

**Nota van zienswijzen Omgevingsplan
“TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek
Knegsel”**

***Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Ontwikkeling buitengebied
16 maart 2026***

Algemeen

Het ontwerp wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek Knegsel heeft vanaf 12 december 2025 tot 23 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 10 december 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan is binnen de gestelde termijn 8 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 24 december. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1.1 – A-watergang

Zienswijze

Door het plangebied loopt een A-watergang. Deze is niet aangeduid op de planverbeelding en hiervoor zijn geen regels opgenomen. Ik verzoek u, zoals te doen gebruikelijk, deze A-watergang een hoofdbestemming 'Water' te geven en deze bestemming op te nemen in de planregels en andere relevante stukken.

Beoordeling zienswijze

Aanpassing wordt overgenomen.

Hiermee wordt toegekomen aan de zienswijze.

Aanpassing van het omgevingsplan

In de verbeelding wordt een functie 'Water' opgenomen ter hoogte van de A-watergang. In de planregels worden de bijbehorende regels, overgenomen uit een vergelijkbaar plan, opgenomen.

1.2 – Planregels Hemelwaterberging

Zienswijze

In artikel 14.3 wordt een voorwaardelijke verplichting voor hemelwater berging opgenomen. Hierover heb ik 2 opmerkingen:

- De voorwaardelijke verplichting geldt alleen voor een verhardingstoename binnen de bestemming wonen. Binnen de bestemming verkeerd verwacht ik echter ook een verhardingstoename. Ik verzoek u deze voorwaardelijke verplichting óók voor de gebieden bestemd als verkeerd te laten gelden.
- De voorwaardelijke verplichting stelt dat hemelwaterberging gerealiseerd dient te zijn binnen 3 jaar na inwerktreding van dit TAM-omgevingsplan. Het waterschap en de gemeente hebben al eerder over andere locaties gediscussieerd over de, in onze ogen ruimte tijdslimiet in deze voorwaardelijke verplichting. Ik stel voor de voorwaardelijke verplichting aan te passen en de volgende tekst op te nemen: "Het gebruik conform de bestemmingen wonen en verkeer is alleen toegestaan indien voldoende waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden."

Beoordeling zienswijze

- Deze aanname is niet juist. De voorwaardelijke verplichting stelt dat het gebruik van gebouwen binnen de functie 'woongebied' niet in gebruik mogen worden genomen wanneer de waterberging, die berekend is op basis van de verwachte verhardingstoename in het totale plan, niet wordt gerealiseerd. De voorwaardelijke verplichting is dan ook juist beschreven.
- Na overleg met het waterschap zijn we gekomen tot de volgende formulering voor de voorwaardelijke bepaling: "*Het is verboden de gronden en bouwwerken ter plaatse van het*

werkingsgebied 'Wonen' te gebruiken indien de waterberging niet binnen 2 maanden na realisatie van de eerste woning is gerealiseerd. De waterberging dient in elk geval 3 jaar na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De bergingsopgave wordt daarbij gebaseerd op 0,06 m³ per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak".

Aanpassing van het omgevingsplan

De hierboven beschreven voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen in de planregels.

1.3 – Plantoelichting Waterparagraaf

Zienswijze

In de waterparagraaf is aangegeven dat er maximaal 110 woningen kunnen worden gerealiseerd. In de planinleiding worden 94 woningen genoemd. Het is van belang dat in het gehele plan eenduidige cijfers worden gebruikt. Ik verzoek u de juiste getallen overal toe te passen en zo nodig de berekeningen aan te passen.

Beoordeling zienswijze

In de toelichting van het plan, ook de inleiding, worden er 110 woningen genoemd. De berekeningen in de verschillende onderzoeken, ook de waterparagraaf, zijn gebaseerd op dit aantal woningen. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

1.4 – Watervergunningen

Zienswijze

Om de voorgestelde ontwikkelingen juridisch mogelijk te maken en de waterbelangen voldoende te borgen zijn voor een aantal aspecten watervergunningen noodzakelijk.

Beoordeling zienswijze

In eerder overleg met het waterschap is aangegeven dat de benodigde watervergunning aangevraagd zullen worden wanneer het plan vastgesteld is en daadwerkelijk de watergang en andere vergunning plichtige handelingen uitgevoerd gaan worden. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 7 januari. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze

De zienswijze luidde samengevat als volgt:

In de huidige situatie is de Nardushoek, de belangrijkste ontsluitingsweg voor Nardushoek 1 en 2 en de Antwerpsebaan 9, onverhard en in koude en natte maanden in slechte staat. In het stedenbouwkundig ontwerp is deze weg deels verhard tot aan de bocht die naar het seniorenhof loopt. Het verzoek is om het plan te wijzigen en de verharding van de Nardushoek door te trekken tot aan de bosrand.

Beoordeling zienswijze

Om stedenbouwkundige redenen is bewust gekozen om dit stuk onverhard te laten zoals het in de huidige situatie is. Zo blijft er een natuurlijke en rustige uitstraling richting het bos behouden. Daarbij heeft het bos de aanduiding Natuur Netwerk Brabant wat onderstreept dat een natuurlijke en rustige uitstraling gewenst is.

Verder valt het, al dan niet, verbeteren van de verkeerssituatie voor woningen die niet in het plan liggen niet binnen de reikwijdte van het voorliggende plan. De bestaande situatie is al lange tijd zo en het plan verandert dit niet.

Tot slot is er nog een verkeerskundige afweging. Het meeste verkeer heeft als bestemming het seniorenhof. Door enkel de weg naar links, richting het seniorenhof, te asfalteren draagt dit bij aan het verduidelijken van de verkeerssituatie.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 7 januari. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze

- Binnen groenfunctie mogen op basis van artikel 7.1 van de planregeling inritten ten behoeve van aangrenzende bouwpercelen en parkeervoorzieningen worden aangelegd. In dit geval overlapt de functie groen met de gronden waar de kwaliteitsverbetering is voorzien. Inritten en parkeervoorzieningen passen daar niet in. Wij verzoeken u deze mogelijkheden uit de planregeling te halen omdat ze tegenstrijdig zijn met het landschappelijk inrichtingsplan dat uitvoering geeft aan de basis van ons beleid verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap.
- Wij kunnen artikel 14.4 en de verhouding met artikel 14.5 niet helemaal volgen. Artikel 14.5 borgt naar onze mening de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan (als uitwerking van de kwaliteitsverbetering) voldoende. Maar artikel 14.4 lijkt te suggereren dat er nog een plan opgesteld moet worden dat binnen 5 jaar wordt uitgevoerd. Dat is naar onze mening onvoldoende.
- Wij vragen uw aandacht voor het seniorenhof waarvan een gedeelte van de enkelbestemming 'Woongebied' binnen het op basis van ons provinciale beleid aangewezen Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) is gelegen. Op grond van artikel 5.30 OV strekt een omgevingsplan van toepassing op het NNB tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en bevat het regels ter bescherming van die waarden en kenmerken. Een omgevingsplan kan alleen bestaande bebouwing en bestaande gebruiksactiviteiten toestaan. Het gedeelte van voorliggend plan dat in een enkelbestemming 'Woongebied' voorziet voldoet niet aan de vereisten van artikel 5.30 OV en is in zoverre daarmee in strijd.

Beoordeling zienswijze

- Waar de functie groen is ingetekend landt het landschappelijk inrichtingsplan. Deze is juridisch bindend op basis van artikel 14.5. Er is dan ook geen reden om parkeervoorzieningen en inritten in deze functie toe te staan.
- Er is sprake van een misverstand. Artikel 14.4 wekt de suggestie dat er plan opgesteld moet worden maar hier is geen sprake van. Het inpassingsplan wordt immers geborgd door artikel 14.5 en dit inpassingsplan is al gemaakt en in het plan verwerkt. Om de verwarring te verhelpen wordt artikel 14.4 verwijderd worden.
- Per abuis is in de plankaart de functie 'Woongebied' over de aanduiding NNB gelegd. Hier moet de functie 'Groen' over komen te liggen en wordt aangepast in de plankaart.

Aanpassing van het omgevingsplan

- De mogelijkheden voor inritten en parkeervoorzieningen worden verwijderd uit artikel 7.1 in de planregels.
- Artikel 14.4 wordt verwijderd.

- In de plankaart wordt de strook waar NNB van toepassing is gewijzigd van 'Woongebied' naar 'Groen'.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 14 januari. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener van de zienswijze vraagt aanpassingen op de volgende punten:

- Het onverharde zandpad in de zomermaanden voor overlast zorgt door opstuivend stof alsmede in de wintermaanden door kuilen en modder onveilige situaties veroorzaken. Daarom vragen wij om het zandpad tot de bosrand te verharderen. Hierna wordt het weer zandpad waardoor het landelijk karakter vanaf het bos ook gewaarborgd blijft.
- Daarnaast ben ik met de gemeente Eersel overeengekomen om de loods (280m²) grenzend aan het zandpad te slopen en een nieuwe kleinere loods te bouwen (150m²). Hierbij dient er een goede toegang tot de ingang van de loods gewaarborgd te worden.
- Wij vragen ons af of de gemeente Eersel voor het onderhoud van 50 meter vanuit de ontsluitingsweg Seniorenhof tot aan de bosrand gaat zorgen. Komt de gemeente Eersel met man en apparatuur om dit te gaan doen? Na de bosrand is het zandpad eigendom van ondergetekende die voor het onderhoud verantwoordelijk is en dit ook netjes gaat onderhouden door kuilen op te vullen, egaal schuiven, etc. Dit gedeelte doen wij al jaren zelf omdat wij recht van overpad moeten geven aan de huizen welke achter ons gelegen zijn.

Beoordeling zienswijze

Om stedenbouwkundige redenen is bewust gekozen om dit stuk onverhard te laten zoals het in de huidige situatie is. Zo blijft er een natuurlijke en rustige uitstraling richting het bos behouden. Daarbij heeft het bos de aanduiding Natuur Netwerk Brabant wat onderstreept dat een natuurlijke en rustige uitstraling gewenst is.

Verder valt het, al dan niet, verbeteren van de verkeerssituatie voor woningen die niet in het plan liggen niet binnen de reikwijdte van het voorliggende plan. De bestaande situatie is al lange tijd zo en het plan verandert dit niet.

Wat betreft onderhoud wordt er in de regel eenmaal per jaar onderhoud gepleegd door de gemeente aan onverharde wegen. Daarnaast wordt er op basis van meldingen onderhoud gepleegd.

Tot slot is er nog een verkeerskundige afweging. Het meeste verkeer heeft als bestemming het seniorenhof. Door enkel de weg naar links, richting het seniorenhof, te asfalteren draagt dit bij aan het verduidelijken van de verkeerssituatie.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 5

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 14 januari. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze

Indiener van de zienswijze komt op basis van de toelichting tot de conclusie dat het noordelijk deel van het zandpad Nardushoek onverhard blijft zoals in de huidige situatie. Het aanhouden hiervan brengt verschillende structurele problemen te weten:

- Overlast door stof in de zomer, waardoor het voor ons niet mogelijk is om was buiten te hangen of gebruik te maken van het terras zonder hinder.

- Slechte toegankelijkheid in de winter, door moddervorming en diepe kuilen, wat zorgt voor een onveilige en moeilijk begaanbare situatie.
- Hoger onderhoudsniveau bij een zandpad, waardoor het risico bestaat dat de staat van de weg sneller verslechtert.

Het verzoek is dan ook om het huidige zandpad volledig te verharderen.

Beoordeling zienswijze

Om stedenbouwkundige redenen is bewust gekozen om dit stuk onverhard te laten zoals het in de huidige situatie is. Zo blijft er een natuurlijke en rustige uitstraling richting het bos behouden. Daarbij heeft het bos de aanduiding Natuur Netwerk Brabant wat onderstreept dat een natuurlijke en rustige uitstraling gewenst is.

Verder valt het, al dan niet, verbeteren van de verkeerssituatie voor woningen die niet in het plan liggen niet binnen de reikwijdte van het voorliggende plan. De bestaande situatie is al lange tijd zo en het plan verandert dit niet.

Tot slot is er nog een verkeerskundige afweging. Het meeste verkeer heeft als bestemming het seniorenhof. Door enkel de weg naar links, richting het seniorenhof, te asfalteren draagt dit bij aan het verduidelijken van de verkeerssituatie.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 6

Disclaimer/preambule: gezien de omvang van de zienswijze is, omwille van de leesbaarheid van deze nota, de betreffende zienswijze samengevat waarbij de kernpunten en concrete verzoeken benoemd en beantwoord zijn.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 21 januari. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

6.1 – Privacy, erfafscheiding en groenstrook (algemeen)

Zienswijze

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om bij de vaststelling van het omgevingsplan:

- Aanvullende regels of voorwaardelijke verplichtingen op te nemen ter bescherming van privacy;
- Expliciet rekening te houden met bestaande woon- en leefkwaliteit van omwonenden.

Beoordeling zienswijze

In de planregels is opgenomen dat vrijstaande woningen in het seniorenhof een maximale goothoogte van 3,5m en maximale bouwhoogte van 8,5m mogen hebben. Dit komt neer op één laag met kap. Voor de overige woningen in het seniorenhof geldt een maximale goothoogte van 3,5m en een maximale bouwhoogte van 7,5m. Dit komt eveneens neer op één laag met kap. Dat al deze woningen maximaal één laag met kap mogen hebben is eveneens vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek. Het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek is als bijlage bij de regels opgenomen en als juridisch kader vastgelegd. Artikel 10.4.2 lid a schrijft namelijk voor dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend als is aangetoond dat er voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek. Doordat de maximale goot- en bouwhoogtes en bouwlagen juridisch zijn vastgelegd zijn mogelijke negatieve privacy-effecten, zoals inkijk, zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast wordt de maximale hoogte voor erfafscheidingen aan de achterzijde van de percelen aan de Zandoerleseweg op 3 meter gezet in de planregels.

Aanpassing van het omgevingsplan

In de planregels wordt de bouwaanduiding afwijking hoogte erfafscheiding gewijzigd naar 3 meter. Verder wordt op de plankaart en in de regels een voorwaardelijke bepaling opgenomen waarin de

inrichting van de groenstrook wordt geborgd. Deze komt te liggen tussen de achtertuinen van de woningen aan de Zandoerleseweg en de nieuwe weg in het seniorenhof.
Er wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze.

6.2 – Openbare verlichting en lichthinder

Zienswijze

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- Expliciete planregels op te nemen voor lage, afgeschermd en zorgvuldig gerichte verlichting;
- In de toelichting te motiveren hoe lichthinder wordt voorkomen

Beoordeling zienswijze

De openbare verlichting wordt ingericht volgens de bestaande richtlijnen aan de hand van lichtberekeningen en een lichtplan. In deze berekening wordt rekening gehouden met het feit dat het een woonstraat betreft en dat er dusdanige armaturen, lampen, hoogtes, etc. gebruikt worden om de overlast tot een minimum te beperken. Deze gedetailleerde uitwerking vindt plaats in de fase van de civieltechnische uitwerking, zoals gebruikelijk is. Daarbij worden in het omgevingsplan enkel regels van algemene strekking opgenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

6.3 – Verkeer en verkeersveiligheid (algemeen)

Zienswijze

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- Monitoring van verkeersveiligheid vast te leggen;
- Aanvullende maatregelen mogelijk te maken indien dat nodig blijkt.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze gaat met name in op de vermeend onveilige verkeerssituatie. Het aanpassen en/of herinrichten van de Zandoerleseweg valt niet onder de reikwijdte van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreffende Nardushoek.

Daarnaast is er bij de herinrichting van de Zandoerleseweg in 2019 gesproken met aanwonenden van de Zandoerleseweg over te nemen maatregelen om de verkeersveiligheid te borgen.

Verkeersremmende maatregelen als drempels en versmallingen werden niet acceptabel geacht door de aanwonenden. Omdat er geen consensus bereikt kon worden onder de aanwonenden zijn er andere maatregelen genomen te weten:

1. Noordelijke komverlegging
 - a. Situatie voorheen: De overgang tussen het 60 km/u-buitengebied en de 30 km/u-zone lag zuidelijker. Het vrijliggende fietspad begon direct bij het verlaten van de kom.
 - b. Huidige situatie: De bebouwde kom is naar het noorden uitgebreid, waardoor de 30 km/u-zone aanzienlijk is vergroot. De nieuwe komgrens bij De Wetering wordt gemarkeerd door een verhoogd kruisingsvlak. Dit creëert een noodzakelijk 'poorteffect', waardoor inkomend verkeer direct wordt gedwongen de snelheid te matigen.
2. Mengen van verkeersstromen
 - a. Situatie voorheen: Fietsers en gemotoriseerd verkeer waren buiten de oude komgrens fysiek gescheiden.
 - b. Huidige situatie: Het voormalige fietspad is omgevormd tot voetpad, gescheiden door een groenstrook. Fietsers maken nu binnen de nieuwe komgrenzen gebruik van de rijbaan. In lijn met Duurzaam Veilig bevordert dit de alertheid van automobilisten en dwingt het een lagere rijnsnelheid af. Voetgangers hebben hierdoor een exclusieve en veilige eigen ruimte.
3. Aanpassing snelheidsremming

- a. Situatie voorheen: Snelheidsremming vond plaats via een verhoogd kruisingsvlak op de oude komgrens en een wegversmalling direct na de bocht bij de Schutsboomstraat.
- b. Huidige situatie: Het verhoogd kruisingsvlak en wegversmalling zijn vervangen door maatregelen over het gehele traject:
 - i. Punaises: De kruisingen met de Schutsboomstraat en de Poelenloop zijn ingericht met punaises (licht verhoogde ronde vlakken). Deze benadrukken de gelijkwaardigheid en dwingen tot remmen bij het kruisen of afslaan.
 - ii. Wegversmalling: Tussen de Poelenloop en De Wetering is een eenzijdige wegversmalling geplaatst. Door de positionering is de voorrang bij tegemoetkomend verkeer inherent geregeld: inkomend verkeer vanuit het buitengebied moet voorrang verlenen aan uitgaand verkeer. Fietzers kunnen de versmalling ongehinderd passeren.

Aanvullend hierop is tijdens het participatietraject voor het plan Nardushoek nogmaals aangegeven door de gemeente dat er bereidheid is om maatregelen te treffen, zij het in een separaat traject, onder de voorwaarde dat de aanwonenden met een unaniem gedragen plan zouden komen. Hierop is geen reactie gekomen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

6.4 – Waterafvoer en schadepreventie

Zienswijze

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- Randvoorwaarden op te nemen voor veilige waterafvoer;
- Te waarborgen dat schade aan bestaande percelen wordt voorkomen.

Beoordeling zienswijze

In het plan is geborgd dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd voor de toename van het verhard oppervlak. In combinatie met de berekeningen die gedaan zijn door het civieltechnisch adviesbureau, die tevens gedeeld en toegelicht zijn met de omwonenden, is wateroverlast niet te verwachten. Daarnaast geldt altijd nog het algemene principe uit het privaatrecht dat er geen hinder mag toegebracht worden aan een ander, bijvoorbeeld door afwatering op een ander perceel. Verdere borging in het TAM-omgevingsplan is niet nodig.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

6.5 – Borging doelgroep senioren en voorkomen functieverwatering

Zienswijze

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- Expliciet te borgen dat het seniorenhof primair bestemd blijft voor senioren;
- Of, indien dat niet mogelijk is, in de toelichting inzichtelijk te maken hoe functieverwatering wordt voorkomen.

Beoordeling zienswijze

Voor de toewijzing van woningen is het op grond van de Huisvestingswet mogelijk specifieke doelgroepen te benoemen die met voorrang een woning toegewezen kunnen krijgen. Aan die specifieke doelgroepen kunnen echter geen criteria worden verbonden die uitsluitend op leeftijd gebaseerd zijn, omdat dit als discriminatie kan worden gezien. De wet zegt namelijk dat regels niet mogen discrimineren op gronden zoals leeftijd, geslacht, ras, godsdienst, seksuele geaardheid, etc. Verder zijn de planregels bewust zo opgesteld, een lage goot- en bouwhoogte, dat een volledig programma op de begane grond moet worden gerealiseerd. Dit heeft als gevolg dat deze woningen levensloopbestendig kunnen worden gemaakt wat bij uitstek aantrekkelijk is voor senioren en ze niet geschikt maakt als gezinswoningen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

6.6 – Zonnepanelen en voorkomen dakopbouwen

Zienswijze

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- Een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor plaatsing van zonnepanelen aan de zijde van bestaande woningen;
- Hiermee tegelijkertijd privacybescherming te borgen.

Beoordeling zienswijze

Tijdens de omgevingsdialoog is aangegeven dat er gezocht zou worden naar een manier om ervoor te zorgen dat het niet mogelijk zou zijn om dakkapellen te plaatsen aan de zuidzijde van de hofwoningen in het seniorenhof. Specifiek gaat het om de dakvlakken die georiënteerd zijn richting de percelen aan de Zandoerleseweg. Dit ten behoeve van de privacy. In het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek is vastgelegd dat zonnepanelen aan deze zijde verplicht zijn en dat dakkapellen niet toegestaan zijn. Gezien er voldaan moet worden aan de het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek om een omgevingsvergunning te krijgen in het gebied is er juridische borging.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

6.7 – Erfafscheiding, groenstrook en landschappelijke inpassing

Zienswijze

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- Erfafscheiding en landschappelijke inpassing juridisch te borgen;
- Beheer en instandhouding van groenstroken vast te leggen.

Beoordeling zienswijze

Voor het beheer wordt er geen borging opgenomen in het omgevingsplan. Het is beleid van de gemeente Eersel om openbaar groen één keer in de vijf jaar te snoeien. Er is geen aanleiding om hiervan af te wijken. Wel wordt in de plankaart en regels, waar de groenstrook is voorzien, een voorwaardelijke bepaling opgenomen worden om de landschappelijke inpassing juridisch te borgen. Er wordt een schets als bijlage toegevoegd waarin staat welke soorten gebruikt dienen te worden. Deze zienswijze wordt deels overgenomen.

Aanpassing van het omgevingsplan

In de planregels wordt de bouwaanduiding afwijking hoogte erfafscheiding gewijzigd naar 3 meter. Verder wordt op de plankaart en in de regels een voorwaardelijke bepaling opgenomen waarin de inrichting van de groenstrook wordt geborgd. Deze komt te liggen tussen de achtertuinen van de woningen aan de Zandoerleseweg en de nieuwe weg in het seniorenhof.

6.8 – Openbare verlichting seniorenhof

Deze zienswijze is inhoudelijk vergelijkbaar met punt 6.2. Voor de beantwoording hiervan wordt dan ook verwezen naar punt 6.2.

Zienswijze 7

Disclaimer/preambule: gezien de omvang van de zienswijze is, omwille van de leesbaarheid van deze nota, de betreffende zienswijze samengevat waarbij de kernpunten en concrete verzoeken benoemd en beantwoord zijn.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 22 januari. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

7.1 – Privacy en erfafscheiding seniorenhof

Zienswijze

In het participatieproces en het individuele overleg zijn concrete uitgangspunten en afspraken besproken over de noodzaak en hoogte van een verhoogde erfafscheiding ter bescherming van de privacy van direct omwonenden/belanghebbende, rekening houdend met het hogere maaiveld, drempelhoogtes en de specifieke situering van het perceel. Deze uitgangspunten zijn in de verdere planuitwerking niet juridisch verankerd in planregels of voorwaardelijke verplichtingen.

Binnen het deelgebied seniorenhof is gekozen voor een open inrichting met wadi en het niet afgraven van het maaiveld. In samenhang met deze keuzes en de aanwezigheid van aanvullende bouwkvelds ontbreekt in het ontwerp TAM-omgevingsplan expliciete duidelijkheid over de maximaal toegestane bouwlagen en bouwhoogte. Hierdoor blijft onduidelijk welke ruimtelijke privacy-effecten juridisch mogelijk zijn, terwijl deze bij maximale invulling – gelet op het hoogteverschil en de ligging van de zijtuin – structureel en onomkeerbaar zijn.

De generieke norm van 2 meter voor erfafscheidingen is onder deze omstandigheden onvoldoende en leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Verzocht wordt om planregels die een effectieve erfafscheiding (circa 2,9 m) mogelijk maken en om deze maatregel expliciet te betrekken bij de beoordeling van privacy-effecten binnen het deelgebied seniorenhof.

Tot slot wordt verzocht het beheer van de groenstrook juridisch te borgen, inclusief een minimale snoefrequentie van eens per twee jaar.

Beoordeling zienswijze

In verschillende keukentafelgesprekken is er gesproken over een verhoogde erfafscheiding. In overleg zijn we toen gekomen tot een systematiek waarin berekend wordt dat vanaf het maaiveld van de nieuwe woningen gerekend wordt. Daarboven op is dan een erfafscheiding van twee meter toegestaan. Dit zou dan uitkomen op 2,50m.

Doordat er tussen de erfafscheiding aan de achterzijde van de Zandoerleseweg en het nieuwe seniorenhof een groenstrook komt die landschappelijk ingepast wordt is een hogere erfafscheiding dan 2m ruimtelijke gezien geen probleem. Dit in combinatie met de wens van zienswijze maakt dat een hoogte van 3m wordt toegestaan voor de erfafscheiding.

In de planregels is opgenomen dat vrijstaande woningen in het seniorenhof een maximale goothoogte van 3,5m en maximale bouwhoogte van 8,5m mogen hebben. Dit komt neer op één laag met kap. Voor de overige woningen in het seniorenhof geldt een maximale goothoogte van 3,5m en een maximale bouwhoogte van 7,5m. Dit komt eveneens neer op één laag met kap. Dat al deze woningen maximaal één laag met kap mogen hebben is eveneens vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek. Het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek is als bijlage bij de regels opgenomen en als juridisch kader vastgelegd. Artikel 10.4.2 lid a schrijft namelijk voor dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend als is aangetoond dat er voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek. Doordat de maximale goot- en bouwhoogtes en bouwlagen juridisch zijn vastgelegd zijn mogelijke negatieve privacy-effecten zoveel mogelijk beperkt.

Voor het beheer wordt er geen borging opgenomen in het omgevingsplan. Het is beleid van de gemeente Eersel om openbaar groen één keer in de vijf jaar te snoeien. Er is geen aanleiding om hiervan af te wijken. Wel wordt in de plankaart en regels, waar de groenstrook is voorzien, een voorwaardelijke bepaling opgenomen om de landschappelijke inpassing juridisch te borgen. Er wordt een schets als bijlage toegevoegd waarin staat welke soorten gebruikt dienen te worden. Deze zienswijze wordt deels overgenomen.

Aanpassing van het omgevingsplan

In de planregels wordt de bouwaanduiding afwijking hoogte erfafscheiding gewijzigd naar 3 meter. Verder wordt op de plankaart en in de regels een voorwaardelijke bepaling opgenomen waarin de inrichting van de groenstrook wordt geborgd. Deze komt te liggen tussen de achtertuinen van de woningen aan de Zandoerleseweg en de nieuwe weg in het seniorenhof.

7.2 – Openbare verlichting seniorenhof

Zienswijze

Tijdens participatie is toegezegd dat lage, zorgvuldig geplaatste openbare verlichting wordt toegepast om lichthinder te voorkomen. Deze toezegging is niet juridisch geborgd.

Gelet op de ligging nabij bosrand, slaapkamers en ecologische waarden (o.a. vleermuizen), wordt verzocht om planmatige borging van lage, afgeschermd verlichting in plaats van uitwerking achteraf.

Beoordeling zienswijze

De openbare verlichting wordt ingericht volgens de bestaande richtlijnen aan de hand van lichtberekeningen en een lichtplan. In deze berekening wordt rekening gehouden met het feit dat het een woonstraat betreft en dat er dusdanige armaturen, lampen, hoogtes, etc. gebruikt worden om de overlast tot een minimum te beperken. Deze gedetailleerde uitwerking vindt plaats in de fase van de civieltechnische uitwerking, zoals gebruikelijk is. Daarbij worden in het omgevingsplan enkel regels van algemene strekking opgenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

7.3 – Verkeersveiligheid Zandoerleseweg

Zienswijze

De Zandoerleseweg is formeel een 40 km/u-weg, maar feitelijk wordt structureel te hard gereden. Eerdere verkeersremmende maatregelen zijn verwijderd zonder vervanging.

De komst van extra ontsluitingen vergroot de risico's. Verzocht wordt om een hernieuwde verkeerskundige beoordeling en concrete afdwingbare maatregelen, in plaats van uitsluitend optische inrichting die in de praktijk onvoldoende effect heeft.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze gaat met name in op de vermeend onveilige verkeerssituatie. Het aanpassen en/of herinrichten van de Zandoerleseweg valt niet onder de reikwijdte van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreffende Nardushoek.

Daarnaast is er bij de herinrichting van de Zandoerleseweg in 2019 gesproken met aanwonenden van de Zandoerleseweg over te nemen maatregelen om de verkeersveiligheid te borgen.

Verkeersremmende maatregelen als drempels en versmallingen werden niet acceptabel geacht door de aanwonenden. Omdat er geen consensus bereikt kon worden onder de aanwonenden zijn er andere maatregelen genomen te weten:

1. Noordelijke komverlegging
 - a. Situatie voorheen: De overgang tussen het 60 km/u-buitengebied en de 30 km/u-zone lag zuidelijker. Het vrijliggende fietspad begon direct bij het verlaten van de kom.
 - b. Huidige situatie: De bebouwde kom is naar het noorden uitgebreid, waardoor de 30 km/u-zone aanzienlijk is vergroot. De nieuwe komgrens bij De Wetering wordt gemarkeerd door een verhoogd kruisingsvlak. Dit creëert een noodzakelijk 'poorteffect', waardoor inkomend verkeer direct wordt gedwongen de snelheid te matigen.
2. Mengen van verkeersstromen
 - a. Situatie voorheen: Fietzers en gemotoriseerd verkeer waren buiten de oude komgrens fysiek gescheiden.
 - b. Huidige situatie: Het voormalige fietspad is omgevormd tot voetpad, gescheiden door een groenstrook. Fietzers maken nu binnen de nieuwe komgrenzen gebruik van de

rijbaan. In lijn met Duurzaam Veilig bevordert dit de alertheid van automobilisten en dwingt het een lagere rijsnelheid af. Voetgangers hebben hierdoor een exclusieve en veilige eigen ruimte.

3. Aanpassing snelheidsremming

- a. Situatie voorheen: Snelheidsremming vond plaats via een verhoogd kruisingsvlak op de oude komgrens en een wegversmalling direct na de bocht bij de Schutsboomstraat.
- b. Huidige situatie: Het verhoogd kruisingsvlak en wegversmalling zijn vervangen door maatregelen over het gehele traject:
 - i. Punaises: De kruisingen met de Schutsboomstraat en de Poelenloop zijn ingericht met punaises (licht verhoogde ronde vlakken). Deze benadrukken de gelijkwaardigheid en dwingen tot remmen bij het kruisen of afslaan.
 - ii. Wegversmalling: Tussen de Poelenloop en De Wetering is een eenzijdige wegversmalling geplaatst. Door de positionering is de voorrang bij tegemoetkomend verkeer inherent geregeld: inkomend verkeer vanuit het buitengebied moet voorrang verlenen aan uitgaand verkeer. Fietsers kunnen de versmalling ongehinderd passeren.

Aanvullend hierop is tijdens het participatietraject voor het plan Nardushoek nogmaals aangegeven door de gemeente dat er bereidheid is om maatregelen te treffen, zij het in een separaat traject, onder de voorwaarde dat de aanwonenden met een unaniem gedragen plan zouden komen. Hierop is geen reactie gekomen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

7.4 – Waterafvoer en constructieve veiligheid

Zienswijze

Langs de erfafscheiding zijn voorzieningen voorzien voor waterafvoer richting wadi. Voor ondergetekende bestaat zorg over uitspoeling, grondverzadiging en stabiliteit van bestaande constructies.

Deze risico's zijn niet concreet beoordeeld of geborgd. Verzocht wordt om duidelijke randvoorwaarden en technische borging in het plan.

Beoordeling zienswijze

In het plan is geborgd dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd voor de toename van het verhard oppervlak. In combinatie met de berekeningen die gedaan zijn door het civieltechnisch adviesbureau, die tevens gedeeld en toegelicht zijn met de omwonenden, is wateroverlast niet te verwachten. Daarnaast geldt altijd nog het algemene principe uit het privaatrecht dat er geen hinder mag toegebracht worden aan een ander, bijvoorbeeld door afwatering op een ander perceel. Verdere borging in het TAM-omgevingsplan is niet nodig.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

7.5 – Borging doelgroep seniorenhof

Zienswijze

Het seniorenhof is gepresenteerd als woonvorm voor senioren, maar deze doelgroep is niet juridisch afdwingbaar geborgd, met name bij koopwoningen.

Verzocht wordt om instrumenten die langdurige gebruik door senioren waarborgen en ongewenste functiewijzigingen of uitbreidingen voorkomen.

Beoordeling zienswijze

Voor de toewijzing van woningen is het op grond van de Huisvestingswet mogelijk specifieke doelgroepen te benoemen die met voorrang een woning toegewezen kunnen krijgen. Aan die specifieke doelgroepen kunnen echter geen criteria worden verbonden die uitsluitend op leeftijd

gebaseerd zijn, omdat dit als discriminatie kan worden gezien. De wet zegt namelijk dat regels niet mogen discrimineren op gronden zoals leeftijd, geslacht, ras, godsdienst, seksuele geaardheid, etc. Verder zijn de planregels bewust zo opgesteld, een lage goot- en bouwhoogte, dat een volledig programma op de begane grond moet worden gerealiseerd. Dit heeft als gevolg dat deze woningen levensloopbestendig kunnen worden gemaakt wat bij uitstek aantrekkelijk is voor senioren en ze niet geschikt maakt als gezinswoningen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

7.6 – Dakkapellen, zonnepanelen en privacybescherming

Zienswijze

Tijdens participatie is afgesproken dat aan de zijde van bestaande woningen geen dakkapellen of dakramen worden toegestaan en dat zonnepanelen op deze dakvlakken worden geplaatst. Deze afspraken zijn essentieel voor privacy, maar ontbreken in de planregels en beeldkwaliteitseisen. Verzocht wordt deze expliciet vast te leggen.

Beoordeling zienswijze

Tijdens de omgevingsdialoog is aangegeven dat er gezocht zou worden naar een manier om ervoor te zorgen dat het niet mogelijk zou zijn om dakkapellen te plaatsen aan de zuidzijde van de hofwoningen in het seniorenhof. Specifiek gaat het om de dakvlakken die georiënteerd zijn richting de percelen aan de Zandoerleseweg. Dit ten behoeve van de privacy. In het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek is vastgelegd dat zonnepanelen aan deze zijde verplicht zijn en dat dakkapellen niet toegestaan zijn. Gezien er voldaan moet worden aan de het Beeldkwaliteitsplan Nardushoek om een omgevingsvergunning te krijgen in het gebied is er juridische borging.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

7.7 – Rechtspositie bestaande bebouwing Zandoerleseweg 11

Zienswijze

De planontwikkeling brengt bestaande, al jaren gebruikte bebouwing ineens in een kwetsbare positie. In het verleden zijn mondelinge toezeggingen gedaan en is jarenlang niet gehandhaafd. Verzocht wordt om erkenning van de bestaande rechtspositie, zorgvuldige overgangsafspraken en een oplossing die niet los wordt gezien van de planontwikkeling Nardushoek.

Beoordeling zienswijze

Het perceel aan de Zandoerleseweg 11 is geen onderdeel van het plangebied. Het feit dat er illegale bebouwing aanwezig is op het perceel aan de Zandoerleseweg 11 is een losstaande zaak en heeft geen betrekking op de gebiedsontwikkeling plan Nardushoek. Omdat het perceel aan de Zandoerleseweg 11 geen onderdeel uitmaakt van het plangebied Nardushoek verandert of verslechtert de rechtspositie niet op basis van het TAM-omgevingsplan Nardushoek. De planologische en juridische situaties van de Zandoerleseweg 11 en het plangebied Nardushoek staan los van elkaar.

Vanuit het college zijn geen toezeggingen gedaan of afspraken gemaakt. Ook zijn er geen overgangsafspraken gemaakt. Wel loopt er een traject om te kijken of eventuele legalisering van de illegale bebouwing voorstelbaar is onder voorwaarden.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

7.8 – Ontbreken van deugdelijk gemotiveerde keuze om niet af te graven

Zienswijze

De gemeente stelt dat afgraven van het maaiveld niet mogelijk is, maar levert hiervoor geen concrete, toetsbare onderbouwing, terwijl omliggende percelen in het verleden wel zijn afgegraven.

Verzocht wordt om een transparante motivering of aanvullende onderbouwing, mede vanwege de directe gevolgen voor privacy, waterhuishouding en erfafscheidingen.

Beoordeling zienswijze

In een ruimtelijke onderbouwing hoeft niet onderbouwd te worden waarom de keuze wordt gemaakt om iets niet te doen wanneer hier geen ruimtelijke reden voor is. Om deels aan de zienswijze tegemoet te komen wordt hier een onderbouwing gegeven voor het niet afgraven van het plangebied: Het afgraven van de toplaag is bodemfysisch onwenselijk. De bestaande toplaag is in de loop der jaren opgebouwd en verdicht en vormt een relatief stabiele overgang naar de onderliggende lagen. Door deze laag te verwijderen wordt de natuurlijke bodemopbouw verstoord, wat kan leiden tot verminderde draagkracht, ongelijkmatige zettingen en een slechter voorspelbaar bodemgedrag. Vanuit bodemfysisch oogpunt verdient het daarom de voorkeur de bestaande bodemstructuur zoveel mogelijk intact te laten.

Voor de waterhuishouding is afgraven niet noodzakelijk. In de nieuwe inrichting kan de waterhuishouding doelgericht en beheersbaar worden gereguleerd door middel van waterberging, infiltratievoorzieningen en een gecontroleerde afvoer. Regenwater kan binnen het plangebied worden vastgehouden en vertraagd afgevoerd, waardoor piekbelastingen worden voorkomen. Hiermee is het waterbeheer volledig stuurbaar en afgestemd op zowel reguliere als extreme neerslagsituaties. Daarnaast wordt de nieuwe situatie zodanig ingericht dat er geen hydrologische invloed ontstaat op omliggende, lager gelegen terreinen. Door een gesloten watersysteem, maaiveldmodellering zonder afschot naar buiten het plangebied en eventuele fysieke scheidingen, wordt voorkomen dat water afstroomt naar aangrenzende percelen. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie van de omgeving.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

7.9 – Ontbreken van juridische borging onderzoeksbijlagen

Zienswijze

In meerdere bijlagen (o.a. Quicksan natuurwetgeving) worden mitigerende maatregelen benoemd, zoals aandacht voor vleermuizen, verlichting en groenbeheer.

Deze conclusies zijn echter niet vertaald naar bindende planregels. Daarmee ontbreekt juridische zekerheid. Verzocht wordt om een algemene borgingsbepaling die uitvoering en instandhouding van deze maatregelen garandeert.

Beoordeling zienswijze

De indiener van de zienswijze verwijst specifiek naar ecologisch onderzoek. Op basis van het relativiteitsvereiste (artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht) is dit voor de indiener als omwonende geen direct belang. Bij de toepassing van het relativiteitsvereiste gaat het om de relatie tussen het *gestelde belang* en het *beschermingsbereik van de norm* waarop een beroep wordt gedaan. Gezien soortenbescherming een algemeen belang is kan een natuurlijke rechtspersoon hier geen beroep op doen.

Daarbij komt hier het gegeven terug uit de beantwoording van zienswijze 7.2 dat planregels in het omgevingsplan regels van algemene strekking dienen te zijn. De bedoelde mitigerende maatregelen zijn van een dusdanig detailniveau dat dit niet meer van algemene strekking is.

Voor de mitigerende maatregelen die voort zijn gekomen uit het ecologische onderzoek zijn dus weliswaar geen concrete planregels opgesteld maar wel opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Totaal aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

- Artikel 7.1 lid e en g verwijderd.
- Artikel 14.3 is vervangen door: *Het is verboden de gronden en bouwwerken ter plaatse van het werkingsgebied 'Wonen' te gebruiken indien de waterberging niet binnen 2 maanden na realisatie van de eerste woning is gerealiseerd. De waterberging dient in elk geval 3 jaar na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De bergingsopgave wordt daarbij gebaseerd op 0,06 m³ per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak.*

- Artikel 14.4 is verwijderd.
- De maximale hoogte van 2,5 meter bij de aanduiding 'Bouwaanduiding – specifieke bouwaanduiding afwijking hoogte erfafscheiding' is verhoogd naar 3 meter
- Artikel 14.5 wordt 14.4
- Artikel 14.5 wordt: 'Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing – groenstrook seniorenhof'. De inhoud van artikel 14.4, voorheen 14.5, wordt overgenomen met de aanpassing dat het hier specifiek gaat om de groenstrook aan de zuidkant van het seniorenhof en ten noorden van de percelen aan de Zandoerleseweg. Daarnaast wordt toegevoegd aan lid b: '2 jaar na oplevering van de woningen *aan het seniorenhof*'.
- Er is een artikel toegevoegd voor de functie 'Water'. Deze komt inhoudelijk overeen met de bestemming 'Water' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening'.

Verbeelding

- Er is een functieaanwijzing op de strook gelegd tussen het seniorenhof en de percelen aan de Zandoerleseweg: 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing groenstrook seniorenhof'
- De nieuwe A-watergang, de huidige beek die opgeschoven wordt, krijgt de functie water.
- De strook groen in het noorden van het seniorenhof met de aanduiding 'Landschappelijke inpassing' is vervangen door een aanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant'.
- De strook groen en de aanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' in het noorden van het seniorenhof zijn verlengd tot aan de functie verkeer.

Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting op pagina 28 onder artikel 5.8 lid 2 OV provincie Noord Brabant wordt verwezen naar 'Gebiedsvisie Knegsel'. Dit is vervangen door 'Zoeklocatie Knegsel en randvoorwaarden ontwikkeling'. De bijlage 'Gebiedsvisie Knegsel' is eveneens vervangen door het document 'Zoeklocatie Knegsel en randvoorwaarden'.