



18ik.3224

Gemeenteraad van de  
Gemeente Eersel  
Postbus 12  
5520 AA EERSEL

GEMEENTE EERSEL	
12 DEC. 2018	
Afd. <b>RU</b>	DBG
Reg.nr	

*Kopie Gimpje*

mr. H.F.P. van Gastel  
mr. H.J. Rosens m. c. l.  
mr. C.M. van der Corput  
mr. R.B.J.M. van der Linden  
mr. J. Hellendoorn\*  
mr. E.J.M. Vannisselroy  
mr. T.J.P. Jeltema  
mr. C.W.H.M. Uitdehaag  
mr. M.J.C. van den Hoff  
mr. E.H.J. Plass\*<sup>1</sup>  
mr. G.D. Bosman  
mr. G.G.J. van Kooten'  
mr. I.A.W. van den Broek  
mr. E. Geerings'  
mr. M.J.G.A. Filemon  
mr. M. Struik  
mr. C.T.E. Verhaeg\*  
mr. M.A.H. Faassen  
mr. R.R.C. Rosens

<sup>1</sup> vereniging van Familierecht Advocaten  
Scheidingsmediators (vFAS)

## AANTEKENEN tevens per gewone post

Veldhoven, 11 december 2018

Inzake : ██████████ bestemmingsplan Kom Eersel Herziening Markt-Hint  
Betreft : **aanvullende zienswijze**  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : EM/D100942  
E-mail : t.jeltema@trc-advocaten.nl

Geachte heer/mevrouw,

In deze zaak treed ik op voor de heer ██████████, wonende te Eersel aan de ██████████ en mevrouw ██████████, wonende te Eersel aan de ██████████

Op 26 november 2018 heb ik een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Kom Eersel Herziening Markt-Hint.

Bij brief van 29 november 2018, kenmerk nummer 18.17911, verleende u mij een termijn tot en met 13 december 2018 voor het indienen van een aanvullende zienswijze. Deze treft u hieronder – aldus tijdig – aan.

██████████ wonen aan de Duizelseweg. Hun tuinen grenzen aan de tuin van de Pannenkoekenbakker die zijn horeca inrichting exploiteert aan de Markt 7(9) te Eersel. De panden aan de Markt, alsook het pand van de Pannenkoekenbakker, hebben diepe tuinen. Die tuinen grenzen aan groen in die zin dat alle tuinen van de panden aan deze zijde van de markt onderdeel uitmaken van een historisch biodivers groengebied met een divers vogel,- insecten,- en amfibieenpopulatie. Zoals gezegd wordt in het pand Markt 7(9)

### Kantoor Veldhoven

Bolwerk 18 5509 MH Veldhoven  
Postbus 153 5500 AD Veldhoven

Telefoon +31 [0] 40 294 4500  
Telefax +31 [0] 40 294 4550  
E-mail advocaten@trc-advocaten.nl

### Kantoor Horst\*

Hoofdstraat 19 5961 EX Horst  
Postbus 6104 5960 AC Horst

Telefoon +31 [0] 77 398 81 82  
Telefax +31 [0] 77 398 81 91  
E-mail advocaten@trc-advocaten.nl

### www.trc-advocaten.nl

TRC Advocaten is de handelsnaam van de besloten vennootschap  
TRC Advocaten B.V. (KvK-nummer 50093576)

Stichting beheer gelden derden  
Rabobank NL59 RABO 015 96 74 379  
ABN AMRO NL21 ABNA 040 26 40 004

11 december 2018

een Pannenkoekenrestaurant geëxploiteerd. Het restaurant heeft binnen 250 plaatsen. Achter het restaurant is een terras gesitueerd van circa 210 m2. Achter dat terras ligt de diepe tuin die zoals gezegd grenst aan de tuinen van [REDACTED]

Bij uitspraak van de Raad van State van 5 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1790) heeft de Afdeling kort gezegd geoordeeld dat sprake dient te zijn van een normaal gebruik als tuin, dat wil zeggen dat er wel gasten in de tuin mogen komen maar dat de tuin geen onderdeel mag zijn van de horeca inrichting. Op basis van die uitspraak heeft het College van B en W van de Gemeente Eersel op 20 maart 2018 een last onder dwangsom opgelegd aan de Pannenkoekenbakker die ertoe strekte een aantal speeltoestellen, de verbindingen daartussen, klimtoestellen, trampolines en/of andere speeltoestellen te verwijderen en verwijderd te houden. Die last onder dwangsom is onherroepelijk geworden.

De speeltoestellen zijn (gedeeltelijk) afgebroken maar niet geheel verwijderd en losse onderdelen liggen nog steeds verspreid in de gehele tuin en worden door spelende kinderen ook gebruikt.

Evident is dat het onderhoudsbestemmingsplan beoogt om weer mogelijk te maken dat het eerder door het College gewraakte gebruik nu weer in volle omvang kan herleven, dat wil zeggen dat alle speeltoestellen, in welk vorm dan ook, weer teruggeplaatst zouden mogen worden.

[REDACTED] kunnen zich daarmee niet verenigen. Zij verzoeken u dit bestemmingsplan niet, althans gewijzigd vast te stellen. [REDACTED] kondigen nu reeds aan dat indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld zij beroep zullen aantekenen bij de Afdeling.

Inhoudelijk voeren [REDACTED] het navolgende aan:

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het geldende bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening (Raad 26 september 2013) volgt dat de diepe achtertuinen een overgangsgebied vormen tussen enerzijds de (horeca)panden aan de Markt en anderzijds (cultuurhistorisch) groen aan de achterzijde van de tuinen. Met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan wordt de situatie feitelijk zo dat een groot deel van de tuin ten behoeve van horecadoeleinden kan worden gebruikt.

[REDACTED] hebben in de periode dat de speeltoestellen feitelijk in de diepe tuin van de Pannenkoekerbakker waren gesitueerd grote overlast ervaren, met name geluidsoverlast. Zij verwachten dat de geluidsoverlast wederom enorm zal toenemen.

11 december 2018

Verder zal wederom sprake zijn van schending van privacy door inkijk in tuin en woning van [REDACTED] en met name [REDACTED].

Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt dat geen enkel onderzoek is gedaan naar milieuhygiënische gevolgen (met name niet naar het aspect geluid). Kennelijk heeft een akoestisch onderzoek niet plaatsgevonden. Dat dient alsnog te gebeuren. Tenminste dient voldaan te worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Zoals gezegd is echter geen enkel onderzoek gedaan.

In dit verband wijzen [REDACTED] en [REDACTED] op de Nota van Zienswijzen inzake het wijzigingsplan Kom Eersel, Eerste Herziening, Wijziging 1 van juni 2014. Op blz. 5 wordt over de onderhavige situatie door het College gesteld:

*“Op het moment dat mogelijk een speeltuin gerealiseerd gaat worden zal dat milieutechnisch onderzocht moeten worden in verband met de gevolgen voor de woningen en de omgeving. Hierbij zal voldaan moeten worden aan de bepalingen in het Activiteitenbesluit”.*

Zoals gezegd heeft deze beoordeling niet plaatsgevonden. Er heeft überhaupt geen enkel onderzoek plaatsgevonden.

Ook heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de hierboven genoemde ecologische aspecten. Meer in het bijzonder is op geen enkele wijze onderzocht of het hierboven genoemde biodivers groengebied wordt aangetast voor zover het onder andere betreft het verstoren van nesten, holen, rust- of verblijfplaatsen van vogels, amfibieën en/of insecten. Vanwege het feit dat de achtertuinen lager gelegen zijn en poelrijke gebieden zijn, is bekend dat er in ieder geval salamanders in het gebied voorkomen. Verder leven er nog steeds verschillende marterachtigen zoals de wezel en bunzing. Verder leven er eekhoorns, egels, verschillende roofvogels en uilen, vinken, mezen, merels, lijsters, de geelgors en insectenetende vogels.

Ook is geen onderzoek gedaan naar het behoud van het cultuurhistorische karakter van de achterzijde van de panden aan de betreffende marktzijde. Het is niet geïnventariseerd en onderzoek is er niet geweest.

Reeds in zoverre is het ontwerpbesluit in strijd met de eisen van zorgvuldigheid en onvoldoende gemotiveerd.

In dit verband wordt voorts opgemerkt dat de toelichting zodanig kort en summier is dat geen inzicht wordt gegeven in de beoogde planwijziging. In de toelichting valt slechts te lezen dat de gebruiksmogelijkheden te veel worden beperkt. Voor zover overigens in de

toelichting wordt gesteld dat het gaat om het vastleggen van legaal gebruik is dat gelet op het bovenstaande – verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling – volstrekt onjuist. Dat in paragraaf 4 van de toelichting wordt gesteld dat sprake is van zulks geringe wijzigingen dat geen milieuhygiënische belemmering aan de orde zijn, is eveneens onjuist. Dit is, zoals gezegd, niet eens getoetst.

vinden ook dat sprake is van gelegenheidsplanologie. Middels dit wijzigingsplan wordt een fundamentele bestemmingswijziging doorgevoerd. Het ligt veel meer voor de hand dat deze discussie plaatsvindt bij de eerstvolgende (10-jaars)herziening van het bestemmingsplan. Dat klemt temeer nu, zoals gezegd, sprake is van een plan dat nauwelijks is toegelicht en geen enkel inzicht geeft in de beoogde besluitvorming.

In ieder geval kan uit de toelichting en/of de planregels niet worden afgeleid dat er enige visie aan de wijziging ten grondslag ligt. Enigerlei verwijzing naar beleid en/of (structuur)visies van de Gemeente ontbreekt.

Ook kan worden vastgesteld dat het plan systematisch onjuist is, althans in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kom Eersel Eerste Herziening (Raad 26 september 2013). Er ligt een wijzigingsplan Kom Eersel Eerste Herziening, gemeente Eersel (26 juni 2014) waarbij het onderhavige pand de aanduiding “Horeca” heeft gekregen. Uit deze geldende plannen, in onderling verband, valt het volgende af te leiden.

Aan artikel 21.1 sub e. wordt toegevoegd dat gebruik conform de functie van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding centrum mogelijk wordt in de bestemming “Tuin”.

Onduidelijk is wat bedoeld wordt met gebruik conform de functie van het hoofdgebouw. Over hoofdgebouw wordt namelijk in artikel 11 (centrum) niets geregeld waar het betreft het gebruik van het hoofdgebouw.

Ook is sprake van strijd met artikel 11.4.1 van het geldende bestemmingsplan nu daaruit, kort gezegd, volgt dat gebruik van horeca niet mag worden uitgebreid met meer dan 10%. Daarvan is sprake. Zeker gelet op het aantal vierkante meters. Dit is niet getoetst maar bovendien voldoet de uitbreiding hier niet aan. Dit scheidt de rechtsonzekerheid.

Dit klemt temeer nu uit artikel 11.1 punt c. (juncto de begripsbepalingen van horeca in artikel 1) volgt dat toegestaan is horeca in de categorieën A, B, C en D!

11 december 2018

In feite betekent dit dat de bestemming Tuin geheel illusoir wordt gemaakt en feitelijk sprake is van een bestemming Centrum en/of Horeca die geldt voor de als zodanig aangeduide tuin.

voegen hier nog aan toe dat duidelijk is dat geen enkele waarde is toegekend laat staan rekening is gehouden met hun belangen. Uit de eerder gevoerde uitvoerige procedures (verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling en de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Bosch van 2 juni 2018 (SHE 18/932) moge duidelijk zijn dat grote (geluids)overlast maar ook overlast als gevolg van verminderde privacy (inkijk etc.) hebben ervaren door de grote hoeveelheid speeltoestellen in de diepe tuin van de horeca-exploitant.

Met deze planwijziging wordt mogelijk gemaakt dat die speeltoestellen in volle omvang, of zelfs meer, teugkeren in de achtertuin van de horeca-exploitant. Op geen enkele wijze blijkt dat de belangen van op welke wijze dan ook zijn gewogen in deze besluitvorming. Ter zake gaf de last onder dwangsom van 20 maart 2018 wel een duidelijke belangenafweging nu daar bepaald is dat slechts de speeltoestellen aan de zijde van het terras – dus zover mogelijk gelegen van de achtertuinen van – mogen blijven staan en dat de toestellen ter plaatse van de achtertuinen van dienen te worden verwijderd. Nauwelijks 6 maanden later wijzigt de Gemeente haar koers. Klaarblijkelijk is er slechts oog voor de belangen van de horeca-exploitant.

Vanzelfsprekend zijn bereid hun zienswijzen nader (schriftelijk of mondeling) toe te lichten.

Op grond van het al het vorenstaande moge duidelijk zijn dat het ontwerp-plan in de onderhavige vorm absoluut onacceptabel is.

Zoals gezegd verzoeken zij u het plan niet, althans niet in deze vorm, vast te stellen.

Hoogachtend

Mr. T.H.P. Jeltema

