



Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 mei 2026	Portefeuillehouder	JAD
Commissie d.d.	12 mei 2026	Opsteller	ckri01
B&W d.d.	7 april 2026	Zaaknr.	ZD00007002

Onderwerp

Bindend advies van de raad voor het verbouwen van de pastorie in Wintelre tot 2 appartementen en 3 studio's en de bouw van 9 seniorenwoningen in de pastorietaan.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Een positief advies te geven voor de ontwikkeling aan de Willibrordusstraat 38 in Wintelre voor het verbouwen van de pastorie tot 2 appartementen en 3 studio's en de bouw van 9 seniorenwoningen in de pastorietaan;
2. Bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen met nummer 26.03343 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 30 juni 2022 heeft het college een principebesluit genomen voor het verbouwen van de pastorie in Wintelre tot 2 appartementen en 3 studio's en de bouw van 9 seniorenwoningen in de pastorietaan.

Feitelijk betekent dit een toevoeging van 13 nieuwe woningen, aangezien in de pastorie op grond van het geldende Omgevingsplan al 1 woning is toegestaan.

Gelet op de 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' die is vastgesteld op 18 november 2023 dient bindend advies gevraagd te worden van de raad. De voorliggende ontwikkeling betreft een activiteit die binnen het ruimtelijke kader 'Omgevingsvisie 2.0' past en 13 nieuwe woningen mogelijk maakt.



Impressie – vogelvlucht vanuit noordwesten



Impressie – vogelvlucht vanuit zuidwesten

beoogde situatie

Ontwerp ter inzage

Voor het verbouwen van de pastorie in Wintelre tot 2 appartementen en 3 studio's en de bouw van 9 seniorenwoningen in de pastorietauin zijn twee aparte vergunningen aangevraagd.

- Vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan voor het verbouwen van de pastorie tot 2 appartementen en 3 studio's (zaaknummer 07707807)
- Vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan voor de bouw van 9 hofwoningen (zaaknummer 07707808)

De ontwerpvergunningen hebben ter inzage gelegen van 30 januari tot 13 maart 2026. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Voorschriften ten aanzien van sociale woningen

In de anterieure overeenkomst hebben we vastgelegd dat initiatiefnemer minimaal 40% sociale huurwoningen of sociale koopwoningen realiseert. De gemeente dient deze BOPA omgevingsvergunning uiterlijk 2037 in het Omgevingsplan verwerkt te hebben. Vanwege de instandhoudingstermijn van 20 jaar voor sociale huurwoningen en 3 jaar voor sociale koopwoningen dienen we aan deze vergunning voorschriften te verbinden ten aanzien van de sociale woningen, zodat we deze straks ook opnemen in het Omgevingsplan voor deze locatie. In de ontwerpvergunning hadden we deze voorschriften nog niet opgenomen. Overigens hanteren we inmiddels voor nieuwe plannen termijnen van 25, respectievelijk 5 jaar. Voor dit plan gelden echter nog de oude termijnen die we zijn overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

Voorschriften vanuit de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed.

Op 5 november 2024 heeft het college besloten om voor de verbouwing van de pastorie (rijksmonument) aan de Willibrordusstraat 38 in Wintelre tot 5 appartementen af te wijken van het advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (erfgoed) Eersel van 25 maart

2024. De gemeentelijke adviescommissie heeft negatief geadviseerd ten aanzien van het plan. Het college heeft besloten het advies van de Rijksdienst zwaarder te laten wegen dan het advies van de gemeentelijke commissie.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft in het pré-advies van 21 november 2022 positief geadviseerd. Ook het advies van het provinciale Planoverleg van 20 februari 2024 was positief onder voorwaarde dat in de uiteindelijke omgevingsvergunning de voorwaarde wordt opgenomen voor een begeleidingscommissie tijdens de verbouwings- en restauratie werkzaamheden. Deze voorwaarde hebben we al opgenomen in de ontwerpvergunning. De vergunningaanvraag met bijbehorende stukken hebben we voor definitief advies toegezonden aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Op 31 maart 2026 hebben we een definitief advies ontvangen. De Rijksdienst heeft nog een paar aanvullende voorwaarden in het advies opgenomen. We zullen deze voorwaarden als voorschrift aan de definitieve vergunning verbinden.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsvisie 2.0
Omgevingsplan Eersel
Lijst van activiteiten, waarvoor bindend advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Argumenten

1.1 Bindend advies van de gemeenteraad nodig.

Gelet op de 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2023, moet er bindend advies gevraagd worden van de gemeenteraad bij de realisatie van 3 of meer woningen binnen de bebouwde kom.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er is geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen. De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.

1.3 Het kostenverhaal is anterieur vastgelegd in de overeenkomst met initiatiefnemer

Een bijdrage is vereist voor de bovenwijkse voorzieningen.

Er is geen bijdrage vereist op grond van de Nota Impuls Sociale Woningbouw. Op grond van deze nota dient het plan te voorzien in minimaal 40% sociale woningbouw. Dit betekent dat er minimaal 5 woningen gerealiseerd moeten worden als sociale huurwoning of sociale koopwoning. Deze verplichtingen zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

1.4 De omgeving is betrokken.

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd en ook de dorpsraad is positief over het plan.

2.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen op de vergunning

Aan de vergunning worden nog voorschriften verbonden ten aanzien van de verplichting tot realisatie en in stand houding van sociale woningen. Deze voorschriften stemmen overeen met de anterieure overeenkomst en zijn bedoeld om te zorgen dat de vergunning te zijner tijd op de juiste wijze in het Omgevingsplan wordt verwerkt.

Mogelijk volgen er nog voorschriften uit het advies van Rijksdienst voor de verbouwing van de pastorie. Deze zullen we overnemen in de definitieve vergunning.

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor

Risico's

We verwachten geen risico's.

Financieel

Voor het plan is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

Communicatie/Participatie

De initiatiefnemer heeft door middel van informatieverstrekking en informele gesprekken met de omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Na het besluit maken wij dit op de gebruikelijke wijze bekend.

Planning

Wanneer de gemeenteraad een advies heeft uitgebracht zal dit verwerkt worden in het besluit en afhankelijk van het advies wordt de vergunning wel of niet verleend.

Bijlagen

Ruimtelijke motivering (ZS00061156)
Nota zienswijzen BOPA (26.03343)
RCE advies Willibrordusstraat 38, Wintelre 31 maart 2026 (26.07131)

Eersel, 7 april 2026

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.014

Onderwerp: Bindend advies van de raad voor het verbouwen van de pastorie in Wintelre tot 2 appartementen en 3 studio's en de bouw van 9 seniorenwoningen in de pastorietuin.

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 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. Een positief advies te geven voor de ontwikkeling aan de Willibrordusstraat 38 in Wintelre voor het verbouwen van de pastorie tot 2 appartementen en 3 studio's en de bouw van 9 seniorenwoningen in de pastorietuin;
2. Bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen met nummer 26.03343 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