



Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 mei 2026	Portefeuillehouder	JAD
Commissie d.d.	12 mei 2026	Opsteller	fver01
B&W d.d.	7 april 2026	Zaaknr.	07706531

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan uitbreiding Landgoed Heijbroeck te Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen conform de nota van zienswijzen met corsanr. 26.02201
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Landgoed Heijbroeck (van 10 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBheijbroeck0122-ONTW) met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - de voorwaardelijke bepaling voor het slopen van bebouwing te wijzigen zodat de nieuwe woning pas gebouwd kan worden als de sloop heeft plaatsgevonden;
 - het verzoek om ambtshalve wijziging over te nemen in de waterparagraaf, regels en verbeelding zoals opgenomen in de nota van zienswijzen in bijlage 2
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijk weg vast te stellen

Inleiding/aanleiding

De eigenaar van Landgoed Heijbroeck is voornemens het landgoed aan de zuidoost zijde uit te breiden. Hiervoor heeft hij agrarische gronden rondom het perceel Boevenheuvel 14 aangekocht. De geplande uitbreiding van het landgoed grenst aan het agrarisch bouwperceel van Boevenheuvel 14. Hier is in de huidige situatie een rosékalverhouderij met statische opslag gevestigd. Zie onderstaande afbeelding van de bestaande situatie:



Figuur 1 Situatie bestaande toestand

De initiatiefnemer is al enige tijd in overleg met de gemeente en provincie over de uitbreiding van Landgoed Heijbroeck. Om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het landgoed is het saneren van de agrarische bedrijfslocatie aan Boevenheuvel 14 in Eersel vereist. De eigenaren van het landgoed en het agrarisch bedrijf hebben hierover overeenstemming bereikt en daarom gezamenlijk een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan ingediend voor de herontwikkeling van het gebied.

Concreet bestaat de herontwikkeling van het plangebied uit het volgende:

- Uitbreiden van het bestaande landgoed Heijbroeck met 12,5 ha
- Toevoegen van 5 landgoedwoningen
- Saneren van het agrarisch bedrijf aan Boevenheuvel 14
- Omschakelen van de bestaande bedrijfswoning aan Boevenheuvel 14 naar een burgerwoning
- Mogelijk maken van een particuliere begraafplaats op het bestaande landgoed voor de familie Van Loon
- Realiseren van een werkplaats met schuur aan de Boevenheuvel ten behoeve van onderhoud en beheer van het landgoed
- Vervallen van het onbenutte bouwkvavel ten behoeve van een landgoedwoning achter de Hazenstraat .

In onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven. De inrichtingsschets is opgenomen in bijlage 5.



Figuur 2 Beoogde situatie (zie vergrote weergave in bijlage 5)

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsverordening Noord-Brabant
Omgevingsplan gemeente Eersel
Omgevingsvisie 2.0
Visie Buitengebied 2.0

Argumenten

1.1 De zienswijze en verzoek om ambtshalve wijziging zijn binnen de zienswijzeperiode ingediend
De zienswijzen zijn voor 30 januari 2026 ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1 De zienswijze en ambtshalve wijziging geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het ontwerpplan

De provincie heeft met een zienswijze gereageerd op het plan. In het ontwerpplan konden woningen gebouwd en gebruikt worden voordat de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden. In de planregels is de voorwaardelijke verplichting voor sloop aangepast zodat de sloop moet zijn uitgevoerd voordat de woningen gebouwd kunnen worden.

Het waterschap heeft met een verzoek om ambtshalve wijziging gereageerd op het plan. De gevraagde aanpassingen zijn vooral van technische aard, zoals aanpassen van de diepte van waterpartijen of het verwijderen van de dubbelbestemming ter bescherming van de rioolleiding die niet meer aanwezig is.

Als laatste is gebleken dat het maximum bebouwd oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij de landgoedwoningen aan de Boevenheuvel (wonen 5 en wonen 6) abusievelijk omgewisseld zijn. Voor vaststelling wordt dit aangepast zodat bij wonen 6 250 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan en bij wonen 5 200 m².

2.2 De beoogde ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied

De versterking van de omgevingskwaliteit ziet enerzijds toe op het saneren van de bestaande veehouderij aan Boevenheuvel 14 (inclusief verharding en bebouwing). De bestaande milieutoestemming wordt ingetrokken waardoor emissies af zullen nemen. Daarnaast worden aanwezige voorzieningen zoals drainage verwijderd. De ontwikkeling ziet anderzijds op de realisatie van nieuwe Natuur Netwerk Brabant (NNB) waardige natuur (ca 10,5 hectare). Het landgoed wordt opengesteld voor publiek, en vormt gelet op de ligging een recreatief uitlooph gebied van stedelijke functies in de omgeving. De provincie heeft bevestigd dat dit landgoed in uitvoering en toegankelijkheid een hoogwaardig voorbeeldlandgoed betreft.

2.3 Het aantal toe te voegen landgoedwoningen staat in verhouding tot de landgoedontwikkeling

Voorheen gold voor landgoedontwikkeling een provinciale regeling waarbij voor iedere 2,5 ha nieuwe natuur, 1.500 m³ aan bebouwing kon worden gerealiseerd. In de huidige Omgevingsverordening is geen richtlijn opgenomen waarin kubieke meters worden genoemd. De rode en groene ontwikkelingen op een landgoed moeten in balans zijn. Met de beoogde ontwikkeling wordt in totaal 8.000 m³ aan nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Hiertegenover staat de realisatie van circa 11 ha nieuwe natuur en het saneren van een agrarisch bedrijf. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat de bestaande en te realiseren natuur van zeer hoogwaardige kwaliteit en de verhouding tussen groene en rode ontwikkelingen op het landgoed in balans is. De voormalige bedrijfswoning Boevenheuvel 14 wordt omgeschakeld naar een burgerwoning.

2.4 De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied

Op basis van de Visie Buitengebied 2.0 is het plangebied gelegen binnen agrarisch overgangsgebied. In dit gebied zijn landgoederen wenselijk binnen de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel is een zonerings vanuit de provincie op plaatsen waar groenblauwe waarden voorop staan. Omdat dit een voormalig landbouwontwikkelingsgebied betreft, is de groenblauwe mantel niet aangeduid op het plangebied. Omdat het gebied echter in het beekdal van de Run ligt,

en ook aan de gebiedsindeling 'beekdal' van de Visie Buitengebied 2.0 grenst, is er wel degelijk sprake van groenblauwe waarden in het gebied. Door de landgoedontwikkeling, en het saneren van het agrarisch bedrijf krijgen groenblauwe waarden volop de ruimte, en worden de natuurwaarden van het gebied versterkt. Dit past ook in de Omgevingsvisie 2.0, waarin de ambitie is opgenomen om de groene leefomgeving ter plaatse te versterken.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de doelen van gebiedsontwikkeling Levende Run. Het landgoed wordt reeds veelvuldig recreatief gebruikt voor een ommetje en door de uitbreiding worden de recreatieve waarden in het gebied uitgebreid en versterkt. Ook worden de agrarische gronden natuurlijk ingericht, en wordt het agrarisch gebruik beëindigd. Daarnaast is een verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen op het landgoed opgenomen in de overeenkomst die de gemeente met de landgoedeigenaar heeft gesloten. Tezamen leidt dit tot minder uitspoeling van gewasbeschermingsmiddelen en mest wat een positief effect heeft op de waterkwaliteit van de Run. Daarnaast vindt er waterberging plaats op het landgoed, zodat ten tijde van hevige regenval het water plaatselijk opgeslagen kan worden en vertraagd afgevoerd wordt naar de Run.

Door de uitbreiding van het landgoed worden agrarische gronden onttrokken aan deze functie. Gelet op de hiervoor genoemde argumenten achten wij dat de kwaliteitsverbetering voor dit gebied prevaleert boven het handhaven van de agrarische functie. Daarbij speelt mee dat de gronden feitelijk al jarenlang worden gebruikt voor een boomkwekerij en geen functie heeft in de voedselvoorziening. Bovendien heeft de voormalige eigenaar op vrijwillige basis besloten zijn gronden te verkopen aan de eigenaar van het landgoed en zijn agrarische bedrijf te beëindigen.

3.1 Het kostenverhaal is anterieur geregeld

Omdat het kostenverhaal anterieur geregeld is, hoeft er geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vastgesteld te worden.

Alternatieven

Er wordt geen alternatief voorgesteld.

Risico's

Aan vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan zijn geen risico's verbonden.

Financieel

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal (plankosten en nadeelcompensatie) geregeld is. Daarom is van kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg geen sprake.

Communicatie/Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. Daaruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen die tot wijziging van het plan hebben geleid.

Het raadsbesluit en vastgestelde wijziging van het omgevingsplan worden op de voor gemeente Eersel gebruikelijke en daarnaast ook wettelijk verplichte wijze (Besluit elektronische publicaties) kenbaar gemaakt.

Planning

De vastgestelde wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22j Landgoed Heijbroeck' (link naar [regels op de kaart](#), [toelichting](#))
2. Nota van zienswijze en ambtshalve wijziging (26.02201)
3. Zienswijze 1 (26.00801 / ZS00063601)

4. Verzoek om ambtshalve wijziging (ZS00063593)
5. Inrichtingsschets (ZS00067004)

Eersel, 7 april 2026

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.015

Onderwerp: Wijziging omgevingsplan Landgoed Heijbroeck te Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 12 mei 2026;

gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen conform de nota van zienswijzen met corsanr. 26.02201.
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Landgoed Heijbroeck (van 10 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBheijbroeck0122-ONTW) met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - de voorwaardelijke bepaling voor het slopen van bebouwing te wijzigen zodat de nieuwe woning pas gebouwd kan worden als de sloop heeft plaatsgevonden;
 - het verzoek om ambtshalve wijziging over te nemen in de waterparagraaf, regels en verbeelding zoals opgenomen in de nota van zienswijzen in bijlage 2.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijk weg vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

K. van Thiel-Klein

drs. W.A.C.M. Wouters