen stedenbouwkundig-ruimtelijk aanleiding om in dit geval een specifieke regeling op te nemen.
7. De tuin zal, zoals aangegeven onder punt 3 niet worden opgehoogd. Daardoor zouden er geen gevolgen moeten zijn voor de bestaande schuttingen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft aangeboden met de indieners in gesprek te gaan. Indieners hebben hierover pas recent aangegeven gebruik te willen maken van dit aanbod. Dit gesprek moet nog plaatsvinden, maar zal niks veranderen aan het besluit dat de zienswijzen niet leiden tot aanpassing van het plan.