



25.I001699

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	28 oktober 2025	Registratienummer:	25.I001699
Datum Presidium:	30 september 2025		
Datum B&W Besluit:	16 september 2025		

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO Omgevingsplan Neereindseweg G 2973

Voorstel

1. Het omgevingsplan te wijzigen, door middel van het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Neereindseweg G 2973' bekend onder IMRO-nummer NL.IMRO.0823.TAMBGNEEREINDSEWEG-VAST vast te stellen.

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een woning te realiseren op het perceel G 2973 aan de Neereindseweg. Het perceel, zoals weergegeven op afbeelding 1 en 2, is gelegen ten noordwesten van Oostelbeers. Volgens het geldende omgevingsplan, geldt voor deze locatie de regels komend uit bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'. De locatie kent hierbij de enkelbestemming agrarisch, zonder bouwvlak. Het is hierdoor planologisch niet mogelijk om een woning te realiseren. Om de beoogde woning planologisch mogelijk te maken dient een uitgebreide planologische procedure doorlopen te worden, in de vorm van een Bopa of TAM-IMRO omgevingsplan. In maart 2023 is besloten om medewerking te verlenen aan het principeverzoek. Daarna is het plan verder uitgewerkt en heeft de initiatiefnemer uiteindelijk een TAM-IMRO omgevingsplan bij ons ingediend.



Afbeelding 1: Perceel G 2973.



Afbeelding 2: Locatie perceel G 2973 t.o.v. Oostelbeers.

Onderdeel van de TAM-IMRO omgevingsplan is een ruimtelijke motivering, waarin milieutechnische en ruimtelijke aspecten behandeld worden. U kunt de ruimtelijke motivering terugvinden in de bijlage van het voorstel. De gedane onderzoeken en ruimtelijke motivatie is beoordeeld en goedgekeurd. Uit geen van de gedane onderzoeken is gebleken dat de haalbaarheid van dit plan in het geding staat. Ook is gebleken dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig is, omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt in het besluitgebied van bijlage V van het Omgevingsbesluit.



Afbeelding 3: Over te nemen gronden t.b.v. natuurontwikkeling.

Het TAM-IMRO omgevingsplan is beoordeeld en reeds als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de inzageperiode van zes weken heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen. Dit is niet gebeurd. Het TAM-IMRO omgevingsplan kan daarom door u vastgesteld worden.

Argumenten

1.1 Het plan is ruimtelijke aanvaardbaar

Het perceel leent zich voor het situeren van een woning. Ook de achtergelegen percelen worden woningen beoogd. Het plan sluit hierbij aan op de reeds bestaande bebouwing en de beoogde bebouwing. Het plan is landschappelijk ingepast, waarin de situering van de woning, bijgebouwen en beplanting is vastgelegd. Hierdoor blijven de doorzichten vanaf de Esperenweg en Neereindseweg grotendeels behouden. De landschappelijke inpassing is als bijlage van het TAM-IMRO Omgevingsplan toegevoegd.

1.2 De initiatiefnemer voldoet aan het RVR-beleid

De beoogde locatie van de woning ligt in het buitengebied. De initiatiefnemer heeft een RVR-titel gekocht bij Ruimte-voor-Ruimte. Daardoor ontvangt de gemeente van de provincie een stimuleringsbijdrage van €50.000,-. Om ook te voldoen aan de beleidsregel ruimte-voor-ruimte van de gemeente dient de initiatiefnemer een investering te doen in het buitengebied ter waarde van €50.000,-. De initiatiefnemer is met de gemeente overeengekomen om een deel van perceel G 1723, zoals weergegeven in afbeelding 3, aan de gemeente te overhandigen ten behoeve van natuurontwikkeling. Dit perceel is gelegen ten oosten van Middelbeers, tussen de Oude Toren en de



Kleine Beerze. Gezien deze locatie, gelegen tegen het groen naast de Kleine Beerze aan, leent het perceel zich voor natuurontwikkeling. Het perceel is getaxeerd, waarbij de waarde is vastgesteld. De gronden die de gemeente overneemt, zijn daarbij gewaardeerd op € 50.000. De initiatiefnemer heeft voldaan aan de (beleidsregel-) Ruimte-voor-Ruimte. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat na het onherroepelijk worden van het voorliggende TAM-IMRO plan, een deel van het perceel G 1723 zoals weergegeven in afbeelding 3, door de gemeente wordt overgenomen.

1.3 *Alle milieutechnische onderwerpen voldoen*

Het plan is beoordeeld voor alle relevante milieutechnische onderwerpen. Er zijn hierbij geen belemmeringen meer bekend. Een van de onderwerpen die meer aandacht nodig had is archeologie. Er is archeologisch vervolgonderzoek gedaan in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De conclusie van dat onderzoek heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan en vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid. Ook is gebleken dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig is, omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt in het besluitgebied van bijlage V van het Omgevingsbesluit.

1.4 *De gemeente ontvangt een waardevol perceel t.b.v. natuurontwikkeling*

Zoals reeds benoemd in het voorstel is het te ontvangen (deel van) perceel G 1723 uitermate geschikt voor de ontwikkeling van natuur. De gronden liggen namelijk al tegen bestaande bossen en vergroten hierdoor de afstand tussen de agrarische achterliggende percelen en de Kleine Beerze.

1.5 *Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden*

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Daarbij hebben de omwonenden de mogelijkheid gekregen om te reageren. Er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Risico's

Er zijn geen specifieke risico's bekend.

Kosten en dekking

Wij hebben een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn de ambtelijke kosten en eventuele planschade gedekt. Deze zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Vervolg

Na uw besluit wordt de TAM-IMRO omgevingsplan gepubliceerd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Er zijn geen zienswijzen ingediend, het ligt daarom in de lijn der verwachtingen dat er geen beroep wordt ingediend. Na de beroepstermijn wordt het plan, wanneer geen beroep wordt ingediend, onherroepelijk. Wanneer wel beroep wordt ingediend, start de beroepsprocedure en wordt de onherroepelijkheid van dit plan vertraagd. Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt toegevoegd als hoofdstuk 22.a3 binnen het bestaande Omgevingsplan. Hierdoor wordt het omgevingsplan gewijzigd, maar alleen voor het plangebied zoals opgenomen in dit TAM-IMRO omgevingsplan.



25.I001699

Oirschot

Bijlagen

1.1 TAM-IMRO Omgevingsplan 'Neereindseweg G 2973' motivering

1.2 TAM-IMRO Omgevingsplan 'Neereindseweg G 2973' regels

Oirschot, 16 september 2025

burgemeester en wethouders,



Rob Brekelmans

secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling

burgemeester



25.I001699

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 oktober 2025	Registratienummer:	25.I001699
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2025;

gegeven de agendering door het Presidium d.d. 30 september 2025;

besluit:

1. Het omgevingsplan te wijzigen, door middel van het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Neereindseweg G 2973' bekend onder IMRO-nummer NL.IMRO.0823.TAMBGNEEREINDSEWEG-VAST vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 28 oktober 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter