



Nota van zienswijze bestemmingsplan “Koemeersdijk, tweede fase”

Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
januari 2021
21.00502

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Koemeersdijk, tweede fase" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 6 januari 2021).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 25 november 2020 in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpplan is binnen de termijn één schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijze

1. Mostheuvel 12 en Mostheuvel 12a (21ik.0010, geanonimiseerd 21.00514)

Het bezwaar richt zich op het plandeel Koemeersdijk West. In het plandeel Koemeersdijk West is sprake van realisatie van 4 woningen, direct grenzend aan onze erfgrens.

Allereerst willen wij u meegeven dat wij teleurgesteld zijn in het feit dat de gemeente op geen enkele manier contact heeft gezocht met ons om vooroverleg te plegen. Ook heeft er geen buurtonderzoek plaats gevonden. Bij het maken van de keuzes in 2013 om te gaan wonen zoals we dat nu doen, was er geen sprake van de nu geplande woningbouw en betreuren wij het des te meer dat we in het hele proces van opzetten van het plan niet zijn betrokken.

- Wij zijn het niet eens met de realisatie van deze woningen, en wel om de volgende redenen: Vermindering van privacy. De hoogte van de geplande woningen leidt tot inkijk in onze tuinen. Daarnaast wonen wij op deze locatie vanwege onze rust. Het bouwen en bewonen van de geplande woningen zal niet ten goede komen van deze rust. Privacy en rust zijn voor ons erg belangrijk en zijn de redenen dat we hier wonen;
- Vermindering van de groene omgeving, welke men mag verwachten in het buitengebied. De huidige invulling van het plandeel Koemeersdijk West bestaat uit het kweken van beukenbomen. Deze geven een mooie invulling van het groen, en bieden tevens 'onderdak' aan diverse vogels en dieren;
- De bouw van de woningen zoals nu gepland zal een waardevermindering opleveren voor onze objecten/huizen;
- In het verleden is een principe verzoek ingediend voor de bouw van extra woningen t.o.v. de huidige situatie. Volgens het beleid van de gemeente was dat niet wenselijk/passend in de ruimtelijke omgeving. Het plan Koemeersdijk West is direct grenzend aan het perceel waar destijds het verzoek voor is ingediend, en bevindt zich dus op een vergelijkbare locatie. Het plan Koemeersdijk West is daarmee strijdig met het eerder uitgesproken ruimtelijk beleid van de gemeente.

Ons voorstel is dat de gemeente afziet van het realiseren van Koemeersdijk West als onderdeel van het Ontwerpbestemmingsplan 'Koemeersdijk, tweede fase' om genoemde redenen.

Als de gemeente het plan doorzet zullen wij een juridische procedure opstarten om een planschadevergoeding te bewerkstelligen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 5 januari 2021, daarmee is deze binnen gekomen binnen termijn en daarmee ontvankelijk.

Reactie:

Het wonen aan de rand van een dorp betekent niet dat hier nooit gebouwd zal worden. Tevens is het gebied ten noorden van Wintelre aangewezen als uitbreidingsrichting in de StructuurvisiePlus/Omgevingsvisie 1.0, tevens is het gebied in de Interim Omgevingsverordening als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aangewezen.

Dat door deze ontwikkeling uitzicht, privacy en vrijheid verloren gaat valt niet te ontkennen. De woningbouw is benodigd om in Wintelre voldoende woningen met een gevarieerd programma te kunnen bouwen. Binnen Wintelre zijn geen locaties voorhanden waar voldoende woningen gerealiseerd kunnen worden. De afstand van de woningen tot aan de achterste perceelsgrens is ruim 20 meter, hiermee is voldoende afstand om te zorgen privacy.

De gronden waar deze woningen gerealiseerd worden zijn nu weilanden en hebben op basis van de Quick scan flora en fauna geen bijzonderheden ten aanzien van de flora en fauna. Tevens sluit het gebied goed aan bij de reeds in de omgeving aanwezige bebouwing.

De mogelijke waardevermindering van huizen in de omgeving is niet relevant ten behoeve van de ruimtelijke motivering van het bestemmingsplan. de woningen zijn passend in deze omgeving en hebben geen negatieve milieugevolgen voor het omgeving, tevens is voor de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het indienen van een planschadeverzoek is een recht opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en is mogelijk tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan.

Het verzoek is toen beoordeeld op de toenmalige mogelijkheden. Op dat moment was met de eerste fase van Koemeersdijk voldoende plancapaciteit voorhanden en was het niet mogelijk om voor Wintelre een uitbreiding met meerdere woningen toe te voegen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.