



**Nota van zienswijze bestemmingsplan
"Veldhovenseweg 3, Knegsel"**

**Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Ontwikkeling
maart 2024
24.05864**

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Veldhovenseweg 3, Knegsel heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 december 2023 tot 1 februari 2024 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 20 december 2023 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn drie schriftelijke en twee mondelinge zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 25 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

1. De huidige staat van de Wolfshoek is niet geschikt voor bouwverkeer in het beoogde plan. Wij verwachten hierdoor veel overlast en slijtage aan de al matige staat van de weg en bermen.
2. Wat worden in het plan de toegangswegen voor de drie percelen? Wij verwachten dat de drie woningen hun hoofdtoegangsweg naar de Veldhovenseweg gebruiken en dat de achteringang aan de Wolfshoek wordt gesloten.

Beoordeling zienswijze

1. In de sanerings- en bouwfase zal hoofdzakelijk gebruik worden gemaakt van de uitritten in zuidelijke en oostelijke richting naar de Veldhovenseweg, omdat deze over het meeste ruimte beschikken. Het zou echter incidenteel voor kunnen komen dat er in de saneringsfase gebruik zal worden gemaakt van de achteruitgang naar de Wolfshoek, zodat vrachtwagens voor het aan- en afrijden – vanwege de beschikbare manoeuvreerruimte - niet hoeven te keren op het perceel zelf. In de bouwfase is hier sowieso geen sprake meer van, omdat de twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen dan enkel nog beschikking hebben over de uitrit die in oostelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt.
2. De verkaveling van de beoogde drie percelen zal in overeenstemming worden gebracht met grenzen van de woonbestemming, zoals ze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit betekent dat de twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen ontsloten worden via de uitrit die in oostelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt. De bestaande woning die wordt bestemd tot burgerwoning behoudt de beschikking over de inrit die in zuidelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt en de achteruitrit naar de Wolfshoek. Aangezien de verkeersbewegingen van de paardenhouderij hier worden teruggebracht tot de verkeersbewegingen van één enkele woning, is er sprake van een aanzienlijke afname in verkeersbewegingen over de ontsluiting naar de Wolfshoek. Bovendien betreft dit dan alleen verkeersbewegingen met privé vervoersmiddelen. Terwijl een paardenhouderij ook zware verkeersbewegingen aantrekt voor de aanvoer van hooi, stro & voer, de afvoer van mest en het vervoeren van paarden met horsetrucks.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 31 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

Ik ben het niet eens met het plan wat nu ter inzage ligt om de volgende redenen:

1. In hoofdstuk 4.6 Milieuaspecten ontbreken bij de beschrijving van de bedrijven in de omgeving de volgende bedrijven:
 - Outdoortuinidee, productie, opslag en showroom, Wolfshoek 1a
 - Antiekwinkel van Dortmont van Huizen, Wolfshoek 1
 - Fietsservice, Wolfshoek 3
 - Bedrijfsopslag en caravanstalling, Wolfshoek 8
 - Moestuinwinkel de Wetering, De Wetering 1
 - Agrarisch jongveebedrijf Familie Klaassen, De Wetering 2 (gelieerd aan Klaassen Vessemseweg 9, Knegsel)
 - Podothérapie Rijkers, De Wetering 4
2. De huidige staat van de Wolfshoek is niet geschikt voor bouwverkeer naar de beoogde percelen. De straat is smal, slecht verlicht en biedt geen mogelijkheid tot keren. Ook is de straat doodlopend, waardoor er voor de bewoners geen andere ontsluiting beschikbaar is naar Eersel/Veldhoven. Risico op obstructie en blokkade van de verkeersstroom is daarmee aan de orde. Vrachtverkeer ten behoeve van Outdoor Tuinidee (gevestigd aan Wolfshoek 1a) veroorzaakt reeds veelvuldig overlast in de straat door schade te veroorzaken aan het wegdek, de bermen, bochten, tuinen en hagen van bewoners. Ook ontstaan er gevaarlijke situaties voor fietsers en overig wegverkeer. De bewoners zien graag dat er de voorwaarde wordt gesteld dat bouwverkeer voor de percelen via de Veldhovenseweg/ de Rijt plaatsvindt.
3. De natuurcompensatie vindt enkel plaats aan de oostzijde van de beoogde percelen. Waarom niet meer verbinding gezocht richting Wolfshoek, Poortakker en de Oude Dijk? Waarom wordt er gekozen voor een bijdrage aan het gemeentefonds om de compensatie elders in de gemeente plaats te laten vinden en niet volledig op eigen grond de compensatie te laten vinden?
4. Komt het toegangspad aan de Wolfshoek te vervallen? Dit pad wordt thans gebruikt als toeleveringsweg voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij en heeft in de beoogde situatie geen functie meer.

Beoordeling zienswijze

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4.6.1 Bedrijven en milieuzonering een juiste weergave gedaan naar de omliggende bedrijvigheid in de omgeving.
De in de zienswijze aangehaalde adressen zijn allen woonbestemmingen die geen invloed hebben op het ontwerpplan dat ook voorziet in woningen. Op het adres Wolfshoek 1a Knegsel ligt een aanduiding 'opslag'. Gezien de richtafstand (max. 10 meter) tot het beoogde plan heeft dit geen invloed. Bij de woonbestemmingen zijn bedrijven aan huis toegestaan met maximaal een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Dit vormt dus ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
In hoofdstuk 4.6.2 (Geur) is het jongveebedrijf aan De Wetering 2 in Knegsel niet meegenomen omdat dit een enkelbestemming 'Wonen' heeft op grond van het bestemmingsplan. De onderbouwing is juist weergegeven.
2. In de sanerings- en bouwfase zal hoofdzakelijk gebruik worden gemaakt van de uitritten in zuidelijke en oostelijke richting naar de Veldhovenseweg, omdat deze over het meeste ruimte beschikken. Het zou echter incidenteel voor kunnen komen dat er in de saneringsfase gebruik zal worden gemaakt van de achteruitgang naar de Wolfshoek, zodat vrachtwagens voor het aan- en afrijden – vanwege de beschikbare manoeuvreerruimte - niet hoeven te keren op het perceel zelf. In de bouwfase is hier sowieso geen sprake meer van, omdat de twee nieuwe ruimtevoor-ruimte woningen dan enkel nog beschikking hebben over de uitrit die in oostelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt.

3. Met het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan dat met de vaststelling onderdeel wordt van het plan, vindt de benodigde natuurcompensatie wel volledig plaats op het perceel aan de Veldhovenseweg 3. Een bijdrage aan het gemeentefonds is dus niet langer aan de orde. Natuurcompensatie vindt plaats op de logische plek die is goedgekeurd door de Provincie en door de beleidsmedewerker Bos, Natuur en Groen. Er is niet gekozen om de natuurcompensatie meer richting Wolfshoek plaats te laten vinden vanwege de bestemming "leiding-brandstof" die in de hoek van het perceel aanwezig is.
4. De bestaande woning die wordt herbestemd tot burgerwoning behoudt de beschikking over de inrit die in zuidelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt en de achteruitrit naar de Wolfshoek. Aangezien de verkeersbewegingen van de paardenhouderij hier worden teruggebracht tot de verkeersgeneratie van één enkele woning, is er sprake van een aanzienlijke afname in verkeersbewegingen dat gebruik maakt van de ontsluiting naar de Wolfshoek.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze 2 punt 3 leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan. De natuurcompensatie vindt volledig plaats op Veldhovenseweg 3 en er is geen sprake meer van een bijdrage aan het gemeentefonds. Bijlage 2 bij de toelichting, het landschappelijk inpassingsplan en bijlage 3, de berekening kwaliteitsverbetering worden hierop aangepast.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is mondeling ingediend tijdens gesprek op 15 januari 2024. De ingediende mondelinge zienswijzen hebben wij vastgelegd en per mail van 17 januari 2024 om akkoord gevraagd. De indiener heeft op 29 januari een aanvulling op de zienswijzen gegeven. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

1. Wat zijn de plannen van de initiatiefnemer met het stuk grond dat aan ons perceel grenst? Feitelijk gebruik is voor ons heel belangrijk.
2. Wat is de invloed van het plan in verband met het zicht op ons perceel nu de paardenstallen gesloopt worden. Deze stallen hielden inkijk op ons perceel tegen. Hoe wordt onze privacy gegarandeerd?

Beoordeling zienswijze

1. Qua bestemming verandert er niets met betrekking tot het naastgelegen perceel. De bestemming was "agrarisch met waarden" en dit blijft hetzelfde. Dit mag bijvoorbeeld nog gebruikt worden als paardenwei, maar ook voor teelt van gewassen. Inrichting als tuin is niet toegestaan.
2. De indiener van de zienswijze heeft zelf recentelijk, blijkens onze luchtfoto's ergens tussen eind 2022 en september 2023 de bomen op zijn perceel gekapt. Hiermee heeft men zelf de natuurlijke barrière die inkijk tegenhoudt weggehaald. De afstand tot de nieuwe woning is bovendien minimaal 100 meter dus een goed zicht op de tuin of de woning van de indiener van de zienswijze is ook niet te verwachten. Op grond van het Burgerlijk wetboek zijn doorzichtige ramen niet toegestaan binnen 2 meter van de perceelsgrens. Hoewel het begrijpelijk is dat men liever geen enkele inkijk heeft van de nieuwe woningen, is deze mogelijke inkijk niet onrechtmatig. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er geen recht is op eeuwig vrij uitzicht of bescherming tegen nieuwe woningen dicht op bestaande percelen. Deze mogelijke inperking van het woongenot hebben we allemaal te dulden in een dichtbevolkt land als Nederland. De bestaande landschapselementen langs de uitritten blijven behouden. De instandhouding hiervan is geborgd door de functieaanduiding 'landschapswaarden'. Ook de landschapselementen op de westelijke perceelsgrens blijven behouden. Om dit te borgen kunnen deze landschapselementen opgenomen worden in het landschappelijk inpassingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze 3 punt 2 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan wordt aangepast, er worden namelijk de landschapselementen op de westelijke perceelsgrens in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is mondeling ingediend tijdens gesprek op 16 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk. De ingediende mondelinge zienswijzen hebben wij vastgelegd en per mail van 22 januari 2024 om akkoord gevraagd. Naar onze mening hebben wij deze zienswijze beknopt maar juist weergegeven. Deze hebben wij naar aanleiding van de reactie van indiener zeer uitgebreid weergegeven. Indiener blijft van echter van mening dat dit nog niet voldoende is. Indiener kan echter niet aangegeven wat er dan nog ontbreekt. Behalve deze mondelinge zienswijzen heeft indiener ook mede onderkend bij zienswijze 1.

Zienswijze:

Tijdens dit gesprek heeft u de volgende zienswijzen ten aanzien van het plan naar voren gebracht:

1. De huidige staat van de Wolfshoek is niet geschikt voor bouwverkeer naar de beoogde percelen. U heeft de wens dat indien het plan doorgaat het schriftelijk kan worden vastgesteld dat het bouwverkeer voor sloop -en bouwwerkzaamheden niet door de Wolfshoek gaat maar dat de percelen via Veldhovenseweg betreden worden.

2. Wanneer de agrarische bestemming omgezet wordt naar woonbestemmingen wat zijn de regels met het hobbymatig houden van paarden? Aangezien in dit plan drie woningen komen, kunnen in feite drie gezinnen hobbymatig paarden hebben. U maakt zich zorgen dat als dit het geval is er elke dag paardentrailers door de Wolfshoek kunnen komen en dat dit voor overlast in uw straat zorgt.

3. De benodigde natuurcompensatie vindt vooral plaats in de hoek de Rijt/ Veldhovenseweg.

Waarom is ervoor gekozen voor deze specifieke plek? Kan dit meer verdeeld worden over de percelen, bijvoorbeeld ook richting perceelsgrens/ Wolfshoek?

4. Wat gebeurt er met het toegangspad via de Wolfshoek? Wordt deze nog gebruikt voor de beoogde percelen? U wilt niet dat het verkeer op de Wolfshoek toeneemt.

5. Er is weinig gezegd over de toegangspaden naar de beoogde percelen. Er komen drie woonbestemmingen en u vraagt zich af hoe de toekomstige bewoners hun huizen gaan bereiken, via welke straat.

Beoordeling zienswijze

1. In de sanerings- en bouwfase zal hoofdzakelijk gebruik worden gemaakt van de uitritten in zuidelijke en oostelijke richting naar de Veldhovenseweg, omdat deze over het meeste ruimte beschikken. Het zou echter incidenteel voor kunnen komen dat er in de saneringsfase gebruik zal worden gemaakt van de achteruitgang naar de Wolfshoek, zodat vrachtwagens voor het aan- en afrijden – vanwege de beschikbare manoeuvreerruimte - niet hoeven te keren op het perceel zelf. In de bouwfase is hier sowieso geen sprake meer van, omdat de twee nieuwe ruimte-voorruimte woningen dan enkel nog beschikking hebben over de uitrit die in oostelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt.
2. Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geldt er een informatieplicht voor het houden van meer dan vijf zoogdieren. Dat betekent dat men er hobbymatig maximaal 4 paarden mag houden. De bestaande woning die wordt herbestemd tot burgerwoning behoudt de beschikking over de inrit die in zuidelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt en de achteruitrit naar de Wolfshoek. Aangezien de verkeersbewegingen van de paardenhouderij hier worden teruggebracht tot de verkeersgeneratie van één enkele woning, is er sprake van een aanzienlijke afname in verkeersbewegingen dat gebruik maakt van de ontsluiting naar de Wolfshoek.
3. Natuurcompensatie vindt plaats op de logische plek die is goedgekeurd door de Provincie en door de beleidsmedewerker Bos, Natuur en Groen. Er is niet gekozen om de natuurcompensatie

meer richting Wolfshoek te plaats laten vinden vanwege de bestemming "leiding-brandstof" die in de hoek van het perceel aanwezig is.

In het landschappelijk inpassingsplan zijn alleen de nieuw toe te voegen landschapselementen opgenomen. Langs de uitritten en op de westelijke perceelsgrens zijn reeds landschapselementen aanwezig, welke in de beoogde situatie ook behouden zullen blijven. De instandhouding van de landschapselementen langs de uitritten is in het bestemmingsplan zelf geborgd door de functieaanduiding 'landschapswaarden'. De instandhouding van de bestaande landschapselementen op de westelijke perceelsgrens zou geborgd kunnen worden door deze in het inpassingsplan op te nemen

4. De bestaande woning die wordt herbestemd tot burgerwoning behoudt de beschikking over de inrit die in zuidelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt en de achteruitrit naar de Wolfshoek. Aangezien de verkeersbewegingen van de paardenhouderij hier worden teruggebracht tot de verkeersgeneratie van één enkele woning, is er sprake van een aanzienlijke afname in verkeersbewegingen dat gebruik maakt van de ontsluiting naar de Wolfshoek. Bovendien betreft dit dan alleen verkeersbewegingen met privé vervoersmiddelen. Dit in tegenstelling tot een paardenhouderij die ook zware verkeersbewegingen aantrekt voor de aanvoer van hooi, stro & voer, de afvoer van mest en het vervoeren van paarden met horsetrucks.
5. De verkaveling van de beoogde drie percelen zal in overeenstemming worden gebracht met de grenzen van de woonbestemming, zoals ze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit betekent dat de twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen ontsloten worden via de uitrit die in oostelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt. De bestaande woning die wordt herbestemd tot burgerwoning behoudt de beschikking over de inrit die in zuidelijke richting naar de Veldhovenseweg leidt en de achteruitrit naar de Wolfshoek.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze 5 punt 3 leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 2 bij de toelichting, het landschappelijk inpassingsplan wordt zodanig aangepast dat de landschapselementen langs de uitritten en op de westelijke perceelsgrens in het landschappelijk inpassingsplan worden opgenomen.

Zienswijze 5 Provincie Noord- Brabant

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 18 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

1. Op grond van artikel 3.78 lid 2 onder b IOV moeten alle aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, op het moment van vaststelling van het plan zijn ingetrokken. U geeft in de toelichting aan dat op het moment van vaststelling alle aanwezige rechten en toestemmingen ingetrokken zullen zijn. Vooralsnog zijn deze echter nog niet ingetrokken. Het plan is op dit punt dan ook (nog) in strijd met artikel 3.78 lid 2 IOV. Wij verzoeken u voor vaststelling van het plan de bewijsstukken van het intrekken van alle aanwezige rechten en toestemmingen met ons te delen.
2. Daarnaast merken wij op dat op grond van ons beleid, zoals vastgelegd in artikel 3.78 lid 2 IOV jo artikel 4 sub c onder a Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant, alleen de N-emissie die feitelijk is gerealiseerd op het moment van het verzoek tot intrekking ingebracht kan worden als tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit. Uit de door u bijgevoegde AERIUS berekening blijkt niet dat u deze referentiesituatie als uitgangspunt heeft gebruikt. Wij verzoeken u uit te gaan van de juiste referentiesituatie.

Beoordeling zienswijze

1. Het is geen probleem om voorafgaand aan de vaststelling een verzoek in te dienen om de geldende milieutoestemming in te trekken.

2. De geldende milieutoestemming betreft de vergunning in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 28-03-2001. Conform deze vergunning mogen er op locatie 27 volwassen paarden (K 1.100) en 14 paarden in opfok (K 2.100) gehouden worden. Deze dieren aantallen komen ook terug in de AERIUS-berekening die is toegevoegd. Dit is ook de feitelijke situatie.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.