



Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 mei 2026	Portefeuillehouder	JAD
Commissie d.d.	12 mei 2026	Opsteller	fver01
B&W d.d.	7 april 2026	Zaaknr	07706578

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen conform de nota van zienswijzen met corsanr 26.02060
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel' (van 19 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBeerselwg350121-ONTW) vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 met corsanummer 26.02060
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen

Inleiding/aanleiding

Het planvoornemen speelt zich af in het buurtschap Sneidershoek, in het buitengebied tussen Knegsel en Eersel. In het buurtschap vindt afwisselend burgerwoningen, recreatie, agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid plaats. Aan Eerselseweg 35 is het tuincentrum Neutkens gevestigd. Het omgevingsplan laat hier een agrarisch-technisch hulpbedrijf toe. Ook ligt er een onbenutte woonbestemming in het gebied die momenteel in gebruik is voor het bedrijf. Sneidershoek 2 betreft een voormalige melkveehouderij. De bestaande situatie is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 1 Uitsnede omgevingsplan bestaande situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het tuincentrum aan Eerselseweg 35 uit te breiden en de voormalige veehouderij aan Sneidershoek 2 om te schakelen naar een kleinschalige woonontwikkeling. Concreet omvat het plan de volgende ontwikkelingen:

- De uitbreiding van het bouwperceel van het tuincentrum ten behoeve van stockvelden voor opslag van bomen en planten;
- De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen (kassen (500 m²) en loods voor opslag (750 m²)) naar totaal maximaal 4.300 m² bedrijfsgebouwen voor het tuincentrum;
- De sanering van de voormalige veehouderij Sneidershoek 2;
- De realisatie van in totaal 10 wooneenheden op de voormalige agrarische bedrijfslocatie;
- Natuurontwikkeling in het plangebied en de omgeving daarvan ((delen van) perceel Vessem M 753 en Vessem M 131).

In onderstaande afbeelding volgt een impressie van de uitbreiding van het tuincentrum, de verkaveling van de woningen aan Sneidershoek 2, en de landschappelijke inpassing rondom het plangebied.



Figuur 2 Impressie toekomstige situatie

Het omgevingsplan laat deze ontwikkeling niet toe op deze locatie. Een wijziging van het omgevingsplan is daarom nodig om de ontwikkeling te realiseren.

Wettelijk en/of beleidskader

Ontwikkelrichting Eerselseweg/Sneidershoek
 Visie Buitengebied 2.0
 Omgevingsvisie 2.0
 Omgevingsplan gemeente Eersel
 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Argumenten

1.1 De zienswijzen en het verzoek om ambtshalve wijziging zijn binnen de zienswijzeperiode ingediend

De zienswijzen zijn voor 30 januari 2026 ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1 Het initiatief past in de ontwikkelrichting Eerselseweg/Sneidershoek

Onder andere naar aanleiding van dit initiatief is in 2024 samen met de omgeving van het buurtschap Eerselseweg/Sneidershoek een proces doorlopen om te komen tot een ontwikkelrichting voor het gebied. De [ontwikkelrichting](#) doet uitspraken over onder andere woningbouw, bedrijvigheid en natuur en landschap.

- De locaties voor kleinschalige woonontwikkeling bij transformatie van een agrarisch erf zijn aangegeven met maatwerkvlakken. De karakteristiek van 'het erf' dient als uitgangspunt voor ontwikkeling. Op Sneidershoek 2 is ook een maatwerkvlak aanwezig. Het verzoek voldoet aan de principes voor erf wonen zoals opgenomen in de ontwikkelrichting en het buurtschap Sneidershoek wordt door deze ontwikkeling versterkt.
- Er is ruimte voor bestaande bedrijvigheid en een beperkte groei daarvan, mits gepaard met een goede landschappelijke inpassing. De uitbreiding van het tuincentrum is voornamelijk ten behoeve van het efficiënter werken voor de internet verkoop door planten op eigen terrein en op één locatie op te kunnen slaan, en te voorzien in een winteropslag. Het bezoekersaantal zal door de uitbreiding niet significant toenemen. Het bedrijf wordt bovendien voorzien van een brede groenstrook.
- Er liggen kansen voor natuurontwikkeling, het versterken van landschapselementen en extensieve recreatieve verbindingen. In de ontwikkelrichting voor het buurtschap worden suggesties gedaan voor landschapselementen en het toevoegen van wandelpaden. Het initiatief draagt daaraan bij.



Figuur 3 Uitsnede ontwikkelrichting Eerselseweg/Sneidershoek

2.2 De voorgestelde woningtypologie sluit beter aan bij het gemeentelijk woningbouwprogramma

De provinciale regeling maatwerk met als doel omgevingskwaliteit maakt het toevoegen van woningen in het buitengebied op basis van een tegenprestatie in omgevingskwaliteit mogelijk. De nieuwe maatwerkregeling kent een bredere toepassing dan de voormalige ruimte voor ruimte regeling. Dit maakt het mogelijk om ook meerdere kleinere wooneenheden in één volume te realiseren in plaats van één vrijstaande grote ruimte voor ruimte woning.

In de verkavelingsopzet wordt gekozen voor het realiseren van meerdere kleinere woningen in één bouwvolume. In dit geval worden vier woningen in één volume van 1.600 m³ gerealiseerd, en worden drie keer twee twee-onder-een-kapwoningen toegevoegd, telkens in een volume van 1.000 m³ tezamen. Deze opzet sluit beter aan bij het actuele woningbouwprogramma en de lokale woningbehoefte dan bijvoorbeeld het realiseren van vier grote en dure ruimte voor ruimte woningen. Door kleinere woningen in één volume blijft het erfkarakter behouden, wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en kan een meer gedifferentieerd woningaanbod worden gerealiseerd. Tegelijkertijd blijft de ruimtelijke impact beperkt en past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de ontwikkelrichting voor het buurtschap.

De Nota impuls sociale woningbouw is niet van toepassing op het toevoegen van woningen in het buitengebied omdat daarvoor al een forse tegenprestatie in omgevingskwaliteit nodig is om de woningen te realiseren. Bij deze ontwikkelingen staat kwaliteitsverbetering centraal en is het toevoegen van sociale woningbouw ruimtelijk gezien niet gewenst. Er wordt daarom geen afdracht in het Vereveningsfonds sociale woningbouw gevraagd.

2.3 Behoeft en noodzaak bedrijfsontwikkeling is aangetoond en passend in de ontwikkelrichting van het gebied

De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en het bouwperceel is nodig vanwege ruimtegebrek door een verschuiving in de afzet via de verschillende verkoopkanalen. Het tuincentrum beschikt daarnaast over een webshop met een grote afzet aan een vaste klantenkring van onder andere hoveniers en gemeenten. Dit heeft tot gevolg dat er behoefte is aan een grotere voorraad bomen en plantmateriaal. Daarnaast is er momenteel al een gebrek aan ruimte voor winteropslag. Bij een standaard voorraad is er te weinig ruimte om alle planten een plek te geven tijdens een vorstperiode waardoor vorstschade ontstaat aan de planten en deze niet meer verkocht kunnen worden. Uit de ontwikkelrichting volgt dat er ruimte is voor een beperkte groei van bedrijven. Om de groei te begrenzen wordt het maximum aan bedrijfsbebouwing in het plan vastgelegd. Daarmee is hier na de wijziging van het omgevingsplan sprake van een eindsituatie.

2.4 De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium de omgeving betrokken

De initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst georganiseerd en omwonenden uitgenodigd om de herontwikkeling van de locaties Sneiderhoek 2 en Eerselseweg 35 toe te lichten. Daarnaast hebben ook keukentafel gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden en zijn omwonenden per brief geïnformeerd met een update over het project. De reacties op de beoogde ontwikkeling waren over het algemeen positief. De ontwikkeling heeft een duidelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving tot gevolg. Het verslag van de omgevingsdialoog is bij de gemeente bekend.

2.5 De beoogde ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied

De initiatiefnemer maakt gebruik van de provinciale regel 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Deze regeling is de opvolger van de Ruimte voor Ruimte regeling. Door het toevoegen van omgevingskwaliteit kan medewerking worden verleend aan het toevoegen van woningen. De maatregelen die de initiatiefnemer treft vertegenwoordigen een waarde die minstens gelijk moet zijn aan €375.000,-. Dat is het bedrag aan fysieke kwaliteitsverbetering dat benodigd is voor de gevraagde bouwvolumes. Met de volgende maatregelen wordt hier invulling aan gegeven:

- Saneren van een VAB-locatie (VAB staat voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing), waardoor sprake is van een milieuwinst, stikstofwinst en een afname van bebouwd oppervlakte;
- Toevoegen van landschapselementen in het plangebied en in de omgeving daarvan. De woonontwikkeling en bedrijfsuitbreiding worden voorzien van een goede landschappelijke

inpassing. Daarnaast wordt een robuuste groenstrook aangeplant met daarin een wandelpad. Op perceel Vessem M 753, aan de overkant van de Eerselseweg, worden landschappelijke maatregelen getroffen in de vorm van een natuurvriendelijke oever en aanplant van landschapsbomen;

- Natuurontwikkeling (ca 1,57 ha nieuw bos) op perceel Vessem M 131, waardoor de functie van het natuur netwerk Brabant (NNB) versterkt wordt. De aanleg en instandhouding van het bos is geborgd in de planregels. Het natuurinrichtingsplan is opgenomen in [bijlage 4 bij de planregels](#);
- Het toevoegen van extensief recreatieve voorzieningen in de vorm van een wandelpad en rustplaats voor wandelaars

2.6 Het plan is milieutechnisch inpasbaar

Uit de motivering en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn, daarmee kan de ontwikkeling aan de milieuaspecten met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voldoen. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien in parkeren en waterberging. De ontwikkeling is ook qua verkeersbewegingen haalbaar.

2.7 De ontwerp wijziging van het omgevingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld

De zienswijze van de provincie en verzoek om ambtshalve wijziging van het waterschap geven aanleiding tot aanpassing van het plan. Het gaat vooral om kleine wijzigingen van tekstuele aard en extra onderbouwing van gemaakte keuzes. De aanpassingen staan opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging in bijlage 2.

3.1 Het kostenverhaal is anterior geregeld

Omdat het kostenverhaal anterior geregeld is, hoeft er geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vastgesteld te worden.

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Aan het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan zijn geen risico's verbonden.

Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal (plankosten en nadeelcompensatie) geregeld is. Daarom is van kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg geen sprake.

Communicatie/Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. Een verslag van de omgevingsdialoog is bij de gemeente bekend.

Het raadsbesluit en vastgestelde wijziging van het omgevingsplan worden op de voor gemeente Eersel gebruikelijke en daarnaast ook wettelijk verplichte wijze (Besluit elektronische publicaties) kenbaar gemaakt.

Planning

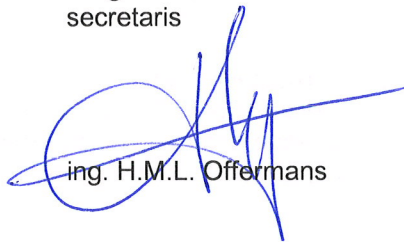
De vastgestelde wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Eerselseweg 35 en Sneiderhoek 2 te Kneegsel' (link naar [regels op de kaart](#), [toelichting](#))

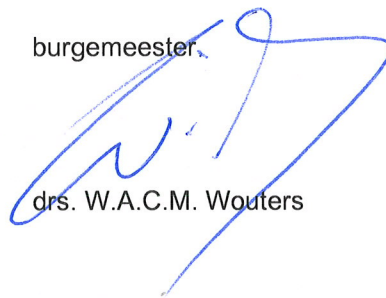
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging (26.02060)
3. Zienswijze 1 (ZS00066614)
4. Zienswijze 2 (ZS00066615)
5. Zienswijze 3 (ZS00063528)
6. Zienswijze 4 (ZS00066616)
7. Verzoek om ambtshalve wijziging (ZS00063594)

Eersel, 7 april 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



drs. W.A.C.M. Wouters



Aanvulling op raadsvoorstel R26.016

Vergadering d.d.	28 mei 2026	Portefeuillehouder	JAD
Datum B&W	12 mei 2026	Opsteller	fver01
Document-nr	26.09724	Zaaknummer	07706578

Onderwerp

Aanvulling wijziging omgevingsplan Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel

Toelichting

De wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel' maakt de uitbreiding van tuincentrum Neutkens en omschakeling van de voormalige veehouderij aan Sneidershoek 2 tot een kleinschalige woonontwikkeling van 10 woningen mogelijk. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp wordt voorgesteld om het plan gewijzigd vast te stellen. Actuele ontwikkelingen geven aanleiding om de voorgestelde wijzigingen op twee punten aan te passen.

Netaansluiting

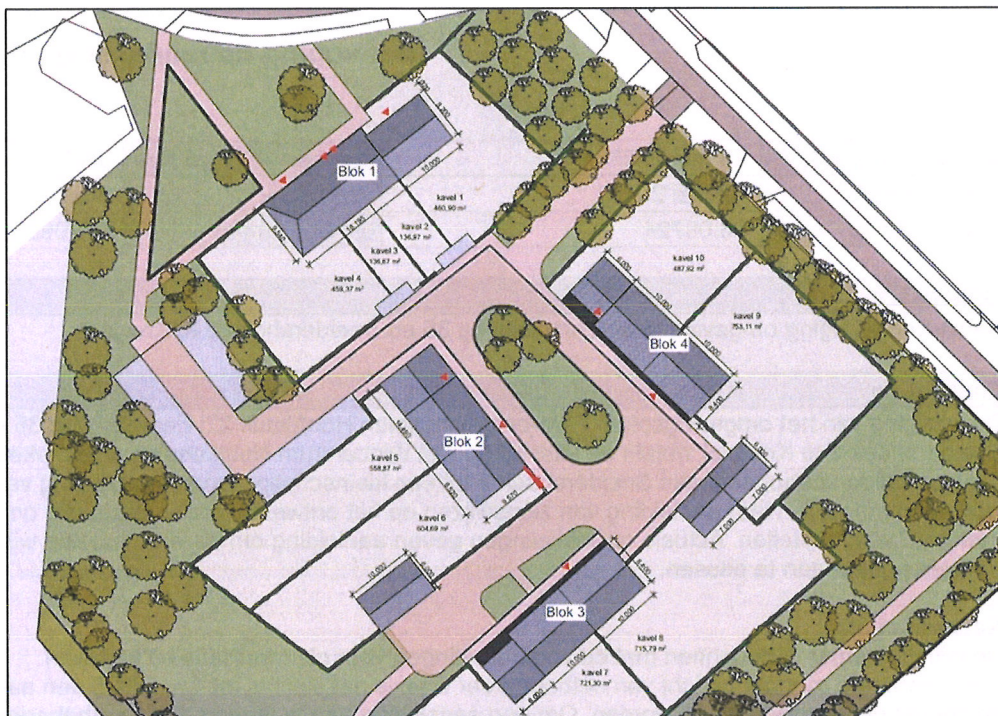
De initiatiefnemer is begonnen met de voorbereidingen voor planrealisatie en is daarin geconfronteerd met het bericht van netbeheerder Enexis dat slechts tot 1 juli 2026 een aansluiting op het net gegarandeerd kan worden. Om een aansluiting aan te vragen bij de netbeheerder is een definitief huisnummerbesluit nodig, die pas verkregen kan worden op het moment van een bouwvergunning.

Wijziging 1 bouwhoogte erfafscheiding naar aanleiding van welstandsadvies

Om de snelheid in de procedure te houden heeft initiatiefnemer alvast een schetsontwerp (vooroverleg) voorgelegd aan de welstandscommissie. Daaruit is gebleken dat het vanuit stedenbouwkundige overwegingen wenselijk is om de gevel van een blok woningen (blok 2) over een lengte van ca 4 m en hoogte van 2,63 m door te trekken als 'schijnvolume'. Zo staat er alsnog een gevel aan het erf zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Daarmee overschrijdt deze muur wel de maximale bouwhoogte van erfafscheiding (2 m). Met dit voorstel willen we deze afwijking meenemen in de wijziging van het omgevingsplan, om te voorkomen dat daarvoor na vaststelling een aparte procedure doorlopen moet worden. Deze afwijking geldt uitsluitend ter plaatse van de voorgevel van dit kavel, daarvoor wordt de exacte locatie op de verbeelding aangegeven.



Figuur 1 Impressie doorgetrokken gevel/tuinmuur blok 2



Figuur 2 Locatie doorgetrokken gevel kavel 6 gemarkeerd met rode lijn

Het plan wordt als volgt gewijzigd:

In de planregels wordt artikel 9.3.4 vervangen door:

Artikel 9.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in [9.1](#) bedoelde functies, gelden de volgende beoordelingsregels:

- overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is opgenomen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel; niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- de oppervlakte van paardenbakken bedraagt maximaal 800 m² tezamen met het deel dat eventueel binnen een ander werkingsgebied is gesitueerd.

Op de verbeelding komt ter plaatse van de doorgetrokken gevel bij blok 2 de maatvoering 2,63 m.

Wijziging 2 bouwvergunning loskoppelen van sloopbepaling

Daarnaast is naar aanleiding van zienswijze van de provincie in het voorstel nota zienswijzen opgenomen dat een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen pas verleend mag worden op het moment dat de gebouwen ten behoeve van de veehouderij gesloopt zijn (artikel 9.2.4). Als dit ongewijzigd vastgesteld wordt, haalt de initiatiefnemer de deadline van 1 juli 2026 voor een aanvraag voor netaansluiting niet. In ambtelijk overleg met provincie is daarom afgesproken om in deze situatie akkoord te gaan met het aanpassen van deze bepaling naar dat de bouw pas gestart mag worden als de sloop heeft plaatsgevonden. Daardoor kan de vergunning, en daarmee het huisnummerbesluit, eerder verleend worden.

Het plan wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 9.2.4 Voorwaardelijke verplichting sanering

Ten aanzien van sanering van de voormalige veehouderij gelden de volgende bepalingen:

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in 9.3 kan slechts worden verleend indien de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren onherroepelijk is ingetrokken*
- b. De bouw van gebouwen als bedoeld in 9.3 kan pas gestart worden indien alle gebouwen ten behoeve van de veehouderij zijn gesloopt en gesloopt blijven*

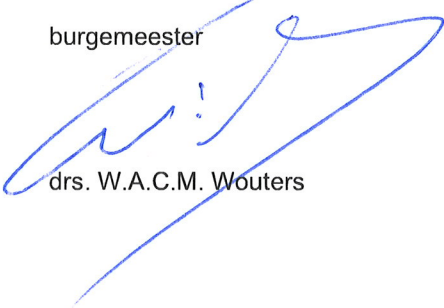
Eersel, 12 mei 2026

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.016

Onderwerp: Wijziging omgevingsplan Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2026;

gelezen de aanvulling op het raadsvoorstel van 12 mei 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 12 mei 2026;

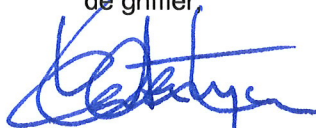
gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen conform de nota van zienswijzen met corsanr 26.02060.
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel' (van 19 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBeerselwg350121-ONTW) vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 met corsanummer 26.02060.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.

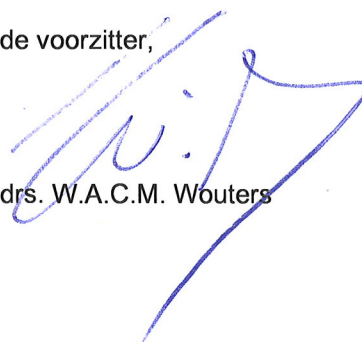
Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,



K. van Thiel-Klein

de voorzitter,



drs. W.A.C.M. Wouters

