



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.	07706023

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan Groenstraat 8 te Wintelre

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en over te nemen conform de nota van zienswijzen met corsanr. 26.14069.
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Groenstraat 8 te Wintelre' (van 15 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBGroenstr80123-ONTW) vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 met corsanr 26.14069.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Aan Groenstraat 8 in Wintelre is een voormalige varkenshouderij gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om het agrarische bedrijf te beëindigen en om te schakelen naar een bedrijf voor statische opslag. Daarnaast wordt een deel van de stallen en verharding gesloopt in ruil voor het realiseren van een extra woning. Op de locatie ESL O 668 vindt 0,75 ha natuurontwikkeling plaats, waardoor de ecologische verbindingszone aan de Bruggenrijt versterkt wordt.

In figuur 1 is de beoogde situatie weergegeven:



Figuur 1 Beoogde situatie

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 Groenstraat 8 in Wintelre heeft van 17 december 2025 tot 28 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend.

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 28 januari 2026 ingediend en is daarom ontvankelijk.

2.1 Het initiatief past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Het plangebied ligt in het agrarisch overgangsgebied op basis van de Visie Buitengebied 2.0. Daar is bedrijfsmatige statische opslag en het toevoegen van een woning toegestaan. In de visie zijn kaders opgenomen voor statische opslag. Het plan voldoet aan deze kaders. Ook voor het toevoegen van woningen zijn voorwaarden opgenomen in de visie. Zo moet een nieuwe woning binnen een bebouwingsconcentratie liggen en moet er voldoende tegenprestatie in omgevingskwaliteit tegenover staan. De beoogde woning is gelegen binnen bebouwingsconcentratie Groenstraat. Daarmee is het een ruimtelijk aanvaardbare locatie om 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 tegenprestatie in omgevingskwaliteit dat benodigd is voor het toevoegen van een woning. Met de volgende maatregelen wordt hier invulling aan gegeven:

- Sloop van bedrijfsgebouwen (1.520 m²) en voorzieningen (400 m²), inclusief verwijderen van asbest en aanvoer zand ten behoeve van het vullen van mestputten
- Aanbrengen van landschapselementen (onder andere kruiden- en bloemrijke akkerranden)
- Realisatie van natuurontwikkeling (7.500 m² kruiden- en faunairijk grasland waardoor de ecologische verbindingszone aan de Bruggenrijt versterkt wordt)

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.

2.3 Het plan is milieutechnisch inpasbaar

Uit de motivering en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen 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. De provincie verzoekt op onderdelen om verdere onderbouwing en toelichting. 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 wijzigingen in bijlage 2.

3.1 Het kostenverhaal is anterior geregeld

Omdat het kostenverhaal anterior 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 22f Groenstraat 8 te Wintelre' (link naar ruimtelijkeplannen.nl, [toelichting](#))
2. Nota van zienswijze en ambtshalve wijziging (corsanr 26.14069)
3. Zienswijze 1 (corsanr 26.00209)
4. Zienswijze 1 geanonimiseerd (corsanr ZS00076522)
5. Verslag omgevingsdialoog (corsanr ZS00059740)
6. Verslag omgevingsdialoog geanonimiseerd (corsanr ZS00076520)

Eersel, 18 augustus 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.070

Onderwerp: Wijziging omgevingsplan Groenstraat 8 te Wintelre

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. 26.14069.
2. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Groenstraat 8 te Wintelre' (van 15 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOBGroenstr80123-ONTW) vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 met corsanr 26.14069.
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