



25ik.0064

pbc
kopie pbrg

GEMEENTE EERSEL	
28 JAN. 2025	
Afd. Ru	DRG
Regier.	

Aangetekend

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

Gilze, 24-1-2025**Ons kenmerk:** DdB/22279.003U**Betreft:** Zienswijze 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel'

Geachte raad,

Middels dit schrijven dienen wij, namens [redacted] eigenaar van de percelen behorende bij [redacted] te Eersel, een zienswijze in ten aanzien van het plan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel' van uw gemeente. Dit ontwerpplan ligt gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage met ingang van 24 december 2024 tot en met 4 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] te Eersel.

Bij opstellen van dit plan is cliënt betrokken geweest gezien zij ook een woning toe willen voegen binnen de grenzen van het plan, op hun eigen, naastgelegen perceel. In de laatste versie van het plan zijn zij echter niet betrokken. Doordat zij niet in deze laatste versie betrokken zijn, zijn er enkele wijzigingen die zij graag toch doorgevoerd zien worden. Ook zijn er enkele dingen foutief opgenomen.

Het gaat hierbij om de volgende punten die cliënt graag aangepast zou zien, deze zijn hierna verder uitgewerkt:

1. De strook 'tuin' ter plaatse van het perceel van de beoogde woning van cliënt is onevenredig breed in vergelijking tot de andere tuinstroken.
2. Er is in het bodemonderzoek een foutieve constatering opgenomen, er is geen asbest aanwezig op het terrein van cliënt.
3. De groene scheiding, zoals opgenomen in de bijlage en motivering, willen zij graag planologisch vastleggen.
4. De verplichting voor inpassing specifiek maken voor enkel nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied.
5. De beoogde woning is in de motivering en het stedenbouwkundig plan aangemerkt als dure koop. Er wordt hierbij geïmpliceerd dat de beoogde woning van onze klant onderdeel is van de gehele ontwikkeling, dit is niet het geval. De woning dient aangemerkt te worden als een particuliere ontwikkeling.

1. Tuin

Binnen het plan hebben de randen van de verbeelding aan de Stokkelen en Heibloem de functie 'tuin' toebedeeld gekregen. Langs de Stokkelen is deze strook maximaal 5 meter, langs de Heibloem is deze strook overwegend 6 meter, behalve langs het zuidelijk deel van het perceel Eersel, [redacted] nummer [redacted]. Hier is de strook 'tuin' circa 9 meter breed. In de regels is voor de functie 'tuin' opgenomen dat hier niet gebouwd mag worden, in de regels voor 'woongebied' is opgenomen dat een nieuw hoofdgebouw op maximaal 5 meter van de voorste perceelsgrens gerealiseerd mag worden. Het is hierbij niet duidelijk hoe de voorste perceelsgrens wordt gedefinieerd, of dit de kadastrale lijn betreft of de grens van het functiegebied. Door deze twee bepalingen, in combinatie met hoe de functie 'tuin' is opgenomen in het plan, ontstaat er een grote beperking voor de locatie van de beoogde woning van cliënt. Een woning kan

niet op maximaal 5 meter van de (kadastrale) perceelsgrens gerealiseerd worden indien de strook van 'tuin', waarbinnen niet mag worden gebouwd, 6 of 9 meter is. Daarbij rijst de vraag waarom het functiegebied 'tuin' is opgenomen, wanneer er reeds in de regels is opgenomen dat er een minimale en maximale afstand tot de perceelsgrens gehanteerd dient te worden. Hiermee is namelijk reeds automatisch verzekerd dat de voortuin ook daadwerkelijk als tuin wordt ingericht. Wanneer er voor het hele gebied een consistente breedte van de tuinstrook aangehouden wordt, zal dit ook zorgen voor een uniforme uitstraling van het gebied als geheel. Doordat het binnen de functie 'tuin' niet mogelijk is om bebouwing te realiseren, levert dit ook een beperking op voor de toekomstige woning op het perceel

De precieze locatie van de beoogde woning van cliënt is nog niet vastgelegd, door de brede tuinstrook die is opgenomen worden deze mogelijkheden wel significant beperkt. Als eerste verzoeken wij u derhalve om 'voorstreep perceelsgrens' nader te definiëren en de strook met functie 'tuin', ter hoogte van perceel over de hele west- en zuidgrens te versmallen tot 5 meter dan wel te verwijderen en een bepaling op te nemen dat ter plaatse de woning op minimaal 5 meter van de perceelsgrens moet worden gerealiseerd. Hiermee wordt de toekomstige situatie omtrent de beoogde woning niet beperkt en zullen er geen onnodige strijdigheden ontstaan.

2. Bodemonderzoek

Ten tweede verzoeken wij om bijlage 11 bij de motivering, Bodemonderzoek – overig, te wijzigen. Hierin is op pagina 8, eerste alinea, ten onrechte opgenomen dat er asbest aanwezig is in het dak van de schuur van . Door cliënt is aangegeven dat er op de locatie met zekerheid geen asbest aanwezig is. Onderzoekers zijn niet op de locatie geweest om de aanwezigheid van asbest te constateren. Vermoedelijk is een foutief perceel benoemd gezien later in het onderzoek er niet op activiteiten op perceel ingegaan wordt. Het perceel is daarbij geen onderdeel van de ontwikkellocatie, waardoor er geen relevantie is voor het opnemen van de constatering van de aanwezigheid van asbest in het dak van de schuur. Er wordt verzocht om de volgende regel uit de bijlage te verwijderen: *'Op perceel is een schuur met een asbestdak aanwezig, afwatering vindt plaats middels goten op de riolering.'*

3. Groene scheiding

In de verbeelding is de functie 'groen' enkel opgenomen langs de groene aders van het gebied, zijnde de randen en groene ader door het midden van het gebied. Het is de wens van cliënt om de privacy van het eigen perceel en dat van de beoogde woning beter te waarborgen. In de motivering (pagina 12) en in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1, pagina 51) is reeds opgenomen dat er aan de oostzijde van de percelen van cliënt struweelhagen op eigen terrein aangeplant dienen te worden die als erfscheiding ingezet worden. Uit de tekening lijkt het alsof dit niet op gronden van cliënt plaatsvindt. Zij hebben derhalve geen stok achter de deur voor de gewenste privacy. Er is voor het plan als geheel nog geen inpassingsplan opgesteld zodat, voornamelijk de particuliere belanghebbenden, meer ruimte hebben om de percelen van de beoogde ontwikkeling in te delen. Doordat de beoogde struweelhaag ten oosten van het perceel van cliënt in het stedenbouwkundig plan en de motivering de enige is, en een dergelijke groenstructuur een grote beeldvormer is, wordt verzocht om een functiegebied 'groen' ter plaatse van deze beoogde haag op te nemen. Hiermee wordt dit stuk groen op een goede manier geborgd.

4. Kwaliteitsverbetering

In artikel 14.4 van de regels is de volgende algemene gebruiksregel opgenomen:

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen in woningen ter plaatse van het werkingsgebied 'Woongebied' uitsluitend is toegestaan indien:

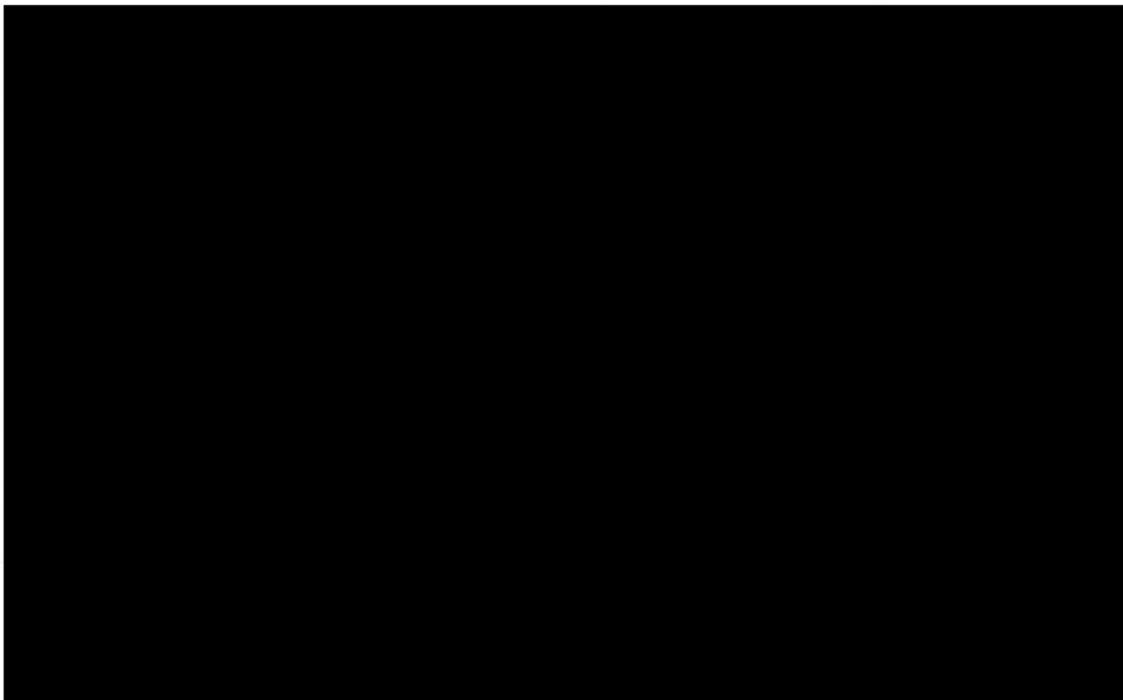
- 1. een landschappelijke inpassing is opgesteld;*
- 2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant of de rechtsopvolger daarvan;*
- 3. ten minste 1% van de grondopbrengsten dient te worden geïnvesteerd als landschappelijke kwaliteitsverbetering;*
- 4. de landschappelijke 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.*

Dit artikel roept de nodige vragen op, het is onduidelijk of het gaat om nieuw te bouwen woningen waarbij deze verplichting geldt of ook voor bestaande woningen. Voor bestaande woningen is het daarbij niet relevant om te vragen om een inpassingsplan en is er ook geen sprake van grondopbrengsten (zijnde bestemmingswinst), wonen is hier reeds toegestaan en aanwezig. Ook is het onduidelijk of per

woongebied-functie deze regel geldt of per individuele ontwikkeling. Het is namelijk niet logisch om cliënt te laten wachten met het wonen in de nieuw te bouwen woning, 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. Het verzoek zorgt voor helderheid voor alle beoogde woningbouwactiviteiten binnen het plangebied.

5. Type woning

In het plan zijn verschillende locaties opgenomen van particulieren, waar ook woningbouwontwikkeling plaats zal gaan vinden. Onder andere de locatie van cliënt. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1, pagina 47) en in de motivering (pagina 16, figuur 8) is de bebouwingstypologie opgenomen, hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten woningen die in het gebied worden ontwikkeld. Er wordt gesproken van sociale huur, sociale koop, middeldure koop, dure koop, particuliere ontwikkelingen en bestaande woningen. De beoogde woning op het perceel van cliënt, welk op initiatief van cliënt aan het plan is toegevoegd en feitelijk geen onderdeel is van het originele plan, is aangemerkt als 'dure koop'. Doordat deze beoogde woning door cliënt is aangedragen voor de beoogde ontwikkeling, wordt verzocht om deze aan te wijzen als 'particuliere ontwikkeling', dit is toepasselijker voor deze woning. Voor de duidelijkheid is de woning die als 'particuliere ontwikkeling' aangewezen dient te worden in onderstaande uitsnede omcirkeld.



Afbeelding 1: Bebouwingstypologie, beoogde woning cliënt zwart omcirkeld

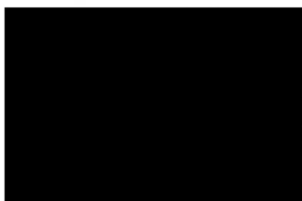
Samenvatting

Voorstaand zijn vier punten onderbouwd waarvoor cliënt een aanpassing van het plan wenst. Samenvattend verzoeken wij u, de gemeenteraad, namens cliënt, om 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 begrip 'vorste perceelsgrens' nader te definiëren en de tuinstrook rondom perceel Eersel, [REDACTED] te versmallen tot 5 meter dan wel te verwijderen waarbij een bepaling op wordt genomen dat ter plaatse de woning op minimaal 5 meter van de perceelsgrens moet worden gerealiseerd
2. Het verwijderen van de voorgenoemde zin uit bijlage 11 Bodemonderzoek – overig.
3. Het opnemen van een functie 'groen' ter plaatse van de opgenomen struweelhaag in het stedenbouwkundig plan.
4. 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.
5. Het aanwijzen van de beoogde woning op het perceel van cliënt als 'particuliere ontwikkeling' in de motivering en bijlagen.

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

Met vriendelijke groet,
Van Dun Advies BV





van **DUN** ontwerp&planologie

Dorpsstraat 54 | 5113 TE Ulicoten
Postel 8 | 5711 ET Someren

PostNL

Afz. 5711 ET 8

€11,30



NEDERLAND

27.01.25

NetSet FR 952371



R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €11,3 (-€11,3)

27 gr.

208989

27-01-2025 12:57

NL



3SRPKS732672689

5520AA 12

