

Nota van zienswijzen
Wijzigen omgevingsplan Groenstraat 8 Wintelre

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
juli 2026

Algemeen

Het ontwerp wijziging omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Groenstraat 8 te Wintelre" heeft vanaf 17 december 2025 tot 28 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 15 december 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1 – Provincie Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 7 januari 2025 verstuurd en ontvangen. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze

Wij zijn van mening dat het plan zich 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 aanpassingen en/of een nadere onderbouwing nodig is.

Het plan voorziet in de omschakeling van een varkenshouderij naar een bedrijf voor statische opslag. Daarnaast wordt een nieuwe woning toegevoegd. Wij lezen in het plan dat deze woning wordt toegevoegd op basis van de maatwerkregeling voor omgevingskwaliteit van artikel 5.14 Ov.

1. Om toepassing te kunnen geven aan de beleidsregel moet het plan de door de provincie beschikbaar gestelde rekenmodule bevatten. Deze rekenmodule ontbreekt, wel bevat het plan in de motivering een eigen berekening. Wij verzoeken u de rekenmodule toe te voegen.
2. Een omgevingsplan dat een nieuwe activiteit in het landelijk gebied mogelijk maakt moet op grond van artikel 5.12 Ov een onderbouwing bevatten dat die ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Wij missen in het plan nog een dergelijke onderbouwing. Dit geldt met name voor de vestiging van de statische opslag. Daarbij speelt de factor tijd naar onze mening een rol.
Door gebruikmaking van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit moet de oprichting van nieuwe bebouwing op de slooplocatie uitgesloten worden. Dat betekent dat het niet-agrarische bedrijf in de vorm van opslag geen mogelijkheid heeft om in de toekomst uit te breiden. Wij missen in het plan nog een motivering dat een bedrijf voor statische opslag met deze omvang naar de toekomst toe duurzaam is.

Om een vrijstaande woning te kunnen toevoegen moet de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit op basis van de beleidsregel ten minste € 125.000,- zijn. Wij lezen in het plan dat de versterking van omgevingskwaliteit bestaat uit de sanering van de varkenshouderij (sloop van een stal, sanering erfverharding, meerkosten voor asbestsanering en meerkosten voor aanvoer van zand), afwaardering van gronden naar natuur, aanleg en beheer van natuur en een landschappelijke inpassing.

3. Met betrekking tot de sanering van de erfverharding merken wij op dat wij uit het plan niet kunnen herleiden om welke erfverharding het gaat. Erfverharding die gelegen is binnen de nieuwe functies voor bedrijf en wonen kunnen in ieder geval niet meegenomen worden omdat het aanbrengen van erfverharding binnen die functies niet is uitgesloten.
4. Met betrekking tot de ingebrachte kosten voor de sanering van asbest en de aanvoer van zand merken wij op dat op grond van artikel 7.1.5 lid 1 sub f en g Beleidsregel aangetoond moet worden dat de meerkosten (aanzienlijk) hoger zijn dan € 25,- per vierkante meter. In het plan ontbreken de bewijsstukken hiervoor.
5. Met betrekking tot de ingebrachte afwaardering van gronden naar natuur en de aanleg en beheer van natuur merken wij het volgende op. Dit is mogelijk als de realisatie van natuur in of

aansluitend op bestaande natuurgebieden gerealiseerd wordt en de samenhang en ecologische structuur van het Natuur Netwerk Brabant versterkt. Wij missen in het plan echter een analyse die aantoonst dat hier sprake van is. Wij missen ook een op een analyse gebaseerde keuze voor de inrichting en een beheerplan.

6. Met betrekking tot de ingebrachte kosten voor de aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing merken wij op dat naar onze mening sprake is van een reguliere landschappelijke inpassing en gedeeltelijk erfinrichting. Deze maatregelen kunnen op grond van artikel 7.1.2 lid 2 onder b niet ingezet worden als versterking van omgevingskwaliteit.
7. Wij lezen in de motivering bij het plan dat bij het aanvragen van de vergunning voor het oprichten van de woning alle rechten en toestemmingen worden ingetrokken. Op grond van ons beleid moet dit echter al gedaan zijn op het moment van vaststelling van voorliggend plan. Wij missen bij het plan de bewijsstukken dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken. Voorsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met artikel 5.14 Ov jo. Artikel 7.1.4 sub b Beleidsregel.

Beoordeling zienswijze

1. De door de provincie beschikbaar gestelde rekenmodule is toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting.
2. Onderbouwing dat het plan past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied is toegevoegd in paragraaf 3.3.3 van de toelichting. Er zijn geen mogelijkheden voor het uitbreiden van de statische opslag. Op grond van de Visie Buitengebied 2.0 is bij omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied ook sprake van een eindsituatie en is er geen ruimte voor verdere uitbreiding. Statische opslag is voor de gemeente niet het ideaalbeeld voor de invulling van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, maar biedt wel een kans voor kwaliteitsverbetering op locatie waarbij bebouwing verdwijnt en de locatie landschappelijk wordt ingepast. Wij hebben in de Visie Buitengebied 2.0 kaders opgesteld voor statische opslag. Het plan voldoet aan deze kaders en is daarmee passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
3. Door middel van een tekening is verduidelijkt welke sanering van erfverharding ingezet wordt voor de maatwerkberekening. Daaruit blijkt dat alleen de verharding die niet gelegen is binnen de nieuwe functies ingebracht wordt als versterking van omgevingskwaliteit. Daarnaast is de sanering van de erfverharding juridisch geborgd, doordat de erfverharding meegenomen is in bijlage 6 bij de regels.
4. Uit offerte voor de sloop van de bebouwing en verwijderen van verharding blijkt dat de sloop van de bebouwing hoger is dan de €25,- per m2 die daarvoor gerekend mag worden op grond van de Beleidsregel Omgevingsrecht. Dit geldt ook voor de meerkosten voor het aanvoeren van zand voor het vullen van de putten. Dit wordt verduidelijkt in de bijlage Landschappelijk inpassingsplan.
5. In het landschappelijk inpassingsplan is de natuurontwikkeling nader onderbouwd met de gevraagde analyses. Daaruit volgt dat de gekozen beheertypen passend zijn in de omgeving.
6. In het landschappelijk inpassingsplan is uitgesplitst en verduidelijkt welk deel van de landschappelijke inpassing behoort tot de reguliere landschappelijke inpassing en welk deel wordt ingezet voor de versterking van omgevingskwaliteit.
7. Het verzoek voor intrekken van de rechten is ingediend en in behandeling bij de ODZOB.

Aanpassing van het omgevingsplan

Regels

- Artikel 16.4 van de regels is zodanig aangepast dat de sanering van erfverharding en bebouwing is geborgd, en dat de vergunning voor de bouw van de woning pas verleend kan worden als de sloop heeft plaatsgevonden. Bijbehorende bijlage 6 bij de regels is overeenkomstig aangepast.

Toelichting

- De door de provincie beschikbaar gestelde rekenmodule is toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting.
- In paragraaf 3.3.3 wordt de ontwikkelingsrichting van het gebied toegevoegd.

- In de bijlage landschappelijke inpassingsplan wordt toegelicht dat er sprake is van meerkosten voor het saneren van asbest en aanvoeren van grond voor het vullen van de putten.
- De landschappelijke inpassing in bijlage 1 is dusdanig aangepast dat duidelijk is welk deel van de landschappelijke inpassing behoort tot de reguliere landschappelijke inpassing en welk deel wordt ingezet voor de versterking van omgevingskwaliteit. Daarnaast is in dit document door middel van landschapsanalyses het natuurbeheertype voor de natuurontwikkeling gemotiveerd.

Verbeelding

- De landschappelijke inpassing wordt met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' vastgelegd op de verbeelding.