

**Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Wijzigen omgevingsplan Hoef 25 Duizel**

***Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
september 2026***

Algemeen

Het ontwerp wijziging omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Hoef 25 Duizel" heeft vanaf 19 december 2025 tot 30 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 18 december 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1 – Provincie Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 8 januari 2026 verstuurd en ontvangen. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze

De ontwikkeling op zich is passend binnen het provinciale beleid. Wel zijn er nog een aantal aspecten waarvoor we aandacht vragen, omdat deze nog niet volledig voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in ons provinciale beleid.

Om een nieuwe woning in het landelijk gebied mogelijk te maken, moet sprake zijn van een dusdanige bijdrage aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit dat daarmee een nieuwe woning te rechtvaardigen is. Dit volgt uit artikel 5.14 Ov en is verder uitgewerkt in paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingsrecht van de Beleidsregel Omgevingsrecht. Op grond van artikel 7.1.6 sub a beleidsregel is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit bij een vrijstaande woning ten minste € 125.000.

1. Op basis van artikel 7.1.7 beleidsregel hoort de door ons beschikbaar gestelde rekenmodule onderdeel van het plan te zijn. Deze rekenmodule ontbreekt. Wij verzoeken u deze rekenmodule alsnog toe te voegen.
2. In de toelichting bij het plan wordt aangegeven dat er nieuwe natuur wordt aangelegd. Dit kunnen wij niet volgen. Wij lezen in het plan niet dat er nieuwe natuur wordt aangelegd. Er is wel sprake van het aanbrengen van landschapselementen, maar dit is geen natuur zoals bedoeld in ons provinciale beleid.
3. Er ontbreekt een landschapsanalyse ter onderbouwing van het ontwerp voor het landschap. In de toelichting lezen we wel dat de poel aangelegd wordt op een plek waar vroeger ook een poel aanwezig was, maar dit wordt niet onderbouwd met kaartmateriaal. Ook wordt niet inzichtelijk gemaakt of een poel op deze locatie qua water en bodem een gewenste locatie is. Wij verzoeken u dit onderdeel van het plan nader te onderbouwen.
4. Wij lezen in het plan dat er sprake is van de aankoop van een 'resttitel' van € 58.716. In het plan ontbreken de bewijsstukken van deze aankoop. Wij verzoeken u de bewijsstukken hiervan voor vaststelling van het plan aan ons te sturen.
5. Als onderdeel van de maatwerkregeling wordt afwaardering naar blijvend grasland meegenomen. Wij vragen ons af of dit, gezien de relatief kleine oppervlakte, bijdraagt aan de doelen die wij daarvoor gesteld hebben in de beleidsregel en daarmee gezien kan worden als versterking van de omgevingskwaliteit zoals bepaald in artikel 5.14 Ov.
Bovendien hebben de gronden een reguliere agrarische functie gekregen en is het enkele gebruik als grasland niet geborgd.
Daarmee is niet voldaan aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 5.14 Ov jo artikel 7.1.5 lid 1 sub b onder a beleidsregel. Wij vragen ons af of er wellicht een inrichting van het perceel denkbaar is die meer omgevingskwaliteit toevoegt. De historische kaarten bieden bijvoorbeeld aanknopingspunten om hier nog een kleinschaliger kamerstructuur te realiseren.
6. Wij zien dat een bedrag voor het intrekken van de N-emissie ingebracht wordt als versterking omgevingskwaliteit. Bij het plan ontbreken echter de bewijsstukken zoals bepaald in artikel 7.1.4 sub c beleidsregel waaruit blijkt dat het intrekken van de N-emissie ingezet kan worden als

tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit. Vooralsnog is dit onderdeel in strijd met ons beleid.

7. Wij zien dat een bedrag voor asbest sanering ingebracht wordt als versterking van omgevingskwaliteit. Bij het plan ontbreken echter de bewijsstukken zoals bepaald in artikel 7.1.5 lid 1 onder g beleidsregel. Vooralsnog is dit onderdeel in strijd met ons beleid.
8. Wij lezen in het plan dat het beheer van een wandelpad onderdeel is van het versterken van de omgevingskwaliteit. Dit is naar onze mening onvoldoende onderbouwd. Datzelfde geldt voor de te plaatsen bankjes. Het idee van een wandelpad langs de kavelrand relatief dicht bij de kern zou voorstelbaar kunnen zijn als versterking van omgevingskwaliteit. Het plan zou dan een onderbouwing moeten bevatten in hoeverre dit aansluit op routes in de omgeving en wat dan de toegevoegde waarde van dit pad is. Vooralsnog is dit onderdeel van het plan nog in strijd met artikel 7.1.5 lid 1 onder j beleidsregel.
9. Onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan zijn hagen bij de woningen. Dit betreffen echter maatregelen die gericht zijn op een reguliere, landschappelijke inpassing en kunnen op grond van artikel 7.1.2 lid 3 onder b niet ingebracht worden als tegenprestatie in omgevingskwaliteit.
10. Wij kunnen artikel 15.4 van de planregeling niet volgen. Volgens deze bepaling is het gebruik van gronden verboden als niet binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan de bebouwing en verharding is verwijderd. Deze sloop is echter voorwaardelijk voor het kunnen oprichten van de nieuw toe te voegen woningen en moet daarom minstens voorwaardelijk zijn voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning. Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met ons beleid zoals bepaald in artikel 5.14 Ov.
11. Wij kunnen artikel 15.5 van de planregeling niet volgen. Dit betreft een voorwaardelijke bepaling waarbij het gebruik van de gronden en bouwwerken verboden is als de milieutoestemmingen niet uiterlijk op het moment van het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan zijn ingetrokken. Het intrekken van deze toestemmingen is op basis van ons beleid echter voorwaardelijk om het omgevingsplan te kunnen vaststellen. Daarmee is deze bepaling in strijd met ons provinciale beleid zoals bepaald in artikel 5.14 lid 2 Ov jo artikel 7.1.4 onder a beleidsregel. Wij verzoeken u voor de vaststelling van het plan de bewijsstukken te overleggen waaruit blijkt dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken.

Beoordeling zienswijze

1. De door de provincie beschikbaar gestelde rekenmodule is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
2. In de toelichting wordt een aantal keer gesproken over de aanleg van natuur. Hiermee wordt de realisatie van landschapselementen bedoeld. Dit is verduidelijkt om eventuele misverstanden te voorkomen.
3. Er is een landschapsanalyse opgesteld en bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.
4. Een bewijs van de aangekochte titel is bijgevoegd als bijlage.
5. Afwaardering naar blijvend grasland maakt geen onderdeel meer uit van deze ontwikkeling. Derhalve wordt de maatregel niet langer meegenomen in de maatwerkberekening.
6. De bewijsstukken voor het intrekken van de N-emissies zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
7. Er wordt niet langer een bedrag voor de sanering van asbest ingebracht.
8. In de opgestelde landschapsanalyse is dit nader toegelicht. Hierin is ook het beheer van de landschapselementen meegenomen.
9. De hagen bedoeld als reguliere landschappelijke inpassing maken niet langer onderdeel uit van de maatwerkberekening.
10. Artikel 15.4 is zo aangepast dat een vergunning voor het bouwen van een woning alleen verleend wordt als de sloop heeft plaatsgevonden.
11. Artikel 15.5 is geschrapt uit de planregels.
De bewijsstukken voor het intrekken van de milieutoestemmingen is voorgelegd aan de provincie en akkoord bevonden.

Aanpassing van het omgevingsplan

Regels

- Artikel 15.4 wordt als volgt aangepast: *“Een vergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van het werkingsgebied ‘Wonen’ met maatvoeringsaanduiding ‘maximum volume (m³)’ kan alleen verleend worden, indien de bebouwing en verharding zoals aangeduid op de kaart ‘Te slopen bebouwing’, zoals opgenomen in bijlage 6, is verwijderd en verwijderd blijft, hetgeen betekent dat:*
 - a. *te slopen bouwwerken geheel zijn gesloopt en verwijderd, inclusief funderingen en ondergrondse bouwdelen zoals kelders;*
 - b. *(half)verhardingen en dergelijke geheel zijn verwijderd;*
 - c. *sloopafval en -puin is afgevoerd van de slooplocatie;*
- Artikel 15.5 is geschrapt.

Toelichting

- In de toelichting werd een aantal keer over de aanleg van natuur gesproken terwijl hiermee de realisatie van landschapselementen wordt bedoeld. Op deze punten is de toelichting aangepast.
- De door de provincie beschikbaar gestelde rekenmodule is toegevoegd als bijlage 2 bij de toelichting.
- De toelichting, het landschappelijk inpassingsplan en de maatwerkberekening zijn dusdanig aangepast dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid.
- De bewijsstukken voor het intrekken van de N-emissie zijn toegevoegd als bijlage 10 bij de toelichting.

Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd in het omgevingsplan:

Regels

- Onder artikel 15 Algemene gebruiksregels wordt het volgende artikel ingevoerd:
Artikel 15.x Bodemsanering
Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is uitsluitend toegestaan indien binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit plan:
 - a. de noodzakelijke sanering van de asbest- en PAK-verontreiniging is uitgevoerd;
 - b. de omvang van de zinkverontreiniging is vastgesteld; en
 - c. de zinkverontreiniging, voor zover gelegen binnen de gronden met de functie wonen, is gesaneerd.

Verbeelding

- In het ontwerp omgevingsplan was de maatvoering ‘maximum oppervlakte: 175 m²’ foutief weergegeven op de verbeelding. Dit is hersteld.

Toelichting

- In het ontwerp omgevingsplan was onvoldoende aangetoond dat het onderdeel bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Middels een aanvullend bodemonderzoek is aangetoond dat bodem geen belemmering vormt. Paragraaf 5.14 van de toelichting is aangepast en aangevuld. Daarnaast is het aangevulde onderzoek vervangen in bijlage 8 bij de toelichting.
- Er was alleen een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd voor de bouw- en sloopfase. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase is toegevoegd als bijlage 11 bij de toelichting.