

## Ontwerp TAM- Omgevingsplan "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Nardushoek Knegsel"

Burgemeester en wethouders van Eersel maken bekend dat een ontwerp wijziging van het Omgevingsplan gemeente Eersel met ingang van 12 december 2025 tot 23 januari 2026 ter inzage ligt. De wijziging heeft als naam "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Nardushoek Knegsel".

Het ontwerp met bijbehorende stukken is digitaal in te zien [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart). Op deze website kunt u zoeken op het document met de titel: TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Nardushoek Knegsel, of het plannummer: NL.IMRO.0770.TOKNardushoek3011-ONTW.

Heeft u vragen? Stuur dan een e-mail met daarin duidelijk uw vraag naar [ruimte@eersel.nl](mailto:ruimte@eersel.nl). De gemeente neemt dan contact met u op.

### Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het omgevingsplan wordt gewijzigd om een nieuwe woonwijk aan de Zandoerleseweg en Nardushoek in Knegsel juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het gaat in totaal om 94 woningen. Op onze website [www.eersel.nl/nardushoek-knegsel](http://www.eersel.nl/nardushoek-knegsel) is informatie over het gebiedsconcept te vinden.

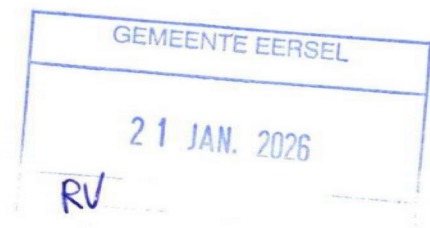
### Wilt u een zienswijze hierover kenbaar maken?

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 T. van Eersel, afdeling Leefomgeving, team Ruimtelijke Ontwikkeling, te bereiken via (0497) 531 300.

Ondergetekende, [REDACTED] geeft hierna zijn zienswijze weer betreffende genoemd omgevingsplan



26ik.0048



## **ZIENSWIJZE A – Privacy, erfafscheiding en groenstrook (algemeen)**

**Onderwerp:** Privacy en leefbaarheid bij het seniorenhof Nardushoek

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende is omwonende van het plangebied Nardushoek. De woning grenst aan of ligt in de directe nabijheid van het deelgebied waar het seniorenhof wordt gerealiseerd. Ondergetekende is daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht.

### **2. Zorgen over privacy**

In het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt uitgegaan van een groenstrook en erfafscheiding tussen bestaande woningen en het seniorenhof. Gezien de korte afstanden, hoogteverschillen en de ligging van woon- en slaapruidten acht ondergetekende het risico op inkijk en verlies van privacy reëel.

De beoogde beplanting is grotendeels bladverliezend en biedt in de winterperiode onvoldoende afscherming. Hierdoor is privacybescherming niet structureel gegarandeerd.

### **3. Ontbreken van juridische borging**

In het omgevingsplan ontbreken bindende regels die waarborgen:

- Dat erfafscheidingen en groenstroken een effectieve privacybescherming bieden;
- Dat rekening wordt gehouden met bestaande woningen en hun situering.

Zonder juridische borging is de bescherming van privacy afhankelijk van latere uitvoeringskeuzes, hetgeen onvoldoende rechtszekerheid biedt.

### **4. Verzoek**

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.

## **ZIENSWIJZE B – Openbare verlichting en lichthinder**

**Onderwerp:** Lichthinder en woon- en leefklimaat Nardushoek

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende woont in de directe nabijheid van de geplande ontsluitingswegen en openbare ruimte van het seniorenhof en wordt daardoor rechtstreeks geraakt door de inrichting van de openbare verlichting.

### **2. Risico op lichthinder**

Langs de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen wordt openbare verlichting voorzien. Zonder duidelijke randvoorwaarden bestaat het risico dat:

- Licht rechtstreeks in woningen schijnt;
- Slaap- en leefruimten worden verstoord;
- Lichthinder structureel optreedt in de avond en nacht.

### **3. Onvoldoende vastlegging in het plan**

Het ontwerp omgevingsplan bevat geen concrete regels over:

- maximale hoogte van lichtmasten;
- afscherming en lichtbundelrichting;
- beperking van lichtintensiteit.

Hierdoor is niet gewaarborgd dat het woon- en leefklimaat van omwonenden voldoende wordt beschermd.

### **4. Verzoek**

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.

## **ZIENSWIJZE C – Verkeer en verkeersveiligheid (algemeen)**

**Onderwerp:** Verkeersveiligheid en toename verkeersdruk

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende woont aan of nabij de Zandoerleseweg en wordt dagelijks geconfronteerd met verkeersbewegingen in samenhang met de ontwikkeling Nardushoek.

### **2. Zorgen over verkeersveiligheid**

Met de realisatie van het seniorenhof neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Dit kan leiden tot:

- hogere verkeersdruk;
- onoverzichtelijke situaties;
- overschrijding van veilige snelheden in een woonomgeving.

### **3. Onvoldoende zekerheid in het plan**

Het omgevingsplan biedt onvoldoende zekerheid dat:

- de verkeersveiligheid ook in de praktijk wordt geborgd;
- aanvullende maatregelen worden getroffen indien blijkt dat bestaande inrichting onvoldoende werkt.

### **4. Verzoek**

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- monitoring van verkeersveiligheid vast te leggen;
- aanvullende maatregelen mogelijk te maken indien dat nodig blijkt.

## **ZIENSWIJZE D – Waterafvoer en schadepreventie**

**Onderwerp:** Waterafvoer en bescherming bestaande percelen

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende is omwonende van het plangebied Nardushoek en wordt geraakt door de voorgenomen waterhuishoudkundige inrichting.

### **2. Zorgen over waterafvoer**

Door hoogteverschillen en nieuwe verharding bestaat het risico op:

- geconcentreerde waterafvoer;
- verzadiging van de bodem langs perceelsgrenzen;
- schade aan tuinen, erfafscheidingen of opstallen.

### **3. Onvoldoende borging**

Het omgevingsplan schuift de uitwerking van waterafvoer door naar een latere fase, zonder voorafgaande waarborgen voor schadepreventie.

### **4. Verzoek**

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

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

---

## **ZIENSWIJZE E – Borging doelgroep senioren en voorkomen functieverwatering**

**Onderwerp:** Borging doelgroep senioren en behoud rustig karakter seniorenhof Nardushoek

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende is omwonende van het plangebied Nardushoek en woont in de directe nabijheid van het geplande seniorenhof. De aard en het gebruik van deze woonvorm zijn van directe invloed op het woon- en leefklimaat van ondergetekende.

### **2. Verwacht karakter seniorenhof**

Het seniorenhof is in de planvorming gepresenteerd als een rustige, kleinschalige woonvorm, specifiek bedoeld voor senioren. Dit karakter is voor omwonenden een belangrijk uitgangspunt geweest bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het plan.

### **3. Risico op functieverwatering**

In het ontwerp omgevingsplan ontbreekt een duidelijke en juridisch afdwingbare borging van deze doelgroep. Zonder dergelijke borging bestaat het risico dat het seniorenhof in de toekomst feitelijk een regulier woongebied wordt, met:

- hogere gebruiksintensiteit;
- meer verkeers- en parkeerdruk;
- meer geluid en activiteiten.

Dit zou leiden tot een ander ruimtelijk effect dan bij de planvorming is voorgesteld.

### **4. Verzoek**

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.

## **ZIENSWIJZE F – Privacy door beperking dakkapellen en dakopbouwen**

**Onderwerp:** Bescherming privacy door beperking dakkapellen seniorenhof

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende is omwonende van het seniorenhof en wordt direct geraakt door de bouwvorm en dakopbouwen van de nieuwe woningen.

### **2. Privacyrisico's**

Dakopbouwen zoals dakkapellen aan de zijde van bestaande woningen kunnen leiden tot:

- directe inkijk in tuinen en woningen;
- verlies van privacy;
- structurele aantasting van het woon- en leefklimaat.

### **3. Onvoldoende borging**

Hoewel in ontwerpstukken wordt gesproken over een rustige en dorpse uitstraling, ontbreken in het omgevingsplan regels die dakkapellen aan de zijde van bestaande woningen uitsluiten.

### **4. Verzoek**

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- dakkapellen en vergelijkbare dakopbouwen aan de zijde van bestaande woningen planologisch te beperken of uit te sluiten;
- privacybescherming expliciet te betrekken bij de planvaststelling.

## **ZIENSWIJZE G – Zonnepanelen en voorkomen dakopbouwen**

**Onderwerp:** Verplichte plaatsing zonnepanelen ter voorkoming dakopbouwen

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende woont in de directe nabijheid van het seniorenhof en wordt geraakt door de wijze waarop daken worden ingericht.

### **2. Samenhang zonnepanelen en privacy**

De plaatsing van zonnepanelen op specifieke dakvlakken kan bijdragen aan:

- duurzame energieopwekking;
- het voorkomen van latere dakopbouwen zoals dakkapellen;
- bescherming van privacy van omwonenden.

### **3. Ontbreken van verplichting**

In het omgevingsplan ontbreekt een regeling die borgt dat zonnepanelen structureel worden geplaatst op dakvlakken die zijn gericht op bestaande woningen.

### **4. Verzoek**

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.

---

## **ZIENSWIJZE H – Erf afscheiding, groenstrook en landschappelijke inpassing**

**Onderwerp:** Borging erfafscheiding en landschappelijke inpassing seniorenhof

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende is omwonende van het plangebied Nardushoek en grenst aan of kijkt uit op het seniorenhof en de bijbehorende groenstroken.

### **2. Zorgen over erfafscheiding en groen**

De overgang tussen bestaande woningen en het seniorenhof wordt gevormd door erfafscheidingen en groenstroken. Zonder duidelijke borging bestaat het risico dat:

- de afscherming onvoldoende is;
- beheer achterblijft;
- de groenstrook haar functie als buffer verliest.

### **3. Onvoldoende juridische borging**

Het ontwerp omgevingsplan bevat geen duidelijke verplichtingen over:

- minimale effectiviteit van erfafscheiding;
- duurzaam beheer van groenstroken;
- blijvende landschappelijke inpassing.

### **4. Verzoek**

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

- erfafscheiding en landschappelijke inpassing juridisch te borgen;
- beheer en instandhouding van groenstroken vast te leggen.

---

## **ZIENSWIJZE I – Openbare verlichting seniorenhof**

**Onderwerp:** Beperking lichthinder door openbare verlichting seniorenhof

### **1. Belanghebbendheid**

Ondergetekende woont in de nabijheid van het seniorenhof en de geplande ontsluitingswegen en openbare ruimte.

## **2. Risico op lichthinder**

Zonder duidelijke randvoorwaarden kan openbare verlichting leiden tot:

- lichthinder in woningen;
- verstoring van slaap en rust;
- aantasting van het woon- en leefklimaat.

## **3. Ontbrekende randvoorwaarden**

Het omgevingsplan bevat geen concrete bepalingen over:

- hoogte van lichtmasten;
- afscherming en lichtbundelrichting;
- beperking van lichtintensiteit.

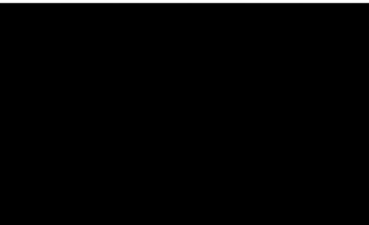
## **4. Verzoek**

Ondergetekende verzoekt de gemeenteraad om:

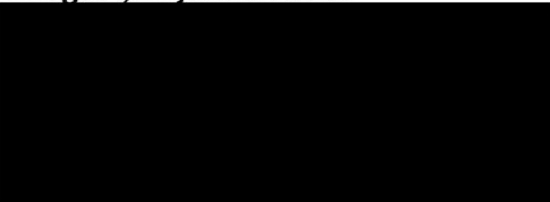
- lage en afgeschermd verlichting verplicht te stellen;
- lichthinder expliciet mee te nemen in de planvaststelling.

## **SLOTZIN (voor alle zienswijzen)**

*Ondergetekende staat positief tegenover woningbouw in Knegsel, maar acht het van belang dat deze ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast en niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners.*



**Knegsel, 21 januari 2026**



Nardushoek Knegsel

GEMEENTE EERSEL	
20 JAN 2006	R
Afd.	
Rec:	

Gemeenteraad Eersel  
Postbus 12,  
5520 AA Eersel

