

Nota van zienswijzen en wijzigingen  
Bestemmingsplan “Blauwe hoof 19-23, Bergeijk”

Collegevoorstel: 14 februari 2023  
Raadsbesluit: 23 maart 2023

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Blauwe Hoef 19-23, Bergeijk' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 13 oktober t/m 23 november 2022. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens deze periode zijn twee reacties binnengekomen op het plan. Waterschap de Dommel gaf aan in te stemmen met het plan. De tweede reactie betreft een zienswijze van een omwonende.

De zienswijze op het plan zal op een anonieme wijze worden samengevat. Voor de beantwoording van deze zienswijze is gekeken naar de volledige inhoud. Vervolgens zal hierop een reactie worden gegeven, en zal worden beschreven tot welke aanpassingen in het bestemmingsplan dit heeft geleid.

## **Zienswijze omwonende**

Een van de omwonenden van het plan heeft de volgende zienswijze ingediend:

Volgens de voorgestelde regels in het ontwerp, die de bouw van een volwaardige eengezinswoning met garage mogelijk maken, zou deze bouw een forse inbreuk op mijn privacy zijn. De bezwaren zijn als volgt:

1. Het massieve karakter van een te bouwen woning, nokhoogte 10 m en goothoogte 5 m.

Ik ben van mening dat de beoogde bebouwing beter moet aansluiten bij de bestaande bebouwing. Mijn voorstel is een maximale goothoogte van 3,50 m en nokhoogte van max 6,50 m, meer in lijn met de vrijstaande woningen in de Blauwe Hoef.

2. Ik zou daarnaast ook graag wensen dat de inkijk vanuit ramen of dakkapel(len) in mijn tuin zoveel mogelijk beperkt wordt, zodat mijn privacy gewaarborgd blijft.

Ik begreep dat er mogelijk een boerderijwoning zou worden gebouwd. Dat zou ook kunnen binnen bovenstaande regels.

## **Beantwoording**

De zienswijze bevat 2 bezwaren: namelijk dat de maximum toegestane goot- en nokhoogtes te groot zijn, en dat de inkijk op de woning van de omwonende zo veel mogelijk beperkt moet worden.

### **Ad 1 De goot- en bouwhoogte**

Het stedenbouwkundig uitgangspunt is dat de maximale goot- en nokhoogtes moeten passen bij de rest van de straat. De bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan (Woongebieden Oost en West Bergeijk) laten toe dat de woningen ten noorden en zuiden van het plangebied, aan dezelfde kant van de weg, maximaal met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter bebouwd mogen worden. Aan de andere kant van de weg, ten westen van het plangebied, ligt een aantal woningen waarbij de maximale goothoogte 5 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 10 meter. In het ontwerpbestemmingsplan voor de nieuwe woning zijn al de lagere maximum bouwmogelijkheden toegepast zoals deze in het gebied voorkomen.

In de praktijk is door veel woningen gelegen aan de west- en zuidzijde van het perceel geen gebruik gemaakt van deze maximale bouwmogelijkheden. De woningen die hier reeds aanwezig zijn uitgevoerd in één laag met kap (dat is ongeveer een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter). De initiatiefneer heeft eerder aangegeven ook graag een woning van één laag met een kap te willen realiseren. De omwonende die de zienswijze heeft ingediend vraagt om een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 6,5 meter toe te passen.

Hoewel de te realiseren woning wellicht geen gebruik gaat maken van de maximale bouwmogelijkheden heeft gemeente heeft besloten om de goot- en bouwhoogtes niet te verlagen. De omliggende woningen hebben immers ook meer bouwmogelijkheden waarvan geen gebruik is gemaakt. Door in het plangebied een uitzondering te maken wordt de toekomstige bewoner van de te realiseren woning benadeeld ten opzichte van de omliggende woningen. Bovendien is het op deze locatie stedenbouwkundig acceptabel om een woning te realiseren met de maximum maten.

#### Ad 2 De inkijk

De plaatsing van ramen en dakkapellen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. Het Burgerlijk Wetboek schrijft voor dat een raam op minstens 2 meter van de perceelsgrens geplaatst mag worden. Hieraan wordt op een eventuele verdieping dus in ieder geval aan voldaan. Het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde van de woning is mogelijk op basis van de landelijke wet voor vergunningsvrij bouwen. Hiervan afwijken met een voorwaardelijke verplichting is enkel mogelijk indien hiermee een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Dat is hier niet het geval, en om dezelfde reden vindt de gemeente het ook niet wenselijk om op de te realiseren woning extra regels op te leggen.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.