van DUN ADVIES
partner in het buitengebied

25ik.0125

GEMEENTE EERSEL
cc rg
21 FEB. 2025
Afd. RO DBG.
Reg.nr.

Aangetekend
Gemeente Eersel
t.a.v. de gemeenteraad
postbus 12
5520 AA Eersel

Gilze, 20-2-2025 **Ons kenmerk:** DdB/722078.002

Betreft: zienswijze 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel'

Geachte raad,

Middels dit schrijven dienen wij, namens [redacted] (hierna cliënt), eigenaar van de percelen behorende bij [redacted] een zienswijze in ten aanzien van het plan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel' van uw gemeente. Dit ontwerpplan lag gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage met ingang van 24 december 2024 tot en met 4 februari 2025. Wij hebben middels een pro forma zienswijze (zaaknummer Z23000288) uitstel gekregen voor het indienen van een zienswijze, tot 21 februari 2025. Met het ontwerpplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel' wordt een nieuwe wijk gerealiseerd aan de kern van Eersel. Deze zienswijze heeft betrekking op de locatie [redacted]

Bij opstellen van dit plan is cliënt betrokken geweest gezien zij enkele woningen toe willen voegen binnen de grenzen van het plan, op hun eigen perceel. Een deel van hun perceel is ook benodigd voor de ontsluiting en groene invulling van het plan.

Over de betrokkenheid van cliënt en diens percelen is veelvuldig contact geweest en zijn verschillende afspraken gemaakt. In de ter inzageperiode is gekeken of de afspraken goed zijn 'geland' in het plan. Er waren nog enkele zaken onduidelijk, namens cliënt is hier reeds om verduidelijking om gevraagd aan de contactpersoon bij de gemeente en na verzending van de pro forma zienswijze bij de verantwoordelijke ambtenaar voor het plan. Tot op de dag van schrijven is er geen antwoord gekomen op de gestelde vragen. Gezien cliënt wel graag duidelijkheid wil met betrekking tot de aangekaarte punten, wordt middels deze zienswijze om verduidelijking gevraagd.

Het gaat om de volgende punten die cliënt graag verduidelijkt zou zien, deze worden vervolgens uitgewerkt.

1. Afstand tot perceelsgrens
2. Verplichting voor inpassing
3. Borging van het gebruik van de bestaande schuur als bijgebouw bij bestaande woning

1. 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

Van Dun Advies BV
Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

Heijtmorgen 10
5375 AN Reek
T 0486 450 160

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
KvK 180 61 619

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
BTW 809392720B01

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.

2. 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.

3. 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 woning [redacted]. De woning [redacted] 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 [redacted] Een andere optie is om de locatie [redacted] 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.

Samenvatting

Voorstaand zijn drie punten onderbouwd waarop cliënt verduidelijking wenst te ontvangen en waarop een aanpassing van het plan is gewenst. Samenvattend verzoeken wij u, de gemeenteraad, namens cliënt, om verduidelijking te geven en de volgende verzoeken te honoreren en te verwerken in het plan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel' en dit plan zodoende gewijzigd vast te stellen:

1. Het verduidelijken van het begrip 'voorste perceelsgrens' in de begrippenlijst van het plan.
2. Het schrappen van artikel 14.4 en aan artikel 9.4.2 een sub i toe te voegen waarin de voorwaarden voor een inpassing worden gesteld.
3. Het gebruik van de bestaande schuur als bijgebouw bij de woning [redacted] planologisch legaal te maken door aanpassing van het plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Van Dun Advies BV

[redacted]

van DUN ADVIES

Raadhuisstraat 32 | 5126 CJ Gilze
Postel 8 | 5711 ET Someren
Heijtmorgen 10 | 5375 AN Reek

Bezoek ook
onze website:
www.vandunadvies.nl

PostNL
Afz. 5126 CJ 32

€11,30

NEDERLAND
20.02.25
NetSet FR 941401

7 PLA biodegradable window film

D
PostNL
20-02-2025 17:02
NL

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €11,3 (-€11,3)
17 gr.
402119
5520AA 12
3SRPKS597165084

53