Update omgevingsdialoog “Sneidershoek 2 - Eerselseweg 35 Knegsel”

Beste buurtbewoner,

Het is al weer een jaar geleden dat we u geïnformeerd hebben over onze plannen. Er is in de tussentijd veel overleg met gemeente en provincie geweest. Ons eerste plan moest herzien worden vanwege het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied waar u uitvoerig over geïnformeerd bent door de gemeente.

We hebben in nauw overleg met de gemeente bekeken wat wenselijk en passend is. In dit overleg zijn de opmerkingen van de eerste dialoog meegenomen. Daarnaast zijn we in overleg met de provincie gegaan en ook hun ideeën en standpunten zijn meegenomen in de update.

Samen met de gemeente Eersel en de provincie Noord Brabant zijn we tot een mooi plan gekomen dat passend is en voldoet aan de voorgeschreven eisen.

Aanpassing groen inpassing en ontwikkeling wandelpad
Oorspronkelijk was er 15.000 m2 groen inpassing. Dit was vooral bosachtige beplanting. Dit wordt nu een meer open gebied (grasweides) met verspreid beplanting er tussendoor.

Verder willen we door dit groene gebied een wandelpad aanleggen dat aansluit op het erf van het “Sneiders Huukske”. Dit wandelpad loopt door richting het perceel van [redacted] (M1071). Daar sluit het aan op een wandelpad dat richting het E3-Strand loopt.



Tekening 1: Wandelpad met aansluiting op pad naar E3 strand (blauwe stippellijn)

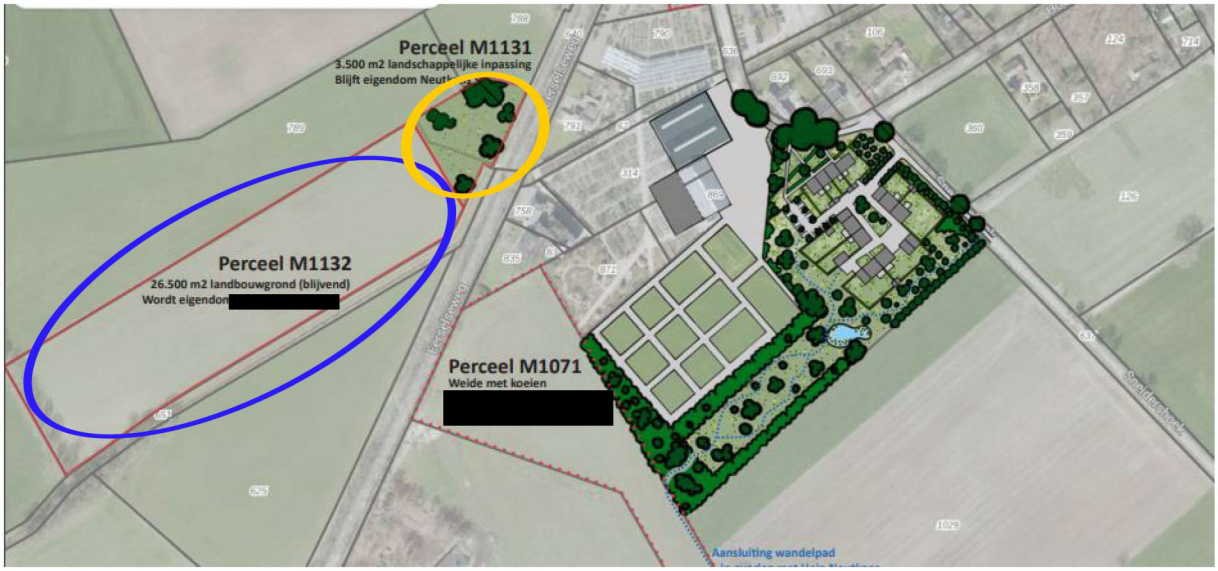
Uitbreiding natuurgebied

Er gaat 17440 m2 natuur toegevoegd worden aan een bestaand NNB gebied (Natuur Netwerk Brabant). Het gaat om het perceel (M131) zoals omcirkeld op tekening 2 hieronder. Deze grond is eigendom van [redacted] De bestemming van deze grond verandert naar “Natuur”. De aanplant en inrichting hiervan wordt gedaan door Neutkens Planten- en bomencentrum bv.. [redacted] blijft eigenaar van dit perceel.



Tekening 2: 17440 m2 natuur op perceel M131

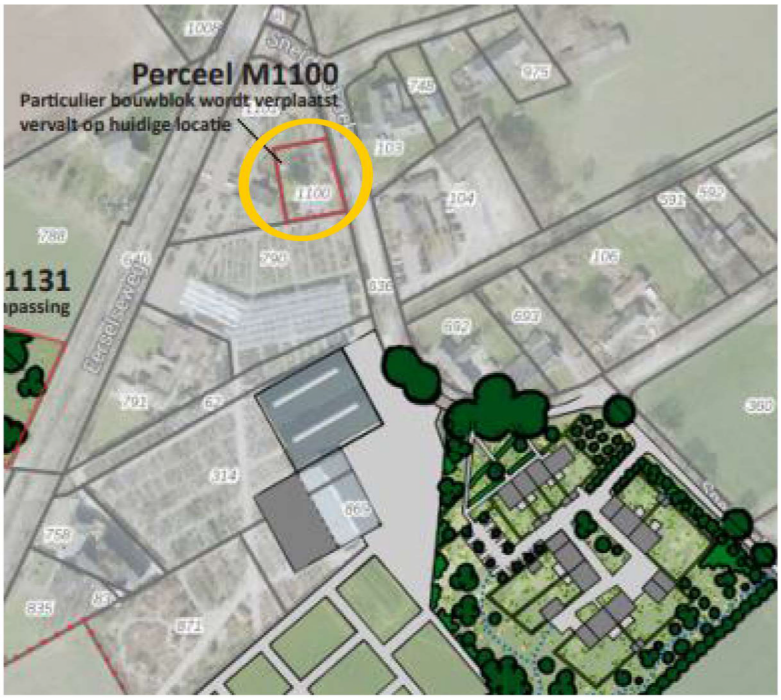
Ter compensatie van het verlies van bovenstaande landbouwgrond wordt [redacted] eigenaar van 26500 m2 landbouwgrond aan de Eerselseweg (perceel M1132) zoals aangeven op onderstaande tekening 3. Het voorste gedeelte van dit perceel (M1131 - 3500 m2) is buiten deze overname gehouden en wordt landschappelijk ingepast. Dit gedeelte blijft eigendom van Neutkens Planten- en bomencentrum bv. en behoudt de bestemming landbouwgrond.



Tekening 3: Perceel M1132, blauw omcirkeld (komt in eigendom van [redacted] + Perceel M1131, geel omcirkeld (blijft in eigendom van Neutkens Planten- en bomencentrum bv.)

Verplaatsing van bouwblok

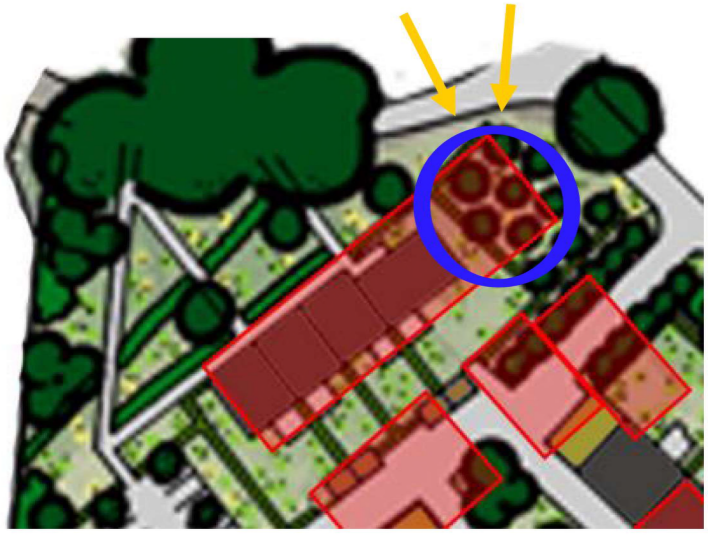
Het bestaande particuliere bouwblok aan de Eerselseweg 35 met nummer M1100 vervalt en wordt verplaatst naar Sneidershoek 2 waar het ingepast wordt in het plan “Sneiders Huukske”. Hier past het beter in de omgeving dan op de huidige locatie. Hieronder is het bouwblok waar het om gaat (Perceel M1100) geel omcirkeld.



Tekening 4: Bouwblok M1100 verdwijnt en wordt verplaatst en ingepast in het plan “Sneiders Huukske”

Zichtlijnen richting het project

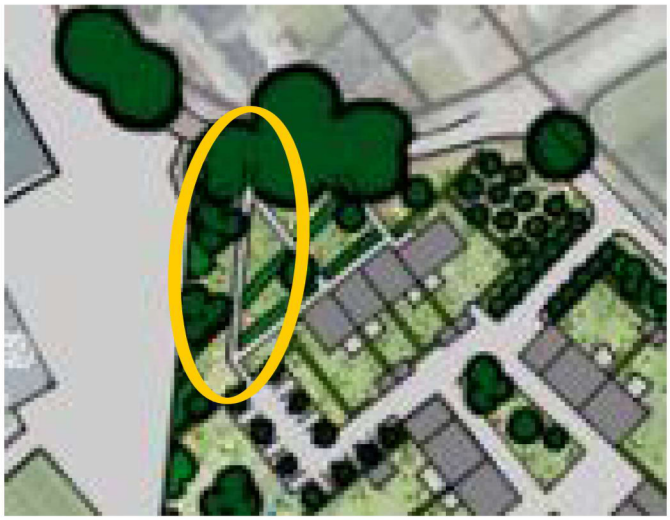
Er is tijdens de ontwikkeling van het plan rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit de overburen richting het project. De woningbouw die op de plek van de hoofdboerderij komt, wordt aan de Noordoost-zijde verkleind ten opzichte van de huidige bebouwing. Hierdoor komt het gebouw verder van de hoek van de straat te staan, waardoor de overburen meer en een vriendelijker uitzicht krijgen. Zie tekening 5 hieronder voor verduidelijking.



Tekening 5: In rood de huidige bebouwing, daaronder de toekomstige. Het blauw omcirkelde gedeelte blijft in het nieuwe plan onbebouwd en wordt aangeplant. De zichtlijnen (gele pijlen) botsen momenteel nog op de bestaande bebouwing.

Daarnaast wordt er een gedeelte van de bedrijfsbestemming van Neutkens Planten- en bomencentrum bv. langs de inkom poort aan de achterzijde groen ingepast. Dit wordt gedaan om vanuit de overburen een betere zichtlijn en een open karakter te krijgen. Zij kijken nu tegen het huidige boerenbedrijf, hekwerk en erf met kuilplaten aan.

Erfaanpassingen
Het erf van het “Sneiders Huukske” wordt ontsloten met een fietspad aan de voorzijde. Dit is een voorwaarde voor een erf bebouwing.



Tekening 6: De fietsontsluiting van het “Sneiders Huukske”

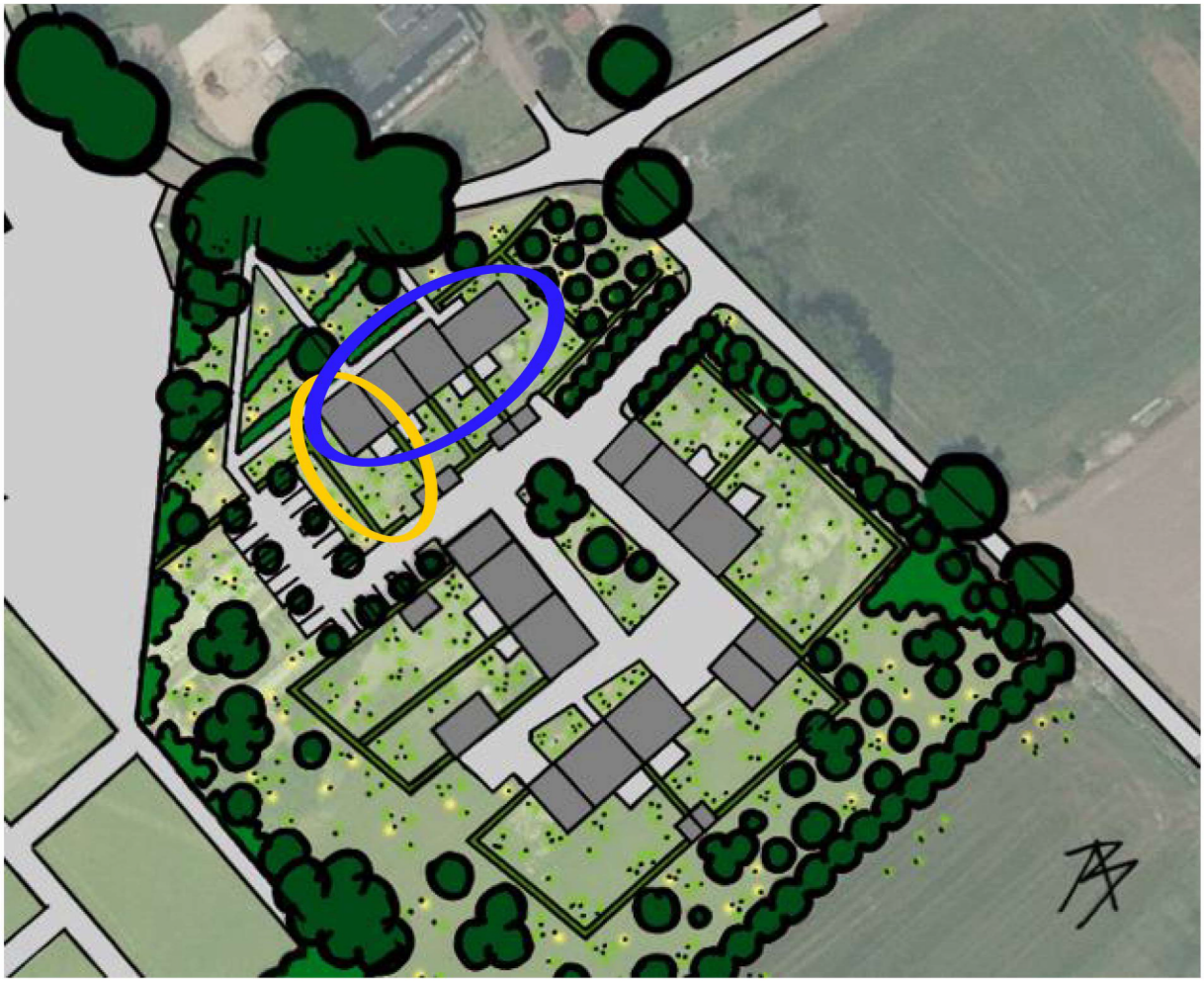
Parkeren van de bewoners + bezoek wordt volledig binnen het erf gerealiseerd volgens de normen die daar voor gelden.



Tekening 7: Voldoende parkeergelegenheden. Daarnaast komen er nog privé opritten, carports en garages.

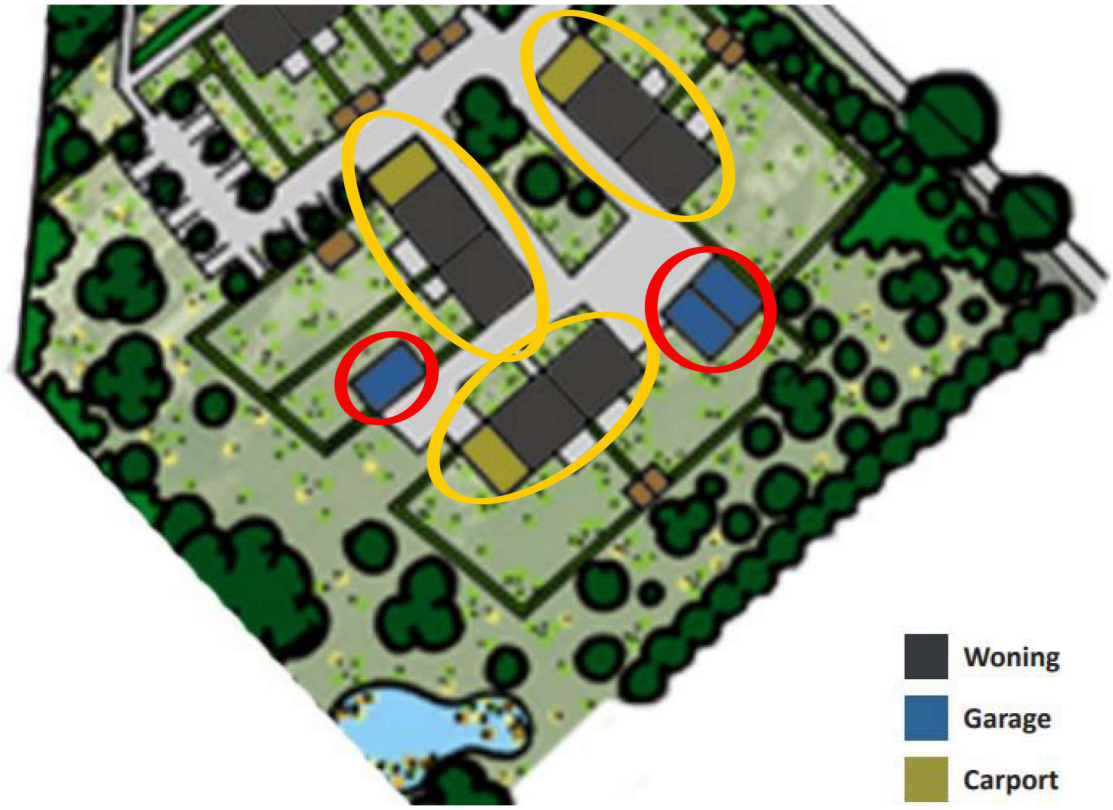
Bebouwing van het “Sneiders Huukske”
De bebouwing zal bestaan uit vier gebouwen met in totaal 10 wooneenheden.

Er komt een “hoofdboerderij” met hierin vier wooneenheden. Het geheel zal er als een boerderij uitgaan zien. In de rechter hoekwoning komt [redacted] te wonen. Zie tekening 8 hieronder voor de situatie.



Tekening 8: Blauw omcirkeld de hoofdboerderij met vier wooneenheden. Geel omcirkeld de woning met bijbehorend perceel dat door [redacted] bewoond gaat worden.

De andere drie gebouwen zullen elk 1000 m3 groot worden. Dit worden twee-onder-een-kap woningen van elk 500 m3 groot. Bij elk van deze gebouwen krijgt één woning een carport. De andere woning krijgt een losstaande garage. Er komen dus drie woningen met een carport en drie woningen met een losstaande garage. Dit is op de plattegrond hieronder te zien. Ook deze drie gebouwen zullen in boerderijstijl gebouwd worden die passend is in dit gebied. Provincie en gemeente vinden dubbele bewoning wenselijk en gaan niet akkoord met vrijstaande villa's.



Tekening 9: Geel omcirkeld zijn de drie gebouwen met elk twee woningen (Twee-onder-een-kap). Aan één zijde van deze gebouwen is de carport in lichtgroen weergegeven. De losstaande garages zijn ter verduidelijking rood omcirkeld.

Op de tekening hieronder is de totale hoeveelheid bebouwing ten opzichte van de huidige situatie te zien. Het geheel zal een stuk groener worden, waardoor het “Sneiders Huukse” een natuurlijke en vriendelijke uitstraling zal krijgen.



Tekening 10: In rood is de huidige bebouwing van het erf te zien (boerderij + stallen + veldschuur)

Uitbreiding bedrijfsperceel
De uitbreiding van het bedrijfsperceel plus de eventueel te bouwen loods van Neutkens Planten- en bomencentrum bv. wordt in fases uitgevoerd. Het doel van de uitbreiding is om het efficiënt werken te optimaliseren. In deze tijd van als maar stijgende kosten is dit noodzakelijk om toekomstbestendig te worden.



Tekening 11: De uitbreiding in kaart. In het blauw omcirkelde gedeelte komt uitbreiding van de voorraad / opslag. Op dit gedeelte mag nooit gebouwd worden. Het rood omcirkelde gedeelte is de uitbreiding van een van de bestaande loodsen.

Stand van zaken op dit moment
Het complete plan is in deze vorm op 4 februari 2025 bij het college van burgemeester en wethouders ter beoordeling geweest. Zij willen principe medewerking verlenen aan dit plan en hebben gevraagd om de buurt op de hoogte te brengen van deze verbeteringen.

Bijlage 1 – Het complete plan – Voorlopig



Bijlage 2 – Plan erf het “Sneiders Huukske” - Voorlopig

