



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

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters