



25ik.0065

AANGETEKEND
Gemeente Eersel
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 12
5520 AA EERSEL

GEMEENTE EERSEL <i>phc</i> <i>kopie pbeq</i>	
28 JAN. 2025	
Afd. <i>RU</i>	DBG.
Reg.nr.	

Eersel, 27-01-2025

Betreft: zienswijzen TAM Omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel,
datum 18-12-2024

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Hierbij maak ik [REDACTED] mijn zienswijzen kenbaar met betrekking tot het in de aanhef genoemde Omgevingsplan als eigenaar van het woonhuis inclusief bijbehorende opstallen en grond aan de Heibloem [REDACTED] te Eersel.

1. Agrarische bestemming

Heibloem [REDACTED] is volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" aangeduid als agrarisch, specifiek een potentiële veehouderij (fokken en houden van varkens). De potentiële veehouderij overlapt het plangebied op de volgende aspecten:
geluid met een afstand van 50 meter;
geur met een afstand van 200 meter.

Op dit moment is er geen sprake van een veehouderij op mijn adres waarmee belangen van het Bouwplan kunnen worden geschaad. In het Omgevingsplan wordt gesteld dat de kans vrijwel nihil is dat in Heibloem [REDACTED] een nieuwe varkenshouderij wordt geplaatst.

Met de formulering "vrijwel nihil" wordt niet aangegeven dat de kans nul is. Een eventueel nieuw initiatief van mij of van derden om de veehouderij opnieuw op te starten zou de ontwikkeling van het plan in ernstige mate negatief kunnen beïnvloeden door stagnatie. Ik vind het vreemd dat de Gemeente mij nooit heeft gevraagd of er plannen waren voor een opstart van de veehouderij door mij of door derden, een toch zeer essentieel punt voor de realisatiemogelijkheid van het plan Veldhoek.

Ik verzoek de Gemeenteraad om aandacht voor het volgende:

- Ik wil dat een van de leden van de Gemeenteraad hierover persoonlijk met mij contact opneemt;
- Ik wil dat de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen.

2. Spuitzone

In een bijlage van de bij het bovenvermelde Omgevingsplan behorende Regels Op De Kaart, is een ruime spuitzone opgenomen welke mijn kadastrale percelen gemeente Eersel sectie [REDACTED] en [REDACTED] grotendeels omvat.

De 2 percelen vormen mijn weiland gelegen aan de voorkant van mijn woonhuis. De grootte van deze zone bevreemdt mij:

- omdat de spuitzone voor de overige aangrenzende percelen van derden op de overzichtskaart beduidend kleiner is;
- volgens richtlijnen van de GGD wordt vanuit jurisprudentie een spuitzone van 50 meter afstand t.o.v. woningbouw voldoende geacht en dat is kleiner dan de aangegeven spuitzone.

Mijn verzoek aan u is om aan mij door te geven waarop de ruimere spuitzone is gebaseerd én daarnaast om de spuitzone op mijn percelen te verkleinen tot een richtafstand van hooguit 50 m vanaf de te bouwen woningen, rekening houdend met bovenstaande onder a. en b. vermelde.

3. Groene longen

Verhoeven en de Ruijter omschrijft in haar visie in het Stedebouwkundig plan het volgende: "ontwikkeling van een robuust landschappelijke schil rond het dorp blijkt de voorwaarde bij de verstedelijking van Eersel; twee groene zônes verbinden de kern met het buitengebied en vormen de groen longen voor verdere verstedelijking in het zuiden van het dorp".

Mijn huidige paardenweiland, gelegen aan de voorzijde van Heibloem [REDACTED] blijkt van een van de groene zônes ongevraagd deel uit te maken. Het betreft de kadastrale percelen in Eersel met nummers [REDACTED] en [REDACTED] met een totale oppervlakte van ruim 5.000 m². Indien de voorwaarde wordt gehandhaafd dat mijn weiland deel uitmaakt van 1 van de 2 groene zônes, zal ik in ernstig mate beperkt worden in het toekomstige gebruik van deze grond.

Pijnlijk is dat door deze beperking van mijn grond, toekomstige bebouwing voor en door derden om mij heen wordt gefaciliteerd.

Ook met het oog op de te verwachten schaalvergroting beoordeel ik de omschreven beperking in het gebruik van mijn genoemde kadastrale percelen als onredelijk en onpraktisch. Ik ben bereid om na bestemmingswijziging van beide kadastrale percelen in (gedeeltelijke) bouwgrond, het te bebouwen gedeelte van de betrokken percelen te compenseren met door mij aan te leggen groene voorzieningen binnen dezelfde percelen.

Mijn verzoek aan de Gemeenteraad daarom is de beperking op het gebruik van mijn grond te wijzigen van "agrarisch" in "wonen" en dit als zodanig vast te leggen in de uitwerking van het Omgevingsplan.

4. Verlies van rust, privacy en vrij uitzicht

Door de bouw van meer dan 170 woning binnen het plangebied zal ik kwaliteit van wonen inleveren door het verlies van rust, privacy en vrij uitzicht. Zelfs de landschappelijke inpassing van het plangebied kan niet voorkomen dat mijn dagelijks leven in negatieve zin beïnvloed zal worden door de effecten van de hiervoor genoemde aspecten.

Het is voor mij belangrijk dat met name de te bouwen woningen aan de zuidgrens van het plan op zo ruim mogelijke afstand van mijn erfafscheiding worden gepland. Inkijk in mijn achtertuin is onwenselijk vanuit deze woningen.

Mijn verzoek is om deze woningen te beperken zowel in aantal als in bouwhoogte.

Mijn tweede verzoek aan u is om in het verdere ontwerp inkijk op mijn tuin via diverse raamvarianten in de dakconstructies van deze woningen onmogelijk te maken.

5. Wandelpad zuidzijde

In het ontwerp wordt vermeld dat een wandelpad aan de zuidzijde van het bouwplan gerealiseerd zal worden. Dit pad wordt toegankelijk via de nu nog doodlopende verharde zijweg gelegen ter hoogte van mijn woning aan de Heibloem [REDACTED]. Overigens is deze verharde zijweg bezit van de Gemeente hetgeen niet geldt voor de benodigde grond voor het doortrekken van het pad naar het oosten richting Stokkelen.

Te verwachten is dat een doorlopend wandelpad vooral mijn rust en privacy in ernstige mate kan aantasten omdat dit wandelpad direct langs mijn woonhuis en tuin is gepland. Overlast is een reële verwachting op basis van de regelmatige problemen op het "rode pad" (dat de begrenzing vormt aan de noordzijde van het Bouwplan) door o.a. loslopende honden, hangjeugd, vuurwerk en zwerfafval. Deze overlast is niet te voorkomen.

Ter compensatie wil ik graag een nieuwe toegangsweg naar mijn woning op mijn eigen terrein welke evenwijdig zal lopen aan de huidige verharde toegangsweg voor Heibloem [REDACTED]. Deze nieuwe toegangsweg is reeds opgenomen in de ruimtelijke plannen.

De aparte weg zal worden begrensd door middel van een groen hekwerk aan de noordzijde.

Ter compensatie van het verlies van rust en privacy vind ik het redelijk als de Gemeente de kosten van mijn afgescheiden weg evenals een groen hekwerk voor haar rekening neemt.

Mijn verzoek is om met het bovenstaande rekening te houden in het Ontwerpplan en hierover in overleg te treden met de Gemeente bij de uitvoering ervan.

6. Begrenzing bebouwde kom

Door de uitbreiding van het dorp Eersel aan de zuidzijde met het woonplan Veldhoek, zal naar verwachting de begrenzing van de bebouwde kom worden opgeschoven naar het zuiden.

Mijn verzoek is om aan te geven:

- a. waar de nieuwe begrenzing van de bebouwde kom ingepland is;
- b. wat de effecten zijn voor mij indien Heibloem met alle bijbehorende grond niet buiten maar binnen de bebouwde zal liggen.

7. Overbelasting stroomnetwerk

In het TAM Omgevingsplan is geen rekening gehouden met mogelijke overbelasting van het stroomnetwerk door grotere behoefte aan stroomafname en stroomteruglevering; algemeen bekend is dat dit een ernstig knelpunt vormt voor bouwplannen binnen de regio. Ik voorzie nadelige gevolgen op dit gebied door problemen rond stroomuitval en ontstaan van onmogelijkheid om zelfopgewekte stroom terug te leveren. Dit niet alleen voor de toekomstige bewoners maar ook voor mij als omwonende. Bovendien vind het onbillijk dat ik als omwonende hiermee zonder overleg of enige vorm van compensatie in de toekomst kan worden opgezegd.

Mijn verzoek aan de Gemeenteraad is om dit aandachtspunt nader uit te werken bij de voorbereidingen van het Omgevingsplan waarmee problemen op dit gebied zoveel als mogelijk kunnen worden opgevangen.

8. Verkeerstoeegang

In het Stedebouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan is in het hoofdstuk Openbare Ruimte op bladzijde 25 een overzicht opgenomen van de infrastructuur. Het bevreemdt mij dat de toegang van het perceel "dure koop" in de uiterste zuidoostelijke hoek binnen het plan (coördinaten 51.349294, 5.318682), toegang heeft via een strook grond gelegen aan de zuidzijde van het plan. Deze toegangsmogelijkheid is namelijk in het bezit van een derde én bovendien afgesloten door een poort waarmee de geschatte toegankelijkheid is uitgesloten.

Ik wijs u erop dat het plan op dit punt aangepast dient te worden.

9. Verkeersplan

Het verkeerskundig advies is gebaseerd op tellingen in de jaren 2016 t/m 2018. Het Ontwerpplan zal in definitieve vorm worden gepresenteerd in de loop van 2025, maar liefst op basis van verkeerstellingen van minimaal 7 jaren oud. Er is nogal wat veranderd qua verkeer in de omgeving in de terugliggende jaren. In feite wordt hierdoor het woonplan Veldhoek gebaseerd op onbetrouwbare verkeersgegevens.

Wenselijk vind ik het om nieuwe tellingen te doen waaruit actuelere conclusies getrokken kunnen worden.

De Heibloem is overigens een straat die ongeschikt is voor intensief verkeer gezien de geringe breedte van de weg van 4,5 meter in combinatie met het gemengde gebruik ervan door zowel forenzen, recreanten en scholieren op de fiets, als automobilisten en zwaar (landbouw)verkeer. Dit is ook mijn ervaring als aanwonende.

De te verwachten 20% toestroom van alle verkeer van en naar het woonplan Veldhoek, vormt een extra risico hetgeen volgens mij extra uitgewerkt dient te worden.

Mijn uitdrukkelijk verzoek aan de Gemeenteraad is om met bovenstaande ernstig rekening te houden.

Tenslotte vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Met de eventuele bouw van 3 woningen in eigen beheer achter mijn woonhuis aan de Heibloem te Eersel, is rekening gehouden in het TAM Omgevingsplan. Het perceel bestaat de grond,

kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie [REDACTED] en een gedeelte van sectie [REDACTED]

Aangezien ik pas op 15 januari jongstleden voor het eerst een concept onder ogen kreeg van de bijbehorende anterieure overeenkomst, vraag ik u om rekening te houden met het feit dat ik meer tijd nodig heb om dit concept door te nemen en te laten beoordelen door een deskundige. Het concept bevat helaas dermate veel fouten, onvolledigheden en onduidelijkheden dat ik op dit moment niet in staat ben om aan te geven of ik de overeenkomst wel of niet zal ondertekenen. Ik vraag de Gemeenteraad dit voor kennisgeving aan te nemen.

Ik vertrouw erop u met bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd en ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[REDACTED]

R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €11,3

29 gr.

D

PostNL

216130

27-01-2025 09:42

NL



3SRPKS638164695

5520AA 12

AANGETEKEND

Gemeente Eersel

t.a.v. de Gemeenteraad

Postbus 12

5520 AA EERSEL