



**Nota van zienswijze bestemmingsplan
"Mostheuvel naast nr. 4 Wintelre"**

**Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Ontwikkeling
december 2024
24.25113**

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Mostheuvel naast nr 4. Wintelre heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 29 december 2023 tot 9 februari 2024 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 28 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 twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 15 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

1. Tijdens het omgevingsdialoog is uitsluitend de bestemming wonen gepresenteerd. Nu is in het ontwerp bestemmingsplan een bouwblok meegenomen bestemd voor bijgebouwen. Ik vind het opmerkelijk dat er op dit moment in het plan kenbaar gemaakt wordt dat er een aanzienlijk bijgebouw geplaatst mag worden. Een belangrijke voorwaarde is, dat deze bebouwing niet op de erfgrans geplaatst wordt.
2. In het ontwerp is niets meegenomen over het tuin inrichtingsplan. Ik wil geen nadelige effecten ondervinden van de erfbeplanting en in het bijzonder de bezonning van mijn perceel.
3. Voorafgaand aan de bouw wil ik graag een nul meting (bouwexploit) uit laten voeren in verband met mogelijke schade aan mijn woning ten gevolge van de toekomstige ontwikkelingen. Wanneer de bouw gereed is, moet een nieuwe inventarisatie gemaakt worden. De eventuele ontstane schade zal door de initiatiefnemer vergoed moeten worden.

Beoordeling zienswijze

1. De bijgebouwen kunnen worden geplaatst conform de regels van het bestemmingsplan. In de omgeving geldt het vigerende bestemmingsplan "Kom Wintelre", waarin de ruimte voor bijgebouwen is opgenomen en waar bijgebouwen tot aan de erfgransen zijn toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat de woningen een inpandige berging hebben. Het is echter aan de toekomstige bewoners om te bepalen of zij, binnen de mogelijkheden van het perceel en de bestemming, een vrijstaand bijgebouw willen plaatsen. Deze mogelijkheid bestaat uitsluitend voor twee woningen, die bovendien beschikken over de grootste inpandige berging/garage. De mogelijkheden zijn momenteel vrij ruim ingetekend. Als een toekomstig bijgebouw vastzit aan het hoofdvolume, tast dit echter de karakteristieke vorm van de langgevel aan. Om dit te voorkomen, wordt de zone voor bijgebouwen verkleind door:
 - Een afstand van 3 meter tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw te hanteren.
 - Een maximale oppervlakte van 75 m² per woning toe te passen.
2. De inrichting van de privétuin wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan.
3. Schade als gevolg van de bouw van een nieuwe woning is een privaatrechtelijke kwestie. Dit wordt geregeld in een bestemmingsplan. De mogelijkheid bestaat wel dat het onroerend goed minder waard wordt door de bouw van de woningen. Als de eigenaar dat van mening is kan hij een planschadeclaim indienen. Een dergelijke claim kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Als de schade zodanig groot is dat deze het normale maatschappelijke risico overstijgt, komt deze schade in aanmerking voor vergoeding.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze 1, punt 1, leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: de zone voor bijgebouwen wordt verkleind door een minimale afstand van 3 meter tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw te hanteren, en door een maximale oppervlakte van 75 m² per bijgebouw per woning toe te passen.

De regels en de verbeelding worden hierop aangepast.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 7 februari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

1. Het ontwerp toont een gebouw met de uitstraling van een boerderij en claimt daarmee, samen met het volume van het gebouw, goed tussen de andere woningen te passen. Wat betreft schaal zien wij echter juist géén goede inpassing tussen de andere woningen. Door de keuze zes woningen te willen realiseren in plaats van de beter passende twee heeft het gebouw een enorme footprint die niet vergelijkbaar is met de omliggende woningen (allen vrijstaand of twee onder één kap). De keuze voor rug aan rug woningen maakt de diepte van het gebouw erg groot, waardoor de schuine kap ook pas op flinke hoogte bij elkaar komt. De hoogte komt daarmee overeen met een huis van drie verdiepingen. Het document geeft aan dat het vrije zicht behouden wordt door de plaatsing van dit volume, echter kijken wij vanuit onze woning er recht tegenaan, ons uitzicht verdwijnt dus. Wij begrijpen dat dit stuk grond niet voor altijd onbebouwd zou blijven, echter verwachtten wij wel dat toekomstige bebouwing daadwerkelijk passend zou zijn in het geheel. Wij denken daarbij aan twee vrijstaande woningen of een twee onder één kap woning.
2. De wateroverlast de afgelopen tijd heeft laten zien dat dit stuk grond momenteel veel water opvangt. Op de ergste momenten was het hele stuk grond een groot meer. Wij zijn bang dat wanneer hier zo'n groot gebouw staat en er daarnaast ook veel verharding bij komt, Wintelre op deze locatie (Slikdijk en Mostheuvel) dezelfde problemen met overstroomde wegen krijgt als aan de kant van Biemerren.
3. De tekeningen laten een groene oase zien met daarin een soort boerderij. Tuinen bestaan uit lage heggetjes en gras. Echter, de vier kleinere rug aan rug woningen hebben geen andere buitenruimte dan de twee kleine stukjes groen aan de voor en zijkant. Hier komen hun openslaande deuren ook op uit. Wij verwachten in de praktijk daardoor geen uitzicht om groen, maar een uitzicht (vanuit onze woonkamer) op terrassen met tuinsets, kliko's, vuilnis, bbq's, tuinfeestjes enz. Dit is zorgt voor ons voor vermindering van ons woonplezier én vermindering van de waarde van onze woning.
4. Het verkeer op de Slikdijk (waar overigens standaard veel te hard gereden wordt) veroorzaakt geluidsoverlast. Een gebouw met een volume als in dit ontwerp zal de geluidsoverlast extra verhogen door weerkaatsing.

Beoordeling zienswijze

1. Het plangebied ligt op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Het betreft een bijzondere locatie waar meer mogelijk is dan op een regulier perceel. Vanwege de lengte van het perceel en de ligging aan de Mostheuvel en de Slikdijk is een langgevelboerderij een passende keuze. Er wordt een langgevelboerderij gerealiseerd met één bouwlaag en een kap. In deze boerderij worden zes rug-aan-rug woningen ondergebracht.
De langgevelboerderij wordt ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur aan de Mostheuvel. Qua massa en typologie sluit de boerderij aan bij de omliggende bebouwing, waar veel vergelijkbare boerderijen met één bouwlaag en een kap aanwezig zijn. Omdat de

langgevelboerderij uit zes rug-aan-rug woningen bestaat, kan zowel aan de Mostheuvel als aan de Slikdijk worden voorzien in een representatieve 'voorgevel'. De zones rondom deze gevels blijven vrij van bebouwing en hoge erfafscheidingen.

Voor de indiener van de zienswijze bedraagt de afstand tot de nieuwe woningen minimaal 30 meter. Hoewel het begrijpelijk is dat men liever een vrij uitzicht behoudt, is het verlies van een dergelijk uitzicht door nieuwe woningen niet onrechtmatig. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er geen recht is op eeuwig vrij uitzicht of bescherming tegen nieuwe woningen dicht op bestaande percelen. Deze mogelijke inperking van het woongenot hebben we allemaal te dulden in een dichtbevolkt land als Nederland.

2. Uit de berekening voor deze ontwikkeling blijkt dat de toename van de verharding ten opzichte van de bestaande situatie 950 m² bedraagt. Omdat de toename meer dan 500 m² betreft, is op basis van de beleidsregels voor compenserende waterberging zowel vanuit het waterschap als vanuit de gemeente een compenserende waterbergingsvoorziening noodzakelijk. Ingevolge het beleid van de gemeente Eersel, zoals vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2023-2027), moet voor nieuwbouwprojecten worden voorzien in een waterberging op eigen terrein van 60 mm per m².
3. De toekomstige woningen zijn voorzien van een berging voor onder andere fietsen en containers. Dit is opgenomen in het ontwerp en tevens een vereiste volgens het Bouwbesluit (Besluit bouwwerken leefomgeving is sinds 1 januari 2024 hiervoor van toepassing). Aangezien bewoners zelf het meeste hinder ondervinden van een container in de tuin, is de verwachting dat deze op de daarvoor ontworpen opstelplaats worden gestald. De eigenaar kan een planschadeclaim indienen als door een ruimtelijke ontwikkeling schade ontstaat van onroerend goed. Een dergelijke claim kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Als de schade zodanig groot is dat deze het normale maatschappelijke risico overstijgt, komt deze schade in aanmerking voor vergoeding.
4. De afstand tussen de geplande woningen en de woning van de indiener van de zienswijze bedraagt minimaal 30 meter. De geluidsspecialist geeft aan dat het mogelijk is dat, vanwege reflectie, de geluidbelasting door de Slikdijk enigszins toeneemt bij de tegenovergelegen woning. Dit effect zal echter verwaarloosbaar zijn in vergelijking met de directe geluiduitstraling van de weg naar de woning. Dit komt mede doordat het gereflecteerde geluid een langere afstand moet afleggen en mogelijk enigszins wordt geabsorbeerd door het aanwezige groen (hoewel ook dat effect verwaarloosbaar is). Daarnaast betreft het hier de voorgevel van de woning, waar sprake is van een geluidsbelasting van 48-49 dB. Bij woningen mag een gevelwering van ten minste 20 dB worden verwacht. Om te voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB voor verblijfsruimtes, is een geluidsbelasting tot 53 dB aan de gevel toegestaan zonder de normen te overschrijden. In de praktijk hebben nieuwere woningen doorgaans een gevelwering van circa 23 dB vanwege de eisen voor thermische isolatie. Er wordt daarom niet verwacht dat de toekomstige woonontwikkeling geluidsoverlast door reflectie zal veroorzaken.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.