Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Eersel
Postbus 12
5520 AA EERSEL

Datum
12 januari 2026
Ons kenmerk
C2367800/6254179
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
[redacted]
Bijlage(n)
-

Geachte raad,

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Eerselseweg 35 en Sneidershoek" (hierna: het plan) ligt tot en met 23 januari 2026 ter inzage. Op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Planbeschrijving
Het omgevingsplan voorziet in een wijziging van het omgevingsplan voor de Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 in Knegsel. De wijziging betreft de uitbreiding van een tuincentrum, de beëindiging van een voormalige veehouderij, een kleinschalige woningbouwontwikkeling van maximaal 10 woningen en natuurontwikkeling.

Concreet voorziet het plan in het volgende:
- Beëindiging en sanering van de veehouderij aan de Sneidershoek 2;
- Ontwikkeling van 10 wooneenheden o de voormalige agrarische bedrijfslocatie;
- Toevoeging van 750 m2 aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het tuincentrum aan de Eerselseweg 35;
- Uitbreiding van de bedrijfsbestemming behorende bij het tuincentrum;
- Toevoegen van 9.250 m2 teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van het tuincentrum;
- Uitbreiding van de kas met 500 m2 behorende bij het tuincentrum;
- Aanleg van nieuwe natuur met een oppervlakte van ca. 17 ha.

Vooroverleg
Over het concept-plan heeft eerder via ambtelijke weg meerdere malen overleg plaatsgevonden. De voor ons bekende uitkomsten van dat overleg hebben wij bij onze overwegingen ten aanzien van deze zienswijze betrokken.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna:OV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking is getreden. Daarna hebben nog enkele wijzigingen plaatsgevonden die zijn opgenomen in de Algemene

toelichting onder 13 (overzicht wijzigingsbesluiten omgevingsverordening noord-brabant) van de OV. De omgevingsvisie en de OV zijn te raadplegen via https://www.brabant.nl/omgevingsverordeningnoordbrabant.

Inhoudelijk standpunt
Naar onze mening is dit een plan een mooi voorbeeld van een kleinschalige gebiedsontwikkeling waar verschillende aspecten en belangen samenkomen en met elkaar gecombineerd zijn. Voor het grootste deel komt het plan overeen met ons provinciale beleid. Wel zijn wij van mening dat het plan zich op een aantal aspecten nog onvoldoende verhoudt met de in de OV opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Hieronder geven wij aan welke onderdelen van het plan dit betreft en waar eventueel aanpassing en/of een nadere onderbouwing nodig is.

Maatwerk omgevingskwaliteit
Een omgevingsplan kan het toevoegen van een woning in het landelijk gebied mogelijk maken als dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit doordat het toevoegen van de woning daarvoor de middelen genereert. De uitgangspunten die we hanteren om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit hebben we in hoofdstuk 7 van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant (hierna: beleidsregel) uitgewerkt en vastgelegd.

In het kader van de ontwikkeling van 10 wooneenheden bevat het plan een berekening van welke bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit ten minste nodig is. Naar onze mening is uitgegaan van het juiste bedrag. Ook bevat het plan een uiteenzetten van de verschillende maatregelen in het versterken van omgevingskwaliteit worden genomen. In het algemeen merken wij op dat de berekening van de investering in de verschillende elementen voor ons wat onoverzichtelijk in het plan staat. Verschillende elementen staan op verschillende plekken zonder een overzicht op een plek van het totaal. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel overzichtelijker te maken.

Natuur
Als onderdeel van de fysieke maatrelen wordt ca. 17 ha nieuwe natuur aansluitend aan het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) aangelegd. In dat kader worden de gronden afgewaardeerd en wordt natuur aangelegd. Voor de inrichting van de natuur is nu een totaalbedrag voor de aanleg van de natuur en een berekening voor het onderhoud van het aan te leggen bos opgenomen. Wij verzoeken u een nadere onderbouwing van de kosten van de aanleg van het perceel van ca. 17 ha waar de nieuwe natuur is voorzien.

Overigens merken wij op dat in het plan gesproken wordt van natuurcompensatie. Hiervan is echter geen sprake. Hier is sprake van de aanleg

van natuur in het kader van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit. Natuurcompensatie ziet op compensatie van de aantasting van natuur in het NNB. Om verwarring te voorkomen verzoeken wij u de juiste terminologie te gebruiken.

Overige landschapselementen
Wij zien dat er in het plan veel aandacht is voor de aanleg van landschapselementen. Wel merken wij op dat naar onze mening van een aantal elementen sprake is van een reguliere landschappelijke inpassing en gedeeltelijk erfinrichting zoals de hagen bij de woningen en de fruitboomgaard bij de entree van het erf. Deze maatregelen kunnen op grond van artikel 7.1.2 lid 3 onder b niet ingezet worden als versterking van omgevingskwaliteit.

Intrekken N-emissie
Wij lezen in het plan dat in het kader van de maatwerkregeling de N-emissie ingetrokken als fysieke tegenprestatie. Bij het plan ontbreken echter de stukken waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 7.1.4 onder c van de beleidsregel. Wij zien dat het plan een AERIUS-berekening bevat. Deze ziet echter niet op de gegevens die nodig zijn voor het kunnen inbrengen van de N-emissie als fysieke tegenprestatie. Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met ons beleid, of is in ieder geval onvoldoende onderbouwd dat aan ons beleid is voldaan. Datzelfde geldt voor de bewijsstukken dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken.

<u>Planregeling</u>

- Wij zien dat de planregeling een voorwaardelijke bepaling bevat in artikel 9.2.4 met betrekking tot de sanering van de veehouderij. Deze is naar onze mening nog niet volledig in lijn met ons beleid. Op basis van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit moet alle bebouwing gesloopt zijn voordat de nieuwe woningen kunnen worden opgericht. Daarnaast moeten alle rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken voordat voorliggend plan kan worden vastgesteld. Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met ons beleid zoals bepaald in artikel 5.14 OV jo beleidsregel;
- Artikel 9.3.3 van de planregeling bepaald dat voor de woningen twee-aaneen een maximale inhoud van 500 m3 geldt. Daar mogen op basis van de planregeling nog bijbehorende bouwwerken bijkomen. Op basis van ons beleid bij de toepassing van de maatwerkregeling geldt voor een bouwvolume met twee wooneenheden een bouwvolume van 1000 m3 als absoluut maximum, dus inclusief alle bijbehorende bouwwerken, aanbouwen, etc. Het plan is vooralsnog op dit onderdeel in strijd met ons beleid zoals bepaald in artikel 5.14 OV jo artikel 7.1.6 sub b onder 3;

Datum
12 januari 2026
Ons kenmerk
C2367800/6254179

- Het voorgaande geldt ook voor artikel 9.5.1 die middels een omgevingsvergunning het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mogelijk maakt. Wij verzoeken u deze bepaling uit het plan te halen.

Advies
Wij verzoeken u om het plan, onder andere op het hiervoor genoemde onderdeel of de genoemde onderdelen, in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de OV die daarop van toepassing zijn. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.