TRCADVOCATEN

25ik.0079

Gemeenteraad van Eersel
Postbus 12
5520 AA EERSEL

GEMEENTE EERSEL
31 JAN. 2025
Afd. RU DSG.
Reg.nr.

| mr. H.J. Rosens m.c.l.
| mr. R.B.J.M. van der Linden
| mr. J. Hellendoorn
| mr. E.J.M. Vannisselroy
| mr. T.I.P Jeltema
| mr. C.W.H.M. Uitdehaag
| mr. G.G.J. van Kooten
| mr. G.D. Bosman
| mr. M.J.C. van den Hoff
| mr. E.H.J. Plass
| mr. E. Geerings
| mr. M.J.G.A. Filemon
| mr. B.F.H.L van Campfort
| mr. R.R.C. Rosens
| mr. F.A.R Verhaegh
| mr. A. Moonen-Šabanović
| mr. T.W.B. van Ballegooij
| mr. S.J.M.M. Huijbers

Per aangetekende post en op voorhand per e-mail: gemeente@eersel.nl

Veldhoven, 30 januari 2025

Inzake : [redacted] Omgevingsplan Veldhoek
Uw kenmerk : zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan Veldhoek
Ons kenmerk : EG/D106962
E-mail : [redacted]

Geachte heer, mevrouw,

In deze zaak treed ik op voor [redacted] wonende in Eersel [redacted] hierna nader te noemen "cliënt".

Blijkens een publicatie van het college van burgemeester en wethouders van Eersel ligt van 24 december 2024 tot 4 februari 2025 voor eenieder het ontwerp Tam-omgevingsplan Veldhoek in Eersel ter inzage (zie **bijlage 1**).

Dit ontwerp Tam-omgevingsplan (hierna: "het plan") betreft een uitbreiding van het woongebied aan de zuidkant in Eersel achter de Steenstraat, Plaatse en Heibloem. Dit plan maakt de ontwikkeling van maximaal 190 woningen mogelijk.

Cliënt is eigenaar van de woningen gelegen aan [redacted] Het perceel van cliënt is kadastraal bekend, gemeente Eersel, [redacted] Zijn perceel met de twee bestaande woningen maakt deel uit van het plangebied Veldhoek.

Cliënt kan zich met dit plan niet verenigen. Cliënt maakt hierbij gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

1. Bebouwing

Zoals hiervoor opgemerkt, zijn de woningen van cliënt meegenomen in het omgevingsplan. Het perceel van cliënt krijgt in dit plan grotendeels de enkelbestemming "Woongebied", deels de bestemming "Tuin", de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 4.2", de bouwaanduiding "vrijstaand" met de maatvoering "aantal woningen: 1", zie onderstaande verbeelding van het plan.

Wij verrichten onze diensten uitsluitend onder toepasselijkheid van de algemene voorwaarden, die op de achterzijde van deze brief staan afgedrukt en zijn gepubliceerd op onze website. In deze algemene voorwaarden is onder meer een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.

ALGEMENE VOORWAARDEN TRC ADVOCATEN B.V.

1. TOEPASSELIJKHEID

1.1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle lopende en nieuwe overeenkomsten tussen TRC Advocaten en opdrachtgever (hierna: "de Cliënt"), daaronder begrepen iedere vervolgopdracht of gewijzigde of aanvullende opdracht, en verder alle (rechts)handelingen van TRC Advocaten met, voor of jegens de Cliënt, inclusief buitencontractuele verbintenissen. De toepasselijkheid van inkoopvoorwaarden en/of andere voorwaarden van de Cliënt wordt door TRC Advocaten uitdrukkelijk van de hand gewezen.

1.2. Van deze algemene voorwaarden kan slechts schriftelijk worden afgeweken.

1.3. Deze voorwaarden zijn zowel in de Nederlandse als in de Engelse taal opgesteld. Bij enig verschil van inhoud, strekking of interpretatie is de Nederlandse tekst bepalend.

2. RECHTSBETREKKING UITSLUITEND MET TRC ADVOCATEN

2.1. Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door TRC Advocaten. Dit geldt ook wanneer de Cliënt zijn opdracht uitdrukkelijk of stilzwijgend verstrekt met het oog op uitvoering door een of meer bepaalde aan TRC Advocaten verbonden personen. Onder het begrip "aan TRC Advocaten verbonden personen" vallen alle voormalige, huidige en toekomstige (a) directe of indirecte aandeelhouders van TRC Advocaten (Partners), (b) groeps-, holding-, werk-, pensioen- of andere gerelateerde entiteiten van TRC Advocaten of haar partners, (c) elke aan TRC Advocaten gerelateerde Stichting Beheer Derdengelden, en (d) werknemers, adviseurs, bestuurders, stagiairs, uitzendkrachten, freelancers, of andere personen die in enige andere hoedanigheid voor TRC Advocaten werkzaam zijn. De term personen omvat zowel rechtspersonen als natuurlijke personen.

2.2. TRC Advocaten voert opdrachten uitsluitend uit ten behoeve van de Cliënt. Derden kunnen geen rechten ontlenen aan een opdracht, aan de inhoud van verrichte werkzaamheden en aan de wijze waarop al dan niet uitvoering aan de opdracht is gegeven.

2.3. Het is de Cliënt niet toegestaan de rechten uit een opdracht, anders dan met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijk verleende toestemming van TRC Advocaten, onder welke titel ook aan derden over te dragen.

3. VERPLICHTINGEN PARTIJEN

3.1. TRC Advocaten zal zich inspannen de overeenkomst met de Cliënt met de vereiste zorgvuldigheid van een redelijk handelend en redelijk bekwaam advocaat uit te voeren. TRC Advocaten staat evenwel niet in voor het bereiken van het beoogde resultaat.

3.2. De Cliënt is gehouden om - zowel gevraagd als ongevraagd - alle informatie die van belang is voor de correcte uitvoering van de overeenkomst tijdig en volledig aan TRC Advocaten te verstrekken. De Cliënt staat in voor de juistheid en volledigheid van alle aan TRC Advocaten verstrekte gegevens en informatie.

4. FACTURERING EN BETALING

4.1. Betaling van de declaraties van TRC Advocaten dient, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, te geschieden binnen 14 dagen na de factuurdatum.

4.2. De Cliënt dient tijdig, te weten binnen 30 dagen na de factuurdatum, zijn eventuele bezwaren tegen de inhoud van de declaratie schriftelijk aan TRC Advocaten kenbaar te maken, bij gebreke waarvan zijn eventuele aanspraken komen te vervallen.

4.3. Bij overschrijding van de betalingstermijn als bedoeld in artikel 4.1. is de Cliënt van rechtswege in verzuim en is hij over (het niet betaalde deel van) het factuurbedrag inclusief BTW vertragingsrente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldatum van de factuur tot de datum van betaling. In het geval de Cliënt een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de vertragingsrente gelijk aan de dan geldende wettelijke rente ex artikel 6:119 BW, vermeerderd met een opslag van 2%. In het geval de Cliënt een rechtspersoon is of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de Cliënt - in afwijking van het voorgaande - de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd.

4.4. De Cliënt heeft niet het recht van verrekening of opschorting.

4.5. De Cliënt is gehouden tot het stellen van zekerheid en/of tot inbetalinggeving, indien opeisbare vorderingen van TRC Advocaten op de Cliënt onvoldaan blijven. TRC Advocaten is in een dergelijk geval tevens gerechtigd de werkzaamheden op te schorten, ook in andere zaken die ten behoeve van de Cliënt in behandeling zijn. TRC Advocaten is niet aansprakelijk voor eventueel uit een dergelijke opschorting voortvloeiende schade.

4.6. Alle buitengerechtelijke kosten van TRC Advocaten die verband houden met de invordering van haar vorderingen komen voor rekening van de Cliënt. Deze worden voor een rechtspersoon of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf vastgesteld op 15% van het in hoofdsom verschuldigde en voor natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op hetgeen ingevolge de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het bijbehorende Besluit verschuldigd is.

4.7. In het geval een opdracht wordt gegeven door meerdere Cliënten, zijn alle Cliënten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit die opdracht voortvloeien en/of daarmee verband houden.

5. AANSPRAKELIJKHEID

5.1. Zodra de Cliënt een gebeurtenis of omstandigheid, die aanleiding geeft of kan geven tot aansprakelijkheid van TRC Advocaten, ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, is de Cliënt gehouden om binnen één maand, met bescheiden gestaafd en deugdelijk onderbouwd, het bestaan van deze pretense aanspraak jegens TRC Advocaten schriftelijk aan TRC Advocaten mede te delen, bij gebreke waarvan iedere aanspraak tegen TRC Advocaten vervalt.

5.2. Een vorderingsrecht, waaronder maar niet uitsluitend een aanspraak op schadevergoeding, van de Cliënt jegens TRC Advocaten vervalt in ieder geval 12 maanden na het moment waarop de Cliënt bekend werd of redelijkerwijs kon zijn met het bestaan van het vorderingsrecht.

5.3. Een fout of onzorgvuldigheid in de dienstverlening kan uitsluitend leiden tot aansprakelijkheid van TRC Advocaten. Deze aansprakelijkheid van TRC Advocaten is in totaliteit steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de door TRC Advocaten gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering (BAV) wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat ingevolge die BAV in het desbetreffende geval voor rekening van TRC Advocaten komt.

5.4. Indien, om welke reden dan ook, de aansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat, is de aansprakelijkheid van TRC Advocaten beperkt tot tweemaal het bedrag van het honorarium dat in de in de desbetreffende zaak in de twaalf maanden voorafgaand aan het ontstaan van de schade in rekening is gebracht aan de Cliënt, zulks tot een maximum van € 50.000.

5.5. TRC Advocaten is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade en/of gevolgschade, waaronder maar niet uitsluitend bedrijfsschade, stagnatieschade, gederfde winst, geleden verlies, verlies van mogelijkheden, gemiste besparingen en schade van derden.

5.6. De aansprakelijkheid van TRC Advocaten gaat nooit verder dan het bepaalde in deze algemene voorwaarden, ongeacht of er sprake is van vorderingen uit hoofde van overeenkomst of uit anderen hoofde, zoals onrechtmatige daad.

5.7. Als de opdracht afkomstig is van meerdere Cliënten, dan geldt de beperking van de aansprakelijkheid zoals opgenomen in deze algemene voorwaarden ten opzichte van alle Cliënten gezamenlijk en niet voor iedere Cliënt apart. In het geval van een aansprakelijkheid, is het aan de Cliënten hoe zij het uitbetaalde bedrag onderling verdelen.

5.8. De in deze algemene voorwaarden opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en -uitsluitingen gelden ook voor het geval ten onrechte een opdracht geweigerd mocht zijn en daaruit schade mocht voortvloeien.

5.9. Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 3, gelden de bepalingen en voorwaarden, opgenomen in deze algemene voorwaarden, daaronder begrepen de aansprakelijkheidsbeperkingen en -uitsluitingen, niet alleen ten behoeve van TRC Advocaten, maar kan hierop ook een beroep worden gedaan door en ten behoeve van alle personen betrokken bij de uitvoering van de opdracht en/of op wie in verband daarmee, op welke grondslag ook, enige aansprakelijkheid rust of op enige wijze zou kunnen rusten, de aan TRC Advocaten verbonden personen als bedoeld in artikel 3.1, alsmede alle respectievelijke rechtsopvolgers onder algemene titel. Het bepaalde in dit artikel, alsmede alle overige bepalingen in deze algemene voorwaarden die beogen rechten ten behoeve van de in de eerste volzin van dit artikel bedoelde derden te creëren, zijn mede bedoeld als een ten behoeve van hen om niet overeengekomen onherroepelijk derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 lid 4 BW.

5.10. De Cliënt vrijwaart TRC Advocaten en alle in artikel 5.9. genoemde overige personen tegen alle aanspraken van derden die op enige wijze verband houden met of voortvloeien uit de gegeven opdracht en/of de werkzaamheden die voor de Cliënt zijn verricht. Deze vrijwaring omvat mede de kosten van juridische bijstand.

6. INSCHAKELING VAN DERDEN

6.1. TRC Advocaten is bevoegd om in verband met de uitvoering van opdrachten derden in te schakelen. De Cliënt geeft TRC Advocaten op voorhand toestemming om de gegevens, die voor de derden nodig zijn voor de uitvoering van de opdracht, zulks ter beoordeling van TRC Advocaten, aan hen te overleggen. De keuze van door TRC Advocaten in te schakelen derden zal, waar mogelijk en in redelijkheid aangewezen, plaatsvinden in overleg met de Cliënt en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid.

6.2. Indien TRC Advocaten in verband met de uitvoering van opdrachten derden inschakelt, dan is zij bevoegd om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen die deze derden hanteren mede namens Cliënten van TRC Advocaten te aanvaarden. Iedere eigen aansprakelijkheid van TRC Advocaten voor eventuele fouten van deze derden is uitgesloten.

7. DERDENGELDEN

7.1. Bij de uitvoering van de opdracht kunnen TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten gelden ontvangen van Cliënten en derden. TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten zullen deze gelden storten bij een door Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten uitgekozen bank. TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten zijn niet aansprakelijk in het geval de gekozen bank zijn verplichtingen niet nakomt.

8. GEGEVENSBESCHERMING EN COMPLIANCE

8.1. Alle elektronische communicatie, waaronder e-mail, geldt als schriftelijk. De Cliënt stemt ermee in dat TRC Advocaten gebruik maakt van digitale communicatiemiddelen en diensten voor opslag van gegevens. TRC Advocaten is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit het gebruik daarvan.

8.2. TRC Advocaten is wettelijk verplicht de identiteit van haar Cliënten en haar uiteindelijke belanghebbenden vast te stellen en verrichte en/of voorgenomen ongebruikelijke transacties aan de autoriteiten te melden, zonder de Cliënt hierover te informeren. Potentieel agressieve belastingstructuren die op of na 25 juni 2018 toepasbaar zijn, moeten met ingang van 2020 worden gemeld bij de Belastingdienst. Door het geven van de opdracht bevestigt de Cliënt dat hij op de hoogte is van deze regelgeving en verklaart hij volledige medewerking te zullen verlenen aan de uitvoering van deze regelgeving.

8.3. TRC Advocaten is verwerkingsverantwoordelijke zoals vastgelegd in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Zij verwerkt persoonsgegevens van haar Cliënten en daar werkzame personen voor optimale dienstverlening en voldoening aan wettelijke verplichtingen. Zie voor meer informatie: https://www.trc-advocaten.nl/algemene-zaken/privacy-verklaring.

8.4. TRC Advocaten houdt in verband met de uitvoering van de opdracht een dossier en neemt passende maatregelen om dit dossier te beschermen tegen inbreuken op de beveiliging, vertrouwelijkheid of integriteit. Het dossier blijft eigendom van TRC Advocaten. Het dossier wordt bewaard gedurende een periode die voor een zorgvuldige beroepsuitoefening passend is, dit met inachtneming van de krachtens wet- en regelgeving geldende bewaartermijnen.

9. KLACHTEN

9.1. Op onze dienstverlening is de klachtenregeling van TRC Advocaten van toepassing. Deze is te vinden op https://www.trc-advocaten.nl/algemene-zaken/klachtenprocedure.

10. RECHT- EN FORUMKEUZE

10.1. Op alle rechtsbetrekkingen met TRC Advocaten is Nederlands recht van toepassing.

10.2. Alle geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, behoudens indien dwingende wettelijke competentieregels anders bepalen en onverminderd het bepaalde in artikel 9.



De verbeelding en de planregels tezamen geven aan wat op een locatie is toegestaan. De verbeelding geeft aan dat op het gehele perceel slechts één (vrijstaande) woning is toegestaan. De bestaande woningen zijn ten onrechte niet op de verbeelding weergegeven, terwijl dit plan het nieuw juridisch-planologische kader gaat vormen.

De bestaande woningen dienen – om te voorkomen dat deze wegbestemd worden en onder het overgangsrecht komen te vallen – op de verbeelding te worden weergegeven.

Onderstaande verbeelding behoort bij het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Onderstaande verbeelding toont bij de maatvoering "maximum aantal wooneenheden: 2".



Ook uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2e herziening blijkt ook dat de twee wooneenheden betrekking hebben op het perceel van cliënt. Onderstaande passage uit de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2e herziening geeft weer dat er twee woningen op het perceel van client zijn gesitueerd.

[redacted]

Huidige situatie	De locatie betreft deels een woonbestemming met 2 woningen en deels gronden welke zijn bestemd als Agrarisch.
Beoogde situatie	Het agrarisch grondgebruik is beëindigd. De gronden zijn in gebruik bij de woningen. De bestemming 'Agrarisch' wijzigt naar 'Wonen'.
Situatieschets	De bestemming 'Wonen' wordt uitgebreid, op het aanvullende gedeelte mogen geen woningen worden opgericht. De gronden zijn in gebruik als tuin. [redacted]

De rechtszekerheid brengt met zich mee dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt bestemd in het plan. Dat is thans ten onrechte niet gebeurd aangezien de twee bestaande woningen niet in op de verbeelding zijn opgenomen en het maximum aantal woningen op het perceel slechts één bedraagt.

Overigens lijkt het ook niet de intentie dat bestaande woningen weg te bestemmen.

In artikel 9.4.1, onder a, van de planregels staat: "Ter plaatse van de waarde 'aantal woningen' is het maximum aantal toegestane woningen, niet zijnde de bestaande woningen, de daar bepaalde waarde. De intentie is op de verbeelding het maximum aantal nieuw te bouwen woningen weer te geven. Dit laat echter onverlet dat bestaande woningen ook op de verbeelding dienen te worden weergeven.

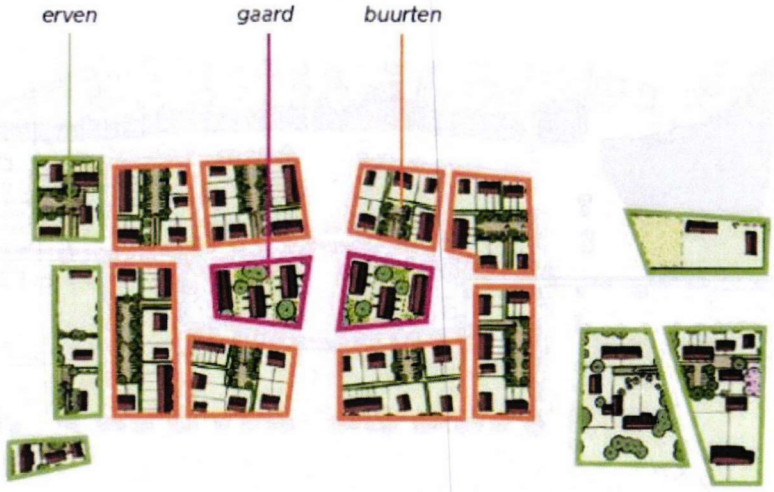
Ook uit de toelichting op plan valt af te leiden dat het niet de bedoeling is dat bestaande woningen worden wegbestemd. Het is juist de bedoeling om op het perceel van cliënt één extra woning toe te staan. In de toelichting staat dat de aanduiding van de vrijstaande

woning betrekking heeft op een nieuw te bouwen woning, hetgeen overeenstemt met het bepaalde in artikel 9.4.1, onder a, van de planregels.

Verder tonen de figuren 4 en 5 in de toelichting (zie de navolgende figuren) aan dat het de bedoeling is een nieuw te bouwen vrijstaande woning toe te staan op het perceel [redacted]



Figuur 4 uit de toelichting



Figuur 5 uit de toelichting

De intentie is aldus dat de bestaande woningen op het perceel [redacted] worden behouden en één nieuw te bouwen woning (op het perceel [redacted] met nummer [redacted] wordt toegestaan. De maatvoering "aantal woningen: 1" zoals in het ontwerpplan

weergegeven op de verbeelding dient bij het perceel van cliënt te worden gewijzigd in "maatvoering "aantal woningen: 3".

Gelet op het voorgaande dient de verbeelding bij het plan aangepast te worden en wel zodanig dat op het (kadastrale) perceel met nummer [redacted] twee woningen zijn toegestaan (de bestaande woningen) en op het kadastrale perceel met nummer [redacted] (eventueel samengevoegd met nummer [redacted] één (vrijstaande) woning (nieuwbouw) is toegestaan.

Ter verduidelijking worden hierna twee kadastrale kaarten met de perceelnummers getoond.

[redacted]

Cliënt verzoekt u het kadastrale perceel met nummer [redacted] uit dit plan te halen zodat op dit perceel de bestemmingsplannen Buitengebied 2017 en Buitengebied 2017, 2e herziening (onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Eersel) blijven vigeren waarin twee woningen zijn toegestaan.

Een andere optie is op de verbeelding bij het perceel met nummer [redacted] bij maatvoering "aantal woningen: 2" en bij het perceel met nummer [redacted] bij maatvoering "aantal woningen: 1" op te nemen.

2. Bestemming "Tuin"

Daarnaast krijgt een deel van het perceel met nummer [redacted] (welk deel direct aan [redacted] grenst) de enkelbestemming "Tuin". Het betreft een oppervlakte van circa 250 m² (circa 50 meter breed en circa 5 meter diep), zie onderstaande verbeelding.



De huidige bestemming "Wonen" in de betreffende strook van het perceel komt daardoor te vervallen.

Op de gronden met de bestemming "Tuin" zijn uitsluitend tuinen, erven, verhardingen en in- en uitritten toegestaan. Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in artikel 22.26 en 22.27, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

In artikel 7.2.2 onder b van de planregels is bepaald dat het college een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde kan verlenen als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

1. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,80 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
2. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Cliënt kan zich met de bestemming "Tuin" niet verenigen.

In artikel 24.2.4 van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is ten aanzien van de hoogte van de van erfafscheidingen 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 meter en 2,25 meter achter de voorgevel bedraagt".

De mogelijkheid om een hogere erfscheiding op te richten, komt door de toekenning van de bestemming "Tuin" te vervallen.

Cliënt heeft echter een gaas hekwerk (hoger dan 1 meter) aan de voorzijde van zijn perceel opgericht. Dit hekwerk loopt parallel aan [redacted] zie onderstaande foto.



Dit hekwerk wordt door de bestemmingswijziging onder het overgangsrecht gebracht. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de bestaande situatie.

Bovendien wil cliënt de mogelijkheid behouden om een hogere erfscheiding (deels voor de voorgevellijn gelegen) op te richten, zoals het geval is bij [redacted] indien een ontsluitingsweg direct naast zijn perceel zal worden aangelegd. Onderstaande foto toont de erfscheiding bij de woning aan [redacted] De erfscheiding met een hoogte van 2 meter is deels voor de voorgevellijn gelegen.



De mogelijkheid voor cliënt om een vergelijkbare erfscheiding (zoals hiervoor getoond) op zijn perceel te bouwen, komt door de bestemmingswijziging te vervallen.

Daarnaast is onduidelijk waarom de bestemming "Tuin" wel aan het perceel van cliënt is toegekend, maar niet aan de percelen gelegen aan [redacted] Hierin dient één lijn te worden getrokken.

Het plan is op dit punt niet deugdelijk gemotiveerd. Het plan is in strijd met artikel 3:2 en 3:46 Awb.

3. Waterberging

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".

Het perceel van cliënt valt onder het werkingsgebied "Woongebied" en daarmee onder voormeld verbod. Dit heeft tot gevolg dat zodra het omgevingsplan in werking is getreden, maar de waterberging niet tijdig is gerealiseerd, de bestaande woningen niet mogen worden gebruikt. De planwetgever zal dit niet bedoeld hebben. De bedoeling zal zijn uitsluitend de (percelen met de) nieuwbouwwoningen onder dit verbod te brengen. Aan dit artikel zal moeten worden toegevoegd dat dit niet geldt voor (de gronden met) de bestaande woningen in dit werkingsgebied.

4. Landschappelijke inpassing

In artikel 14.4 van de planregels is een regeling over landschappelijke inpassing opgenomen. In dit artikel is bepaald dat "het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen in woningen ter plaatse van het werkingsgebied 'Woongebied' uitsluitend is toegestaan indien:

a. een landschappelijke inpassing is opgesteld;
b. de landschappelijke inpassing voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant of de rechtsopvolger daarvan;
c. ten minste 1% van de grondopbrengsten dient te worden geïnvesteerd als landschappelijke kwaliteitsverbetering;
d. 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".

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 onder a tot en met d. Zolang aan deze vereisten – na de inwerkingtreding van het plan – nog niet aan is voldaan,

heeft deze regeling tot gevolg dat de gronden bestemd voor wonen niet mogen worden gebruikt. Deze bepaling kan geen betrekking hebben op de bestaande woningen die in het werkingsgebied vallen. Aan artikel 14.4 moet worden toegevoegd dat dit niet geldt voor de gronden in het werkingsgebied waarop bestaande woningen zijn gelegen.

5. Ontsluiting en verkeer

Cliënt kan zich voorts niet verenigen met de voorziene ontsluitingsweg aan [redacted]

Beoogd is het nieuwe woongebied te ontsluiten op zowel Stokkelen als Heibloem. Laatstgenoemde ontsluitingsweg is direct naast het perceel van cliënt voorzien.

De voorziene ontsluitingsweg heeft tot gevolg dat cliënt en zijn gezin wordt geconfronteerd met de afwikkeling van een forse verkeersgeneratie direct naast zijn perceel. Dat leidt tot geluidsoverlast door (remmende, optrekkende en stationair draaiende) voertuigen.

Door de voertuigen die vanaf [redacted] de (ontsluitings)weg indraaien, zal cliënt voorts worden geconfronteerd met lichtoverlast vanwege de felle verlichting van koplampen die in zijn woning schijnen.

Met de belangen van cliënt en zijn gezin is op geen enkele wijze rekening gehouden, terwijl er aanvaardbare alternatieve mogelijkheden bestaan om het plangebied te ontsluiten waarbij cliënt en zijn gezin geen, althans minder overlast zal ondervinden.

In opdracht van de gemeente Eersel heeft Accent adviseurs ("Aa") een verkeersonderzoek verricht. Aa heeft op basis van het woningbouwprogramma een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie van de nieuwe woonwijk. De verkeersgeneratie is vastgesteld op 1.342 voertuigen per etmaal. Geschat is dat 60% van het verkeer richting Eindhoven/Veldhoven, 20% richting Hapert/ Bladel en 20% richting Bergeijk/ Valkenswaard rijdt.

Er zijn door Aa vervolgens drie ontsluitingsvarianten onderzocht, namelijk:

- Variant 1: Verkeersontsluiting via Stokkelen
  Om de wijk aan de oostzijde te ontsluiten op de gebiedsontsluitingsweg Stokkelen zijn meerdere percelen beschikbaar. Er wordt geen gebruik gemaakt van Plaatse voor het autoverkeer. De ontsluitingsroute naar de woonwijk kruist deze fietsroute, fietsers krijgen voorrang op het autoverkeer en de oversteek wordt verkeersveilig vormgegeven.
- Variant 2: Verkeersontsluiting via Heibloem
  Via de erftoegangsweg Heibloem is er een verbinding via de Voortseweg naar de Kapelweg, de dichtstbijzijnde gebiedsontsluitingsweg.
- Variant 3: Verkeersontsluiting via Stokkelen en Heibloem.
  De wegenstructuur in de woonwijk moet zorgen voor een verdeling van het verkeer

over Stokkelen en Heibloem, waarbij het overgrote deel van de verkeersbewegingen (naar schatting ongeveer 70%) via Stokkelen gaat.

De verkeersintensiteiten in de drie varianten zijn met elkaar vergeleken en in figuur 15 van het verkeersonderzoek weergegeven. Figuur 15 uit het verkeersonderzoek is hierna weergegeven.

Thermometer punt	Straatnaam	Intensiteit in variant 1 (via Stokkelen) incl woningbouw 2040	Intensiteit in variant 2 (via Heibloem) incl woningbouw 2040	Intensiteit in variant 3 (via Heibloem en Stokkelen) incl woningbouw 2040	Beoogde maximum verkeersintensiteit volgens Duurzaam Veilig
1a	Heibloem (ri Eersel)	1.200	2.100	1.500	3.000
1b	Heibloem - Voort (ri Bergeijk)	1.200	1.600	1.300	3.000
2	Voortseweg	2.700	3.600	3.000	4.000
3	Steenstraat	800	900	800	4.000
4	Plaatse	200	200	200	< 1.000
5	Bergeijksedijk	6.100	5.300	5.900	> 10000
6a	Stokkelen (ri Eersel)	5.000	4.100	4.800	> 10.000
6b	Stokkelen (ri Bergeijk)	4.500	4.100	4.400	> 10.000
7	Stokkelen (zuidelijk deel)	6.700	6.700	6.700	> 10000
8	Willibrorduslaan	7.400	7.000	7.300	10.000
9	Kerkstraat	4.900	[illegible]	4.900	5.000
10	Kapelweg	3.100	3.400	3.200	5.000
11	Schadewijkstraat	3.700	3.600	3.600	5.000
12	Hazenstraat (westelijk deel)	2.700	2.700	2.700	4.000
13	Broekstraat (oostelijk deel)	2.300	2.600	2.400	4.000

figuur 15: geschatte verkeersintensiteiten per variant in motorvoertuigen per etmaal (gemiddelde werkdag)

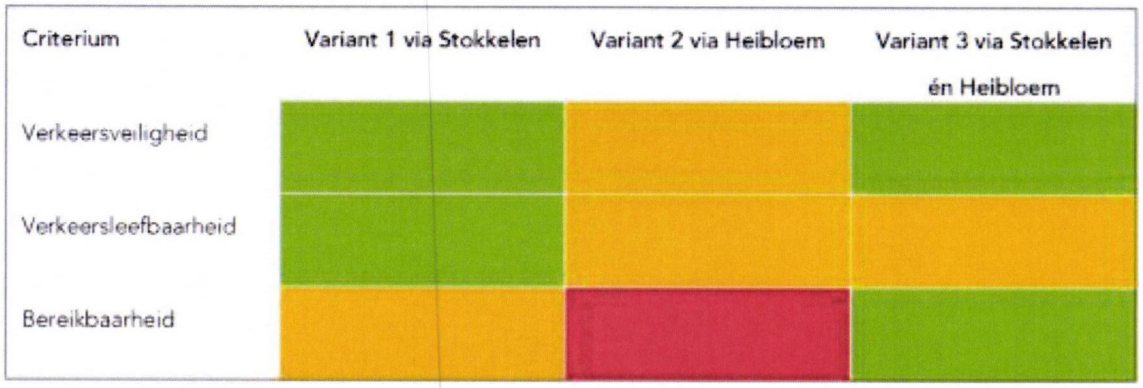
De groene vlakken in de tabel geven een daling weer ten opzichte van de referentiesituatie. De oranje vlakken een stijging ten opzichte van de referentiesituatie en de rode vlakken een overschrijding van de maximale verkeersintensiteit. Variant 2 is ongunstig met één overschrijding en vier stijgingen. Variant 1 en 3 tonen drie stijgingen. Daarbij valt op dat de mate van stijging in variant 1 en 3 in de drie gevallen gelijk is. Het toepassen van uitsluitend variant 1 heeft geen nadeligere gevolgen voor de verkeersintensiteit. Met variant 1 kan worden volstaan.

Aa heeft in het rapport geconcludeerd dat het autoverkeer van de woonwijk veilig over wegen in de omgeving kan worden afgewikkeld, mits er een aansluiting op Stokkelen komt. Stokkelen kan het extra verkeer als gevolg van de woonwijk veilig verwerken. De wijk moet aldus ontsloten worden op Stokkelen.

Heibloem kan blijkens het onderzoek slechts een beperkte hoeveelheid extra verkeer verwerken, dus is een hoofdontsluiting via Stokkelen altijd nodig. Dat betekent dat gekozen moet worden voor variant 1 of 3.

Aa adviseert de nieuwe woonwijk vanuit twee richtingen te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer (aldus variant 3), maar evenwel is duidelijk dat met variant 1 (uitsluitend een ontsluiting via Stokkelen) kan worden volstaan.

In figuur 16 in het verkeersrapport is vervolgens de beoordeling van de verschillende varianten weergegeven. Figuur 16 uit het verkeersrapport is hierna weergegeven.



Figuur 16: Beoordeling drie varianten voor de ontsluitingsstructuur (groen= positief, rood=negatief, oranje = zowel een positieve als een negatieve beoordeling).

In zowel variant 1 als 3 zijn twee positieve beoordelingen (groen) en één deels positief en deels negatieve beoordeling (oranje) te zien. Variant 2 heeft een negatieve beoordeling. Variant 1 en 3 hebben een vergelijkbare beoordeling.

Kortom, variant 1 is vereist, maar is variant 3 gewenst.

In variant 3 wordt cliënt echter geconfronteerd met een ontsluitingsweg direct naast zijn woning. De voorziene ontsluitingsweg heeft tot gevolg dat cliënt wordt geconfronteerd met de afwikkeling van een verkeersgeneratie direct naast zijn perceel (met – zoals vermeld – geluidsoverlast en lichtoverlast tot gevolg).

Met de belangen van cliënt is in de beoordeling op geen enkele wijze rekening gehouden, terwijl er aanvaardbare alternatieven bestaan om het plangebied te ontsluiten waarbij cliënt geen, althans minder overlast zullen ondervinden.

Een van die opties is aldus het toepassen van variant 1.

Een andere optie is de wijk elders te ontsluiten op de Heibloem. Op blz. 8 van het rapport wordt gemeld dat aan de noordzijde van het plangebied nabij Heibloem 2 al een inrit aansluit op de Heibloem. Voorts wordt gemeld dat nabij Heibloem 14 een zijstraat is gelegen richting het plangebied die aansluit met een gelijkwaardige kruising. Waarom zijn deze bestaande inritten niet zijn beoordeeld om te fungeren als ontsluiting op de Heibloem?

6. Maatregelen

Aa heeft op blz. 34 van 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).

Verder merkt cliënt op dat met de voorziene ontsluitingswegen ongewenste verkeersstomen (sluipverkeer) zullen ontstaan. Aa heeft op blz. 34 van het verkeersrapport daarover opgemerkt dat er maatregelen moeten worden getroffen om doorgaand verkeer (sluipverkeer) door te wijk te voorkomen.

Op de verbeelding en/of in de planregels is het tegengaan van sluipverkeer op geen enkele wijze geborgd. Om sluipverkeer te voorkomen/ tegen te gaan (en aldus forse verkeerstoename in het plangebied te voorkomen), is het noodzakelijk dat hiervoor maatregel wordt getroffen. Deze maatregel is niet getroffen en dus ook niet geborgd in de planregels.

Het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de rechtszekerheid van cliënt 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 ook op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd. Dat is in strijd met artikel 3:2 en 3:46 Awb.

Gelet op het voorgaande verzoekt cliënt u het plan niet, althans niet op deze wijze, vast te stellen.

Ik verzoek u mij de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

30 januari 2025

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Eersel

Nr. 536027
23 december
2024

Ontwerp TAM-Omgevingsplan Veldhoek in Eersel

Burgemeester en wethouders van Eersel maken bekend dat het ontwerp TAM-Omgevingsplan Veldhoek in Eersel met ingang van 24 december 2024 tot 4 februari 2025 ter inzage ligt. Het ontwerp met bijbehorende stukken is digitaal in te zien www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Op deze website kunt u zoeken op het document met de titel: Veldhoek, of het plannummer: NL.IMRO.0770.TOB-Veldhoek0119.ONTW. Heeft u vragen? Stuur dan een e-mail met daarin duidelijk uw vraag naar ruimte@eersel.nl. De gemeente neemt dan contact met u op.

Waar gaat het ontwerp over?
Er komt een uitbreiding aan de zuidkant in Eersel, achter de Steenstraat, Plaatse en Heibloem. Het ontwerpplan Veldhoek maakt de bouw van circa 200 woningen mogelijk. Deze woonopgave gaat samen met de realisatie van een fijne leefomgeving, landschapsontwikkeling en (een deel van) de stedelijke waterbergingsopgave.

Wilt u een zienswijze hierover kenbaar maken?
Binnen genoemde termijn kan eenieder schriftelijk (niet per e-mail) een zienswijze over het ontwerp kenbaar maken bij de gemeenteraad, postbus 12, 5520 AA Eersel. U kunt ook mondeling uw zienswijze kenbaar maken; u moet dan -ook binnen de genoemde termijn- contact opnemen met mevrouw G. Koziel, afdeling Leefomgeving, team Ruimtelijke Ontwikkeling, te bereiken via (0497) 531 300.

TRC ADVOCATEN

EG / D106962

TRC Advocaten
Bolwerk 18 5509MH VELDHOVEN The Netherlands

Frankering betaald

R Aangetekend

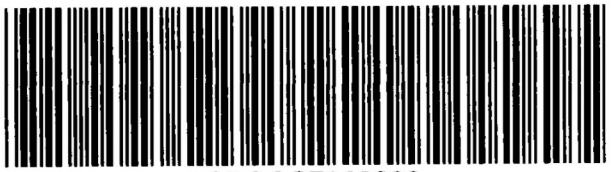
D-A-1

Gemeenteraad van Eersel
Postbus 12
5520AA EERSEL

3SPGOS7068200

Recommandé

NL



3SPGOS7068200

EG/D106962

Bolwerk 18 Postbus 153 - 5500 AD Veldhoven