

Gemeente Eersel
Postbus 12
5520 AA EERSEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Geachte raad,

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Hoef 25 Duizel" (hierna: het plan) ligt tot en met 30 januari 2026 ter inzage. Op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Planbeschrijving

Voorliggend plan voorziet in de beëindiging van een agrarisch bedrijf aan de Hoef 25 te Duizel, in het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en in het toevoegen van een nieuwe woning op basis van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit.

Vooroverleg

Over het concept-plan heeft eerder via ambtelijke weg overleg plaatsgevonden. De voor ons bekende uitkomsten van dat overleg hebben wij bij onze overwegingen ten aanzien van deze zienswijze betrokken.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: OV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking is getreden. Daarna hebben nog enkele wijzigingen plaatsgevonden die zijn opgenomen in de Algemene toelichting onder 13 (overzicht wijzigingsbesluiten omgevingsverordening noord-brabant) van de OV. De omgevingsvisie en de OV zijn te raadplegen via <https://www.brabant.nl/omgevingsverordeningnoordbrabant>.

Inhoudelijk standpunt

Zoals hierboven aangegeven voorziet het plan in de beëindiging van een agrarisch bedrijf en het toevoegen van een nieuwe woning op basis van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit en, zoals wij lezen in het plan, de aankoop van een restant titel.

Datum

8 januari 2026

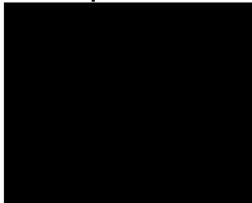
Ons kenmerk

C2367605/6249433

Uw kenmerk

-

Contactpersoon



Bijlage(n)

-

Datum

8 januari 2026

Ons kenmerk

C2367605/6249433

Naar onze mening is de ontwikkeling an sich, dat wil zeggen het toevoegen van een woning op deze locatie, passend. Een van de voorwaarden voor het kunnen toevoegen van een nieuwe woning in het landelijk gebied is dat sprake moet zijn van een aanvaardbare locatie en dat is hier naar onze mening het geval. Op basis van ons beleid is echter het uitgangspunt voor het kunnen toevoegen van een woning dat er sprake moet zijn van een dusdanige bijdrage aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit dat daarmee een nieuwe woning te rechtvaardigen is. Daarvan is in voorliggend plan naar onze mening vooralsnog onvoldoende sprake. Hierna gaan wij hier verder op in.

Maatwerkregeling omgevingskwaliteit

Om een nieuwe woning in het landelijk gebied mogelijk te maken moet, zoals hierboven aangegeven, sprake zijn van een dusdanige bijdrage aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit dat daarmee een nieuwe woning te rechtvaardigen is. Dit volgt uit artikel 5.14 OV en is verder uitgewerkt in paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingsrecht van de Beleidsregel Omgevingsrecht (hierna: beleidsregel). Op grond van artikel 7.1.6 sub a beleidsregel is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit bij een vrijstaande woning ten minste 125.000 euro.

Op basis van artikel 7.1.7 beleidsregel hoort de door ons beschikbaar gestelde rekenmodule onderdeel van het plan te zijn. Deze rekenmodule ontbreekt. Wij verzoeken u deze rekenmodule alsnog toe te voegen.

Wij zien in het plan dat verschillende elementen meegenomen zijn als fysieke maatregel in het versterken van omgevingskwaliteit die naar onze mening niet meegerekend mogen worden ofwel onvoldoende onderbouwd zijn:

- In de toelichting bij het plan wordt aangegeven dat er nieuwe natuur wordt aangelegd. Dit kunnen wij niet volgen. Wij lezen in het plan niet dat er nieuwe natuur wordt aangelegd. Er is wel sprake van het aanbrengen van landschapselementen, maar dit is geen natuur zoals bedoeld in ons provinciale beleid;
- Er ontbreekt een landschapsanalyse ter onderbouwing van het ontwerp voor het landschap. In de toelichting lezen we wel dat de poel aangelegd wordt op een plek waar vroeger ook een poel aanwezig was, maar dit wordt niet onderbouwd met kaartmateriaal. Ook wordt niet inzichtelijk gemaakt of en poel op deze locatie qua water en bodem een gewenste locatie is. Wij verzoeken u dit onderdeel van het plan nader te onderbouwen;
- Wij lezen in het plan dat er sprake is van de aankoop van een 'resttitel' van 58.716 euro. In het plan ontbreken de bewijsstukken van deze aankoop. Wij verzoeken u de bewijsstukken hiervan voor vaststelling van het plan aan ons te sturen.;

Datum

8 januari 2026

Ons kenmerk

C2367605/6249433

- Als onderdeel van de maatwerkregeling wordt afwaardering naar blijvend grasland meegenomen. Wij vragen ons af of dit, gezien de relatief kleine oppervlakte, bijdraagt aan de doelen die wij daarvoor gesteld hebben in de beleidsregel en daarmee gezien kan worden als versterking van omgevingskwaliteit zoals bepaald in artikel 5.14 OV. Bovendien hebben de gronden een reguliere agrarische functie gekregen en is het enkele gebruik als grasland niet geborgd. Daarmee is niet voldaan aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 5.14 OV jo artikel 7.1.5 lid 1 sub b onder a beleidsregel. Wij vragen ons af of er wellicht een inrichting van het perceel denkbaar is die meer omgevingskwaliteit toevoegt. De historische kaarten bieden bijvoorbeeld aanknopingspunten om hier nog een kleinschaliger kamerstructuur te realiseren;
- Wij zien dat een bedrag voor het intrekken van de N-emissie ingebracht wordt als versterking omgevingskwaliteit. Bij het plan ontbreken echter de bewijsstukken zoals bepaald in artikel 7.1.4 sub c beleidsregel waaruit blijkt dat het intrekken van de N-emissie ingezet kan worden als tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit. Vooralsnog is dit onderdeel in strijd met ons beleid.
- Wij zien dat een bedrag voor asbest sanering ingebracht wordt als versterking van omgevingskwaliteit. Bij het plan ontbreken echter de bewijsstukken zoals bepaald in artikel 7.1.5 lid 1 onder g beleidsregel. Vooralsnog is dit onderdeel in strijd met ons beleid;
- Wij lezen in het plan dat het beheer van een wandelpad onderdeel is van het versterken van omgevingskwaliteit. Dit is naar onze mening onvoldoende onderbouwd. Datzelfde geldt voor de te plaatsen bankjes. Het idee van een wandelpad langs de kavelrand relatief dicht bij de kern zou voorstelbaar kunnen zijn als versterking van omgevingskwaliteit. Het plan zou dan een onderbouwing moeten bevatten in hoeverre dit aansluit op routes in de omgeving en wat dan de toegevoegde waarde van dit pad is. Vooralsnog is dit onderdeel van het plan echter nog in strijd met artikel 7.1.5 lid 1 onder j beleidsregel;
- Onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan zijn hagen bij de woningen. Dit betreffen echter maatregelen die gericht zijn op een reguliere, goede landschappelijke inpassing en kunnen op grond van artikel 7.1.2 lid 3 onder b niet ingebracht worden als tegenprestatie in omgevingskwaliteit;
- Wij kunnen artikel 15.4 van de planregeling niet volgen. Volgens deze bepaling is het gebruik van de gronden verboden als niet binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan de bebouwing en verharding is verwijderd. Deze sloop is echter voorwaardelijk voor het kunnen oprichten van de nieuw toe te voegen woningen en moet daarom minstens voorwaardelijk zijn voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning.

Datum

8 januari 2026

Ons kenmerk

C2367605/6249433

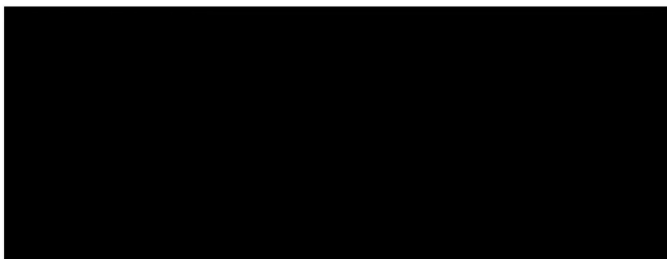
Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met ons beleid zoals bepaald in artikel 5.14 OV;

- Wij kunnen artikel 15.5 van de planregeling niet volgen. Dit betreft een voorwaardelijke bepaling waarbij het gebruik van de gronden en bouwwerken verboden is als de milieutoestemmingen niet uiterlijk op het moment van het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan zijn ingetrokken. Het intrekken van deze toestemmingen is op basis van ons beleid echter voorwaardelijk om het omgevingsplan te kunnen vaststellen. Daarmee is deze bepaling in strijd met ons provinciale beleid zoals bepaald in artikel 5.14 lid 2 OV jo artikel 7.1.4 onder a beleidsregel. Wij verzoeken u voor de vaststelling van het plan de bewijsstukken te overleggen waaruit blijkt dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken.

Advies

Wij verzoeken u om het plan, onder andere op het hiervoor genoemde onderdeel of de genoemde onderdelen, in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de OV die daarop van toepassing zijn. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.