



Nota van zienswijze bestemmingsplan "Groen 2a-2d, Knegsel"

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Ontwikkeling
februari 2024
24.02833

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Knegsel, herziening Het Groen 2a -2d Knegsel" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 1 december 2023 tot 12 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 30 november 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

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 28 december 2023. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

1. Inkijk Achtertuin:

Het voorgestelde bestemmingsplan staat permanente bewoning in het bijgebouw tegen onze achtertuin toe. Bij de aanschaf van ons perceel gingen we ervan uit geen directe achter burens te krijgen. Het gebouw staat nu dermate dichtbij dat we vrezen voor verlies van privacy en woongenot, met mogelijke overlast en inkijk door bijvoorbeeld dakkapellen

2. Waardevermindering van het perceel:

Het verlies van privacy en de kans op overlast zullen naar verwachting ook leiden tot waardevermindering van mijn perceel.

Beoordeling zienswijze

1. Het bestaande bijgebouw dat wordt opgezet naar een woning van 1 bouwlaag met kap, bevindt zich op 5 meter uit de perceelsgrens. 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.

De initiatiefnemers hebben naar aanleiding van de zienswijzen een gesprek gevoerd met alle indieners van zienswijzen. Tijdens dit gesprek zijn zij overeengekomen dat er geen dakkapellen op de nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. Deze afspraak zullen initiatiefnemers notarieel vast laten leggen zodat deze ook geldt voor de toekomstige eigenaren van de nieuwe woningen. Door initiatiefnemers is een mail gestuurd aan de gemeente, met in de cc alle indieners van zienswijzen, met de hierboven genoemde uitkomst van het gesprek.

2. Indien er sprake is van waardevermindering dan kan men binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan hiertoe een planschadeclaim indienen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 22 december 2023 via het formulier Indienen bezwaarschrift op onze website. Een zienswijze dient echter mondeling of schriftelijk ingediend te worden. Tijdens het gesprek met indiener op 4 januari 2024 heeft indiener de zienswijze mondeling herhaald en het ingediende formulier ondertekend. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

Ik ben het niet eens met het plan wat nu ter inzage ligt om de volgende redenen:

1. Privacy: Er is een schuur achterin de tuin gebouwd, die nu wordt omgezet naar een woonbestemming, dat vind ik niet zo wenselijk. Zeker als er in de toekomst eventueel een dakkapel aan de achterzijde geplaatst gaat worden, dan kijken bewoners overal bij ons binnen. Er is dan geen enkele privacy over in onze achtertuin.
2. Waardevermindering: Door de aanwezigheid van permanente bewoning aan de achterzijde van de tuin, vrees ik voor waardevermindering van mijn onroerend goed. Bij een eventuele verkoop zal dit nadrukkelijk meewegen in de prijs voor eventuele kopers.

Beoordeling zienswijze

1. Het bestaande bijgebouw dat wordt opgezet naar een woning van 1 bouwlaag met kap, bevindt zich op 5 meter uit de perceelsgrens. 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.
De initiatiefnemers hebben naar aanleiding van de zienswijzen een gesprek gevoerd met alle indieners van zienswijzen. Tijdens dit gesprek zijn zij overeengekomen dat er geen dakkapellen op de nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. Deze afspraak zullen initiatiefnemers notarieel vast laten leggen zodat deze ook geldt voor de toekomstige eigenaren van de nieuwe woningen. Door initiatiefnemers is een mail gestuurd aan de gemeente, met in de cc alle indieners van zienswijzen, met de hierboven genoemde uitkomst van het gesprek.
2. Indien er sprake is van waardevermindering dan kan men binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan hiertoe een planschadeclaim indienen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 3

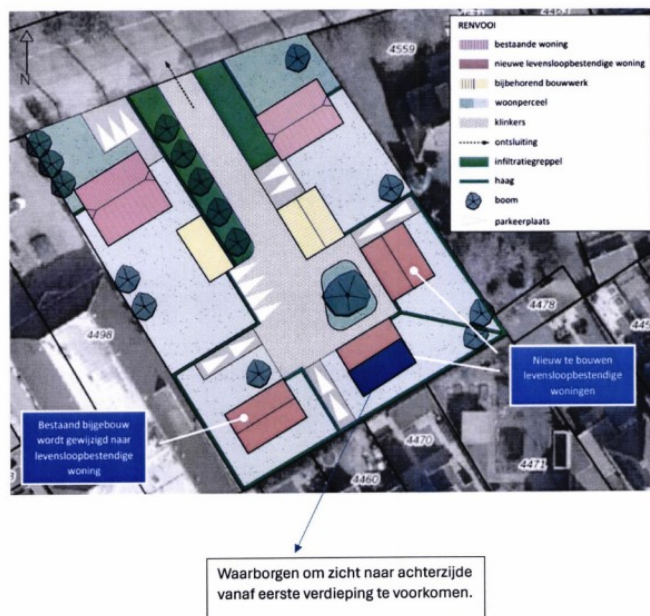
Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 10 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

Door de voorgestelde grootte van opzet van dit plan en de keuze om deze te positioneren aan de achterzijde van de percelen aan Het Groen 2a-2d vrezen wij voor een onevenredig grote (potentiële) impact op de privacy en waarde van ons perceel. In het plan worden naar onze mening hiervoor niet voldoende waarborgen geboden. Wij verzoeken u dan ook om in het ontwerpbestemmingsplan of op andere wijze randvoorwaarden te realiseren waardoor de (potentiële) impact van dit plan op ons perceel (kadastraal nr. 4470) beperkt wordt. Belangrijkste aandachtspunt daarbij is het voorkomen van ramen/dakkapellen in de achterzijde (eerste verdieping) van de nieuwe woning die helemaal op de achterzijde van perceel 2a is gepositioneerd en aanvullend groen. Gezien de aanvraag als seniorenwoning/levensloopbestendige woning menen wij dat deze aanpassing het gebruiksgenot van de nieuwe woning niet ernstig zou beperken, terwijl het gebruiks/leefgenot van onze woning daarmee wel gewaarborgd blijft. In de bijlage hebben wij het betreffende dakdeel waarvoor wij graag waarborgen willen aangegeven.

Bijlage: gevraagde waarborgen



Beoordeling zienswijze

Het bestaande bijgebouw dat wordt opgezet naar een woning van 1 bouwlaag met kap, bevindt zich op 5 meter uit de perceelsgrens. 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.

De initiatiefnemers hebben naar aanleiding van de zienswijzen een gesprek gevoerd met alle indieners van zienswijzen. Tijdens dit gesprek zijn zij overeengekomen dat er geen dakkapellen op de nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. Deze afspraak zullen initiatiefnemers notarieel vast laten leggen zodat deze ook geldt voor de toekomstige eigenaren van de nieuwe woningen. Door initiatiefnemers is een mail gestuurd aan de gemeente, met in de cc alle indieners van zienswijzen, met de hierboven genoemde uitkomst van het gesprek.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan