



**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen  
bestemmingsplan “Duizel-Noord, tweede fase”**

**Gemeente Eersel**  
**team Ruimte afdeling Ontwikkeling**  
**juli 2020**  
**20.10768**

## **ZIENSWIJZEN**

Het ontwerpbestemmingsplan "Duizel-Noord, tweede fase" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 13 mei 2020).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 1 april 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 zijn binnen de termijn vijf schriftelijke zienswijzen en één reactie ingediend.

Op 20 mei 2020 is een gesprek geweest als aanvulling op de al ingediende schriftelijke zienswijzen. Het verslag is toegevoegd.

## ZIENSWIJZEN

### 1. Groenstraat 26b (20ik.0964)

De realisatie van zeven seniorenwoningen op het aangrenzende perceel is geen probleem. De woningen kunnen deels twee bouwlagen krijgen. Twee seniorenwoningen grenzen direct aan de (zij)tuin, juist op de locatie waar de meeste behoefte is aan privacy.

Het verzoek is om voor deze bungalows een maximale hoogte van drie meter aan te houden.

Voor de bescherming van de privacy moet op de nieuwe perceelsgrens een uniforme afscheiding worden gerealiseerd. Deze kan eventueel op het bestaande perceel zo dat zelf zorg gedragen worden voor de instandhouding en het onderhoud.

Op het perceel van 3.000 m<sup>2</sup> staat een huis en een aantal bedrijfsgebouwen. De vraag is of het niet beter is om de deze gehele locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw aansluitend aan de te ontwikkelen seniorenwoningen. Op dat moment kan ook een doorsteek naar de Groenstraat gemaakt worden voor een betere ontsluiting. Het is niet duidelijk of dit financieel haalbaar is, maar nu is wel de mogelijkheid om dit onder de aandacht te brengen.

Het is in ieder geval wenselijk om bij de gronduitgifte rekening te houden met een mogelijke ontwikkeling van het perceel met de bedrijfsopstallen.

*Ontvankelijkheid:*

*De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.*

*Reactie:*

*De mogelijkheid voor een tweede bouwlaag op de woningen aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul zorgt voor mogelijke onnodige aantasting van de privacy van de bestaande woningen aan de Groenstraat. De minimale hoogte van een bouwlaag is 3,5 meter, dit heeft te maken met de mogelijkheid voor een goede isolatie. Het is echter wel wenselijk om een differentiatie te krijgen in de bouwhoogte, omdat anders hier platte dozen ontstaan. Het voorstel hiervoor is om voor de woningen aan de oostzijde ook een maximale hoogte van 3,5 meter op te nemen en ook een maximale hoogte van 4 meter voor minimaal 25 % en maximaal 50% van de bouwen woning. De mogelijke ontwikkeling van het perceel aan de Groenstraat is een op zich zelf staande ontwikkeling. Concreet wordt hier niet gevraagd om het bestemmingsplan aan te passen voor een mogelijke ontwikkeling. Op het moment dat gevraagd wordt medewerking te verlenen aan een ontwikkeling, wordt ook de mogelijke ontsluiting bekeken.*

*Aanpassing bestemmingsplan:*

- *Aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag verwijderen en opnemen dat de bouwhoogte tussen de 25 en 50% van de woning maximaal 4 meter bedraagt.*

### 2. Groenstraat 32 (20ik.1025)

De realisatie van zeven seniorenwoningen op het aangrenzende perceel is geen probleem. De woningen kunnen deels twee bouwlagen krijgen. Het verzoek is om voor deze bungalows een maximale hoogte van drie meter aan te houden.

De nieuwe bouwpercelen hebben een geringe diepte. Dat betekent dat de toekomstige bewoners zeer dicht tegen de erfgrans komen met mogelijke zicht- en geluidhinder. Het verzoek is om een deugdelijke en uniforme terreinafscheiding te realiseren.

Op het achterste gedeelte van het perceel wordt al ruim 40 jaar een imkerij geëxploiteerd bestaande uit een zes bijenkasten. Deze imkerij voldoet aan alle daarvoor gestelde wettelijke eisen waaronder de eis dat de afstand tot de openbare weg minimaal 30 meter moet bedragen. Bij de realisering van de geplande woningbouw wordt niet meer aan deze eis voldaan. Het verzoek is om hiervoor met een oplossing te komen.

*Ontvankelijkheid:*

*De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.*

*Reactie:*

*De mogelijkheid voor een tweede bouwlaag op de woningen aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul zorgt voor mogelijke onnodige aantasting van de privacy van de bestaande*

woningen aan de Groenstraat. De minimale hoogte van een bouwlaag is 3,5 meter, dit heeft te maken met de mogelijkheid voor een goede isolatie. Het is echter wel wenselijk om een differentiatie te krijgen in de bouwhoogte, omdat anders hier platte dozen ontstaan. Het voorstel hiervoor is om voor de woningen aan de oostzijde ook een maximale hoogte van 3,5 meter op te nemen en ook een maximale hoogte van 4 meter voor minimaal 25 % en maximaal 50% van de bouwen woning. De wijze van vormgeving van erfafscheiding is een verantwoordelijkheid van de naastgelegen burens.

Voor het houden van bijen is in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Eersel geen afstandsmaat aangehouden. Ook is er verder geen wettelijke grondslag dat niet mogelijk maakt om woningbouw nabij bijen te realiseren.

*Aanpassing bestemmingsplan:*

*Aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag verwijderen en opnemen dat de bouwhoogte tussen de 25 en 50% van de woning maximaal 4 meter bedraagt.*

### **3. Groenstraat 34 (20ik.1034)**

Welke betekenis heeft het stedenbouwkundig plan dat als bijlage 1 bij de toelichting van ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Op dit stedenbouwkundig plan staat vermeld dat het gaat om het definitief ontwerp. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat echter dat het stedenbouwkundig plan slechts een indicatief beeld geeft en richtinggevend zal zijn bij de feitelijke uitvoering. Bovendien zijn in het stedenbouwkundig plan slechts zeven woningen ingetekend in het plandeel ten zuiden van de Kleine Rul, terwijl de regels van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse acht woningen toestaan. Waar komt dit verschil vandaan en waarom is het maximale aantal woningen in de planregels niet aangepast aan het definitief stedenbouwkundig plan. Het realiseren van een achtste woning leidt tot een aanzienlijke verdichting die wellicht niet passend is de uitgangspunten en de opzet van het stedenbouwkundig plan. Dat geldt ook voor de tweede bouwlaag die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt op de levensloopbestendige woningen. Het kenmerk van een levensloopbestendige woning is dat alle primaire leefruimten en voorzieningen volledig op de begane grond zijn gesitueerd. Een tweede bouwlaag heeft dan geen toegevoegde waarde en was ook niet voorzien in eerdere plannen voor invulling van het plandeel. Die eerdere plannen gingen uit van de bouw van levensloopbestendige bungalows met een hoogte van maximaal 3 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nu een maximale bouwhoogte van 3,5 meter toegelaten met daarbovenop nog een tweede bouwlaag op 50% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag. Die 50% valt overigens op basis van het stedenbouwkundig plan ook niet te verklaren. In dat plan is voor alle zeven woningen een tweede bouwlaag ingetekend die (veel) kleiner is dan 50%.

Een probleem is ook de korte afstand tussen het perceel en de te bouwen woningen aan de oostzijde van het plandeel ten zuiden van de Kleine Rul. De afstand tussen de achterste grens van het bouwvlak en de grens van het perceel van cliënten bedraagt niet meer dan 7,5 meter. En zelfs in die toch al zeer beperkte tussenruimte staat het ontwerpbestemmingsplan nog bebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot 3 meter hoog toe. Feitelijk kan daardoor een aaneengesloten bebouwing komen met een hoogte van 3 meter aan de achterzijde van het perceel. In het ontwerpbestemmingsplan is zowel aan de west- als zuidzijde een groenstrook van 3 meter bestemd. Maar juist aan de oostzijde, waar de afstand van de te bouwen woningen tot bestaande woningen het kortst is, ontbreekt zo'n groenstrook. Waarom is voor deze opzet gekozen en kan de woonbestemming niet 3 meter opgeschoven worden in westelijk richting, zodat er ruimte ontstaat voor een groenstrook aan de oostzijde. De noodzaak voor een groenstrook aan de westzijde ontbreekt, omdat de groenstrook grenst aan het centrale groengebied van Duizel-Noord. Door de woonbestemming in westelijke richting op te schuiven, ontstaat de mogelijkheid om aan de oostzijde ook een strook van 3 meter breed te bestemmen als "Groen". Aan de St. Janstraat is ook een scheiding door middel van een als zodanig bestemde groenstrook toegepast.

Het hoogteverschil tussen het perceel en de nieuwe percelen verdient aandacht. In de huidige situatie loopt het perceel naar achteren af tot het niveau van de gronden in dat plandeel. Het hoogteverschil bedraagt circa 60 tot 70 cm. Voor de woningbouw moeten de gronden opgehoogd worden tot aan of zelfs tot boven het niveau van de straat. Het bestaande perceel komt dan lager te liggen dan de nieuwe percelen. Dat betekent dat de nieuwe bebouwing ook relatief hoger wordt, maar er kunnen ook problemen met de waterhuishouding ontstaan. Het is niet toegestaan de gronden van de nieuw te bouwen woningen af te laten wateren op lager gelegen percelen. Het verzoek is dan ook niet alleen om een groenstrook aan te leggen, maar ook om tegen de

perceelgrens een erfafscheiding (muur) van 2 meter hoog te bouwen. Daarmee wordt tevens voorkomen dat langs de achtertuin een aaneenschakeling van verschillende erfafscheidingen wordt geplaatst. Een groenstrook en een muur als erfafscheiding dragen bij aan (het gevoel van) privacy en daarmee aan het woongenot.

Het verzoek is ook om het deel van het perceel dat tot "Tuin" is bestemd ook een woonbestemming te geven. Het gaat dan weliswaar om grond die buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan ligt, maar de plangrens kan ter plaatse eenvoudig worden opgeschoven. Kort komt is het verzoek om het bestemmingsplan "Duizel-Noord, tweede fase" gewijzigd vast te stellen en daarbij:

- het maximaal aantal woningen in het plandeel ten zuiden van de Kleine Rul te beperken tot zeven; voor die woningen geen tweede bouwlaag toe te laten;
- tussen de woonbestemming en de percelen aan de Groenstraat een strook grond van 3 meter breed te bestemmen als "Groen";
- voor te schrijven dat tegen de grens met het perceel van cliënten (en de andere percelen aan de Groenstraat) een muur van 2 meter hoogte als afscheiding en keermuur wordt gebouwd;
- de in het bestemmingsplan "Kom Duizel" als "Tuin" bestemde gronden op het perceel aan de Groenstraat, gelegen direct achter de aanwezige woonbestemming op dat perceel, op te nemen in het plangebied van het bestemmingsplan "Duizel-Noord, tweede fase" en daarin een woonbestemming te geven als uitbreiding van de aanwezige woonbestemming.

*Ontvankelijkheid:*

*De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.*

*Reactie:*

*De mogelijkheid voor een tweede bouwlaag op de woningen aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul zorgt voor mogelijke onnodige aantasting van de privacy van de bestaande woningen aan de Groenstraat. De minimale hoogte van een bouwlaag is 3,5 meter, dit heeft te maken met de mogelijkheid voor een goede isolatie. Het is echter wel wenselijk om een differentiatie te krijgen in de bouwhoogte, omdat anders hier platte dozen ontstaan. Het voorstel hiervoor is om voor de woningen aan de oostzijde ook een maximale hoogte van 3,5 meter op te nemen en ook een maximale hoogte van 4 meter voor minimaal 25 % en maximaal 50% van de bouwen woning. Het maximale aantal woningen in het bestemmingsplan is acht om niet als in de toekomst blijkt dat 8 woningen beter ruimtelijke inpasbaar zijn of beter passen bij de woningbehoefte een nieuwe planprocedure te moeten voeren. Hiervoor is gekozen om binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan 8 woningen te realiseren. Het stedenbouwkundig plan is een ontwerp en bij de uitvoering kan hier altijd van afgeweken worden, waarbij wel aan het beeld voldaan moet worden zoals het stedenbouwkundig plan dat heeft vastgelegd en is opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.*

*De gemeente geeft aan dat de afstand van de nieuwe woningen tot aan de woningen aan de Groenstraat erg groot is. Ruimtelijk gezien is er geen enkele noodzaak om hier een groenstrook aan te leggen. De burens kunnen in onderling overleg afspraken maken over de erfafscheiding. De wijze waarop het hoogteverschil wordt opgevangen is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. Dit wordt nader uitgewerkt bij het bouw- en woonrijp maken. De groenstrook aan de westzijde is niet te verplaatsen naar de oostzijde, omdat aan de westzijde gebruik wordt gemaakt van de bestaande bomen die grenzen aan de wadi.*

*Het stuk grond gelegen naast de woning aan de Groenstraat is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Ook gronden achter een aantal woningen is als tuin bestemd. Met name de groene tuin aan de noordzijde heeft een waarde voor de groene inkom van het dorp.*

*Aanpassing bestemmingsplan:*

*Aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag verwijderen en opnemen dat de bouwhoogte tussen de 25 en 50% van de woning maximaal 4 meter bedraagt.*

#### **4. Groenstraat 30 (20ik.1041)**

De problemen met het plan zijn de volgende:

1. Inbreuk op privacy.  
Door de nieuwe bouwplannen kunnen de achterburen rechtstreeks in tuin, huiskamer en slaapkamer kijken.
2. Verlies van uitzicht.

Nu is er een behoorlijk vrij uitzicht van ca 300 meter. Door de bouwplannen gaat dit dusdanig wijzigen omdat er direct grenzend aan de achtertuin de achtertuin van de nieuw te bouwen woningen komt.

3. Waardevermindering van woning.

Door bovengenoemde gronden zal de waarde van de woning minder worden, dit moet gecompenseerd worden. Het is beter om niet maïsveld om te bouwen tot woonwijk maar het moeras dat er ligt. Dat is logischer gezien de bebouwing die daar al aanwezig is.

Mochten de plannen ondanks de bezwaren toch doorgang vinden dan moet er een groenstrook van 2 meter tussen de achtertuinen. Dat voorkomt misschien een hoop klachten zoals hierboven geformuleerd.

*Ontvankelijkheid:*

*De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.*

*Reactie:*

*De mogelijkheid voor een tweede bouwlaag op de woningen aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul zorgt voor mogelijke onnodige aantasting van de privacy van de bestaande woningen aan de Groenstraat. De minimale hoogte van een bouwlaag is 3,5 meter, dit heeft te maken met de mogelijkheid voor een goede isolatie. Het is echter wel wenselijk om een differentiatie te krijgen in de bouwhoogte, omdat anders hier platte dozen ontstaan. Het voorstel hiervoor is om voor de woningen aan de oostzijde ook een maximale hoogte van 3,5 meter op te nemen en ook een maximale hoogte van 4 meter voor minimaal 25 % en maximaal 50% van de bouwen woning. Bij dit soort ontwikkelingen is het niet mogelijk om het iedereen naar de zin te maken. Het algemene belang zijnde voldoende woningen bouwen voor de inwoners van de gemeente Eersel gaat voor het individuele belang van aanwonenden die graag hun vrij uitzicht willen behouden.*

*De mogelijke waardevermindering van de woning is geen element dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan aandacht behoeft. De wetgever heeft hierin voorzien door het opnemen van afdeling 6.1 in de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van tegemoetkoming in schade (planschade). Binnen de exploitatie is rekening gehouden met mogelijke planschadeclaims.*

*De gemeente geeft aan dat de afstand van de nieuwe woningen tot aan de woningen aan de Groenstraat erg groot is. Ruimtelijk gezien is er geen enkele noodzaak om hier een groenstrook aan te leggen. De burens kunnen in onderling overleg afspraken maken over de erfafscheiding.*

*Aanpassing bestemmingsplan:*

*Aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag verwijderen en opnemen dat de bouwhoogte tussen de 25 en 50% van de woning maximaal 4 meter bedraagt.*

**5. Groenstraat 28a (20ik.1038)**

Het plan heeft nadelige gevolgen voor de leefomstandigheden van het bestaande perceel.

De woonlocatie is 26 jaar geleden gekozen vanwege de vrijheid en weidsheid aan de achterzijde. De inrichting en aankleding van de achtertuin is hierop aangepast. Deze vrijheid en weidsheid gaat met de plannen geheel weg.

Een alternatief is in de eerste fase van het bestemmingsplan is voor de "wateropvang" een wadi aangelegd. Op die locatie kunnen de levensbestendige woningen worden gerealiseerd en de wadi kan achter de woningen aan de Groenstraat worden aangelegd. Hierbij wordt verwezen naar De Waterhof in Duizel. Dit hofje met bejaardenwoningen is slechts via één zijde bereikbaar. Al meer dan 20 jaar gaat het gerucht dat de gemeente, voor de verbetering van de leefbaarheid, een doorgang wil creëren via het andere gedeelte van de Waterhof. Het lijkt dat met het creëren van wederom een "hofje" tekortgedaan wordt aan de leefbaarheid.

Als het plan toch doorgaat is de bouwhoogte te hoog. Ter bescherming van enige vorm van privacy en vrijheid moet de bebouwing beperkt moeten blijven tot één bouwlaag. Als een tweede bouwlaag gewenst is voor opslag kan dat ondergronds (kelder). De betreffende bouwgrond "laag" gelegen is. Eventuele ophoging hiervan mag niet tot gevolg hebben dat elders wateroverlast ontstaat.

Voor de veiligheid, privacy en rust moet een groenstrook tussen de nieuwe achtertuinen worden aangelegd, en beslist geen "paden" om achterom de belendende percelen te bereiken.

*Ontvankelijkheid:*

*De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.*

#### **Reactie:**

*Bij dit soort ontwikkelingen is het niet mogelijk om het iedereen naar de zin te maken. Het algemene belang zijnde voldoende woningen bouwen voor de inwoners van de gemeente Eersel gaat voor het individuele belang van aanwonenden die graag hun vrij uitzicht willen behouden.*

*Voor het stedenbouwkundige beeld is de wadi centraal in de ontwikkeling van Duizel-Noord gelegen. Een aanpassing van deze ligging tast deze centrale groene ruimte aan, tevens zijn de wadi's met elkaar en het watersysteem verbonden. De samenhang van het watersysteem gaat dan ook verloren bij een mogelijke aanpassing.*

*Het te realiseren hofje is niet door middel van slechts een smalle straat ontsloten, maar beschikt over een grote centrale groen ruimte waarom heen de infrastructuur komt liggen. Ook zijn er aan de Waterhof meer woningen gelegen, waarmee deze situaties niet met elkaar te vergelijken zijn.*

*De gemeente geeft aan dat de afstand van de nieuwe woningen tot aan de woningen aan de Groenstraat erg groot is. Ruimtelijk gezien is er geen enkele noodzaak om hier een groenstrook aan te leggen. De burens kunnen in onderling overleg afspraken maken over de erfafscheiding. Gelet op de beoogde doelgroep en te realiseren vrijstaande bungalows is een achterom niet noodzakelijk.*

#### **Aanpassing bestemmingsplan:**

*Aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag verwijderen en opnemen dat de bouwhoogte tussen de 25 en 50% van de woning maximaal 4 meter bedraagt.*

### **Verslag mondelinge zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Duizel-noord, tweede fase heeft ter inzage gelegen. De bewoners van de Groenstraat (hierna te noemen: bewoners) vragen zich af waarom er geen brief is verspreid. Bij de eerste fase was er wel een informatieavond.

*Als gemeente leggen we uit dat de Algemene wet bestuursrecht, in combinatie met de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing is als het gaat om het ter inzage leggen van een bestemmingsplan. De gemeente is wettelijk niet verplicht om aanwonenden aan te schrijven. De gemeente houdt normaal gesproken een informatieavond als een gemeentelijke plan in procedure gaat. Vanwege de corona crisis is dit niet gedaan. De bewoners geven aan dat ze graag van de gemeente hadden gehoord dat het plan ter inzage was gelegd en dat er vanwege corona geen bijeenkomst zou komen. De gemeente verteld dat er voor de ontwikkeling wel overleg is geweest met de dorpsraad. Daarnaast vinden we het prettig dat de bewoners nu aanwezig zijn omdat we op die manier als gemeente uitleg kunnen geven over gemaakte keuzes en dat we in kunnen gaan op vragen van de bewoners. Deze interactie is voor de gemeente wel belangrijk.*

De bewoners geven aan dat ze onaangenaam verrast zijn dat er achter hun woning waar ze al 35 jaar met veel privacy wonen nu woningen gebouwd gaan worden. Ze zien het liefst dat deze woningen niet gebouwd gaan worden maar begrijpen ook dat dit teveel gevraagd zal zijn. Waar ze zich vervolgens over verbazen is het feit dat er sprake zou zijn van de bouw van bungalows maar dat ze nu in het bestemmingsplan lezen dat er ook een tweede bouwlaag voor deze bungalows mogelijk is. Ze vragen zich af of de gemeente deze tweede bouwlaag in het bestemmingsplan eraf kan halen en dan met name de tweede bouwlaag van de beoogde woningen ten zuiden van de Kleine Rul.

*Als gemeente geven we aan dat het een bevoegdheid is van de gemeenteraad om bestemmingsplan vast te stellen, hier kunnen we niet in treden. Iedereen heeft altijd recht op informatie. Het proces is open en transparant. We opereren binnen de wettelijke kaders, vervolgens wordt ook gekeken naar de beleidsdocumenten van de gemeenteraad, zoals de woonvisie, de grondnota en de omgevingsvisie. We maken voor het plan een specifiek beeldkwaliteitsplan. De Omgevingsvisie 1.0 bepaalt locaties waar woningbouw mogelijk is. De ontwikkeling van Duizel-Noord, tweede fase past binnen de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bij de ontwikkeling houden we zoveel mogelijk rekening met de omgeving.*

De bewoners geven aan dat ze het gevoel hebben dat er bij de ontwikkeling geen rekening is gehouden met de Groenstraat. Er worden nu volgens de bewoners 8 woningen ingefrot.

*De gemeente geeft aan dat ze altijd de intentie hebben om mooie plannen te maken waar het prettig wonen is voor mensen. Deze plek is een mooie plek voor bungalows, die deels een tweede bouwlaag mogen.*

De bewoners vinden dat de huizen dicht bij de percelen aan de Groenstraat komen. Het was een open landschap en komt er een grove aantasting van de privacy.

*Als gemeente geven we aan dat we weten dat we bij dit soort ontwikkelingen het nooit iedereen naar de zin kunnen maken. Het algemene belang zijnde voldoende woningen bouwen voor de inwoners van de gemeente Eersel gaat voor het individuele belang van aanwonenden die graag hun vrij uitzicht willen behouden.*

De bewoners willen weten waarom voor levensloopbestendig woningen die op een groot perceel gebouwd worden een tweede bouwlaag nodig is. Daarnaast willen ze weten of het om zeven of acht woningen gaat.

*De gemeente vertelt dat het bestemmingsplan acht woningen mogelijk maakt. Dat is gedaan om bij een mogelijke aanpassing van het plan geen nieuwe bestemmingsplanprocedure te moeten starten. De flexibiliteit nemen we op, omdat de ervaring leert dat in de uitvoering veel plannen toch anders worden gerealiseerd. We weten ook dat dit meer rechtsonzekerheid geeft voor de omwonenden. De tweede laag is opgenomen in verband met ruimtelijke kwaliteit.*

Volgens de bewoners is de tweede laag puur financieel ingegeven.

*De gemeente antwoordt hierop dat gemeente geen eigenaar is van de grond. De grondwaarde verandert niet door het aanwezig zijn van een tweede bouwlaag. De huidige eigenaar verkoopt de grond waarschijnlijk aan een ontwikkelaar.*

De omwonenden willen weten of er een groenstrook mogelijk is tussen hun percelen aan de groenstraat en de nieuw te vormen percelen.

*De gemeente geeft aan dat de afstand van de nieuwe woningen tot aan de woningen aan de Groenstraat erg groot is. Ruimtelijk gezien is er geen enkele noodzaak om hier een groenstrook aan te leggen. De burens kunnen in onderling overleg afspraken maken over de erfafscheiding.*

De bewoners willen weten of de wadi verplaatst kan worden aansluitend aan hun percelen aan de Groenstraat zodat er meteen een groene buffer is tussen hun woningen en de nieuw aan te leggen woningen.

*De gemeente geeft aan dit niet te overwegen omdat dit ruimtelijke en stedenbouwkundig niet wenselijk is. De bewoners vragen zich af of het niet een geld kwestie is omdat het verleggen veel geld kost. De gemeente zegt dat het begint met een goede ruimtelijke ordening en stedenbouw en dat financiën volgend is. Geld is geen afweging voor deze keuze. Voor de ruimtelijke kwaliteit handhaven we de wadi op de huidige locatie. Hier is stedenbouwkundig goed over nagedacht.*

De bewoners vragen zich af hoe het zit met het hoogte verschil tussen de tuinen.

*De gemeente geeft aan dat een planontwikkeling geen water(overlast) mag afwentelen op percelen van derden. Het hoogteverschil is technisch op te lossen en wordt door de gemeente meegenomen in de civieltechnische bestekken.*

De bewoners vragen of ze gecompenseerd kunnen worden voor de ontwikkeling van de woningen achter hun percelen.

*De gemeente geeft aan dat bewoners het recht hebben om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Een onafhankelijk commissie bekijkt dan of er sprake is van een waardevermindering. Hierbij wordt rekening gehouden met een zogenaamd normaal maatschappelijk risico.*

Een bewoner geeft aan dat op zijn perceel al meer dan 40 jaar bijen gehouden worden. Deze moeten op 30 meter van de weg gehouden worden, wordt daar rekening mee gehouden?

*De gemeente gaat dit nader onderzoeken. Tot slot verteld de gemeente dat ze serieus gaan onderzoeken of het mogelijk is om af te zien van de tweede bouwlaag voor de woningen die gaan komen ter hoogte van de woningen van de bewoners. De gemeente weegt altijd het persoonlijke belang af tegen het algemene belang. De bewoners kunnen altijd politieke partijen benaderen om hun standpunt naar voren te brengen.*

Samenvattend komt de zienswijze van de bewoners op het volgende neer:

1. De ontwikkeling van het perceel ten zuiden van de Kleine Rul is ongewenst.
2. Als de woningen er al moeten komen dan zijn de wensen:
  - a. realiseer ze in 1 bouwlaag;
  - b. leg een groenstrook tussen de tuinen aan.

De vraag is ook om overlast tijdens de bouwwerkzaamheden te beperken.



### **Reactie mondelinge zienswijze**

De mondelinge zienswijze geeft geen aanleiding om naast de voorgestelde aanpassingen op de schriftelijke zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.

### **CONCLUSIE ZIENSWIJZEN**

De reactie op de zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing:

*Aan de oostzijde van het woonveld ten zuiden van de Kleine Rul de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag verwijderen en opnemen dat de bouwhoogte tussen de 25 en 50% van de woning maximaal 4 meter bedraagt.*

### **REACTIE**

Het waterschap heeft een reactie ingediend. In deze reactie is aangegeven dat zijn in het kader van het vooroverleg al akkoord waren met de ontwikkeling.

### **AMBTELIJKE AANPASSINGEN**

Voor een zachte overgang tussen de openbare en de privé- ruimte is een groene afscherming beoogd. Deze afscherming moet geregeld worden in een publieke regeling. De verschillende afschermingen opgenomen door middel van een aanduiding op de verbeelding, waarbij de kaart als bijlage bij de regels worden gevoegd. Zie de bijlage voor de wijze waarop de erfafscheiding vormgegeven moet worden.



begeenheid lang (ongeveer 1,00 / 1,00-1,00 m) /  
afgevoerd naar (binnen) afvalstation



begeenheid nabest, afgevoerd naar  
naar nabest, naar, ongeveer 1,00 / 1,00 m.  
begeenheid nabest (met, ongeveer), afgevoerd naar (met, ongeveer) 1,00  
1,00, ongeveer 0,00 / 1,00 m. de gebouwen naar, ongeveer 0,00 / 1,00 m.  
(afgevoerd naar) ongeveer afvalstation (afgevoerd)



begeenheid lang (ongeveer 1,00 / 1,00-1,00 m) /  
afgevoerd naar (binnen) afvalstation



**Stedenbouwkundig ontwerp Duizel Noord**  
**erfafscheidingen vrije kavels**

Schaal 1:2000  
Datum: 4 juli 2018  
Blad: 3

