



**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Wijzigen omgevingsplan Veldhoek te Eersel
("TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te
Eersel")**

***Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
april 2025
25.03381***

Algemeen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel heeft vanaf 24 december 2024 tot 4 februari 2025 zes weken ter inzage gelegen.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 23 december 2024 in 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 negen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

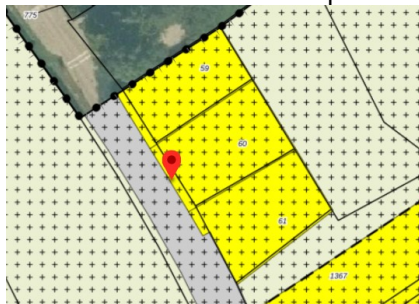
De zienswijze is binnengekomen op 21 januari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

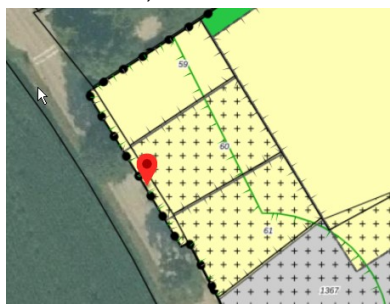
- a) Ik heb tijdens de keukentafelgesprekken aangegeven dat ik een poort wil achter mijn perceel. Dit is in het ontwerp niet meegenomen als een weg.
- b) De verkeerssituatie tussen mijn perceel en dat van de burens wordt slechter door de wegversmalling en de tweede weg. Het is nu al moeilijk om op mijn eigen perceel te komen.

Beoordeling:

- a) In het stedenbouwkundig plan d.d. 3 juli 2024, dat is opgenomen als bijlage bij de regels en in de motivering is een parkeerhof ingetekend achter het perceel van indiener. De weg op dit parkeerhof loopt door tot aan de perceelsgrens van indiener, dus na het realiseren van een poort door indiener heeft hij hier een uitweg. We gaan de mogelijkheid voor deze uitrit niet specifiek op de verbeelding opnemen aangezien dit een verbeelding op hoofdlijnen is.
- b) Er verandert niets voor het perceel van indiener, zie onderstaande afbeeldingen.



BP Buitengebied 2017



TAM Veldhoek

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 28 januari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) Mijn perceel is nu op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 bestemd als "specifieke vorm van agrarisch – veehouderij". In het plan wordt aangegeven dat de kans vrijwel nihil is dat er op Heibloem 14 een nieuwe varkenshouderij wordt gestart. De gemeente heeft mij nooit gevraagd of er plannen waren om het bedrijf weer op te starten.

- Ik wil dat een gemeenteraadslid hier persoonlijk contact met mij opneemt hierover. Ik wil dat de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen.
- b) De spuitzone is bij mijn percelen ruimer dan bij andere percelen. Volgens richtlijnen van de GGD is 50 meter voldoende. Daarom graag de spuitzone verkleinen naar maximaal 50 meter.
 - c) Mijn percelen M65 en M1631 maken ongevraagd deel uit van een groene zone. Dit beperkt in ernstige mate het toekomstige gebruik van mijn gronden.
 - d) Door de bouw van meer dan 170 woningen heb ik verlies van privacy en rust en vrij uitzicht. Met name de woningen aan de zuidzijde moeten op zo ruim mogelijke afstand van mijn erfafscheiding worden gerealiseerd en te beperken in aantal en in bouwhoogte, waarbij ook inkijk in mijn tuin onmogelijk wordt gemaakt door raamvarianten in de dakconstructie.
 - e) In het ontwerp is een wandelpad opgenomen aan de zuidzijde. Dit pad wordt toegankelijk via de doodlopende verharde weg die in het bezit is van de gemeente. Om op het wandelpad te komen moet men vervolgens over mijn gronden lopen. Het wandelpad gaat mijn rust en privacy in ernstige mate aantasten en overlast veroorzaken. Ter compensatie wil ik graag een nieuwe toegangsweg naar mijn terrein en een groen hekwerk aan de noordzijde op kosten van de gemeente.
 - f) Waar komt de nieuwe begrenzing van de bebouwde kom te liggen en welke effecten heeft dit voor mij?
 - g) Ik voorzie nadelige gevolgen door stroomuitval voor de toekomstige bewoners en de bestaande woningen in het gebied door overbelasting van het stroomnetwerk.
 - h) De toegang van een perceel in de zuidoost hoek is voorzien via een strook die in het bezit is van een derde. Het plan dient op dit punt aangepast te worden.
 - i) De verkeerstellingen waarop het plan is gebaseerd zijn uit 2016-2018. Dit is niet echt actueel. Ook is de Heibloem een smalle weg die niet geschikt is voor de toename van het verkeer dat de nieuwe woonwijk met zich meebrengt.

Beoordeling:

- a) Het woonperceel van indiener heeft een woonbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. De gronden die achter het woonperceel zijn gelegen hebben nu een bouwvlak en de bestemming "specifieke vorm van agrarisch – veehouderij". Deze gronden zijn echter geen eigendom van indiener. Het is daarom logisch dat we niet aan indiener hebben gevraagd of hij plannen heeft om de veehouderij opnieuw op te starten. Het woonperceel van indiener heeft nu reeds een woonbestemming. Deze blijft in het nieuwe plan Veldhoek. Een wijziging is dus niet meer nodig.
- b) Hiervoor is inderdaad een beperkte aanpassing nodig. Deze zal correct worden opgenomen in het vastgestelde plan.
- c) In de ruimtelijke visie woonuitbreidingen is inderdaad gesproken over een groene long/groene zone als schil rondom het stedelijk gebied van Eersel. Het is echter voor plan Veldhoek niet opgenomen in de motivering of in het stedenbouwkundig plan van Veldhoek zelf. Ook is de bestemmingsplan de betreffende percelen nog hetzelfde in plan Veldhoek als nu het geval is. Er is dus geen sprake van beperkingen voor het toekomstig gebruik. Indien we als gemeente deze percelen in de toekomst in zouden willen zetten als groene zone, dan moeten we hierover met de indiener in overleg aangezien de bestemming dan alsnog gewijzigd moet worden.
- d) Indiener gaat zelf drie nieuwe woningen realiseren op zijn eigen percelen. Dit worden de dichtstbijzijnde woningen bij zijn bestaande woning. De projectmatige woningen staan op 40 meter afstand. De inbreuk op zijn rust en privacy zullen daarom aanvaardbaar zijn. Het vrije uitzicht zal minder worden maar men krijgt ook de mogelijkheid om zelf 3 woningen te realiseren.
- e) Het wandelpad loopt terug de wijk in. Als hij wil voorkomen dat men over zijn grond naar de verharde weg loopt, kan hij ook een hek (maximaal 1 meter hoog) plaatsen op zijn grond. Het wandelpad is echter een logische ontwikkeling in samenhang met het totale plan. In het

algemeen valt niet veel overlast te verwachten van een wandelpad. Maar mocht hij hierdoor toch schade lijden dan kan indiener alsnog een verzoek om nadeelcompensatie indienen.

- f) De nieuwe begrenzing van het stedelijk gebied moeten we nog bespreken met de provincie. Het is wel de verwachting dat deze opschuift zodat de wijk Veldhoek hierbinnen komt te liggen. Voor indiener heeft dit nauwelijks effect. In het omgevingsplan is bepaald wat hij op zijn percelen mag. Dit staat los van de bebouwde komgrens. Binnen de bebouwde kom is vergunningsvrij vaak wel meer mogelijk.
- g) De nieuwe woonwijk kan pas in gebruik worden genomen als Enexis aansluiting van de huishoudens kan garanderen. We zijn in gesprek met Enexis wanneer deze woonwijk in hun planning wordt opgenomen.
- h) Dit is juist, de ontsluiting wordt aangepast en zal plaatsvinden over gemeentelijke gronden. Dit wordt verwerkt in het stedenbouwkundig plan en wordt aangepast op de verbeelding.
- i) We hebben als gemeente tussen 2023 en 2025 ook tellingen uitgevoerd.

Uit onze meest recente tellingen blijkt*:

1. Heibloem – Voort	(2025)	1011
2. Voortseweg	(2024)	3470
3. Steenstraat		Geen telling.
4. Plaatse	(2025)	361
5. Bergeijksedijk	(2025)	5037
6. Stokkelen (noord)		Geen telling.
7. Stokkelen (zuid)	(2025)	3715
8. Willibrorduslaan	(2025)	6677
9. Kerkstraat	(2023)	4797
10. Kapelweg	(2025)	3439
11. Schadewijkstraat	(2024)	4094
12. Hazenstraat	(2024)	790
13. Broekstraat	(2025)	1276

**Dit zijn, i.t.t. de cijfers uit de tabel, tellingen mét de Diepveldenweg.*

Deze tellingen komen in grote lijnen overeen met de gebruikte cijfers uit het onderzoek bij het TAM-Omgevingsplan en tonen geen significante verschillen. Zeker op Heibloem (Voort) is er geen sprake van probleemvorming. Sterker nog, de intensiteit is lichtelijk afgenomen. Waarschijnlijk heeft de aanleg van de Diepveldenweg hieraan bijgedragen. Het zijn dus weliswaar oude verkeerstellingen gebruikt, maar aangezien deze geen significante verschillen tonen, is er geen reden voor een nieuw onderzoek.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan:

- Aanpassen afbeeldingen op bladzijden 23 en 35 van het stedenbouwkundig plan met de juiste ontsluiting
- Op de verbeelding worden de spuitzone en de ontsluiting aangepast.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 28 januari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) De strook 'tuin' ter plaatse van het perceel van de beoogde woning van cliënt is onevenredig breed in vergelijking tot de andere tuinstroken.
- b) Er is in het bodemonderzoek een foutieve constatering opgenomen, er is geen asbest aanwezig op het terrein van cliënt.

- c) De groene scheiding, zoals opgenomen in de motivering, blz 12 en bijlage 1 bij de toelichting blz 51, willen zij graag planologisch vastleggen.



Lage haag 0,7m	Keuze hoge/lage haag	Hekwerk met Hedera	Erfafscheiding op openbaar gebied
Hoge haag max. 1,8m	Brabantse stoep	Hekwerk	Struweelhaag op eigen terrein

- d) De verplichting voor inpassing specifiek maken voor enkel nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied.
- e) De beoogde woning is in de motivering en het stedenbouwkundig plan aangemerkt als dure koop. Er wordt hierbij geïmpliceerd dat de beoogde woning van onze klant onderdeel is van de gehele ontwikkeling, dit is niet het geval. De woning dient aangemerkt te worden als een particuliere ontwikkeling.

Beoordeling:

- a) *Het is inderdaad logischer om het gehele perceel een woonfunctie te geven. Voor de woning zal dan binnen functie een bouwvlak worden opgenomen.*
- b) *Dit is inderdaad niet juist, het rapport zal hier op worden aangepast*
- c) *De betreffende groene scheiding zal met een aanduiding "Groen 1" worden aangeduid op de verbeelding*

- d) *Dit geldt inderdaad niet voor bestaande woningen, maar enkel voor nieuwe woningen. Voor de bestaande woningen zal daarom een aparte aanduiding worden opgenomen op de kaart.*
- e) *Deze woning zal een aparte aanduiding op de verbeelding krijgen en een kleur particuliere woning krijgen in stedenbouwkundig plan.*

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan:

- De aanduiding tuin ter plaatse van voortuinen niet meer opnemen op de verbeelding;
- Op plankaart woonfunctie over gehele perceel opnemen;
- Bouwvlak woning opnemen op verbeelding;
- Aanduiding groen 1 opnemen op verbeelding;
- Bestaande woning op plankaart aanduiden met aanduiding sw-p1
- Aan artikel 14.4 wordt sub e toegevoegd: bovenstaande verbod geldt niet voor de woningen die reeds aanwezig waren ten tijde van de ter inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 31 januari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) De verbeelding en de planregels geven aan dat er op het gehele perceel slechts 1 vrijstaande woning is toegestaan. De bestaande woningen zijn ten onrechte niet op de verbeelding weergegeven. Op het perceel aan de Heibloem 8 en 8a zijn nu al twee woningen bestemd op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Met het onderliggende plan is het de bedoeling om achter Heibloem 8/8a op perceel 1369 nog een vrijstaande woning mogelijk te maken.
- b) Men is niet akkoord met de bestemming "Tuin" nu dit voor de voorgevellijn een erfafscheiding van slechts 1 meter mogelijk maakt. Op grond van artikel 24.2.4. van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2017" is bepaald dat deze maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevel maximaal 2 m bedraagt en 2,25 m achter de voorgevel. Men heeft nu al een erfafscheiding die hoger is dan 1 meter, die door het nieuwe plan onder het overgangsrecht zal vallen, hetgeen onwenselijk is. Bovendien wil men de mogelijkheid houden om een hogere erfafscheiding op te richten, deels voor de voorgevellijn, als er een ontsluitingsweg direct naast zijn perceel wordt aangelegd. Ook is onduidelijk waarom bij de percelen Heibloem 2, 4 en 6 geen bestemming Tuin is opgenomen maar wel bij onderhavig perceel. Het plan is op dit punt niet voldoende gemotiveerd.
- c) In artikel 14.3 van de planregels is bepaald dat "het verboden is de gronden en bouwwerken ter plaatse van het werkingsgebied "Woongebied" te gebruiken indien de waterberging niet binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van dit Tam-omgevingsplan is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden". De bestaande woningen op het perceel vallen onder het werkingsgebied "Woongebied" en daarmee onder het verbod. De bedoeling zal echter zijn geweest om enkel de nieuw te bouwen woningen onder dit verbod te brengen.
- d) In artikel 14.4 van de planregels is een regeling over landschappelijke inpassing opgenomen. Deze bepaling heeft tot gevolg dat de gronden waarop bestaande woningen zijn gelegen, niet mogen worden gebruikt tot dat is voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 14.4. Deze bepaling kan geen betrekking hebben op de bestaande woningen die in het werkingsgebied vallen.
- e) Men is het niet eens met de voorziene ontsluitingsweg aan de Heibloem. De ontsluitingsweg is direct naast het perceel indiener voorzien en heeft geluidsoverlast tot gevolg door de

voertuigen. Verder zal er sprake zijn van lichtoverlast vanwege de felle verlichting van koplampen die in zijn woning schijnen. Er is geen rekening gehouden met de belangen van indiener, terwijl er aanvaardbare alternatieve mogelijkheden bestaan om het plangebied te ontsluiten.

Er zijn 3 ontsluitingsvarianten onderzocht:

- 1. ontsluiting via Stokkelen
- 2. ontsluiting via Heibloem
- 3. ontsluiting via Stokkelen en Heibloem

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat variant 1 en 3 hebben twee positieve groene beoordelingen en een deels negatieve (oranje) beoordeling. Variant 2 heeft twee oranje beoordelingen en een negatieve (rode) beoordeling. Variant 1 is dus evengoed denkbaar als variant 3. Er is echter gekozen voor variant 3, waarbij geen rekening is gehouden met de belangen van indiener die een ontsluitingsweg direct naast zijn perceel krijgt. Een betere optie is variant 1 of het gebruiken van de bestaande inritten nabij Heibloem 2 of 14.

- f) In het verkeersrapport opgemerkt dat als het woongebied op twee wegen wordt ontsloten (variant 3) er maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat Stokkelen als hoofdroute gaat fungeren. In het plan zijn echter geen maatregelen getroffen. Op geen enkele wijze is geborgd dat Stokkelen als hoofdroute gaat fungeren (terwijl dit in het verkeersrapport wel tot uitgangspunt is genomen). Ook is in het verkeersrapport opgenomen dat maatregelen genomen moeten worden om sluipverkeer te voorkomen. Het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de rechtszekerheid indiener en andere omwonenden vereisen dat een maatregel in het plan wordt vastgelegd. Door het ontbreken van een planologische regeling is onduidelijk 1) of een maatregel zal worden getroffen, 2) welke maatregel zal getroffen alsmede 3) of de realisatie van de maatregel op een aanvaardbaar moment zal plaatsvinden. Het plan is niet zorgvuldig voorbereid en niet voldoende gemotiveerd

Beoordeling:

- a) *De aanduiding aantal woning op de verbeelding geeft alleen het aantal nieuw toe te voegen woningen aan. Het inderdaad logischer om het totaal aantal toegestane woningen, bestaande en nieuwe, op de verbeelding op te nemen.*
- b) *Op grond van het bestaande bestemmingsplan is het inderdaad mogelijk om een erfafscheiding voor de voorgevel op te richten met een hoogte van 2 meter. Hiervoor is dan wel een vergunning noodzakelijk.*
Een gebouwde erfafscheiding van 2 meter is niet wenselijk. Een groene haag van 1.80 meter is wel voorstelbaar. De bestaande gebouwde erfafscheidingen die hoger zijn dan 1 meter blijven inderdaad mogelijk op grond van het overgangsrecht.
- c) *Het is inderdaad niet de bedoeling om dit verbod ook van toepassing te laten zijn op de bestaande woningen in het plangebied. De regels zullen op dit punt aangepast moeten worden.*
- d) *Het is inderdaad niet de bedoeling om dit verbod ook van toepassing te laten zijn op de bestaande woningen in het plangebied. De regels zullen op dit punt aangepast moeten worden.*
- e) *Het verkeerskundig onderzoek beschrijft drie varianten en concludeert dat een tweezijdige ontsluiting de meest veilige en robuuste oplossing is. De wegenstructuur in de wijk zorgt dan voor spreiding van het verkeer over Stokkelen en Heibloem, waarbij naar verwachting het grootste deel via Stokkelen rijdt. Daarmee wordt piekbelasting voorkomen en blijft de wijk in verschillende situaties goed bereikbaar. Bovendien zijn de wegen in de omgeving sinds de aanleg van de DiepvelDENweg/N69 rustiger, ook na realisatie van de woonwijk. Extra maatregelen voor verkeersafwikkeling of -veiligheid zijn niet nodig; de afwikkeling op de aansluitingen Stokkelen en Heibloem is goed. De Plaatse blijft primair fietsroutenetwerk; de oversteek van de fietsroute via De Plaatse kan verkeersveilig worden vormgegeven en fietsers kunnen veilig oversteken op Stokkelen en het kruispunt Willibrorduslaan–Bergeijksedijk. Op basis hiervan adviseert het onderzoek expliciet variant 3 en is die keuze in de toelichting overgenomen. Een ontsluiting alleen via Stokkelen (variant 1) verdeelt het verkeer minder goed; hoewel dit alternatief mogelijk is, brengt één hoofdrichting meer kans op wachtrijen en*

blokkades mee. Met variant 3 wordt dit juist voorkomen door verdeling over meerdere routes. Deze keuze is daarmee het beste passend bij een veilige, robuuste en leefbare ontsluiting van de wijk.

f) Uit onze meest recente tellingen blijkt*:

1. Heibloem – Voort	(2025)	1011
2. Voortseweg	(2024)	3470
3. Steenstraat		Geen telling.
4. Plaatse	(2025)	361
5. Bergeijksedijk	(2025)	5037
6. Stokkelen (noord)		Geen telling.
7. Stokkelen (zuid)	(2025)	3715
8. Willibrorduslaan	(2025)	6677
9. Kerkstraat	(2023)	4797
10. Kapelweg	(2025)	3439
11. Schadewijkstraat	(2024)	4094
12. Hazenstraat	(2024)	790
13. Broekstraat	(2025)	1276

*Dit zijn, i.t.t. de cijfers uit de tabel, tellingen mét de DiepvelDENweg.

De tellingen komen dus in grote lijnen overeen met de gebruikte cijfers uit het onderzoek en tonen geen significante verschillen. Zeker op Heibloem (- Voort) is er geen sprake van probleemvorming. Sterker nog, de intensiteit is lichtelijk afgenomen. Waarschijnlijk heeft de aanleg van de DiepvelDENweg hieraan bijgedragen.

In de zienswijze wordt verwezen naar pagina 34 van het verkeersrapport van Accent Adviseurs, waarin opgemerkt zou worden dat er maatregelen getroffen moeten worden om doorgaand verkeer door de wijk te voorkomen. Op de genoemde pagina uit het verkeersonderzoek wordt inderdaad genoemd dat de wegenstructuur in de wijk doorgaand verkeer moet voorkomen. Echter wordt dit in de verbeelding wel getoond; er wordt geen directe route door de wijk gecreëerd van de oostelijke ontsluiting (Stokkelen) naar de westelijke ontsluiting (Heibloem). Het doel van deze 'knik' in de wegenstructuur is om de doorgaande beweging te ontmoedigen. Dit kan in de uiteindelijke inrichting van het wegennet van Veldhoek nog verder ontmoedigd worden aan de hand van verkeersremmende maatregelen.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan:

Verbeelding:

- aanduiding sw-p1 opnemen voor bestaande woningen



Regels:

- *aan artikel 14.3 wordt toegevoegd: Bovenstaande verbod geldt niet voor de woningen die reeds aanwezig waren ten tijde van de ter inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel.*
- *Aan artikel 14.4 wordt sub e toegevoegd: bovenstaande verbod geldt niet voor de woningen die reeds aanwezig waren ten tijde van de ter inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel.*
- *haag van max 1.80 opnemen als erfafscheiding in Stedenbouwkundig plan*

Zienswijze 5

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 3 februari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) Op de percelen met kadastrale nummers 1627,1628,1677 en 2797 zijn met het nieuwe plan verschillende belemmeringen opgelegd, waardoor deze grond minder geschikt wordt gemaakt voor landbouw en er sprake is van een flinke waardedaling. Indieners willen geen belemmeringen op hun grond.

Beoordeling:

- a) De percelen zijn nu op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 bestemd als “specifieke vorm van agrarisch – veehouderij”. In plan Veldhoek hebben deze percelen de bestemming “agrarisch” zonder bouwvlak en aanduiding veehouderij. Over de percelen is in Veldhoek deels een spuitzone opgenomen. Op de percelen 1627,1628 en deels 2797 is deze nog niet opgenomen, maar deze dient ook over deze percelen te liggen. Feitelijk gebruik van de gronden als veehouderij is redelijkerwijs nu al niet meer mogelijk, door de aanwezigheid van de aangrenzende woonbestemming van derden. De percelen zijn verder al sinds minimaal 2017 in gebruik als grasland. Een spuitzone levert hier geen beperkingen voor op.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Wel nemen wij ambtshalve alsnog de spuitzone volledig op zodat deze ook over de percelen 1627, 1628 en deels 2797 komt te liggen.

Zienswijze 6

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 3 februari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) WSZ is voornemens om in goed overleg met de gemeente Eersel in de gebiedsontwikkeling Veldhoek 12 BEBO-woningen te realiseren, die een verschijningsvorm hebben van twee bouwlagen met kap. Deze BEBO-woningen worden gerealiseerd voor het ouderinitiatief Uniek Wonen. De positie van het initiatief Uniek Wonen is in goed overleg met de gemeente Eersel en de stedenbouwkundige aan de rand in de luwte gepositioneerd. Dit is noodzakelijk omdat de bewoners van Uniek Wonen prikkelgevoelig zijn. Wij constateren echter in de ontwerpplannen dat de BEBO-woningen moeten worden uitgevoerd in één laag met kap. Dit is niet uitvoerbaar. BEBO-woningen dienen minimaal uit twee bouwlagen met of zonder kap te bestaan.

Beoordeling:

- a) *Op grond van artikel 9.4.2. onder c mag de goothoogte op de voorgenomen locatie van de BEBO woningen niet meer dan 3,5 meter bedragen. De nokhoogte mag 11 meter bedragen. Op grond van artikel 9.5.2 kan een omgevingsvergunning verleend worden voor een hogere goothoogte met een maximum van 6,5 meter. Indien nodig kan ook een afwijkende dakhelling*

worden vergund.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan:

Zienswijze 7

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 30 januari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) Er zijn wijzigingen zijn doorgevoerd waarover indieners niet op de hoogte zijn gesteld, terwijl eerder was aangegeven dat dit wel zou gebeuren.
- b) Het perceel van indieners grenst in de nieuwe tekening aan parkeerplaatsen. In verband met mogelijke toekomstplannen, zoals het realiseren van een aanleunwoning, zouden wij graag zien dat er een achterom wordt gecreëerd vanaf de parkeerplaatsen naar ons perceel. Nu zien we dat er een groenstrook tegen onze schutting wordt geplaatst

Beoordeling:

- a) *In de toelichting is foutief figuur 5 opgenomen. Deze wordt vervangen door de juiste figuur die overeenstemt met het stedenbouwkundig plan van 3 juli 2025.*
- b) *Het perceel betreft een bestaande woning. Het betreffende perceel krijgt geen mogelijkheid voor een extra woning en heeft daarmee ook geen extra ontsluiting nodig. Indien men een mantelzorgwoning wenst te realiseren, dan is dit wellicht mogelijk als men voldoet aan de voorwaarden hiervoor. Een mantelzorgwoning geeft echter geen recht op een extra ontsluiting. Dit zal van geval tot geval afhangen of dit mogelijk en/of wenselijk is.*

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt wel tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan

- *In de toelichting is foutief figuur 5 opgenomen. Deze wordt vervangen door de juiste figuur die overeenstemt met het stedenbouwkundig plan van 3 juli 2025.*

Zienswijze 8

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 19 juli 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

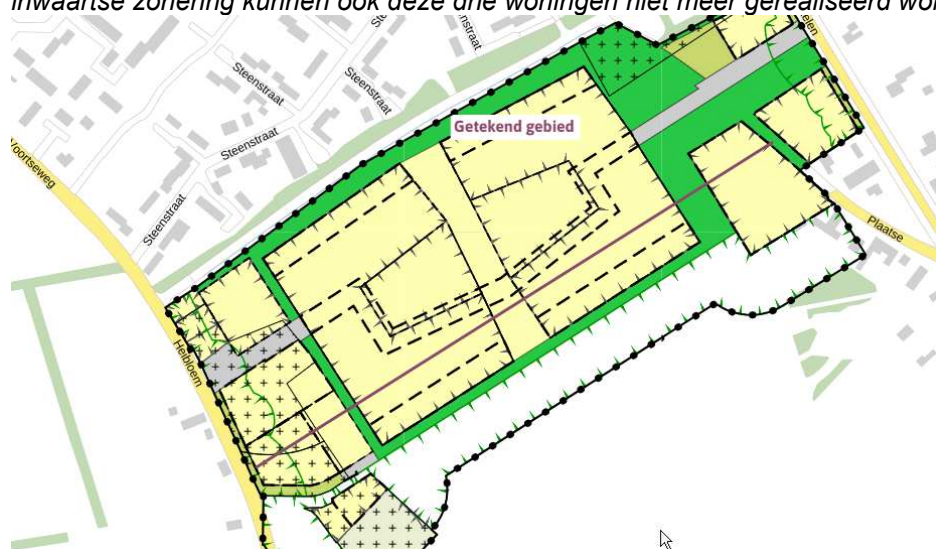
- a) Indieners zijn tegen de aanduiding 'milieuzone – spuitzone', omdat deze aanduiding op hun perceel 2788 en 2211 is geplaatst en zij daardoor in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Deze percelen bestemd voor agrarisch gebruik zoals het telen van gewassen en het houden van dieren.
De percelen zijn nu als grasland/weide in gebruik. In 2023 en 2024 zijn wel degelijk gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Dat er de laatste paar jaren geen oogstproducten hebben gestaan, dan wel geen boom/bollenteelt heeft plaatsgevonden laat onverlet dat er wel gewasbeschermingsmiddelen zijn gebruikt op de percelen. Indieners hebben concrete plannen om de komende jaren opnieuw gewassen te telen en waarbij ze ook gebruik zullen maken van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn geen plannen voor teelt van gewassen waarbij juist geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De raad heeft daardoor onvoldoende onderbouwd dat in dit geval sprake is van een uitzonderingssituatie dat geen rekening hoeft te worden gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze percelen. De raad had cliënten daardoor niet in hun bedrijfsvoering mogen beperken door de spuitzone op de percelen te leggen.

De GGD heeft geadviseerd om woningbouw op een grotere afstand dan 50 meter van de agrarische percelen te situeren. De raad heeft opgemerkt dat dit vanwege de 'beoogde ontwikkeling' niet mogelijk zou zijn. De raad heeft niet onderbouwd dat inwaartse zonering niet mogelijk is bij de beoogde ontwikkeling.

De raad zich ten onrechte op het standpunt dat het niet is toegestaan om op het agrarische perceel gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken, waar dit voorheen planologisch wel was toegestaan. Op grond van het bestaande gebruik en het gebruiksovergangsrecht kunnen indieners alsnog gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden op deze percelen.

Beoordeling:

- a) *De bestaande woning Plaatsse 8 ligt al op een afstand van minder dan 50 meter. Ook maakt het plan mogelijk voor indiener om zelf drie woningen binnen het plangebied te realiseren. Bij inwaartse zonering kunnen ook deze drie woningen niet meer gerealiseerd worden.*



Paarse lijn geeft ongeveer aan wat het effect is van inwaartse zonering



Vlak getekend gebied geeft ongeveer vlak aan waar de drie kavels van indiener komen. Bij inwaartse zonering kunnen deze dus niet gerealiseerd worden

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

Zienswijze 9

Ontvankelijkheid:

De pro forma zienswijze is binnengekomen op 3 februari 2025. De inhoudelijke zienswijze is vervolgens ingediend op 21 februari 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

a) Afstand tot perceelsgrens

In de regels van het plan, artikel 9.4.2 onder b, is opgenomen dat 'De afstand van een hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m en niet meer bedragen dan 5 m. 'Het is ons hierbij onduidelijk wat er precies wordt bedoeld met voorste perceelsgrens, dit begrip is namelijk niet gedefinieerd in het plan. Het is onduidelijk of hiermee de kadastrale grens of de bestemmingsgrens wordt bedoeld en welke grens dan de voorste is. Indien de kadastrale grens wordt bedoeld zijn de opgenomen maten voorstelbaar. Met betrekking tot de beoogde woningen op het perceel van cliënt wordt dit perceel nog kadastraal gesplitst zodat elke woning op een eigen perceel mogelijk wordt gemaakt. In de verbeelding zijn verder geen specifieke wegen opgenomen, met uitzondering van de hoofdontsluiting. Het is onduidelijk of de voorste perceelsgrens dan ook op deze weg aansluit of op die van de verbeelding. Wanneer de voorste perceelsgrens wordt gedefinieerd als de bestemmingsgrens, passen deze regels niet bij het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan en de tekening uit de overeenkomst tussen cliënt en uw gemeente. Graag zien wij een verduidelijking tegemoet zodat de indeling uit de tekening ook daadwerkelijk gehandhaafd kan worden.

b) Verplichting voor inpassing

Een ander punt waar wij graag duidelijkheid over willen is de verplichting tot inpassing, zoals opgenomen in artikel 14.4. Dit artikel is opgenomen als een algemene gebruiksregel, het is daarbij niet duidelijk afgebakend of 'wonen in woningen ter plaatse van het werkingsgebied woongebied' is bedoeld per werkingsgebied, per te ontwikkelen woning of überhaupt voor bestaande woningen. Het is namelijk niet logisch om cliënt te laten wachten met het laten bewonen van de nieuw te bouwen woningen, voordat een inpassing die bij een compleet andere woning behoort is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hierdoor is cliënt volledig afhankelijk van andere partijen. De wens voor een landschappelijke inpassing is begrijpelijk, echter de formulering en binding aan activiteiten is zeer onduidelijk. Wij verzoeken om artikel 14.4 te schrappen en aan artikel 9.4.2 een sub i toe te voegen waarin de voorwaarden voor een inpassing worden gesteld, de voorwaardelijke verplichting in het kader van instandhouding kan opgenomen worden als voorschrift bij de vergunning die op basis van dit artikel wordt afgegeven. Wanneer bovenstaand verzoek wordt gehonoreerd wordt de landschappelijke inpassing direct gekoppeld aan de beoogde woning en kan er daadwerkelijk een samenhangend geheel worden ontworpen voor elke individuele locatie. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook wenselijker. Graag zien wij hier een verduidelijking van.

c) Borging van het gebruik van de schuur

In de overeenkomst die nog getekend moet worden tussen cliënt en uw gemeente, voor het gebruik van diens percelen, is een voorwaarde opgenomen dat de bestaande stenen schuur legaal wordt behouden en kan gaan functioneren als bijgebouw bij de bestaande woning. Deze bestaande woning is niet inbegrepen in het plan en ter plaatse van de schuur zijn geen aanduidingen opgenomen, waardoor wij niet met zekerheid kunnen zeggen dat het gebruik van deze schuur, als bijgebouw, als legaal gezien kan worden. Het roept bij ons de vraag op hoe de functionele binding wordt vormgegeven. Wij zien graag een oplossing tegemoet hoe dit gebruik wel planologisch legaal kan worden gemaakt. Een voorstel om dit mogelijk te maken is om ter plaatse van de schuur een aanduiding op te nemen voor 'speciaal bijgebouw' waarbij in de

regels wordt opgenomen dat ter plaatse van die aanduiding een bijgebouw is toegestaan dat behoort bij de woning. Een andere optie is om de locatie van de woning volledig binnen de plangrenzen te trekken, waarbij de regels uit de eerste herziening een op een worden overgenomen. Het wijzigen van de plangrenzen is iets wat sowieso zal moeten gebeuren, gezien de grenzen niet overeen komen met de bestemmingsgrenzen op de verbeelding van de eerste herziening.

Beoordeling:

- a) *Voor de nieuw te bouwen woningen is het logischer om een bouwvlak op te nemen, waarbij de oriëntatie van de woning wordt opgenomen door middel van een gevellijn.*
- b) *De landschappelijke inpassing geldt niet voor particuliere woningen, deze wordt planbreed gerealiseerd door ontwikkelaar en overgenomen door de gemeente.*
- c) *Uit oogpunt van duidelijkheid is het beter om de schuur met een aanduiding op te nemen*

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan

- Op de verbeelding wordt een bouwvlak toegevoegd met een gevellijn ter verduidelijking van de oriëntatie van de woning;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de schuur een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw' opgenomen;
- aan artikel 14.4 wordt toegevoegd: Bovenstaande verbod geldt niet voor de woningen die reeds aanwezig waren ten tijde van de ter inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan Veldhoek te Eersel.
- In artikel 9.4.4. wordt onderdeel sub b – Verbod hernoemd naar sub c
- Aan artikel 9.4.4 wordt een nieuw onderdeel sub toegevoegd 'Beoordelingsregels bijbehorende bouwregels bestaand bijgebouw'
 - a. Ter plaatse van het werkingsgebied 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw' is een bijbehorend bouwwerk, behorende bij het bouwperceel Stokkelen 7, toegestaan.
 - b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van het werkingsgebied 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw' gelden, in afwijking van het bepaalde in lid 9.4.5 onder a, sub b. de volgende beoordelingsregels:
 - 1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.
 - 2. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

Totaal aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

- Aan artikel 14.4 wordt sub e toegevoegd: bovenstaande verbod geldt niet voor de woningen die reeds aanwezig waren ten tijde van de ter inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel.
- aan artikel 14.3 wordt toegevoegd: Bovenstaande verbod geldt niet voor de woningen die reeds aanwezig waren ten tijde van de ter inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel.
- Aan artikel 14.4 wordt sub e toegevoegd: bovenstaande verbod geldt niet voor de woningen die reeds aanwezig waren ten tijde van de ter inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel.
- aan artikel 14.4 wordt toegevoegd: Bovenstaande verbod geldt niet voor de woningen die reeds aanwezig waren ten tijde van de ter inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan Veldhoek te Eersel.
- In artikel 9.4.4. wordt onderdeel sub b – Verbod hernoemd naar sub c
- Aan artikel 9.4.4 wordt een nieuw onderdeel sub toegevoegd 'Beoordelingsregels bijbehorende bouwregels bestaand bijgebouw'

- a. Ter plaatse van het werkingsgebied 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw' is een bijbehorend bouwwerk, behorende bij het bouwperceel Stokkelen 7, toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van het werkingsgebied 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw' gelden, in afwijking van het bepaalde in lid 9.4.5 onder a, sub b. de volgende beoordelingsregels:
 - 1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.
 - 2. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

Toelichting

- In de toelichting is figuur 5 niet juist. Dit wordt vervangen door de juiste figuur die overeenstemt met het stedenbouwkundig plan van 3 juli 2025.

Verbeelding

- Op de verbeelding worden de spuitzone en de ontsluiting aangepast.
- De aanduiding tuin ter plaatse van voortuinen niet meer opnemen op de verbeelding;
- Op verbeelding woonfunctie over gehele perceel opnemen;
- Bouwvlak woning opnemen op verbeelding;
- Aanduiding groen 1 opnemen op verbeelding;
- Bestaande woningen op plankaart aanduiden met aanduiding sw-p1
- Op de verbeelding wordt een bouwvlak toegevoegd met een gevellijn ter verduidelijking van de oriëntatie van de woning;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de schuur een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw' opgenomen;
-

Bijlagen

- Aanpassen afbeeldingen op bladzijden 23 en 35 van het stedenbouwkundig plan met de juiste ontsluiting
- haag van max 1.80 opnemen als erfafscheiding in stedenbouwkundig plan

Ambtelijke aanpassingen:

De volgende aanpassingen worden verwerkt in het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel:

Regels

- a. in artikel 9.4.1 onder b. het aantal woningen aanpassen naar 203
- b. in artikel 9.4.4 onder b onder 5 goothoogte aanpassen naar 3,2 meter
- c. in artikel 9.5.1 verwijzen naar 9.4.2 sub b
- d. in artikel 9.5.1 onder b niet verwijzen naar brink
- e. In artikel 9.5.2 verwijzen naar 9.4.2 sub c
- f. In artikel 9.5.3 verwijzen naar 9.4.2 sub e
- g. In artikel 9.5.4 verwijzen naar 9.4.2 sub f
- h. In artikel 9.5.5 verwijzen naar 9.4.2 sub g
- i. Aan artikel 13.2 onder 1 sub d. openbare nutsvoorzieningen toevoegen
- j. Aan artikel 14.3 toevoegen: vrijstaande woningen en tweekappers dienen waterberging op eigen terrein te realiseren. Voor de overige woningen wordt deze in het openbaar gebied gerealiseerd
- k. Artikel 14.4 wordt als volgt gewijzigd:
Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen in woningen ter plaatse van het werkingsgebied 'Woongebied' is uitsluitend toegestaan indien:
 - a. ten minste 1% van de grondopbrengsten dient te worden geïnvesteerd als landschappelijke kwaliteitsverbetering;

- b. dit bedrag dient te worden gestort in het gemeentelijke groenfonds en gelabeld te worden.
- c. een landschappelijke inpassing is opgesteld;
- d. de landschappelijke inpassing voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant of de rechtsopvolger daarvan;
- e. de landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in sub a t/m c binnen maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

Toelichting

- a. Figuur 5 vervangen door juiste figuur van stedenbouwkundig plan d.d. 3 juli 2024
- b. Figuur 7 vervangen door juiste figuur van stedenbouwkundig plan d.d. 3 juli 2024
- c. Figuur 8 aanpassen zodat deze verdeling conform gemeentelijk woonbeleid juist weergeeft
- d. Themakaartjes aanpassen naar aanleiding van overgenomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
- e. Paragraaf parkeernota aanpassen naar nieuwe parkeernota
- f. In de toelichting de tekst wijzigen zodat het juiste aantal woningen overal benoemd staat

Verbeelding

Woongebied erf opnemen op de verbeelding conform figuur 7 stedenbouwkundig plan 3 juli 2024
Op de verbeelding worden de spuitzone aangepast.

Bijlagen bij toelichting

- a) Bijlage 14 vervangen door versie met de laatste Aeries versie