



Verslag spreekuur provincie Noord-Brabant – gemeente Eersel

Datum: 14 juni 2023

Projecten: Woningbouwontwikkelingen Veldhoek Eersel, Boterbochten III Steensel, Nardushoek en Eerselseweg Knegsel

Aanwezig: Peter Ramakers, Hubert van Hout, Erik Maassen (provincie) en Bart Bierens (gemeente)

Corsanr.: 23z.000569

Inleiding

Binnen de gemeente Eersel zijn diverse woningbouwprojecten in voorbereiding. In het spreekuur op 14 juni 2023 zijn de volgende projecten doorgesproken:

1. Veldhoek in Eersel
2. Boterbochten in Steensel
3. Nardushoek in Knegsel
4. Eerselseweg in Knegsel

Voor de eerste drie genoemde ontwikkelingen heeft gemeenteraad een gebiedsconcept vastgesteld. Het gebiedsconcept is een uitwerking van de gemeentelijke Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel. Het gebiedsconcept is de basis voor het bestemmingsplan. Wat betreft woningbouwprogrammering zijn deze locaties opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en in de provinciale woningbouwmatrix. De ontwikkeling Veldhoek in Eersel is daarnaast ook specifiek benoemd in de Woondeal.

De vierde genoemde locatie aan de Eerselseweg in Knegsel is een nieuwe ontwikkeling. Deze plek is als kansrijke locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling (tot ca. 20 woningen) opgenomen in onze Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel.

Veldhoek in Eersel

Gebiedsconcept is besproken. De volgende aandachtspunten zijn vanuit de provincie benoemd:

- Plan gelegen binnen zoekgebied stedelijke ontwikkeling, ruimtelijk geen belemmeringen.
- In toelichting bestemmingsplan aandacht besteden aan diep-rond-breed beoordeling/lagenbenadering.
- Energie aansluit- en opslagcapaciteit in het plan.
- Kwaliteitsverbetering motiveren (regel '1% van uitgeefbaar gebied').
- Woningbouwprogrammering:
 - o In plan nu nog geen sprake van 30% sociale huur zoals opgenomen in de Woondeal. Nog geen harde eis op planniveau, maar vraag te richten op 30% sociale huur. Sociale koop is geen vereiste volgens landelijke en provinciale regels. In toelichting motiveren en woningbouwprogramma voor het plan opnemen.
 - o In plan motiveren waarom inbreiding onvoldoende kansen geeft. Niet een eenvoudige alinea met 'er is geen ruimte binnen stedelijk gebied maar we hebben toch woningen nodig' maar deugdelijke motivering/onderbouwing. Ladderonderbouwing is een belangrijk vereiste in de procedure, uiteindelijk ook voor een eventuele toets bij de Raad van State.

Afgesproken de concept toelichting te delen en bespreken met de provincie voordat plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Boterbochten III in Steensel

Gebiedsconcept is besproken. De volgende aandachtspunten zijn vanuit de provincie benoemd (grotendeels gelijk aan Veldhoek):

- Plan gelegen binnen zoekgebied stedelijke ontwikkeling, ruimtelijk geen belemmeringen.
- Waarom zuidwestelijk gelegen perceel direct tegen plangebied niet meegenomen. Lijkt kansrijk en zorgt voor afronding van de kern. Zou nog wel onderzoekje gedaan moeten worden naar eventuele waarden (landschap/natuur/water/cultuurhistorie). Gemeente geeft aan dit open te willen houden. Er is gesproken over potentiële plek voor tiny houses. Lijkt ook voorstelbaar.
- In toelichting bestemmingsplan aandacht besteden aan diep-rond-breed beoordeling/lagenbenadering.
- Energie aansluit- en opslagcapaciteit in het plan.
- Kwaliteitsverbetering motiveren (regel '1% van uitgeefbaar gebied').
- Woningbouwprogrammering:
 - o In plan nu nog geen sprake van 30% sociale huur zoals opgenomen in de Woondeal. Nog geen harde eis op planniveau, maar vraag te richten op 30% sociale huur. Sociale koop is geen vereiste volgens landelijke en provinciale regels. In toelichting motiveren en woningbouwprogramma voor het plan opnemen.
 - o In plan motiveren waarom inbreiding onvoldoende kansen geeft. Niet een eenvoudige alinea met 'er is geen ruimte binnen stedelijk gebied maar we hebben toch woningen nodig' maar deugdelijke motivering/onderbouwing. Ladderonderbouwing is een belangrijk vereiste in de procedure, uiteindelijk ook voor een eventuele toets bij de Raad van State.

Afgesproken de concept toelichting te delen en bespreken met de provincie voordat plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Nardushoek in Knegsel

Gebiedsconcept is besproken. De volgende aandachtspunten zijn vanuit de provincie benoemd (grotendeels gelijk aan Veldhoek):

- Plan gelegen binnen zoekgebied stedelijke ontwikkeling, ruimtelijk geen belemmeringen.
- Plek is wat gevoeliger qua landschap en cultuurhistorie. In toelichting bestemmingsplan aandacht besteden aan diep-rond-breed beoordeling/lagenbenadering. Voor deze plek is extra aandacht nodig voor de motivering en inrichting aan de stedelijke afronding.
- Energie aansluit- en opslagcapaciteit in het plan.
- Kwaliteitsverbetering motiveren (regel '1% van uitgeefbaar gebied').
- Woningbouwprogrammering:
 - o In plan nu nog geen sprake van 30% sociale huur zoals opgenomen in de Woondeal. Nog geen harde eis op planniveau, maar vraag te richten op 30% sociale huur. Sociale koop is geen vereiste volgens landelijke en provinciale regels. In toelichting motiveren en woningbouwprogramma voor het plan opnemen.
 - o In plan motiveren waarom inbreiding onvoldoende kansen geeft. Niet een eenvoudige alinea met 'er is geen ruimte binnen stedelijk gebied maar we hebben toch woningen nodig' maar deugdelijke motivering/onderbouwing. Ladderonderbouwing is een belangrijk vereiste in de procedure, uiteindelijk ook voor een eventuele toets bij de Raad van State.
 - o Gezien de ruimtelijke aspecten en waarden van het plangebied in de motivering opnemen waarom er voor Knegsel gebouwd moet worden en deze woningen niet beter in een andere kern gebouwd kunnen worden. Provincie kijkt qua woningbouwprogramma voornamelijk op gemeenteniveau.

Afgesproken de concept toelichting te delen en bespreken met de provincie voordat plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Eerselseweg in Knegsel

Deze plek is als kansrijke locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling (tot ca. 20 woningen) opgenomen in onze Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel. De gemeente heeft dit plan beoordeeld en is enthousiast en acht dit voorstel kansrijk.

Het verzoek is nog niet uitvoerig en inhoudelijk besproken. Deze locatie vraagt een bredere beoordeling en afstemming met collega's binnen de provincie. Het volgende is afgesproken:

- Gemeente verstrekt opnieuw het principeverzoek.
- Aanvullende motivering van de plek, op basis van de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel (zie [deze link](#)), inclusief aandacht aan diep-rond-breed beoordeling/lagenbenadering.

De volgende aandachtspunten zijn als eerste reactie vanuit de provincie benoemd:

- Plan niet gelegen binnen zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Ligt in landelijk gebied.
- Waarom noodzakelijk op deze plek te bouwen en niet elders?
- Er lijkt geen sprake van een stedelijke afronding. Plan sluit niet direct aan op de bestaande kern.
- Betreft ruimtelijk gezien een fraaie open ruimte/kamer, met groen omzoomd, inclusief NNB.