



Raadsvoorstel

Raad d.d.	22 september 2026	Portefeuillehouder	EOO
Commissie d.d.	8 september 2026	Opsteller	fver01
B&W d.d.	18 augustus 2026	Zaaknr.	Z24000764

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan Hoef 25 te Duizel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en over te nemen conform de nota van zienswijzen met corsanr. 26.03556
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Hoef 25 Duizel' (van 16 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBHoef250118-ONTW) vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 met corsanr. 26.03556
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen

Inleiding/aanleiding

Aan Hoef 25 te Duizel is een voormalig agrarisch bedrijf (varkens en pluimvee) met een bedrijfswoning gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfslocatie om te schakelen naar een woonbestemming en daarnaast een extra woning te realiseren. Daarvoor wordt bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt, worden milieurechten ingetrokken en wordt het perceel landschappelijk ingepast.

In onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 1 Beoogde situatie (zie bijlage 5 voor een grotere versie van de schets)

Het omgevingsplan laat de beoogde ontwikkeling niet toe. Een wijziging van het omgevingsplan is daarom nodig om de ontwikkeling te realiseren. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor

Hoef 25 te Duizel heeft van 19 december 2025 tot 30 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Visie Buitengebied 2.0
Omgevingsvisie 2.0
Omgevingsplan gemeente Eersel
Omgevingsverordening Noord-Brabant (inclusief Beleidsregel Omgevingsrecht)

Argumenten

1.1 De zienswijze is binnen de zienswijzeperiode ingediend

De zienswijze is voor 30 januari 2026 ingediend en is daarom ontvankelijk.

2.1 Het initiatief past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning past binnen de Visie Buitengebied 2.0. Binnen bebouwingsconcentraties is het mogelijk om een woning toe te voegen als daar voldoende omgevingskwaliteit tegenover staat. De beoogde woning is gelegen binnen bebouwingsconcentratie Hoef. Het is daarom ruimtelijk aanvaardbaar om op deze locatie een woning te realiseren. Op de omgevingskwaliteit wordt in argument 2.2 ingegaan.

2.2 De beoogde ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied

De initiatiefnemer maakt gebruik van de provinciale regel 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Deze regeling is de opvolger van de Ruimte voor Ruimte regeling. Door het toevoegen van omgevingskwaliteit kan medewerking worden verleend aan het toevoegen van woningen. De maatregelen die de initiatiefnemer treft vertegenwoordigen een waarde die minstens gelijk moet zijn aan €125.000,-. Dat is het bedrag aan omgevingskwaliteit dat benodigd is voor het toevoegen van een woning. Met de volgende maatregelen wordt hier invulling aan gegeven:

- Sloop van bedrijfsgebouwen (1.076 m²) en voorzieningen (669 m²);
- Aanbrengen van landschapselementen
- Intrekken van N-emissie en milieurechten voor de agrarische bedrijfsvoering
- Aanschaf van een maatwerktitel bij Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

De uitvoering en duurzame instandhouding van deze maatregelen zijn middels een voorwaardelijke verplichting planologisch geborgd en via verplichtingen in de anterieure overeenkomst ook privaatrechtelijk geborgd.

Het principebesluit dateert van november 2023. Op dat moment was het gemeentelijk beleid (Visie Buitengebied) dat er voor het toevoegen van een woning een probleemlocatie in de gemeente opgelost moet worden én dat er daarnaast een ruimte voor ruimte titel ter waarde van €125.000,- aangekocht moest worden. Dit zodat er ook een kwaliteitsimpuls in de gemeente Eersel plaatsvindt. In de tussentijd is de provinciale regelgeving aangepast en is het mogelijk geworden om de door initiatiefnemer te treffen maatregelen (oplossen probleemlocatie) op te voeren als tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Daarnaast is er een mogelijkheid om een deeltitel aan te kopen bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Omdat de initiatiefnemer met de eigen maatregelen niet aan de €125.000,- zat, heeft hij ervoor gekozen om voor het resterende bedrag een deeltitel aan te kopen. De deeltitel vertegenwoordigt de waarde van het oplossen van probleemlocaties in Brabant.

In december 2024 heeft de gemeenteraad het addendum Visie Buitengebied 2.0 vastgesteld (R24.074) waarmee de uitgangspunten voor het toevoegen van woningen in het buitengebied zijn aangepast. Daarin is ook vastgelegd dat initiatieven die al in procedure zijn door kunnen gaan op basis van de bestaande uitgangspunten. Daarom is voor dit initiatief het oude beleid nog van toepassing.

2.3 Het plan is milieutechnisch inpasbaar

Uit de motivering en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn. Op de voormalige bedrijfslocatie is wel een bodemverontreiniging aangetroffen. Doormiddel van een voorwaardelijke bepaling is geborgd dat de verontreiniging binnen 6 maanden na het onherroepelijk inwerking treden van het plan gesaneerd moet zijn. Daarmee kan de ontwikkeling aan de milieuaspecten met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voldoen. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien in parkeren en waterberging. De ontwikkeling is ook qua verkeersbewegingen haalbaar.

2.4 De ontwerp wijziging van het omgevingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld

De zienswijze van de provincie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Het gaat vooral om kleine wijzigingen van tekstuele aard en extra onderbouwing van gemaakte keuzes. Over de aanpassingen heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Daarbij heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met de aanpassingen. De aanpassingen staan opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging in bijlage 2.

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 worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

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

Financieel

Met de initiatiefnemer 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. Een verslag van de omgevingsdialoog is bij de gemeente bekend.

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 ter inzage gelegd.

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 22d Hoef 25 Duizel' (link naar [regels op de kaart](#), [toelichting](#))
2. Nota van zienswijze en ambtshalve wijziging (corsanr 26.03556)
3. Zienswijze 1 (corsanr 26.00265)
4. Zienswijze 1 geanonimiseerd (corsanr. 26.15369)
5. Verslag omgevingsdialoog (corsanr 24.16662)
6. Verslag omgevingsdialoog geanonimiseerd (26.15370)
7. Situatieschets beoogde situatie (corsanr 26.11260)



Eersel, 18 augustus 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.069

Onderwerp: Wijziging omgevingsplan Hoef 25 te Duizel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 8 september 2026;

gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en over te nemen conform de nota van zienswijzen met corsanr. 26.03556
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Hoef 25 Duizel' (van 16 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBHoef250118-ONTW) vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 met corsanr. 26.03556
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 september 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

K. van Thiel-Klein

drs. W.A.C.M. Wouters