



Raadsvoorstel

Raad d.d.	27 januari 2026	Portefeuillehouder	JAD
Commissie d.d.	13 januari 2026	Opsteller	gkoz11
B&W d.d.	9 december 2025	Zaaknr.	Z23000288

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan woningbouw Veldhoek te Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen en ambtshalve wijzigingen over te nemen volgens de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigen omgevingsplan Veldhoek te Eersel'.
2. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22a woongebied Veldhoek te Eersel' (van 13 december 2024 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBVeldhoek0119-ONT1) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.
4. Te besluiten de woning Heibloem 2 buiten de grondexploitatie Veldhoek te houden en deze als materieel vast actief te activeren.
5. De grondexploitatiebegroting Veldhoek vast te stellen.
6. Gelet op punt 4 en 5 debegrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Wij werken continu aan woningbouwontwikkelingen. Voor uitbreidingsgebieden heeft de gemeenteraad in 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Daarin zijn alle potentiële woonuitbreidingslocaties opgenomen; ook de locatie in Eersel-Zuid is als geschikt voor woningbouw aangewezen.

Op 23 februari 2023 heeft uw raad het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor de wijk Veldhoek vastgesteld. Daarbij is besloten dat de wijk voor autoverkeer wordt ontsloten via Stokkelen en Heibloem, en dat binnen de wijk ruimte wordt gereserveerd voor groene inpassing, waterberging en recreatieve routes.

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Wij hebben meerdere zienswijzen ontvangen. Die betreffen met name de autoverkeersontsluiting, de spuitzone, de juridische borging van bestaande en nieuwe woningen en de daarbij behorende regels voor erfafscheidingen en goot-/nokhoogten. Deze zienswijzen zijn waar mogelijk verwerkt in de plandocumenten.

Ten slotte is, mede naar aanleiding van de verdere planuitwerking en de ontvangen reacties, het beoogde programma bijgesteld van 190 naar in totaal 200 woningen. De verkaveling ligt niet vast maar volgt leidende hoofdprincipes; binnen die principes zijn alternatieve vertalingen mogelijk, mits aan verkeers- en parkeerrandvoorwaarden wordt voldaan. Tegen die achtergrond is de bijstelling naar 200 te duiden als uitvoeringsambitie binnen dezelfde ruimtelijke en beleidsmatige kaders. Dit aantal wordt planologisch geborgd via een ambtshalve wijziging van regels en verbeelding. We hebben voor ongeveer 2.400 woningen plannen in harde en zachte plancapaciteit in voorbereiding en uitvoering. Het plan Veldhoek is in deze planvoorraad opgenomen en draagt daarmee bij aan de ambitie om 2.750 woningen tot 2040 te realiseren.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet

Omgevingsverordening Noord-Brabant
Omgevingsplan gemeente Eersel
Omgevingsvisie 2.0
Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel

Argumenten

1.1 *Zienswijzen van omwonenden en ontwikkelaars*

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan lag van 24 december 2024 t/m 4 februari 2025 ter inzage. Er zijn negen (schriftelijke) zienswijzen ingediend. De reacties gaan vooral over de autoverkeersontsluiting (Stokkelen/Heibloem), de spuitzone, en de juridische borging van bestaande en nieuwe woningen (incl. erfafscheidingen en positie/hoogte van daken/goot/nok). Waar mogelijk zijn zienswijzen overgenomen: zo zijn op de verbeelding de spuitzone en ontsluiting aangepast, is voor bestaande woningen de aanduiding sw-p1 toegevoegd en zijn bouwvlakken/gevellijnen verduidelijkt; ook is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw' opgenomen. In de regels is verduidelijkt dat enkele gebruiks-/inpassingsverplichtingen niet gelden voor reeds bestaande woningen (aanpassingen in art. 14.3 en 14.4), en zijn redactionele verwijzingen gecorrigeerd. In de toelichting zijn onjuiste figuren vervangen en de ontsluitingskeuzes geactualiseerd; recente verkeerstellingen (2023–2025) bevestigen de eerdere inzichten. Een aantal verzoeken is niet gehonoreerd (o.a. hogere bouwkundige erfafscheidingen en het vervallen van de spuitzone op agrarische percelen), maar heeft wel geleid tot verduidelijkingen in planregels en kaart. Per saldo is het plan licht gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. De volledige afweging en alle ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen – wijzigen omgevingsplan Veldhoek te Eersel (bijlage 2). Aanpassingen die wijzigingen voor de verbeelding tot gevolg hebben zijn voor de duidelijkheid al weergegeven op de concept-verbeelding zoals deze er na vaststelling uit zal zien (bijlage 13).

2.1 *Het plan is uitgewerkt volgens het gebiedsconcept en de randvoorwaarden*

Op 23 februari 2023 heeft uw raad het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor de wijk Veldhoek vastgesteld. Daarbij is besloten dat de wijk voor autoverkeer wordt ontsloten via Stokkelen en Heibloem, en dat binnen de wijk ruimte wordt gereserveerd voor groene inpassing, waterberging en recreatieve routes. Het voorliggende plan is conform dit raadsbesluit verder uitgewerkt.

2.2 *Het plan voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet daarmee in de behoefte aan woningbouw*

In Veldhoek worden 200 woningen gerealiseerd, in lijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma (waaronder 30% sociale huur en in totaal circa twee derde betaalbaar). Het programma bedient starters, doorstromers en senioren; veel woningen zijn levensloopbestendig, met de mogelijkheid voor een slaap- en badkamer op de begane grond.

2.3 *Geen sprake van belemmeringen*

Er is geen sprake van belemmeringen voor de uitvoering van het plan. De milieuzonering laat zien dat omliggende functies goed verenigbaar zijn met de geplande woningen; er liggen geen milieuhinderlijke bedrijven in de directe omgeving. De geluidsbelasting door verkeer blijft binnen de grenswaarden en vormt geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat. De luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen. Externe veiligheid is beoordeeld; er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of transportassen die een belemmering vormen. De bodemkwaliteit is overwegend geschikt voor wonen; eventuele kleine lokale verontreinigingen worden voorafgaand aan de uitvoering gesaneerd. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. Op het vlak van natuur is vastgesteld dat geen toename van stikstofdepositie optreedt en dat geen negatieve effecten ontstaan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Waterhuishoudkundig is het plan uitvoerbaar; met de aanleg van wadi's en voldoende bergingscapaciteit wordt aan de eisen van het waterschap

voldaan. Omdat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, is een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het plan zowel milieutechnisch, juridisch als ruimtelijk goed uitvoerbaar is.

3.1 Kostenverhaal via gronduitgifte en vastgelegd in anterieure overeenkomsten

De wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd. Het betreft hier een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente geeft zelf gronden vooruit. De kosten in de grondexploitatie worden dan verhaald via de opbrengsten van gronduitgifte. Daarnaast zijn er anterieure overeenkomsten gesloten met:

- grondeigenaren die aan het plan grenzen en die in hun tuin één of meerdere woningen willen bouwen;
- grondeigenaren die grond aan de gemeente hebben verkocht en waarbij ze ook nog gronden in eigendom houden waarop ze een beroep doen op zelfrealisatie.
- Met twee grondeigenaren zijn bouwclaimovereenkomsten gesloten. Dat betekent dat ze grond inbrengen en hiervoor een recht krijgen om bouw kavels te mogen kopen. De kosten voor de ontwikkeling worden volledig gedragen door deze combinatie van gronduitgifte en anterieure overeenkomsten waarin een exploitatiebijdrage wordt gevraagd. Als we het hebben over de kosten voor de ontwikkeling dan gaat het om plankosten, kosten nadeelcompensatie, kosten voor het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groenvoorzieningen, waterberging en andere met dit plan verband houdende werkzaamheden.

4.1 Heibloem 2 maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie

De woning aan de Heibloem 2 is in 2021 aangekocht met het oog op een mogelijke verkeersontsluiting voor Veldhoek. In de nadere planuitwerking is een alternatieve ontsluitingsroute gevonden. De woning wordt momenteel gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Op het moment dat deze woning niet langer nodig is voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen kan deze weer worden verkocht. Omdat de woning geen structurele rol meer heeft binnen het project wordt deze niet opgenomen in de grondexploitatie Veldhoek maar als materieel vast actief op de balans verantwoord. Een eventueel verkoopresultaat wordt als incidentele baat of last verwerkt in de jaarrekening van het jaar van verkoop.

5.1 De grondexploitatiebegroting Veldhoek vaststellen

Het betreft hier een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft een bouwclaimovereenkomsten gesloten met een ontwikkelende aannemer die 34% van de gronden heeft ingebracht en krijgt hier een bouwclaim van 69 woningen voor terug. Daarnaast is er met een andere grondeigenaar, die 2% grond heeft ingebracht, een bouwclaim gesloten voor de bouw van 4 woningen. Aan woningstichting De Zaligheden wordt grond verkocht om de bouw van 64 sociale huurwoningen mogelijk te maken en 10 sociale koopwoningen welke als koopgarant woning in de markt worden gezet. Ook wordt er grond gereserveerd voor een CPO initiatief in Eersel. Voor CPO zullen we circa 20 kavels ter beschikking stellen. Ten slotte zijn er in het gebied nog 5 anterieure overeenkomsten gesloten met particulieren. Door de combinatie van verkoopopbrengsten door gronduitgifte en anterieure contractvorming is in het kostenverhaal voorzien. De grondexploitatiebegroting Veldhoek wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Voor de financiële consequenties zie het onderdeel 'Financieel'.

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor.

Risico's

De ontwikkeling van Veldhoek betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee liggen zowel de planuitwerking, de aanleg van de openbare ruimte als de grondverkoop in handen van de gemeente. Aan deze rol zijn enkele risico's verbonden.

De belangrijkste risico's hebben betrekking op financiën, markt en uitvoering. Er bestaat een risico op kostenstijgingen bij het bouw- en woonrijp maken door hogere aanbestedingsprijzen of inflatie.

Ook kan een tragere woningafzet of wijziging in marktomstandigheden leiden tot latere of lagere grondopbrengsten. De kans wordt gezien de huidige krapte op de woningmarkt als laag ingeschat.

Juridisch zijn er procedurele risico's verbonden aan mogelijke beroepen tegen de vaststelling van het omgevingsplan en aan eventuele verzoeken om nadeelcompensatie (planschade). In de uitvoering kunnen vertragingen optreden door afstemming met nutsbedrijven en overige partners.

Ook netcongestie vormt een actueel uitvoeringsrisico: de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet kan leiden tot vertraging in de aansluiting van woningen, openbare verlichting en duurzame energievoorzieningen, waardoor de fasering of oplevering moet worden aangepast. Aangezien we al in een vroeg stadium de nutsbedrijven hebben betrokken verwachten we dat de kans hierop klein is.

De risico's worden gemonitord binnen de grondexploitatie Veldhoek. Jaarlijks worden de ramingen geactualiseerd in de herziening van de grondexploitatie. Indien de risico's leiden tot substantiële financiële consequenties, worden deze via de programmabegroting of een separate begrotingswijziging aan de raad voorgelegd.

Financieel

De ontwikkeling van Veldhoek wordt uitgevoerd als gemeentelijke grondexploitatie. Alle kosten en opbrengsten worden verantwoord binnen de afzonderlijke grondexploitatie Veldhoek, die door de raad wordt vastgesteld. De kosten omvatten de verwerving van gronden, de planvoorbereiding, de plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groen, water en infrastructuur. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van bouwrijpe kavels aan marktpartijen en particulieren.

De grondexploitatie (bijlage 12 corsa 25.29737) is op basis van de huidige inzichten positief sluitend met een risicoreserve om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling gewaarborgd. Binnen de exploitatie is rekening gehouden met rente, inflatie, risico's en eventuele planschade. De fasering en het verwachte uitgiftetempo zijn afgestemd op het actuele woningbouwprogramma van de gemeente. Eventuele afwijkingen door gewijzigde marktomstandigheden of prijsstijgingen worden jaarlijks verwerkt in de herziening van de grondexploitatie. Het totaal aan reeds gemaakte en nog uit te geven kosten komt uit op €13.592.000. De begrote opbrengsten voor grondverkoop komen uit op een bedrag van €15.472.000. De risicoreserve komt daarmee uit op een bedrag van €1.880.000 op einde looptijd. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de rente invloed van mogelijke tussentijdse winstnemingen conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Communicatie/Participatie

De gemeente heeft een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van het vooroverleg betrokken. Het raadsbesluit en de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan worden conform het Besluit elektronische publicaties bekendgemaakt. De indieners van zienswijzen informeren wij over hun zienswijze.

Planning

De vastgestelde wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld kan in de loop van

2026 gestart worden met het bouwrijp maken. De start van de bouw van de woningen is voorzien voor 2027.

Bijlagen

1. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22a woongebied Veldhoek te Eersel (Zie deze [link](#), mededeling wegstippen, daarna opent het plan.)
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen – wijzigen omgevingsplan Veldhoek te Eersel, geanonimiseerd (corsa 25.03381).
3. Zienswijze 01, geanonimiseerd (corsa 25zi.01081)
4. Zienswijze 02, geanonimiseerd (corsa 25zi.01082)
5. Zienswijze 03, geanonimiseerd (corsa 25zi.01083)
6. Zienswijze 04, geanonimiseerd (corsa 25zi.01084)
7. Zienswijze 05, geanonimiseerd (corsa 25zi.01085)
8. Zienswijze 06, geanonimiseerd (corsa 25zi.01086)
9. Zienswijze 07, geanonimiseerd (corsa 25zi.01087)
10. Zienswijze 08, geanonimiseerd (corsa 25zi.01089)
11. Zienswijze 09, geanonimiseerd (corsa 25zi.01088)
12. Grondexploitatiebegroting Veldhoek (corsa 25.29737)
13. Concept verbeelding na vaststelling (corsa 25zi.01180)

Eersel, 9 december 2025
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R25.072

Onderwerp: Wijziging omgevingsplan woningbouw Veldhoek te Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 januari 2026;

gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen en ambtshalve wijzigingen over te nemen volgens de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigen omgevingsplan Veldhoek te Eersel'.
2. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22a woongebied Veldhoek te Eersel' (van 13 december 2024 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBVeldhoek0119-ONT1) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.
4. Te besluiten de woning Heibloem 2 buiten de grondexploitatie Veldhoek te houden en deze als materieel vast actief te activeren.
5. De grondexploitatiebegroting Veldhoek vast te stellen.
6. Gelet op punt 4 en 5 debegrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 januari 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters