



## Raadsvoorstel

<b>Raad d.d.</b>	28 mei 2026	<b>Portefeuillehouder</b>	JAD
<b>Commissie d.d.</b>	12 mei 2026	<b>Opsteller</b>	teng11/fgro01
<b>B&amp;W d.d.</b>	31 maart 2026	<b>Zaaknr.</b>	ZD00006341

### Onderwerp

Vaststellen wijziging omgevingsplan Koppelen 16 te Steensel

### Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen conform 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijziging omgevingsplan Koppelen 16 Steensel'.
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Koppelen 16, Steensel" (van 27 november 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBKoppelen160125-ONTW), met de volgende wijzigingen vast te stellen:
  - Betere borging van de provinciale belangen in artikel 8.5.1, artikel 8.5.2 en artikel 13.4.1 opnemen;
  - In de toelichting en het natuurbeheerplan opnemen dat het natuurdoeltype 'droog natuurbos' is;
  - Het opnemen van een beschermingszone waterstaat met een breedte van 5 meter vanaf in de insteek van de Gender.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.

### Inleiding/aanleiding

Aan de Koppelen 16 te Steensel is een agrarisch bedrijf, met één bedrijfswoning gevestigd. Initiatiefnemer wenst een herontwikkeling van de locatie door:

- Het beëindigen van het agrarische bedrijf;
- Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning;
- Het realiseren van een tweekapper (maximale inhoud 1.000 m<sup>3</sup>);
- Het realiseren van natuur langs de Gender.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.



De ontwerp wijziging van het omgevingsplan heeft van 6 december 2025 tot en met 16 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode hebben we één zienswijze van de provincie ontvangen.

#### **Wettelijk en/of beleidskader**

Omgevingswet  
Omgevingsverordening Noord-Brabant, inclusief Beleidsregel Omgevingsrecht  
Tijdelijk Omgevingsplan gemeente Eersel  
Visie Buitengebied 2.0  
Omgevingsvisie 2.0

#### **Argumenten**

##### *1.1 Het plan past binnen de Visie Buitengebied 2.0*

Op basis van de Visie Buitengebied 2.0 geldt dat het toevoegen van woningen in het buitengebied niet zonder meer is toegestaan. Dit is alleen mogelijk op daarvoor geschikte locaties in bebouwingsconcentraties en bij voldoende omgevingskwaliteit. Het plangebied is gelegen binnen bebouwingsconcentratie Koppelen. Ter plaatse wordt ook voldoende omgevingskwaliteit toegevoegd doordat het agrarische bedrijf beëindigd wordt en langs de Gender natuurontwikkeling plaatsvindt.

##### *1.2 De ontwikkeling voorziet in voldoende omgevingskwaliteit*

Het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt beëindigd. Daarnaast vindt natuurontwikkeling plaats langs de Gender en wordt er een wandelpad richting de Gender gerealiseerd.

##### *1.3 Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening en Beleidsregel omgevingsrecht van de provincie*

De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat regels voor het toevoegen van woningen in het buitengebied. Zo moet een ontwikkeling passen binnen de ontwikkelrichting van het gebied en moet er voldoende kwaliteit worden toegevoegd. Hieraan wordt voldaan doordat een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en natuurontwikkeling plaatsvindt.

##### *1.4 De zienswijze van de provincie Noord-Brabant is overgenomen*

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Wij hebben van de provincie een zienswijze ontvangen. De zienswijze van de provincie gaat over enkele uitwerkingen en juridische borging van provinciale belangen. Deze aanpassingen komen terug in de regels in artikel 8.5.1, 8.5.2 en 13.4.1. Daarnaast zijn in de toelichting, het landschappelijke inrichtings- en inpassingplan, en het beheerplan het natuurdoeltype gewijzigd naar 'droog natuurbos'. In het beheerplan is een korte analyse toegevoegd van soorten flora en fauna in de omgeving.

Met waterschap De Dommel hebben we informeel overleg gevoerd. Hierbij is afgesproken dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' een breedte van 5 meter vanaf de insteek van de Gender krijgt. Dit is als wijziging meegenomen in de verbeelding.

Het plan is met het voormelde gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. In het document 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijziging omgevingsplan Koppelen 16 Steensel' is dit verder uitgewerkt.

#### **Alternatieven**

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

#### **Risico's**

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

#### **Financieel**

Het kostenverhaal (plankosten en nadeelcompensatie) is geregeld in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Daarom is van kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg geen sprake.

#### **Communicatie/Participatie**

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel zijn betrokken in het kader van het vooroverleg.

Het raadsvoorstel en vastgestelde wijziging van het omgevingsplan worden op de daarvoor wettelijke verplichte wijze 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 22k Koppelen 16, Steensel' ([Regels op de kaart](#)).
2. Landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan (corsa nr. ZS00067160)
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigen (corsa nr. ZS00065166)
4. Zienswijze provincie Noord-Brabant (geanonimiseerd) (corsa nr. ZS00067503)

Eersel, 31 maart 2026  
Burgemeester en wethouders van Eersel  
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters



## Raadsbesluit

**R26.018**

Onderwerp: Vaststellen wijziging omgevingsplan Koppelen 16 te Steensel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 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 zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen conform 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijziging omgevingsplan Koppelen 16 Steensel'.
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Koppelen 16, Steensel" (van 27 november 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBKoppelen160125-ONTW), met de volgende wijzigingen vast te stellen:
  - Betere borging van de provinciale belangen in artikel 8.5.1, artikel 8.5.2 en artikel 13.4.1 opnemen;
  - In de toelichting en het natuurbeheerplan opnemen dat het natuurdoeltype 'droog natuurbos' is;
  - Het opnemen van een beschermingszone waterstaat met een breedte van 5 meter vanaf in de insteek van de Gender.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke 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