


# **Zienswijzennota bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)**

26 maart 2024



**Zienswijzennota  
Bestemmingsplan  
Eibergen, Woongebieden 2011,  
herziening 2022-2  
(Vogelenzangstraat)**

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Overzicht indieners zienswijzen (*niet in digitale versie*)
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

## **1. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat) heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging twee schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan**

Aan de Vogelenzangstraat op de hoek met de Warfslatweg in Eibergen ligt een agrarisch perceel waar woningbouw is voorzien. De locatie ligt aansluitend aan een overwegend woongebied. Het verzoek is gedaan door de eigenaar van het perceel samen met een groep Eibergenaren, verenigd in een CW-groep (Collectief Wooninitiatief). Het gaat om de bouw van 21 woningen in een mix van betaalbare starterswoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het geldende bestemmingsplan moet hiervoor worden herzien, om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" gemaakt.

## **3. Vervolg procedure**

Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" wordt door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering.

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedere belanghebbende die het niet met het besluit eens is, iedereen die tijdig een zienswijze heeft ingediend en iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze treden eventueel pas in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

## 4. Overzicht indieners zienswijzen

nr.	naam	adres	postcode en plaats
1			
2			



## 5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

### Indiener 1

#### **Samenvatting zienswijzen en reactie**

Deze zienswijze is ondertekend door een vijftal omwonenden. Zij wonen direct naast en tegenover het projectgebied. Enkele van hen grenzen met een deel van hun achtertuin aan het betrokken perceel.

De volgende zienswijzen brengen zij in:

- 1.1. Indiener vrezet voor wateroverlast bij de bestaande percelen vanwege de beoogde nieuwbouw. Dit zou onder meer komen door het aflopen van de nieuwe tuinen met respectievelijk 10 cm en 50 cm, richting de percelen van indieners. Vooral ook vanwege de steeds extremer wordende weersomstandigheden.

#### **Reactie:**

*Er is in de nieuwe situatie inderdaad sprake van een hoogteverschil tussen de nieuwe en de bestaande percelen. Om eventuele wateroverlast te voorkomen wordt voorgesteld de beoogde nieuwe keermuur te verlengen tot het einde van het aansluitende perceel. Er bevindt zich op dit moment ook al een hoogtekering op het perceel die stopt ongeveer ter hoogte van het schuurtje. Deze kan worden doorgetrokken tot het einde van het perceel. Een en ander wordt kortgesloten met de betrokken indiener(s).*

- 1.2. Indiener voorziet problemen met de waterhuishouding door een beoogde nieuwe wadi. Dit omdat het normale waterpeil in de wadi al 20 cm hoger is dan het maaiveld van de bestaande percelen. Het maximale waterpeil in de wadi staat zelfs 40 cm hoger dan de bestaande percelen.

#### **Reactie:**

*Anders dan indieners beschrijven, is er geen sprake van een 'normaal waterpeil' in de wadi. Er is immers geen sprake van een continu waterpeil in een wadi. De wadi vult zich tijdens een regenbui en loopt weer leeg, dan wel infiltreert het water in de ondergrond. Tijdens een bui vult een wadi zich tot het 'normale waterpeil'. Vanaf dan gaat een overstort lopen waarmee het water wordt afgevoerd richting de aangrenzende watergangen. De wadi heeft om die reden geen invloed op de grondwaterstand in het gebied.*

#### **Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:**

**Nee.**

### Indiener 2

#### **Samenvatting zienswijze en reactie**

Indiener wonen tegenover het projectgebied aan de andere zijde van de Vogelenzangstraat. Ertussen staat op dit moment nog een blok woningen en ligt een ontsluitingsstraat. De achtertuin grenst aan deze ontsluitingsweg.

De volgende zienswijzen brengen zij in:

- 2.1. Momenteel staat er een blok van 4 woningen (Vogelenzangstraat 44 t/m 50) tussen de geplande toegangsweg naar het plan en de achtertuin van indieners. Deze woningen zijn van wooncorporatie ProWonen en worden medio 2025 afgebroken. Na sloop van deze woningen ligt de toegangsweg direct tegenover indieners achtertuin. Het licht van uitrijdende auto's schijnen dan direct in de woonkamer. Dit leidt, volgens indieners, tot een behoorlijk verlies aan privacy. Zij vinden dat de toegangsweg zodanig gesitueerd moet worden dat hier geen sprake van is.

#### **Reactie:**

*Indiener refereert aan sloopplannen van ProWonen voor het woningblok aan de Vogelenzangstraat 44-50, waardoor er geen obstakel meer zou zijn tussen het perceel en het plangebied. De sloopmelding van ProWonen dateert echter alweer*

*van 2019. Hoe en wanneer (en of) deze plannen uitgevoerd worden is op dit moment nog onduidelijk. Na eventuele sloop is er bovendien nog altijd sprake van een woonbestemming met bouwvlak. De mogelijkheid om woningen op deze plek te bouwen blijft aanwezig. En is ook zeker de intentie. Koplampen van uitrijdende auto's schijnen daarmee dus ook in de toekomst niet richting Paalhaarstraat.*

- 2.2. Aanvullend op punt 2.1, verliezen indieners in de nieuwe beoogde situatie een groot deel van het woongenot en raakt men het vrije uitzicht over de landerijen kwijt.

**Reactie:**

*In de huidige situatie is geen sprake van een vrij uitzicht over de 'landerijen'. Dit gaat niet anders zijn na mogelijke nieuwbouwplannen. Daarbij ligt er tussen de woning van indiener en het plangebied een woonbestemming met een bouwvlak (zie onder 2.1). Het is hierdoor zeer aannemelijk dat hier woningbouw gerealiseerd wordt en er geen sprake is van enig vrij uitzicht.*

**Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:**

**Nee.**