



Raadsvoorstel

Raad d.d.	16 september 2025	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	2 september 2025	Opsteller	fver01
B&W d.d.	5 augustus 2025	Zaaknr.	Z24000304

Onderwerp

Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Oirschotsedijk 50 – 50d

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze niet over te nemen conform de nota van zienswijze met corsanr. 25.13621)
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Oirschotsedijk 50 – 50d' (van 22 mei 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBoirschot500120-ONTW) ongewijzigd vast te stellen
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen

Inleiding/aanleiding

Aan de Oirschotsedijk 50 te Wintelre is een manege met twee bedrijfswoningen gevestigd.

Initiatiefnemer wenst een herontwikkeling van de locatie door:

- Het beëindigen van het paardensportbedrijf door intrekken van rechten en sloop van overbodige gebouwen en voorzieningen;
- Het omvormen van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen;
- Het splitsen van de bedrijfswoning aan Oirschotsedijk 50 in twee woningen;
- Het toevoegen van één woning tussen de woningen Oirschotsedijk 50b en Oirschotsedijk 50

Op onderstaande afbeelding is de bestaande situatie, met daarover de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 1 Bestaande en beoogde situatie

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan heeft van 27 mei 2025 tot 9 juli 2025 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze van de provincie ontvangen, hier heeft overleg over plaatsgevonden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

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 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 Oirschotsedijk waar geldt dat het toevoegen van woningen mogelijk is op transformatielocaties binnen bestaand ruimtebeslag. Doordat de manege beëindigd wordt is er op de locatie ruimte voor het toevoegen van een woning en het omschakelen van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

1.2 De ontwikkeling voorziet in voldoende omgevingskwaliteit

Op locatie wordt 3.577 m² aan bedrijfsgebouwen en 3.181 m² aan overige voorzieningen gesloopt. Verder wordt de locatie landschappelijk ingepast en worden de aanwezige ammoniakrechten ingetrokken. Andere op de locatie rustende toestemmingen voor milieubelastende activiteiten worden ingetrokken.

1.3 Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening en Beleidsregel Omgevingsrecht van de provincie

De Omgevingsverordening 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. Zoals eerder omschreven wordt hieraan voldaan. Voor het intrekken van ammoniakrechten moet bewijslast overhandigd worden aan het stikstofloket van de provincie. Deze stukken zijn tijdens de ter inzage legging ingediend en later geaccordeerd door de provincie. Ook andere toestemmingen op de locatie zijn ingetrokken. Het omgevingsplan behoeft geen aanpassing.

1.4 Het plan is milieutechnisch inpasbaar

Het plan is gelegen in een gebied waar al meerdere woningen aanwezig zijn. De toe te voegen woningen liggen op voldoende afstand van (agrarische) bedrijven in de omgeving. Deze worden door de ontwikkeling niet belemmerd in hun ontwikkelmogelijkheid. Het plangebied ligt binnen de contouren van grondgeluid van Vliegbasis Eindhoven. Bij het bouwen van de nieuwe woning moeten maatregelen worden getroffen om te voldoen aan een aanvaardbaar binnenwaarde voor geluid. Hiermee is zeker gesteld dat de binnenwaarde (geluid) voldoet aan de geldende normen. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn die de ontwikkeling in de weg staan.

Alternatieven

Er wordt geen alternatief 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 en Defensie zijn betrokken in het kader van het vooroverleg. Dit gaf geen aanleiding om het plan aan te passen.

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 22h Oirschotsedijk 50 – 50d' (link naar [regels op de kaart](#), [toelichting](#), [verslag omgevingsdialoog](#))
2. Nota van zienswijzen (corsa nr. 25.13621)
3. Zienswijze 1 (corsa nr. 25ik.0559)

Eersel, 5 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

loco-burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

dhr S.J. Kraaijeveld

Raadsbesluit

R25.046

Onderwerp: Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Oirschotsedijk 50 – 50d

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 augustus 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 2 september 2025;

gelet op de Omgevingswet en het Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze niet over te nemen conform de nota van zienswijze met corsanr. 25.13621)
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Oirschotsedijk 50 – 50d' (van 22 mei 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBoirschot500120-ONTW) ongewijzigd vast te stellen
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 september 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters