



Bindend advies raad bij Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) Herontwikkeling Spoordonkseweg 144a-145

Datum raadsvergadering: 10 maart 2026

Registratienummer: 26.I000200

Naam en locatie initiatief

Herontwikkeling Spoordonkseweg 144a-145

Voorstel

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling aan de Spoordonkseweg 144a-145;
2. Af te zien van het formele bindende advies op de definitieve aanvraag, mits deze aanvraag overeenkomt met de conceptaanvraag waarover het bindend advies onder beslispunt 1. van dit besluit is vastgesteld.

Toelichting proces

De raad treedt in een aantal gevallen op als adviseur van het college bij aanvragen voor vergunningen voor BOPA's. Het advies van de raad over bijgevoegde concept-aanvraag is bindend. Er is een proces vastgesteld voor advies en participatie bij BOPA's. Het besluit Adviesrecht is in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 19 december 2023 genomen.

Categorieën

Een bindend advies van de raad is vereist, omdat de concept-aanvraag de volgende categorie betreft:

3. Buitengebied

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die omvat:

- a. het realiseren van meer dan 1 woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. hergebruik van (voormalige agrarische bedrijfs-) gebouwen ten behoeve van een bedrijfsactiviteit:
 - behorend tot milieucategorie hoger dan 2, of
 - met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.000 m².

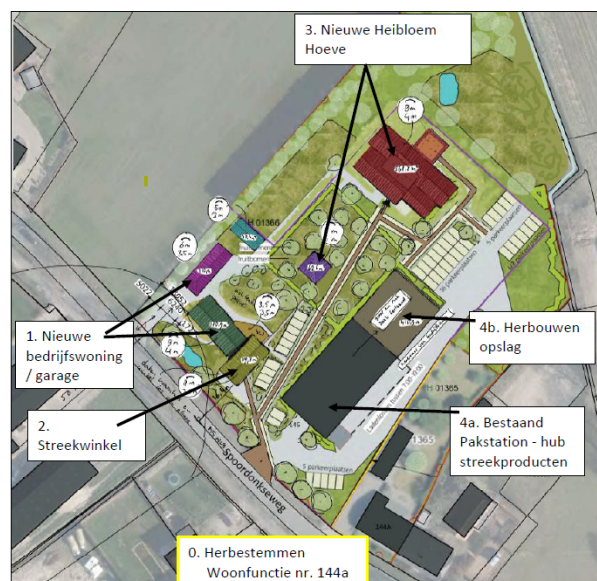


Toelichting plan

Voorliggend plan voorziet op de herontwikkeling van de locatie Spoordonkseweg 144a-145 te Oirschot. Op de locatie bevond zich een pluimveehouderij. In het kader van de deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV+) wordt het bedrijf gesaneerd en worden de veestallen gesloopt. Hiermee wordt de fijnstofemissie van circa 5.000 kg weggenomen. In onderstaande afbeeldingen zijn de huidige locatie en het beoogde plan weergegeven.



Huidige situatie



Beoogde situatie

Het voornemen is om de voormalige veehouderijlocatie de volgende nieuwe functies toe te staan:

1. De functie van het bestaande 'pakstation':
De nieuwe bedrijfsopzet richt zich op het kleinschalig voortzetten van het pakstation als een verbrede hub; Een verzamelplek binnen de korte keten van eieren en diverse (biologische) streekproducten, rechtstreeks afkomstig van agrarische bedrijven in de regio. In het pakstation worden deze producten gesorteerd en verpakt op klantniveau waarna de producten geleverd worden aan afnemers (horeca, boerderijwinkels en consumenten) en gebruikt voor de verkoop in de eigen winkel. Daarnaast zullen de producten gebruikt worden voor consumptie in de Heibloem Hoeve;
2. De functie 'detailhandel': Een streekwinkel (incl. verkoop-automaat ruimte) aangrenzend aan de nieuwe langgevelboerderij;
3. De functie 'belevingsruimte' en 'kortstondig verblijf': Een nieuwe vrijstaande ruimte, met name gericht op de zakelijke dienstverlening in de Brainport Regio. Daarin kunnen bedrijven zich terugtrekken voor inspiratie en brainstormen voor versterking van het innovatieve ecosysteem in de regio en het toekomstbestendiger maken ervan. Voor meerdaagse verblijven is er een mogelijkheid tot overnachting. In de ruimte wordt een professionele keuken gerealiseerd. Daarin worden



streek(eigen)producten gebruikt voor groepen, waarmee extra verbinding wordt gemaakt tussen stad en land;

4. De functie 'opslag ten behoeve van opslag voor functie 2 en 3': Opslagruimte van goederen (335 m²) ten behoeve van de winkel en de belevingsruimte;
5. De functie 'bedrijfswoning': Een nieuwe langgevelboerderij wordt gebouwd als bedrijfswoning behorende bij het bedrijf Spoordonkseweg 145;
6. De functie 'Wonen': De voormalige bedrijfswoning aan de Spoordonkseweg 144a (linkerdeel van de cultuurhistorische langgevelboerderij) wordt een extra burgerwoning die geen binding heeft met het bedrijf aan de Spoordonkseweg 145.

Alle overtollige voormalige agrarische bebouwing en erfverharding wordt gesloopt/ verwijderd als gevolg van de deelname aan de LBV (plus) -regeling. Het voornemen is om de nieuwe functies mogelijk te maken met een Omgevingsvergunning middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Lage impact

De concept-aanvraag BOPA betreft de Herontwikkeling Spoordonkseweg 144a-145. Het initiatief en haalbaarheidsonderzoek is eind 2024 besproken op de intaketafel. Daarna is een ambtelijke inschatting gemaakt op inhoudelijke mogelijkheid en haalbaarheid. Daarbij is gekeken naar de volgende kaders:

- Het bedrijf voldoet aan de voorwaarden van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met Piekbelasting (LBV+). Doordat het bedrijf deelneemt aan de beëindigingsregeling wordt de stikstofdepositie op het N2000-gebied verlaagt.
- Het landschapskwaliteitsplan (LKP). De herontwikkeling sluit goed aan bij de in het LKP omschreven ontwikkelrichting van het betreffende deelgebied

Het college heeft op 16 december 2024 een positief besluit genomen op het verzoek van de initiatiefnemer. U vindt in de bijlage het genomen principebesluit. Ten opzichte van het principebesluit heeft in de concept aanvraag BOPA een aantal kleine aanpassingen plaatsgevonden:

- a) De realisatie van gebouw 5 (uitbreiding voorzieningen pakstation) ter grootte van 350m² komt te vervallen;
- b) Gebouw 4, het bestaande pakstation wordt qua exploitatie verbreed naar een hub; verzamelplek van eieren en diverse (biologische) streekproducten, rechtstreeks afkomstig van agrarische bedrijven in de regio, waar deze worden gesorteerd en verpakt op klantniveau



26.I000200

Oirschot

Deze aanpassingen leiden niet tot een toename van bebouwing en zorgen ervoor dat de herontwikkeling nog steeds passend is binnen de eerder gestelde kaders. De initiatiefnemer heeft ook een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. U vindt de omgevingsdialoog onder bijlage 3.

Bijgevoegde stukken

1. Concept aanvraag BOPA Herbestemming Spoordonkseweg 144a-145
2. Principebesluit 16 december 2024
3. Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)



26.I000200

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	10 maart 2026	Registratienummer:	26.I000200
-----------------------	---------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;

Gelet op artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet;

besluit:

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling aan de Spoordonkseweg 144a-145;
2. Af te zien van ons formele bindende advies op de definitieve aanvraag, mits deze aanvraag overeenkomt met de conceptaanvraag waarover het bindend advies onder beslispoint 1. van dit besluit is vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 10 maart 2026,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter



26.I000200

Oirschot

Bijlage: mogelijke besluiten bindend advies

De raad kan (bij amendement) één van onderstaande formuleringen kiezen voor het bindend advies:

(de raad besluit)

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor Herbestemming Spoordonkseweg 144a-145 ;
2. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor Herbestemming Spoordonkseweg 144a-145, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:
 - a. Voorwaarde 1
3. Negatief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor Herbestemming Spoordonkseweg 144a-145.

NB: als de raad een amendement indient om het voorgestelde advies te wijzigen, is het nodig om in de toelichting op het amendement daarvoor een motivering op te nemen.