



Nota van zienswijzen
TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Landgoed Heijbroeck

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
mei 2026
26.02201

Algemeen

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan “TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Landgoed Heijbroeck” heeft vanaf 18 december 2025 tot 30 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 17 december 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen de ontwerp wijziging van het omgevingsplan zijn binnen de termijn een schriftelijke zienswijze en een verzoek om ambtshalve wijziging ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 13 januari 2026. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze:

In artikel 9.2.3 van de planregeling zijn verschillende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Daarbij valt op dat de woningen gebouwd/gebruikt kunnen worden voordat de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden. Daarmee voldoet het plan niet helemaal aan ons beleid. De sloop is op basis van ons beleid voorwaardelijk voor het kunnen toevoegen van de woonfuncties. Sloop moet dan ook hebben plaatsgevonden voordat vergunning wordt verleend voor het oprichten van de woning(en). Wij verzoeken u dit in het plan te borgen.

Beoordeling:

De voorwaardelijke bepaling regelt dat het grootste deel van de sloop (fase 1) binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het TAM IMRO plan uitgevoerd moet zijn. Voor slechts een klein deel (fase 2, ca 170 m2) is een uitzondering hierop opgenomen. Dat moet binnen 6 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning 6 en uiterlijk binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het TAM IMRO plan uitgevoerd zijn. Deze uitzondering is opgenomen zodat bouwmaterialen voor de bouw van woning 6 daar gestald kunnen worden. Het is niet de intentie om niet te slopen, de sloop in fase 1 is ook nodig voordat er woningen kunnen komen. In overleg met provincie is afgesproken dat fase 1 verwijderd moet zijn voordat de vergunning voor de bouw van een woning verleend kan worden. Fase 2 moet verwijderd zijn nadat de bouw van woning 6 afgerond is.

Aanpassing plan:

- In de planregels wordt artikel 9.2.3 Voorwaardelijke bepaling lid b vervangen door:
 - b. de vergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken als bedoeld in 9.3 wordt pas verleend indien de bebouwing en voorzieningen zoals aangeduid als fase 1 in bijlage 5 is gesloopt dan wel verwijderd. De bebouwing en voorzieningen dienen uiterlijk binnen drie jaar na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan te zijn gesloopt dan wel verwijderd.*
 - c. Het gebruiken van gronden en bouwwerken zoals omschreven in artikel 9.1 is enkel toegestaan indien de bebouwing zoals aangeduid als fase 2 in bijlage 5 binnen 6 maanden na het gereed melden van de (ver)bouw van de woningen ter plaatse van ‘specifieke vorm van wonen – 5’ en ‘specifieke vorm van wonen – 6’ is gesloopt. De bebouwing dient uiterlijk binnen drie jaar na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan te zijn gesloopt.*

Ambtshalve wijziging 1

Ontvankelijkheid:

Het verzoek om ambtshalve wijziging is ontvangen op 13 januari 2026. Het verzoek is daarmee ontvankelijk.

Ambtshalve wijziging

Het waterschap adviseert de plannen op de volgende punten aan te passen:

- De bergende schijf van HNO voorzieningen mag niet dieper zijn dan de GHG ter plaatse
- De compenserende schijf t.b.v. verlies aan bergingsruimte in reserveringsgebied waterberging mag niet dieper zijn dan de GHG
- De maximale diepgang van oppervlaktewater dat in contact staat met het grondwater (zonder barrière) mag niet dieper zijn dan de GLG
- Wanneer er wel een barrière wordt aangelegd zoals in de vijvers, dan moet deze barrière minimaal vanaf GLG-hoogte en dieper worden aangebracht.

De HNO-berging en het slotenpatroon dat het verlies aan reserveringsgebied waterberging compenseert mag niet in direct contact staan met het omliggende oppervlaktewater systeem. Alleen een noodoverloop mag de voorzieningen verbinden met het omliggende oppervlaktewater systeem.

Ik verzoek u artikel 15.3.1 'vergunningplicht oprichten bouwwerken' aan te passen zodat het inwinnen van schriftelijk advies niet langer een mogelijkheid is maar een verplichting.

In de planverbeelding is de rioolleiding goed opgenomen en voorzien van een voldoende brede beschermingszone. Een deel dat is ingetekend maakt geen onderdeel meer uit van het rioolsysteem van het waterschap. Hier kan de bescherming komen te vervallen.

Beoordeling en aanpassing plan:

- De genoemde punten worden aangepast in de waterparagraaf in bijlage 9 bij de toelichting.
- In de planregels wordt artikel 15.3.1 Vergunningplicht oprichten bouwwerken onder b vervangen door:
Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.3.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap.
- Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming ter bescherming van de rioolleiding aangepast zodat deze alleen nog van toepassing is op de locatie waar de rioolleiding ligt.

Ambtshalve wijziging 2

Ten tijde van het ontwerpplan is gebleken dat het maximum bebouwd oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor de woningen aan de Boevenheuvel per abuis zijn omgewisseld. Voor vaststelling wordt het plan als volgt aangepast zodat 250 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan bij wonen 6 en 200 m² bij wonen 5.

Aanpassing plan:

Artikel 9.3.2. bijbehorende bouwwerken onder a wordt als volgt gewijzigd:

a. De gezamenlijke maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 200 m² per woning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

- 1. 'specifieke bouw aanduiding – wonen 1' een maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 600 m² is toegestaan;*
- 2. 'specifieke bouwaanduiding – wonen 6' een maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 250 m² is toegestaan.*
- 3. 'specifieke bouwaanduiding – wonen 1' en 'specifieke bouwaanduiding – wonen 2' aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet worden meegerekend in deze maximale oppervlakte;*
- 4. 'specifieke vorm van wonen – paardenbak' geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.*