

Bijlage 3 B&W Voorstel bij het principeverzoek



B&W voorstel

Onderwerp/Project

Principeverzoek bouwen van zes woningen aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel

Afdeling:	Leefomgeving	Datum rapport:	16 juni 2025
Team:	RO	B&W datum:	8 juli 2025
Opsteller:		Zaaknummer	07706921

Voorstel

In principe medewerking verlenen aan het realiseren vijf levensloopbestendige woningen en één vrijstaande reguliere woning aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel, onder de voorwaarden dat voor de vijf levensloopbestendige woningen:

- de goothoogte maximaal 3,5 meter, de nokhoogte maximaal 6,5 meter bedraagt;
- de gevel van de woning gelegen aan de bestaande straat vormgegeven moet worden als meer open voorgevel;
- de nieuw aan te leggen straat en het trottoir, inclusief de groene inrichting aan de zijde van de Bisschop Rythoviusweg, in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente;
- de vereiste waterberging volledig binnen het plangebied wordt gerealiseerd;

en dat voor de vrijstaande reguliere woning:

- de goothoogte maximaal 3,5 meter, de nokhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- aan de zijde van de Molenweg een groene buffer wordt gerealiseerd van tenminste 3,5 meter breed en een eventuele dichte erfafscheiding niet aan de straatzijde van de Molenweg wordt gerealiseerd;
- de vereiste waterberging volledig binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Inleiding/Aanleiding

Op 5 juni 2025 hebben wij een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van vijf levensloopbestendige woningen en één vrijstaande reguliere woning aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel. Het vooroverleg ging in eerste instantie om het realiseren van vijf woningen. Uit de omgevingsdialoog is naar voren gekomen dat de eigenaar van het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 graag wil participeren in het plan door een vrijstaande woning op zijn perceel toe te voegen.

In het omgevingsplan is voor de locatie van de vijf te realiseren levensloopbestendige woningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van één woning. Op perceel behorende bij huisnummer 13 is nu één woning toegestaan, zijnde de bestaande woning. Voor het initiatief is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig. De percelen te samen hebben een oppervlakte van ongeveer 3.000m² waarop de zes woningen geschikt zijn in te passen en te ontsluiten. De vijf levensloopbestendige woningen zijn voor de doelgroep senioren en zijn volgens ons woningbouwprogramma gewenst. De vrijstaande woning voldoet niet aan ons woningbouwprogramma, maar is hier ruimtelijke gezien wel passend.



Situatietekening, Quadrant Architecten d.d. 13-06-2025

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsvisie 2.0
Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma
Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening
Nota grondbeleid
Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022
Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025

Argumenten

1.1 Woningbouw passend op deze locatie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn woningen passend op deze plek passend. De stedenbouwkundige heeft positief geadviseerd, mits de goothoogte voor de levensloopbestendige woningen wordt beperkt tot maximaal 3,5 meter en de nokhoogte tot maximaal 6,5 meter. Voor de vrijstaande woning stellen wij een goothoogte voor van 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Met deze hoogten wordt aangesloten op de bestaande omliggende woningen. Voor de levensloopbestendige woningen wordt hiermee een woonprogramma op de verdieping beperkt wat past bij de beoogde doelgroep senioren. Verder acht de stedenbouwkundige het noodzakelijk dat de gevel van de woning aan de bestaande straat Bisschop Rythoviusweg een open uitstaling krijgt zodat deze woning beter past in het straatbeeld. De initiatiefnemer heeft aangegeven zich te kunnen vinden in dit advies.

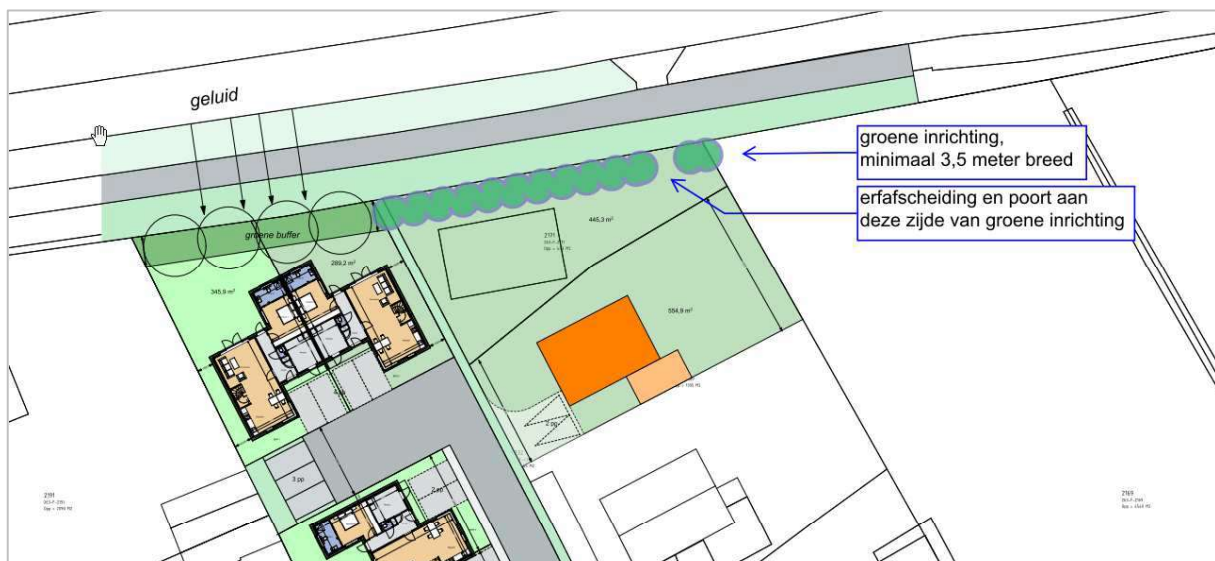
1.2 Plan voldoet voor wat betreft doelgroep aan het woningbouwprogramma, wat betreft prijzen niet

De vijf te realiseren woningen zijn levensloopbestendige woningen voor de doelgroep senioren. Volgens onze woonvisie is er een grote behoefte aan woningen geschikt voor senioren. De vrijstaande reguliere woning voldoet niet aan ons woningbouwprogramma. De woningen zijn geen

sociale huur- of koopwoningen. Er moet daarom een afdracht gedaan worden aan het vereveningsfonds sociale woningbouw.

1.3 Groene afscheiding op perceel van de te realiseren vrijstaande woning vereist

Aan de zijde van de Molenweg moet volgens het omgevingsplan een groene buffer aanwezig zijn. Deze is momenteel feitelijk niet (meer) aanwezig op het perceel Bisschop Rythoviusweg 13. Wij stellen voor een groene afscheiding op te nemen van tenminste 3,5 meter breed. Een eventuele dichte erfafscheiding mag niet aan de straatzijde van de Molenweg worden gerealiseerd. Een open gaashekwerk is wel voorstelbaar.



1.4 Overdracht straat en beeldbepalend groen aan gemeente is vereist

Bij de realisering van projecten van derden worden voorzieningen aangelegd, zoals (toegangs)wegen, recreatieve routes, parkeerplaatsen en groen. We hebben richtlijnen voor hoe we omgaan met overname van voorzieningen door de gemeente. We willen toekomstige bewoners niet 'opzadelen' met mogelijke hoge toekomstige kosten. Denk aan vervanging van lichtmasten, kapotte riolering, verzakkingen/kuilen in bestrating etc. Bij deze ontwikkeling is het daarom vereist dat de straat en het beeldbepalend groen in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente omdat:

- De hoofdtoegang van de woningen is gelegen aan de toegangsweg.
- Gronden waarin kabels en leidingen voor huisaansluitingen zijn gelegen.
- De straat toegankelijk moet zijn voor openbare diensten, zoals vuilophaaldienst, ambulance en brandweer.
- Een aantal parkeerplaatsen bedoeld voor zijn voor bezoekersparkeren.
- Waterberging en groen dat ten functie staat ten behoeve van het openbaar nut, noodzakelijk voor de beeldkwaliteit wordt aangelegd.

1.5 Ontwikkeling moet voorzien in eigen parkeerbehoefte

Op basis van het parkeerbeleidsplan moet elke ontwikkeling voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het plan voldoen hieraan.

1.6 Waterberging voor de eigen ontwikkeling vereist

De opvang en infiltratie van hemelwater moet binnen het plangebied worden gerealiseerd. Er is in de directe omgeving onvoldoende ruimte beschikbaar om vereiste waterberging door de toename aan verhard oppervlak op te vangen. Binnen het plangebied is ruimte om aan de eisen te voldoen,



bijvoorbeeld door de aanleg van verlaagde groenvakken, infiltratiekragen, waterbergende tanks of een wadi.

1.7 Naar verwachting geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen, geluid aandachtspunt.
Vanuit milieu zijn geen belemmeringen te verwachten. De initiatiefnemer moet in de toelichting van het plan aandacht besteden aan de aspecten luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit en geur. Vanwege de ligging achter de Molenweg, wat een doorgaande weg betreft, is geluid een punt dat extra aandacht vraagt en verder uitgewerkt moet worden.

1.8 De omgeving is betrokken

In de nabijheid van de beoogde woningen zijn meerdere woningen gelegen. De initiatiefnemer heeft een dialoog met de omgeving gevoerd. Uit het verslag van dit omgevingsdialoog blijkt dat er geen onevenredige bezwaren zijn tegen dit plan.

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor.

Risico's

Aan principemedewerking zijn geen risico's verbonden.

Financieel

Voor de behandeling van dit principeverzoek worden legeskosten in rekening gebracht. Bij de verdere planvorming wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook het kostenverhaal wordt meegenomen. Voor deze zaak zijn de volgende kosten geraamd:

- Plankosten € 40.000,-
- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen: € 16.500,-
- Bijdrage sociaal vereveningsfonds € 180.000,- (€ 30.000,- per woning)

Communicatie/participatie

In de nabijheid van de beoogde woningen zijn meerdere woningen gelegen. De initiatiefnemer heeft een dialoog met de omgeving gevoerd. Uit het verslag van dit omgevingsdialoog blijkt dat er geen onevenredige bezwaren zijn tegen dit plan. Ook is naar voren gekomen dat de eigenaar van het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 graag wil participeren in het plan door een vrijstaande woning op zijn perceel toe te voegen. In de procedure voor de omgevingsvergunning bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen, daarna is beroep bij de rechtbank mogelijk.

Planning

De aanvrager moet een omgevingsvergunning (BOPA) aanvragen. Omdat het hier om de bouw van meer dan twee woningen gaat is ook bindend advies van de gemeenteraad nodig. Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze gepubliceerd. Zodra plan in werking treedt, kan de initiatiefnemer zijn plan realiseren. De planning is hierbij vooral afhankelijk van de initiatiefnemer en is als volgt

- | | |
|---|----------------|
| • Inventariseren input vanuit omgevingsdialoog en op basis initiatiefplan | april/mei 2025 |
| • Indienen principeverzoek gemeente Eersel | juni 2025 |
| • Terugkoppeling naar omwonenden | juni/juli 2025 |
| • Opstarten ruimtelijk procedures | juli 2025 |
| • Aannemen contracteren | najaar 2025 |
| • Verkoop | eind 2025 |
| • Start bouw | medio 2026 |



Bijlagen

Studie Bisschop Rythoviusweg Eersel, Quadrant Architecten d.d. 13-06-2025
Presentatie omgevingsdialoog, Areven vastgoedontwikkeling d.d. 09-04-2025
Verslag omgevingsdialoog, Areven vastgoedontwikkeling d.d. 05-06-2025