gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	3 november 2026	**Portefeuillehouder**	EOO
Commissie d.d.	13 oktober 2026	**Opsteller**	gkoz11
B&W d.d.	15 september 2026	**Zaaknr.**	Z23000288

Onderwerp

Herstelbesluit wijziging omgevingsplan woningbouw Veldhoek te Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen:

Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a woongebied Veldhoek te Eersel, zoals vastgesteld op 27 januari 2026, als volgt te wijzigen, waarbij de IMRO- codering tevens wordt aangepast naar NL.IMR0.0770.TOBVeldhoek0119-VAS1:

1 artikel 9.4.4 aan te passen, zodat duidelijk wordt dat de beoordelingsregels voor bestaande hoofdgebouwen ook van toepassing zijn op vervangende nieuwbouw van bestaande woningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – particuliere woonkavels’;
in artikel 9.4.4 aanvullende regels op te nemen voor de herbouw van bestaande woningen, waarbij wordt bepaald dat:
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de plaats van de, voor zover aanwezige, bestaande fundamenten van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de voormalige voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning;

2 artikel 14.3 over waterberging aan te passen door een aanvullende uitzondering op te nemen voor nieuwe bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – particuliere woonkavels’, zodat de vereiste waterberging uiterlijk bij ingebruikname van de bebouwing moet zijn gerealiseerd en vervolgens in stand moet worden gehouden.

Inleiding/aanleiding

Op 27 januari 2026 is het omgevingsplan hoofdstuk 22a woongebied Veldhoek te Eersel door uw raad vastgesteld (zie bijlage 1 voor dit plan). Tegen het vaststellingsbesluit is één beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan is hiermee nog niet onherroepelijk.
Het beroep is ingediend door de eigenaar van een bestaande woning/particuliere woonkavel binnen het plangebied. Het beroep bevat twee inhoudelijke gronden die betrekking hebben op de bouwmogelijkheden op de betreffende particuliere woonkavel en de bij vaststelling opgenomen planregels.
Naar aanleiding van het beroep zijn de betreffende planregels opnieuw beoordeeld. Hieruit is gebleken dat de letterlijke formulering van enkele regels tot onduidelijkheden en onbedoelde beperkingen kan leiden. Het gaat om de regeling voor vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en de regeling voor waterberging.
Deze onduidelijkheden zijn ontstaan door de samenhang tussen de regels voor het nieuwe woongebied, de bestaande woonkavels en de extra bouwmogelijkheden op de particuliere woonkavels. De bedoeling van het plan wordt met de voorgestelde wijzigingen niet gewijzigd. Met

het herstelbesluit worden de betreffende regels verduidelijkt en in overeenstemming gebracht met de oorspronkelijke bedoeling van het plan.
Omdat tegen het vaststellingsbesluit reeds beroep is ingesteld, kan gedurende de beroepsprocedure een herstelbesluit worden genomen. Op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het lopende beroep in beginsel geacht mede betrekking te hebben op het gewijzigde besluit. De rechtsbescherming van appellant blijft daarmee gewaarborgd. Deze werkwijze is binnen de gemeente Eersel al eerder toegepast, bijvoorbeeld bij het herstelbesluit voor het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2e herziening.
Met het herstelbesluit wordt tegemoetgekomen aan het beroep en kunnen de geconstateerde onduidelijkheden worden weggenomen zonder de uitspraak van de Raad van State af te wachten. Gezien de lange doorlooptijden bij de Raad van State kan hiermee bovendien verdere vertraging van het plan zoveel mogelijk worden voorkomen.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsverordening Noord-Brabant
Omgevingsplan gemeente Eersel
Omgevingsvisie 2.0
Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel

Argumenten

1.1 De regels voor vervangende nieuwbouw van bestaande woningen zijn onvoldoende duidelijk
Voor de bestaande woning op de particuliere woonkavel is geen bouwvlak opgenomen. Artikel 9.4.4 maakt onderscheid tussen regels voor hoofdgebouwen in bestaande bebouwing en regels voor nieuwe hoofdgebouwen. Nieuwe hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
Door de formulering ‘hoofdgebouwen in bestaande bebouwing’ kan bij een letterlijke lezing worden geconcludeerd dat vervangende nieuwbouw van een bestaande woning niet mogelijk is. Dit is niet de bedoeling van het plan. In het voorheen voor dit gebied geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017 waren hiervoor wel specifieke regels opgenomen.
Voorgesteld wordt daarom de formulering aan te passen van ‘hoofdgebouwen in bestaande bebouwing’ naar ‘hoofdgebouwen ter plaatse van bestaande bebouwing’. Hiermee wordt verduidelijkt dat de betreffende regels niet alleen gelden voor het bestaande gebouw zelf, maar ook voor vervangende nieuwbouw op die locatie.
Daarnaast worden aanvullende voorwaarden opgenomen voor herbouw van bestaande woningen. Hiermee wordt duidelijk onder welke voorwaarden vervangende nieuwbouw is toegestaan. Daarbij wordt aangesloten bij de ligging van de bestaande woning, de bestaande voorgevelrooilijn en de bestaande bouwwijze.

2.1 De regeling voor waterberging leidt bij een letterlijke lezing tot een onbedoelde beperking
In artikel 14.3 is bepaald dat het verboden is de gronden en bouwwerken binnen het woongebied te gebruiken indien de waterberging niet binnen drie jaar na inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.
Voor bestaande woningen is bij vaststelling al een uitzondering opgenomen. Voor nog te realiseren woningen op de particuliere woonkavels is echter geen afzonderlijke uitzondering opgenomen. Hierdoor kan de regeling bij een letterlijke lezing betekenen dat een eigenaar binnen drie jaar de waterberging moet realiseren, ook wanneer de nieuwe woning op dat moment nog niet wordt gerealiseerd.
Dit is niet de bedoeling van de regeling. Daarom wordt voorgesteld om voor nieuwe bebouwing op de particuliere woonkavels te bepalen dat de benodigde waterberging uiterlijk bij ingebruikname van de bebouwing moet zijn gerealiseerd en vervolgens in stand moet worden gehouden. De bergingsopgave blijft daarbij gebaseerd op 0,06 m³ per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak en moet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd.

2.2 Met het herstelbesluit wordt tegemoetgekomen aan het ingestelde beroep
De twee voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de twee inhoudelijke gronden van het enige beroep dat tegen het plan is ingesteld.
Door de regels nu te herstellen en te verduidelijken wordt tegemoetgekomen aan het beroep. De voorgestelde wijzigingen betreffen correcties van de planregels en sluiten aan bij de oorspronkelijke bedoeling van het plan. Hierdoor ontstaan geen nadelige gevolgen voor derden.
Het nemen van een herstelbesluit biedt daarmee de mogelijkheid om tijdens de lopende beroepsprocedure duidelijkheid te creëren en onnodige vertraging van het plan te voorkomen.

2.3 Een spoedig herstel is van belang voor de voortgang van Veldhoek
Veldhoek betreft een omvangrijke woningbouwontwikkeling. Voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het plan is het van belang dat zo snel mogelijk duidelijkheid ontstaat over de juridische houdbaarheid van het omgevingsplan. Het voortduren van de beroepsprocedure kan gevolgen hebben voor onder meer grondtransacties en voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling. Door de geconstateerde onduidelijkheden nu weg te nemen, wordt het risico op verdere vertraging zoveel mogelijk beperkt.

Alternatieven

Er zijn twee alternatieven denkbaar:

1. De aanpassingen meenemen in een algemene wijziging van het omgevingsplan.

De geconstateerde onduidelijkheden kunnen worden meegenomen in de toekomstige algemene wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging wordt echter pas op een later moment voorzien. Tot die tijd blijven de geconstateerde onduidelijkheden bestaan en blijft het beroep tegen het plan lopen. Dit biedt daarom geen oplossing op korte termijn.
Voor Veldhoek is snelle juridische duidelijkheid van belang voor de verdere uitvoering van het woningbouwplan. Het uitstellen van het herstel kan daarmee gevolgen hebben voor de voortgang van voorbereidende werkzaamheden en uiteindelijk de woningbouw. Om die reden wordt dit alternatief niet wenselijk geacht.

2. De uitspraak van de Raad van State afwachten.

Een tweede mogelijkheid is geen herstelbesluit te nemen en de beroepsprocedure volledig af te wachten. Dit alternatief brengt aanzienlijke onzekerheid en vertraging met zich mee. Op basis van de huidige verwachtingen kan behandeling van het beroep geruime tijd op zich laten wachten. Daarbij bestaat de mogelijkheid dat de Raad van State tot het oordeel komt dat de geconstateerde onduidelijkheden moeten worden hersteld, bijvoorbeeld door toepassing van een bestuurlijke lus. In dat geval moet de gemeente op een later moment alsnog een herstelbesluit nemen.
Gelet op het belang van een voortvarende uitvoering van Veldhoek en de woningbouwopgave wordt het niet wenselijk geacht om deze procedure af te wachten wanneer de geconstateerde onduidelijkheden nu kunnen worden hersteld.

Risico's

Tegen het herstelbesluit staat rechtsbescherming open voor zover belanghebbenden door de wijzigingen worden geraakt. Het reeds ingestelde beroep wordt op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht in beginsel geacht mede betrekking te hebben op het herstelbesluit. De voorgestelde aanpassingen zijn bedoeld om twee onduidelijkheden in de planregels te herstellen en de regels in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijke bedoeling van het plan. Hierdoor ontstaan geen nadelige gevolgen voor derden.
Het herstelbesluit biedt geen zekerheid over het verdere verloop van de beroepsprocedure. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beoordeelt uiteindelijk het oorspronkelijke besluit, het herstelbesluit en het belang dat appellant na het herstelbesluit nog bij de beroepsprocedure heeft. Omdat wij met het herstelbesluit naar onze mening geheel tegemoet komen aan het beroep verwachten wij dat de Raad van State zal oordelen dat appellant geen belang meer heeft bij de beroepsprocedure.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Financieel

Aan het opstellen en publiceren van het herstelbesluit zijn beperkte externe advies- en plankosten verbonden. Deze kosten kunnen worden gedekt binnen het bestaande budget voor Veldhoek. Hiervoor is geen aanvullend krediet noodzakelijk.

Communicatie/Participatie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de indiener van het beroep worden zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het herstelbesluit.

Planning

Na vaststelling van het herstelbesluit wordt het besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gepubliceerd. Vervolgens wordt het herstelbesluit toegezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en aan de indiener van het beroep.

Bijlagen

1.Het vastgestelde TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel; (link)

- a. identificatie: NL.IMRO.0770.TOBVeldhoek0119-VAST
- b. ondergrond: basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2023-12-13)

Eersel, 15 september 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
ing. H.M.L. Offermans	drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R26.084

Onderwerp: Herstelbesluit wijziging omgevingsplan woningbouw Veldhoek te Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 oktober 2026;

gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a woongebied Veldhoek te Eersel, zoals vastgesteld op 27 januari 2026, als volgt te wijzigen, waarbij de IMRO- codering tevens wordt aangepast naar NL.IMR0.0770.TOBVeldhoek0119-VAS1:

1. artikel 9.4.4 aan te passen, zodat duidelijk wordt dat de beoordelingsregels voor bestaande hoofdgebouwen ook van toepassing zijn op vervangende nieuwbouw van bestaande woningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – particuliere woonkavels’;
   in artikel 9.4.4 aanvullende regels op te nemen voor de herbouw van bestaande woningen, waarbij wordt bepaald dat:
   - de herbouw grotendeels plaatsvindt op de plaats van de, voor zover aanwezige, bestaande fundamenten van de woning;
   - de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de voormalige voorgevelrooilijn van de woning;
   - de bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning;
2. artikel 14.3 over waterberging aan te passen door een aanvullende uitzondering op te nemen voor nieuwe bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – particuliere woonkavels’, zodat de vereiste waterberging uiterlijk bij ingebruikname van de bebouwing moet zijn gerealiseerd en vervolgens in stand moet worden gehouden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 november 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

K. van Thiel-Klein drs. W.A.C.M. Wouters