



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.  
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

## AANTEKENEN

Gemeente Eersel  
T.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 12  
5520 AA EERSEL

Per aangetekende e-mail gemeente@eersel.nl

**Dossiernummer:**  
2CF.2.22.050654

**Telefoon:** 020-6518888

**Datum:** 30 mei 2022

**Behandeld door:**

**E-mail:** dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737  
vermeld ons dossiernummer in  
de onderwerpregel

Afwezig op dinsdagmiddag en  
vrijdag

PER E-MAIL VOORUIT

**Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel  
uw referentie: Z22000381**

Geachte mevrouw, heer,

In navolging van de pro forma zienswijze en ter voldoening aan uw schrijven van 11 mei wordt  
thans tijdig de aanvullende zienswijze ingediend namens

### **Zienswijze**

De zienswijze luidt als volgt.

I.

Clënten wonen tegenover de projectlocatie.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

**Amsterdam**

De Entree 222  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517  
F 020 6 914 737  
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)  
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A  
KvK 33110754



Cliënten hebben hun woning 2 jaar geleden gekocht vanwege de vrije ligging en de weidse ligging. Hun makelaar heeft onderzoek gedaan en navraag bij de gemeente gedaan om duidelijk te krijgen of er bouwplannen bekend waren in de directe omgeving van de woning. Van de zijde van de gemeente is toen aangegeven dat er geen bouwplannen bekend zouden zijn. Uit de toelichting bij het ontwerp dat er wel degelijk plannen bekend moesten zijn op het moment van aanvraag. Cliënten voelen zich misleid hetgeen nog meer klemt nu de onderliggende medische situatie bij één van mijn cliënten juist noopt om 'buitenaf' te gaan wonen.

Ook cliënten hebben 6 jaar geleden hun woning gekocht vanwege de omgevingskwaliteit en het feit dat er geen bouwplannen in de directe omgeving bekend zouden zijn.

## II.

In de toelichting staat onder meer het navolgende.

De beoogde herontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel. Het college heeft in haar vergadering van 18 maart 2014 besloten in principe, onder voorwaarden, mee te werken aan de voorgestelde ontwikkelingen. Op 7 januari 2020 heeft het college nogmaals besloten in principe medewerking te verlenen aan de inmiddels enigszins gewijzigde herontwikkeling van de locaties Bussereind 2 en 3.

Ik mag u verzoeken de stukken behorende bij de principeverzoeken van 18 maart 2014 en 7 januari 2020 aan mij toe te sturen om voorliggend ontwerp in bredere context te kunnen plaatsen.

## III.

In de visie Buitengebied zoals vastgesteld op 2/11/2021 staat onder paragraaf 3.2 het navolgende.

### **Ruimte voor Ruimte**

Ruimte voor Ruimte is alleen toegestaan wanneer dit direct verband houdt met de beëindiging van een intensieve veehouderij, bij het saneren van een niet intensieve veehouderij (waarbij een titel wordt gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte) of wanneer een probleemlocatie wordt beëindigd. In deze gevallen kan er binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentraties of in de kernrandzones op kwalitatief geschikte locaties een Ruimte voor Ruimte-woning gerealiseerd worden. De kwalitatief geschikte locaties zijn de locaties op de streefbeeldkaart waar geen 'landschapsvenster' is aangeduid. Om dit te realiseren zal er wellicht een coalitie moeten worden gevormd tussen een partij met een geschikte locatie en een stoppende veehouder.

Bij het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte-kavels dient voorkomen te worden dat er langs wegen kleine rijtjes burgerwoningen ontstaan. Dat kan leiden tot een vorm van lintbebouwing met vaak een stedelijk, planmatig beeld dat niet past bij het landelijke karakter van bebouwingslinten of buurtschappen. Daarom worden er bij de basisstoets maximaal twee Ruimte voor Ruimte-kavels naast elkaar langs een weg toegestaan. Betreft een initiatief meer dan twee kavels, dan er een integrale afweging gemaakt in relatie tot de specifieke locatie en er volgt een meerwaardetoets in relatie tot de specifieke locatie. Bij voorbaat dienen de woningen geclusterd te worden in één of meer erven. Deze erven dienen een sterke relatie met het landschap te krijgen door rondom het erf een passende perceelsrandbeplanting aan te leggen. Voor verdere toelichting hierop zie hoofdstuk 5.

## 5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en erfinrichting

### **Stedenbouwkundige criteria bij 1 of 2 woonkavels aan het lint**

Wanneer sprake is van niet meer dan twee nieuwe woningen bij elkaar, dan kunnen de kavels aan de weg worden georiënteerd. Er gelden de volgende voorwaarden, gebaseerd op de criteria uit het bestemmingsplan buitengebied:

- Belangrijk is dat de woningen een landelijke uitstraling krijgen met een ingetogen materialisering en erfbeplanting die zich voegt naar de omgeving.
- Nieuwe woningen naast elkaar hebben een verspringende rooilijn (2 tot 5 meter) voor een zo'n informeel mogelijk beeld.
- Een nieuwe (Ruimte voor Ruimte) woning heeft niet meer dan één laag met kap en een maximale inhoud van 1000m<sup>3</sup>.

### **Stedenbouwkundige criteria maatwerk: ontwikkeling in een erfsetting**

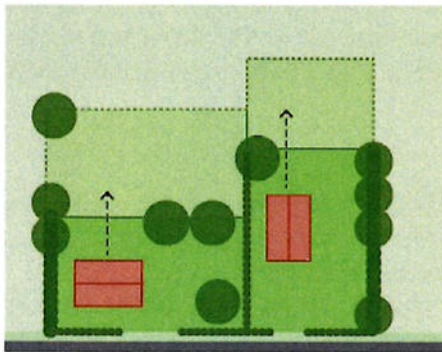
Wanneer sprake is van meer dan twee nieuwe woonkavels, bij nieuwe woonvormen of recreatieve ontwikkelingen dan dienen de nieuwe bouwvolumes (samen met een eventuele bestaande bedrijfswoning) te worden gegroepeerd in één samenhangend erfensemble en te worden omgeven door robuustere erfbeplanting. Dit betreft maatwerk in relatie tot de kenmerken van de locatie.

In het algemeen kan worden gesteld dat een erf een samenhangend geheel van bebouwing vormt, bestaande uit een hoofdvolume georiënteerd aan de straat (de langgevelboerderij) en verder naar achtergelegen opstallen, omgeven door gebiedseigen erfbeplanting. De beplanting is gevarieerd van aard en bestaat uit grote bomen, robuuste groene afscheidingen en een sier- of een moestuin of fruitgaard. Zij kenmerkt zich vaak door ingetogenheid en soberheid van zowel architectuur als erfinrichting. Aansluiten op gebiedseigen architectuur en beplanting bij nieuwe ontwikkelingen is dan ook vanzelfsprekend en zorgt dat de nieuwe gebouwen aansluiten bij de bestaande karakteristieke gebouwen.

Het erf bestaat uit maximaal 3, en in sommige gevallen maximaal 4 volumes. Daarbij dienen de volgende zaken verwerkt te worden:

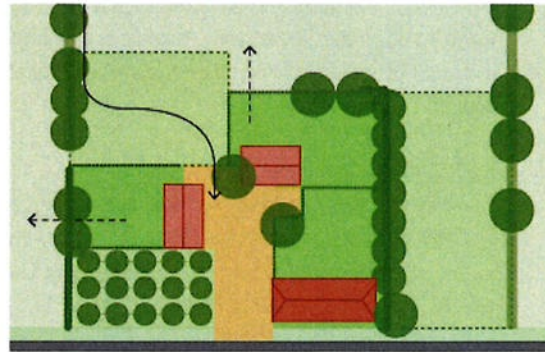
- Steeds één woning is op de weg georiënteerd, het 'hoofdgebouw', bijvoorbeeld de langgevelboerderij. De andere gebouwen zijn georiënteerd op het omliggende landschap en/of op een binnenruimte op het erf (geen straat);
- Het erf heeft één toerit naar de openbare weg die collectief gebruikt wordt;
- Het erf dient voorzien te zijn van een gevarieerde, robuuste erfinplanting, waarmee het is ingepast in de omgeving, zie daarvoor paragraaf 5.2;
- Alle gebouwen op het erf hebben onderlinge samenhang in architectuur, bouwhoogte (één laag met kap) en materiaalgebruik;
- Voor bijzondere woon- of recreatieve initiatieven geldt dat ook zij in een landelijke erfsetting ontwikkeld worden. Zie beeld hiernaast voor inspiratie.
- Bijgebouwen bij elke woning hebben eveneens één laag met kap en zijn in architectonische uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### Samenvatting van de 2 stedenbouwkundige principes



Ontwikkeling van losse wooninitiatieven aan het lint.

- maximaal 2 hoofdvolumes naast elkaar.
- eigen toerit.
- verspringende rooilijn.
- woningen met een landelijke uitstraling, ingetogen materialisering en kleuren.
- diversiteit in erfinpassing, gebaseerd op gebiedseigen beplanting.
- bij robuustere erfbeplanting nodig zoals een bomenrij, houtsingel of houtwal, deze haaks op de straat plaatsen, in lijn met de landschappelijke structuur in de omgeving. Aan de voorzijde inheemse hagen als afscheiding.
- Bij voorkeur meerdere solitaire landschapsbomen of fruitbomen.



Ontwikkelen van bouwvolumes in een erfsetting

- 2 tot 4 bouwvolumes aan een gedeeld erf, met 1 toerit
- bebouwing staat direct aan erf, zonder voortuin, eventueel met Brabants stoepje of haagje als afscheiding.
- woningen met een landelijke uitstraling geïnspireerd op het schuur- of staltype, met ingetogen materialisering en kleuren. De hoofdwooning kan geïnspireerd zijn op het langeveltype.
- diversiteit in erfinpassing, gebaseerd op gebiedseigen beplanting.
- bij robuustere erfbeplanting nodig zoals een bomenrij, houtsingel of houtwal, deze haaks op de straat plaatsen, in lijn met de landschappelijke structuur in de omgeving.
- Bij voorkeur meerdere solitaire bomen, boomgaard of bosje op het achtererf om bebouwing deels in het beeld in te passen. Zij hoeft niet volledig uit het beeld te worden weggenomen, juist de afwisseling maakt het landelijk.

Bezwaarlijk kan worden gesteld dat hetgeen thans in ontwerp voorligt getuigt van het in acht nemen van voornoemd beleid althans voorliggend ontwerp geeft daar rechtens geen blijk van. Ook ontbreken juridische waarborgen in de vorm van voorwaardelijke verplichtingen voor de vereiste robuuste landschappelijke inpassing. De besluitvorming is onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd.

IV.

In de toelichting bij het ontwerp wordt het navolgende gesteld.

#### 4.2.3.5 Artikel 3.80 Ruimte-voor-Ruimte

'Artikel 3.77 Toepassing van kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor rood voor groen regelingen. Aangegeven is dat bij toepassing van deze rood voor groen regelingen per definitie wordt voldaan aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap' (artikel 3.9). 'Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte' bevat afwijkende regels voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het landelijk gebied:

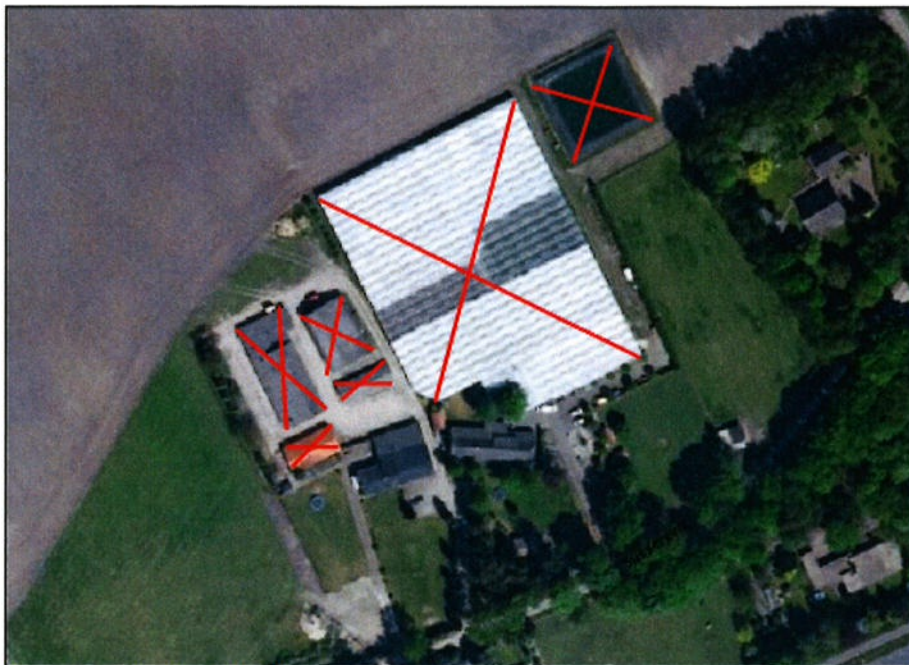
#### 3.80 Ruimte-voor-ruimte

1. *Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*
  - a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
  - b. *de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
  - c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
  - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen 'Afweging duurzame verstedelijking'.*

Cliënten betwisten dat er voornoemde voorwaarden is voldaan. Zo zijn 4 ruimte voor ruimte kavels in optiek van cliënten allesbehalve ruimtelijke aanvaardbaar ter plaatse, is een goede landschappelijke inpassing niet verzekerd en is er wel degelijk sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling gezien het feit dat het hier om vier geclusterde woningen gaat en het splitsen van twee bestaande boerderijen alsmede het oprichten van een ambachtelijk bedrijf.

V.

Voor cliënten is rechtens ook onnavolgbaar dat de ruimte voor ruimte kavels niet worden gesitueerd in het bouwvlak waar de kassen en bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Een afweging van de belangen van mijn cliënten ter zake afgezet tegen een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro ontbreekt.



Figuur 8: Te slopen bedrijfsbebouwing plangebied

De sloop omvat circa 1 000 m<sup>2</sup> rundveestallen, een waterbassin en glasonstanden met een



Figuur 9: De beoogde inrichting van het plangebied na herontwikkeling. De nieuwbouw wordt geclusterd aansluitend op de bestaande bebouwing van Bussereind 2 en 3. Een vierde nieuwe woning wordt opgericht aansluitend op Bussereind 4a

## VI.

Cliënten vrezen ook de overlast door langdurige bouwwerkzaamheden ter plaatse. Zij merken daar het navolgende over op.

Er is berekend dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden aan de kavels achter onze huizen aan het zandpad, er zouden Max. 100 vrachtwagens heen en weer rijden voor het bouwrijp maken van de kavels, maar hiermee is er nog geen bebouwing gerealiseerd, ook is het niet zeker dat de kavels gelijktijdig worden verkocht als worden bebouwd. Er staat beschreven dat we maximaal een half jaar overlast hiervan kunnen ondervinden, wij denken dat dit echter wel jaren kan zijn, omdat het niet duidelijk is wanneer en door wie de kavels aankopen.

## VII.

In de toelichting staat het navolgende.



### **8.3 Omgevingsdialoog**

Op 11 juni 2019 heeft een omgevingsdialoog met omwonenden plaatsgevonden. Doel van de omgevingsdialoog is omwonenden goed te informeren over de plannen van de initiatiefnemers, het procesverloop en de planning toe te lichten en de dialoog aan te gaan over de inhoud van de plannen.

Bezwaarlijk kan worden gesteld dat hiermee een rechtens draagkrachtige omgevingsdialoog heeft plaatsgehad. Het eenzijdig informeren van cliënten heeft bezwaarlijk als een wederkerige dialoog te doen gelden. Ook deswege is de besluitvorming onzorgvuldig voorbereid.

#### **Verzoek**

Voorliggend ontwerpbesluit is onzorgvuldig voorbereid en rechtens niet draagkrachtig gemotiveerd zodat eea de toets van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro rechtens niet kan doorstaan. Op onderdelen is er daarenboven strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet/niet ongewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

DAS

