gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	27 januari 2026	**Portefeuillehouder**	JAD
Commissie d.d.	13 januari 2026	**Opsteller**	teer11
B&W d.d.	25 november 2025	**Zaaknr.**	Z22000999

Onderwerp

Bestemmingsplan “Buitengebied, Koppelen 18 Steensel”

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen conform de nota van zienswijze van februari 2024 met corsanummer 24.02747;
2. het bestemmingsplan “Buitengebied, Koppelen 18 Steensel” van 20 december 2023 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPBKoppelen180109-ONTW) met de wijzigingen vast te stellen zoals opgenomen in de nota van zienswijze van februari 2024 met corsanummer 24.02747 en met de volgende wijzigingen:
    a. In de paragrafen 1.1, 3.1, 3.3, 5.9.2 en 5.12.2 is Ruimte voor Ruimte vervangen door de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit;
    b. paragraaf 4.2.2 is herschreven om aan te sluiten bij de vigerende Omgevingsverordening en de beleidsregel ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ in plaats van de Interim Omgevingsverordening die van kracht was ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan;
    c. in de verbeelding is de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – maatwerk omgevingskwaliteit’;
    d. in artikel 5.2.2 lid c wordt aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ vervangen door ‘specifieke vorm van wonen – maatwerk omgevingskwaliteit’;
    e. de bewijsvoering voor de storting in het fonds kwaliteitsverbetering buitengebied wordt in de vorm van een betaalbewijs bijgevoegd.

Inleiding/aanleiding

Aan de Koppelen 18 te Steensel is een boomkwekerij gevestigd met bijbehorende bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Ook is er een vakantiewoning aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens de boomkwekerij te saneren wat het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning mogelijk maakt. De vakantiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning door middel van de provinciale regeling “Maatwerk Omgevingskwaliteit” uit de beleidsregel omgevingsrecht.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied



Inrichting plangebied

Ontwerp ter inzage
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot 1 februari 2024. Er is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Aan deze zienswijze wordt door de gewijzigde vaststelling geheel tegemoet gekomen.

Het ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarde Wet geluidhinder heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot 1 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen deze ontheffing.

Aanpassingen na ter inzage
Ten tijde van het ontwerp was het uitgangspunt dat 1 woning werd toegevoegd op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling. De provincie heeft sinds 5 december 2023 de regeling maatwerk omgevingskwaliteit in de beleidsregel omgevingskwaliteit opgenomen. In overleg met de provincie is gekozen om deze nieuwe regeling voor dit plan toe te passen. De kosten voor één maatwerktitel

door middel van een storting in het gemeentelijk groenfonds (fonds kwaliteitsverbetering buitengebied) zijn gelijk aan de kosten voor één Ruimte voor Ruimte titel (€125.000,-). Voor de initiatiefnemer heeft de nieuwe regeling als voordeel dat dit financieel gunstiger is omdat er op deze manier geen BTW betaald hoeft te worden terwijl dit wel het geval is bij een Ruimte voor Ruimte titel. Voor de gemeente is dit eveneens gunstig aangezien het volledige bedrag direct naar de gemeente gaat en ingezet kan en moet worden voor kwaliteitsverbetering van groen en landschap in het buitengebied.

Wettelijk en/of beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied 2017
Bestemmingsplan Buitengebied 2017, tweede herziening
Omgevingsverordening Noord-Brabant
Omgevingsvisie 2.0
Visie Buitengebied 2.0
Wet ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 De zienswijze is binnen de zienswijzeperiode ingediend.
De zienswijze is ingediend voor 1 februari 2024 en is daarom ontvankelijk.

1.2 Volgens de zienswijze wordt niet voldaan aan artikel 3.79 (Ruimte voor Ruimte) uit de Interim Omgevingsverordening
Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd was er nog geen aankoopbewijs van een Ruimte-voor-Ruimtetitel aanwezig. Ondertussen is in overleg met de provincie besloten dat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen door gebruik te maken van de regeling maatwerk omgevingskwaliteit, specifiek het storten in het gemeentelijk groenfonds (fonds kwaliteitsverbetering buitengebied).

2.1 Om tegemoet te komen aan de zienswijze wordt er een bewijsstuk toegevoegd.
Voordat de vakantiewoning omgezet kan worden naar een reguliere woning moet er voldaan worden aan artikel 5.14 maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Het bewijsstuk waardoor voldaan wordt aan deze voorwaarde, een betalingsbewijs van de storting in het fonds kwaliteitsverbetering buitengebied, is toegevoegd aan het bestemmingsplan als bijlage bij de toelichting.

2.2 De ontwikkeling is milieu-planologisch mogelijk.
De toelichting met bijbehorende bijlagen toont aan dat deze ontwikkeling milieu-planologisch mogelijk is.

Alternatieven

Er wordt geen alternatief voorgesteld.

Risico's

Er zijn geen bijzondere risico's te verwachten.

Financieel

Voor het plan zijn leges betaald door de initiatiefnemer. Er is hier geen anterieure overeenkomst gesloten omdat er geen sprake was van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening artikel 6.2.1.

Communicatie/Participatie

Na de vaststelling van het plan maken wij dit op de gebruikelijke wijze bekend.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Planning

Met de provincie zijn de wijzigingen al besproken, deze komen tegemoet aan de zienswijze. Bekendmaking kan daarom binnen twee weken na vaststelling, waarna de beroepstermijn van 6 weken aanvangt.

De vaststelling van het plan heeft lang op zich laten wachten doordat de initiatiefnemer langere tijd niet over de financiële middelen beschikte om de benodigde Ruimte voor Ruimte titel te bekostigen. Door de nieuwe regelingen die alternatieven mogelijk maken op de Ruimte voor Ruimte titel als fysieke tegenprestatie is de initiatiefnemer ondertussen wel in staat om de benodigde tegenprestatie te leveren..

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Koppelen 18 Steensel" is hier te raadplegen. De toelichting is hier te raadplegen.
2. Zienswijze (24.01731)
3. Nota zienswijze (24.02747)
4. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde (24.02912)
5. Bevestiging storting fonds kwaliteitsverbetering buitengebied (25.33163)
6. Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit Koppelen 18 Steensel (25.28830)

Eersel, 25 november 2025
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
ing. H.M.L. Offermans	drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R24.021

Onderwerp: Bestemmingsplan “Buitengebied, Koppelen 18 Steensel”

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 november 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 januari 2026;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen conform de nota van zienswijze van februari 2024 met corsanummer 24.02747;
2. het bestemmingsplan “Buitengebied, Koppelen 18 Steensel” van 20 december 2023 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPBKoppelen180109-ONTW) met de wijzigingen vast te stellen zoals opgenomen in de nota van zienswijze van februari 2024 met corsanummer 24.02747 en met de volgende wijzigingen:
    a. In de paragrafen 1.1, 3.1, 3.3, 5.9.2 en 5.12.2 is Ruimte voor Ruimte vervangen door de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit;
    b. paragraaf 4.2.2 is herschreven om aan te sluiten bij de vigerende Omgevingsverordening en de beleidsregel ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ in plaats van de Interim Omgevingsverordening die van kracht was ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan;
    c. in de verbeelding is de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – maatwerk omgevingskwaliteit’;
    d. in artikel 5.2.2 lid c wordt aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ vervangen door ‘specifieke vorm van wonen – maatwerk omgevingskwaliteit’;
    e. de bewijsvoering voor de storting in het fonds kwaliteitsverbetering buitengebied wordt in de vorm van een betaalbewijs bijgevoegd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 januari 2026

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters