



Raadsvoorstel

Raad d.d.	7 juli 2026	Portefeuillehouder	JAD
Commissie d.d.	16 juni 2026	Opsteller	teer11
B&W d.d.	26 mei 2026	Zaaknr.	Z25000127

Onderwerp

Bouwen van zes woningen aan de oostelijke zijde van het Kerkdijkje te Steensel.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Een positief advies te geven voor het bouwen van zes woningen aan de oostzijde van het kerkdijkje te Steensel;
2. De ingediende zienswijzen niet over te nemen.

Inleiding/aanleiding

Op 30 april 2024 heeft het college principemedewerking verleend aan een ontwikkeling voor het bouwen van zes woningen aan de oostelijke zijde van het Kerkdijkje in Steensel. Als onderdeel van het bredere woningbouwprogramma van de gemeente Eersel en de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen' uit 2022 is de locatie Kerkdijkje verder onderzocht. Op basis van een analyse van de locatie is er een uitgangspuntennotitie opgesteld met ruimtelijke randvoorwaarden. De conclusie, voor het oostelijke deel, van de analyse was dat er kleinschalige woningbouw mogelijk is mits deze het bestaande landschap versterkt. Belangrijk uitgangspunt is dat er enkel woningen gebouwd worden op het zuidelijke deel en dat het noordelijke deel vrij blijft van bebouwing om het groen te versterken en vrij te blijven van het beekdal.

In het omgevingsplan is op de locatie van de beoogde ontwikkeling momenteel geen planologische mogelijkheid tot het bouwen van woningen. Daarom is voor het voorliggende plan een afwijking van het omgevingsplan nodig. De invulling met 6 woningen, die voldoen aan de prijscategorieën van het woningbouwprogramma, en een landschappelijk inrichtingsplan is naar mening van het college een goede afronding van Steensel op deze plek.



De ontwerpvergunning met kenmerk 07706645 voor de bouw van 6 woningen aan de oostelijke zijde van het Kerkdijkje te Steensel heeft vanaf 6 maart tot en met 17 april 2026 zes weken ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpvergunning zijn drie zienswijzen ingediend.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsvisie 2.0
Omgevingsplan gemeente Eersel
Financieel programma impuls sociale woningbouw
Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma
Nota grondbeleid

Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Argumenten

1.1 *Woningbouw passend op deze locatie*

Het college acht woningbouw passend op deze locatie. Gebaseerd op de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen' en de navolgende uitgangspuntennotitie Kerkdijkje Steensel is woningbouw hier passend mits er aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Aan deze randvoorwaarden, waaronder het aansluiten bij de uitgangspuntennotitie en een robuuste landschappelijke inpassing, wordt voldaan in het plan.

1.2 *Plan voldoet aan het woningbouwprogramma*

De zes te bouwen woningen zijn gesitueerd in één schuurvolume. De twee hoekwoningen vallen in de dure categorie, de twee woningen aan beide zijdes die hieraan grenzen vallen in de betaalbare categorie en de twee middelste woningen zitten in de sociale huur categorie. Er wordt dus voldaan aan twee derde betaalbare woningen waarvan een derde sociaal. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan de woningbouwopgave waar we als gemeente voor staan.

1.3 *Robuuste landschappelijke inrichting*

Een belangrijke randvoorwaarde voor ontwikkeling op deze locatie is recht doen aan het landschap en het beekdal, waar het perceel aan de noordzijde grenst aan de beek de Gender. Na overleg en input van het waterschap de Dommel heeft adviesbureau voor stedenbouw en landschap Verhoeven de Ruijter een landschappelijke inrichtingsplan opgesteld voor de gehele locatie. Zowel het zuidelijke deel waar de woningen komen als het noordelijke deel wat vrij blijft van bebouwing is meegenomen in het inrichtingsplan. Tevens is dit landschappelijk inrichtingsplan als aanvullend vergunningsvoorschrift opgenomen, wat een voorwaarde voor principemedewerking is.

1.4 *Anterieure overeenkomst afgesloten*

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn de kosten opgenomen voor het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing bij zowel de bebouwing als het noordelijke deel van de locatie. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de kosten van de verharding van het Kerkdijkje tot aan de nieuwe bebouwing en bovenwijkse voorzieningen zoals riolering.

1.5 *Ontwikkeling voorziet in eigen parkeerbehoefte*

Op basis van het parkeerbeleidsplan moet elke ontwikkeling voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het plan voldoet hieraan. Op basis van het aantal en type woningen zijn er 10 parkeerplaatsen nodig. In het plan zijn er 12 parkeerplaatsen opgenomen.

1.6 *Geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen*

Vanuit milieu zijn er geen belemmeringen. De initiatiefnemer heeft in de onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning alle relevante aspecten uitgewerkt zoals luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit, geur, geluid en waterberging.

1.7 *De omgeving is betrokken*

De gemeenteraad heeft bepaald dat voor projecten zoals het voorliggende plan participatie verplicht is. Volgens de Omgevingswet is de wijze van participatie vormvrij. Om initiatiefnemers op weg te helpen hebben we een handreiking opgesteld (zie <https://www.eersel.nl/participatie>). Hierbij achten wij het relevant te vermelden dat het doel van een omgevingsdialoog niet inhoudt dat iedereen het eens moet zijn met een plan. Het goed luisteren naar de verschillende belangen en deze serieus nemen is relevant en kan een plan beter maken.

In 2024 is door de vorige initiatiefnemer de omwonenden meegenomen in de ontwikkeling en uiteindelijk een concept ontwerp voorgelegd bij het college om principemedewerking te verkrijgen. Vervolgens heeft de huidige initiatiefnemer de bewoners op 9 april 2025 middels een brief op de hoogte gesteld over de stand van zaken van de ontwikkeling en het ontwerp. Daarnaast is de in dezelfde brief de mogelijkheid geboden voor een inloopavond om van gedachte te wisselen over het ontwerp. De reacties op de brief die binnen zijn gekomen waren positief en van de inloopmogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het plan vormt de afronding van Steensel op deze plek richting de Gender. In de nabijheid van het beoogde plan zijn meerdere woningen gelegen. Zoals hierboven aangegeven heeft de initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gesteld van de ontwikkeling en het ontwerp middels een brief en een inloopavond als mogelijk om van gedachte te wisselen geboden. Deze aanpak is naar mening van het college voldoende voor de omvang van het plan.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer nog een extra brief gestuurd naar de nieuwe bewoner(s) van de dichtstbijzijnde woning bij de projectlocatie. Dit omdat na verzending van de initiële brief van 9 april de betreffende woning verkocht is en de initiatiefnemer de nieuwe bewoner(s) ook graag op de hoogte wilde stellen en de kans geven om van gedachte te wisselen. Hierop is geen reactie gekomen.

2.1 Zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld maar geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven in de bijgevoegde Nota van zienswijzen. In de Nota van zienswijzen wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Twee van de indieners hebben vanuit hun woning of tuin direct zicht op de planlocatie. De overige indiener heeft geen direct zicht op de planlocatie. De inhoud van de zienswijzen is in grote lijnen vergelijkbaar.

De indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met dit plan omdat zij vinden dat het landschap wordt aangetast, woningen hier niet passend zijn en er zorgen zijn over geluids- en lichtoverlast. Daarnaast zijn ze van mening dat er inbreuk wordt gedaan op ecologische waarden en zorgen over inbreuk op verschillende juridische beginselen.

In de argumenten hierboven en de Nota zienswijzen is onderbouwd waarom deze zienswijzen geen aanleiding geven tot weigeren of aanpassen van de vergunning. In het kort: momenteel is de locatie een akker waar intensief gebruik van wordt gemaakt. Door zes woningen enkel in het zuiden van het perceel te bouwen en de rest van het perceel landschappelijk in te passen wordt de landschappelijke en ecologische kwaliteit sterk verbeterd. Daarnaast toont ecologisch onderzoek dat er geen onaanvaardbare inbreuk wordt gedaan op beschermde plant- en diersoorten door de beoogde ontwikkeling. Tot slot is door middel van een onderbouwing en verschillende onderzoeken aangetoond waarom de beoogde ontwikkeling passend is en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiermee wordt voldaan aan de verschillende beginselen die aangehaald worden.

Alternatieven

Gezien de uitgangspuntennotitie en randvoorwaarden is er op een andere plek van het perceel geen mogelijkheid tot het bouwen van woningen. Er worden dan ook geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Aan de realisatie van dit plan zijn voor de gemeente geen risico's verbonden

Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is opgenomen. De initiatiefnemer betaalt een kostenverhaalsbijdrage van €31.703,- en een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen van €6.350,-. Er hoeft geen afdracht gedaan te worden aan het vereveningsfonds sociale woningbouw omdat er voldaan wordt aan het woningprogramma.

Communicatie/Participatie

Voor een beschrijving van de gevoerde omgevingsdialoog en participatie wordt verwezen naar de tekst onder argument 1.7.

Nadat een besluit is genomen op de aanvraag omgevingsvergunning wordt dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en is beroep bij de rechtbank mogelijk.

Planning

Wanneer de gemeenteraad een advies heeft uitgebracht zal dit verwerkt worden in het besluit en afhankelijk van het advies wordt de omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan wel of niet verleend. De initiatiefnemer verwacht medio 2026 te kunnen starten met de voorbereidingen van de bouw.

Bijlagen

1. Ontwerp-omgevingsvergunning (document 077062591)
2. Onderbouwing bij BOPA-aanvraag Kerkdijkje (20.11.2025) (corsa nr. 26zi.00525)
3. Uitgangspuntennotitie Kerkdijkje Steensel (corsa nr. 23.25083)
4. Bijlage 3 Beplantingsplan AO Kerkdijkje te Steensel (corsa nr. CB26.00001)
5. Nota zienswijzen (corsa nr. 26.09203)
6. Zienswijze 1 (corsa nr. 26zi.00505)
7. Bijlage Zienswijze 1 (corsa nr. 26zi.00508)
8. Zienswijze 2 (corsa nr. 26zi.00506)
9. Zienswijze 3 (corsa nr. 26zi.00507)
10. Informatiebrief initiatiefnemer aan omwonenden ontwikkeling Kerkdijkje (corsa nr. 26zi.00521)
11. Informatiebrief initiatiefnemer aan nieuwe omwonenden naastgelegen perceel ontwikkeling Kerkdijkje 01082025 (corsa nr. 26zi.00522)

Eersel, 26 mei 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.047

Onderwerp: Realiseren van zes woningen aan de oostelijke zijde van het Kerkdijkje te Steensel.

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 16 juni 2026;

gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

1. Een positief advies te geven voor het realiseren van zes woningen aan de oostzijde van het kerkdijkje te Steensel;
2. De ingediende zienswijzen niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 juli 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

K. van Thiel-Klein

drs. W.A.C.M. Wouters