

**Raadsvoorstel**

Vergaderdatum:	9 december 2025	Registratienummer:	25.I002057
Datum Presidium:	18 november 2025		
Datum B&W Besluit:	11 november 2025		

Onderwerp

Vaststelling TAM IMRO Omgevingsplan 'Broekstraat 30-31'

Voorstel

1. Het TAM IMRO Omgevingsplan 'Broekstraat 30-31' met identificatienummer NL.IMRO.0823.BPGBBROEKSTR30en31-VAST gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in bijlage 5;

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft de gemeenteraad verzocht het omgevingsplan voor de locatie aan de Broekstraat 30-31 te wijzigen. De initiatiefnemer heeft zijn intensieve veehouderij beëindigd en is voornemens op deze locatie een vakantiepark te realiseren met 40 vakantiewoningen, een horecagelegenheid, een speeltuin en parkeervoorzieningen (zie bijlagen).

Daarnaast omvat het plan de versterking van de groenstructuren tussen de Waterleidingsbossen en het dal van de Beerze. Deze twee gebieden maken deel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De planlocatie ligt tussen beide gebieden in. Om de ecologische en landschappelijke verbinding te versterken, wordt het beoogde vakantiepark ondergebracht binnen de activiteit 'Groen – Buitenplaats'. Binnen deze activiteit is zowel de realisatie van het vakantiepark als van groene zones en natuurontwikkeling planologisch mogelijk.

De initiatiefnemer heeft hiervoor een TAM Omgevingsplan ingediend, waarin de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. De benodigde milieu- en omgevingsonderzoeken zijn in de motivering opgenomen en tonen de haalbaarheid van het plan aan.

Het college heeft op 3 juni 2025 besloten de procedure voor een TAM-omgevingsplanwijziging te starten en het ontwerpplan ter inzage te leggen. Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De vaststelling van een TAM IMRO Omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. U wordt daarom verzocht het voorliggende plan vast te stellen. De initiatiefnemer neemt deel aan de saneringsregeling voor piekbelasters van de provincie Noord-Brabant.

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling draagt bij aan een forse reductie van stikstofdepositie en emissies;*
Een piekbelaster is een veehouderij waarvan de stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied meer dan 2 mol per hectare per jaar bedraagt. Het bedrijf voldoet aan de voorwaarden van de regeling.



Door deelname aan de beëindigingsregeling neemt de stikstofdepositie op de Kampina verder af, met een reductie van 5.083,6 kg ammoniakemissie, 101.680,5 ouE/s geuremissie en 699,99 kg fijnstofemissie per jaar.

De sanering van de intensieve veehouderij en de bijbehorende mestvergistingsinstallatie zorgt tevens voor het wegvallen van zwaar vrachtverkeer, wat de kwaliteit van de omliggende wegen en het woon- en leefklimaat in de omgeving aanzienlijk verbetert.

1.2 *Het plan is milieutechnisch uitgewerkt en is haalbaar.*

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van het plan aangetoond. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een geuronderzoek, bodemonderzoek, geluidsonderzoek, stikstofonderzoek en een natuuronderzoek (flora- en faunaquickscan). De resultaten van deze onderzoeken staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

1.3 *Het plan is landschappelijk ingepast.*

Bijlage 3 geeft het landschappelijk inpassingsplan weer. Er is hierbij onder andere rekening gehouden met een horecagebouw, een moestuin, speeltuin, dierenweide en een (boeren)terras. Ook is verwerkt welke plantensoorten gebruikt dienen te worden, als ook de inrichting met inachtneming van de locatie van de aardgasleiding, de elektriciteitsmasten van TenneT en de geurcirkel van de geitenhouderij op het naastgelegen perceel.

1.4 *De geurcirkel is verwerkt in het voorliggende TAM omgevingsplan.*

Het uitgevoerde geuronderzoek heeft geleid tot aanpassingen in het plan. In verband met de nabijgelegen geitenhouderij en de bijbehorende gezondheidsaspecten is het plangebied opgedeeld in twee zones:

- De vakantiewoningen dicht bij de geitenhouderij mogen maximaal 100 dagen per jaar worden verhuurd.
- De vakantiewoningen verder van de geitenhouderij mogen maximaal 250 dagen per jaar worden verhuurd.

Deze verdeling is opgenomen in de regels en verbeelding van het voorliggende TAM Omgevingsplan, waarmee het plan op de aspecten geur en gezondheid uitvoerbaar is.

1.5 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is geen enkele zienswijze ontvangen.

1.6 *Er heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden*

Aan het voorliggende TAM IMRO Omgevingsplan is een extra bepaling toegevoegd: artikel 1 'Toepassingsbereik en voorrangsbepaling' (zie bijlage).



Bij de publicatie van het ontwerpplan is de toen geldende VNG-standaard gevolgd. Inmiddels is het gebruikelijk deze bepaling op te nemen, zodat expliciet wordt vastgelegd dat de regels van dit TAM Omgevingsplan voorrang hebben op oudere ruimtelijke plannen voor dit perceel. Ook is de ligging van het lokale waterreinigingsinstallatie vastgelegd. In het ontwerpplan was de locatiekeuze nog niet gespecificeerd. In samenspraak met het waterschap is dit nu wel gebeurd. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar bijlage 4.

1.7 *Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden;*

De initiatiefnemer is het gesprek aangegaan met de buurt. Volgens het verslag van de omgevingsdialoog (zie bijlage) hebben de omwonenden geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ook heeft er overleg plaatsgevonden met de terrein beherende instantie van de Kampina, Natuurmomenten en Brabant Water. De partijen zijn hierdoor op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkelingen. Geen hebben een zienswijze ingediend.

1.8 *De groene buitenplaats vormt een schakel tussen het beekdal en het bos;*

De ligging van de initiatieflocatie aan de Broekstraat, tussen verschillende onderdelen van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), biedt kansen om de locatie in te zetten als verbindende schakel tussen natuurgebieden.

Het NNB omvat onder andere het dal van de Beerze, de Logtse Velden en het bos op de waterwinlocatie aan de westzijde van de planlocatie. Het verbinden van deze natuurgebieden heeft zowel landschappelijke als ecologische meerwaarde.

Risico's

Tegen het besluit tot vaststelling van het plan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, is de kans op beroep zeer gering.

Kosten en dekking

Initiatiefnemer betaalt leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een TAM Omgevingsplan. Daarnaast wordt eventuele nadeelcompensatie doorberekend aan initiatiefnemer. De kosten en nadeelcompensatie zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Vervolg

De dag na de publicatie ligt het Tam Omgevingsplan ter inzage en de dag na de ter inzage legging gaat de beroepstermijn van zes weken in.

Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend, kunnen beroep instellen.



25.I002057

Oirschot

Wanneer geen beroep wordt ingesteld, treedt het TAM Omgevingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlagen

1. Bijlage 1 – Motivering
2. Bijlage 2 – Regels
3. Bijlage 3 – Verbeelding
4. Bijlage 4 – Bijlagen
5. Bijlage 5 – Aanpassingen ontwerpplan
6. Bijlage 6 – omgevingsdialoog
7. Bijlage 7 – Landschappelijke inpassing

Oirschot, 11 november 2025

burgemeester en wethouders,



Carlo van Esch
locosecretaris



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



25.I002057

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	9 december 2025	Registratienummer:	25.I002057
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 18 november 2025;

besluit:

1. Het TAM IMRO Omgevingsplan 'Broekstraat 30-31' met identificatienummer
NL.IMRO.0823.BPBGBROEKSTR30en31-VAST gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in bijlage 5;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 9 december 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter