



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 erfwonon 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 Sneidershoek 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 omgevingsdialog 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 anterieur geregeld

Omdat het kostenverhaal anterieur 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 Sneidershoek 2 te Knegsel' (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

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

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,

de voorzitter,

K. van Thiel-Klein

drs. W.A.C.M. Wouters