gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	10 maart 2026	**Portefeuillehouder**	[redacted]
Commissie d.d.	24 februari 2026	**Opsteller**	
B&W d.d.	27 januari 2026	**Zaaknr**	07707192

Onderwerp

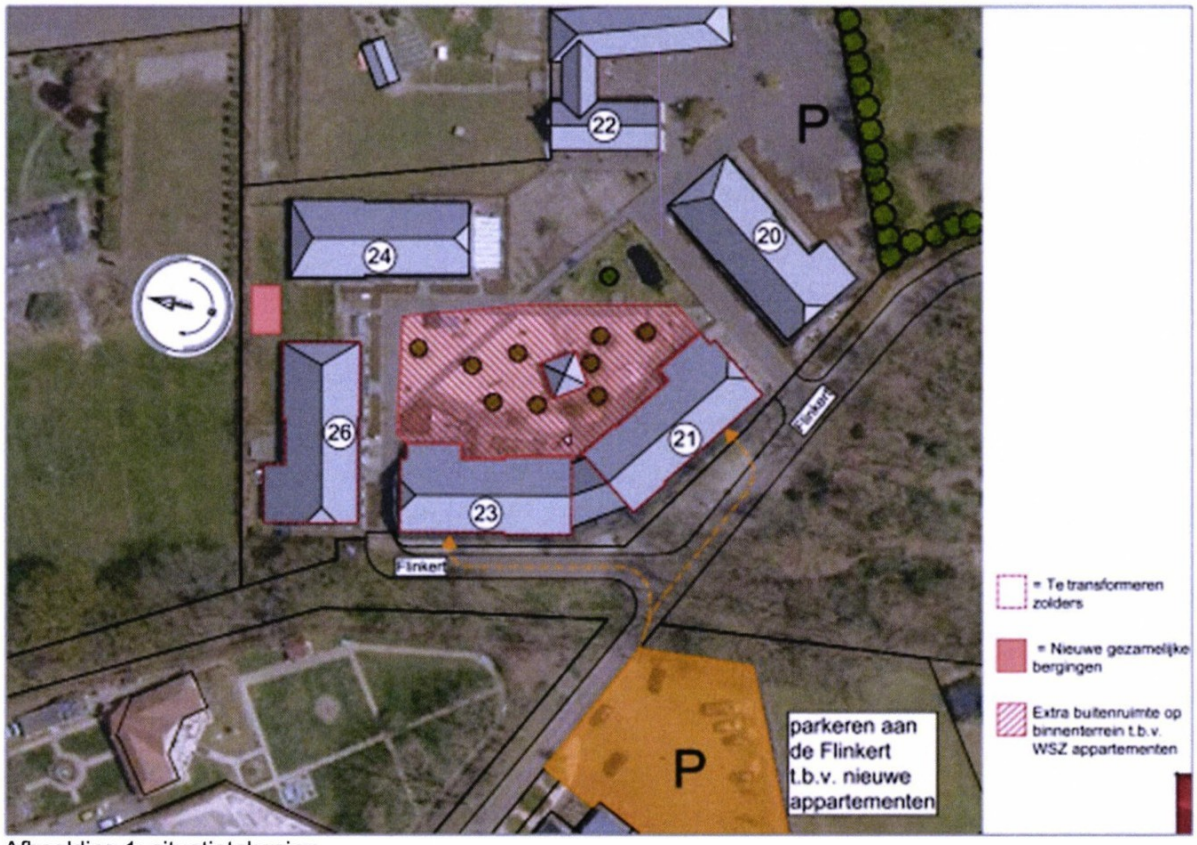
Realiseren van 12 (zorg)appartementen bij woonzorgboerderij D'n Bolle Akker aan de Flinkert te Vessem.

Voorstel

De raad voor te stellen:
Een positief advies te geven voor het realiseren van 12 (zorg)appartementen bij woonzorgboerderij D'n Bolle Akker aan de Flinkert te Vessem.

Inleiding/aanleiding

Op 23 juli 2024 heeft het college principemedewerking verleend aan het realiseren van 12 appartementen bij de woonzorgboerderij D'n Bolle Akker aan de Flinkert 21, 23 en 26 in Vessem. Het plan omvat het ombouwen van de leegstaande zolders van de boerderijen tot 12 sociale huurwoningen. Op deze manier wordt er een woonzorgleefgemeenschap gecreëerd waarin verschillende doelgroepen (met en zonder zorg) met elkaar samenleven. Hiervoor worden zes appartementen gerealiseerd voor personen zonder zorg, maar die wel een maatschappelijke bijdrage willen leveren. Daarnaast worden zes appartementen gerealiseerd als uitbreiding op het aantal cliëntenkamers. Deze appartementen/cliëntenkamers dienen als doorstroomvoorziening voor bewoners die uiteindelijk door kunnen stromen naar reguliere huisvesting, als dan niet met ambulante begeleiding.



Afbeelding 1: situatietekening

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 oktober 2025 tot 10 december 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat hier meer dan drie woningen worden toegevoegd, is bindend advies van de gemeenteraad nodig.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsvisie 2.0
Omgevingsplan Eersel

Argumenten

1.1 De functie wonen past bij de locatie en de omgeving

De omgeving kenmerkt zich door met voornamelijk woningbouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de toevoeging van appartementen in de bestaande woonboerderijen op deze plek passend.

1.2 De appartementen voldoen qua doelgroepen aan ons woningbouwprogramma, de oppervlakte niet

In het plan worden 12 sociale huurappartementen gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan het woningbouwprogramma uit onze woonvisie. De gebruiksoppervlakte van zes appartementen voldoet echter niet aan ons beleid. De Doelgroepenverordening bepaalt namelijk dat elke sociale huurwoning een minimale oppervlakte van 50m² moet hebben. Zes van de appartementen zijn kleiner, ongeveer 36m². Hierover heeft overleg plaatsgevonden met WSZ, Joris Zorg en Lunetzorg. Hieruit is gebleken dat deze zes

appartementen gerealiseerd worden als uitbreiding op het aantal cliëntenkamers. Deze appartementen/cliëntenkamers dienen als doorstroomvoorziening voor bewoners met zorg die uiteindelijk door kunnen stromen naar reguliere huisvesting, al dan niet met ambulante begeleiding. De bewoners zullen gebruik maken van algemene ruimten op de begane grond van de bestaande woonboerderijen, zoals gezamenlijke woonkamers en ontmoetingsruimten. Omdat deze zes appartementen een doorstroomvoorziening vormen van cliëntenkamers naar uiteindelijk reguliere huisvesting, is de verwachting dat de bewoners hier niet jarenlang zullen wonen. Wij achten dit voor deze doelgroep voorstelbaar, mits hierbij een deugdelijke buitenruimte direct grenzend aan de woonruimte wordt gerealiseerd. Daarom is in het ontwerpbesluit een aanvullend voorschrift opgenomen waarmee een buitenruimte, tenminste in de kwaliteit van een balkonvenster, per woning verplicht is.

1.3 *Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen*
Op het gebied van milieu zijn er geen belemmeringen aangetroffen. De initiatiefnemers hebben in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed aan de relevante aspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, gezondheid en geur.

1.4 *De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte*
In de ruimtelijke onderbouwing is een berekening op basis van CROW cijfers opgenomen waaruit blijkt dat de toename van verkeer door de nieuwe woningen niet leidt tot verslechtering van de verkeersafwikkeling.
Op basis van de parkeernormen uit het parkeerbeleid van de gemeente Eersel worden er genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd om de toename aan parkeerbehoefte te kunnen opvangen.

1.5 *De omgeving is betrokken, er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan*
De initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gevoerd door middel van een presentatie van het plan aan omwonenden en meerdere individuele gesprekken met omwonenden en andere belanghebbenden. Daarna heeft het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

1.6 *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 drie of meer woningen binnen de bebouwde kom. Aangezien hier 12 woningen worden gerealiseerd, is bindend advies van de gemeenteraad nodig.

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Er zijn geen risico's te verwachten.

Financieel

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

Communicatie/Participatie

gemeente
Eersel
Kempisch wonen
in een wereldregio

De initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gevoerd door middel van een presentatie van het plan aan omwonenden en meerdere individuele gesprekken met omwonenden en andere belanghebbenden. Zowel de presentatie als de gesprekken zijn gedocumenteerd in een verslag.

Planning

Wanneer de gemeenteraad een advies heeft uitgebracht zal dit verwerkt worden in het besluit en afhankelijk van het advies wordt de omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan wel of niet verleend.

Bijlagen

Ruimtelijke motivering D'n Bolle Akker Vessem (corsanummer ZS00054315)
Anoniem 20250429 Verslag omgevingsdialoog Dn Bolle Akker Vessem DEF (corsanummer ZS00064425)

Eersel, 27 januari 2026

[redacted]uders van Eersel

[redacted]

[redacted]

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R26.001

Onderwerp: Realiseren van 12 (zorg)appartementen bij woonzorgboerderij D'n Bolle Akker te Vessem

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 24 februari 2026;

gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

een positief advies te geven voor het realiseren van 12 (zorg)appartementen bij woonzorgboerderij D'n Bolle Akker te Vessem.

Aldus besloten in de openbare vergadering va[redacted]

De raad van de gemeente Eersel

[redacted]

[redacted]