



**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
wijziging omgevingsplan Koppelen 16 Steensel**

***Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
28 mei 2026***

Algemeen

Het ontwerp wijziging omgevingsplan “Hoofdstuk 22k Koppelen 16, Steensel” heeft vanaf 6 december 2025 tot 16 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 4 december 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1 – Provincie Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 13 januari 2026 verstuurd en op 20 januari 2026 ontvangen. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze

De ontwikkeling op zich is passend binnen het provinciaal beleid. Wel zijn er nog een aantal aspecten waarvoor we aandacht vragen, omdat deze nog niet volledig voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in ons provinciaal beleid.

1. Onderdeel van het plan is onder andere het fysiek versterken van omgevingskwaliteit door de aanleg van natuur. In dat kader wordt ook de afwaardering van de gronden ingebracht als fysieke tegenprestatie. Dit is op basis van artikel 7.1.5 lid 1 onder a van de beleidsregel mogelijk als de realisatie van natuur in of aansluitend op bestaande natuurgebieden de samenhang en ecologische structuur van het Natuur Netwerk Brabant versterkt.
Wij zijn van mening dat mogelijk aan ons beleid kan worden voldaan maar dat de uitwerking en onderbouwing nog onvoldoende zijn. Wij vragen ons af of de gronden nat of droog zijn en in hoeverre de gekozen natuurbeheertypen haalbaar zijn. Wanneer uit een nadere onderbouwing blijkt dat de gronden nat genoeg zijn voor de nattere natuurbeheertypen dan kunnen wij het gekozen natuurbeheertype ‘rivier- en beekbegeleidend bos’ volgen. In dat geval is het natuurbeheertype ‘kruidrijkgrasland’ naar onze mening niet wenselijk. Het natuurbeheertype ‘vochtig hooiland’ zou naar onze mening een geschiktere keuze zijn en maken dat van NNB waardige natuur sprake is. Ook zouden in dat geval poelen of overstromingsruimte voor de beek gecreëerd kunnen worden. In het geval de gronden droger zijn dan is het de vraag of het natuurbeheertype ‘rivier- en beekbegeleidend bos’ haalbaar is en is een droog natuurbos wellicht haalbaarder.
Er mist een onderbouwing waaruit blijkt dat gekeken is naar de soorten flora en fauna in de omgeving en of de gekozen inrichting daarbij aansluit. Tot slot missen wij in het plan nog een uitgewerkt beheerplan.
Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel nader te onderbouwen en daarbij met ons in overleg te gaan.
2. Het plan maakt de ontwikkeling van twee nieuwe woningen in de vorm van een twee-aaneen woningen met een maximum omvang van 1.000 m³ mogelijk met toepassing van artikel 5.14 Ov e.o. artikel 7.1.6 Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. Deze omvang is op basis van ons beleid het absoluut maximum. Wij zien echter in de planregeling in artikel 8.5.1 en 8.5.2 vergunningplichten voor het vergroten van bebouwde oppervlakte bijbehorende bouwwerken en inhoud woning. Deze mogelijkheden om met een omgevingsvergunning het oppervlakte te vergroten zijn in dit geval in strijd met ons beleid omdat hiermee het absoluut maximum van 1.000 m³ kan worden overschreden. Wij verzoeken u deze mogelijkheden voor de twee-aaneen woningen in het plan te schrappen.
3. We zien dat in artikel 13.4.1 een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing is opgenomen. Deze bepaling borgt naar onze mening niet de uitvoering en instandhouding van de aanleg van de natuur omdat in de regeling alleen de aanleg van de groeninrichting en landschappelijke inpassing ter plaatse van de gronden met de functie ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ genoemd wordt. De natuur is voorzien binnen de functie ‘Natuur’. De aanleg en

instandhouding is echter een voorwaarde voor het kunnen oprichten van de twee-aaneen woningen. Daarnaast is de termijn van 3 jaar naar onze mening te lang. In ieder geval voor de aanleg van de natuur. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel aan te passen.

Beoordeling zienswijze

1. Na nadere bestudering van de grondwaterstanden ter plaatse zijn wij tot de conclusie gekomen dat de grondwaterstanden onvoldoende laag lijken te zijn om de nattere natuurdoeltypen (rivier- en beekbegeleidend bos) na te kunnen streven. Dit ondanks de ligging van het plangebied binnen het beekdal van en grenzend aan de Gender. Gelet op een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 80-100 cm beneden maaiveld evenwijdig aan de Gender kan daardoor een droog natuurbos als beter passend en na te streven natuurdoeltype worden aangemerkt. Daarom is het natuurdoeltype rivier- en beekbegeleidend bos in het landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan omgezet naar droog natuurbos. Het natuurdoeltype kruidenrijk grasland is, gelet op de grondwaterstanden ter plaatse, gehandhaafd. Verder zat bij het landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan al een beheersplan. Dit beheersplan is gewijzigd conform de wijziging van het natuurdoeltype. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijze een korte analyse toegevoegd van soorten flora en fauna in de omgeving.
2. Aan artikel 8.5.1 en 8.5.2 is toegevoegd dat deze afwijkingen niet zijn toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'twee-aaneen'.
3. Artikel 13.4.1 is zodanig aangepast dat duidelijk naar voren komt dat de voorwaardelijke bepaling is bedoeld voor de aanleg en instandhouding van de natuurinrichting en de landschappelijke inpassing.
De termijn voor het aanleggen van de natuurinrichting en de landschappelijke inpassing is verkort naar 2 jaar.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen van het omgevingsplan:

Regels

- Aan artikel 8.5.1 en 8.5.2 is toegevoegd dat deze afwijkingen niet zijn toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'twee-aaneen'.
- Artikel 13.4.1 wordt als volgt aangepast: *"Het is verboden de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – voorwaardelijke bepaling' te gebruiken indien de natuurinrichting en landschappelijke inpassing, conform Bijlage 3 Landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan of een soortgelijke natuurinrichting en landschappelijke inpassing die middels een afwijkingsbevoegdheid is toegestaan, niet binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, ter plaatse van de gronden in het plangebied met de functies 'Groen – Landschappelijke inpassing' en 'Natuur' hebben, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden."*

Toelichting

- De toelichting is gewijzigd conform de wijziging van het natuurdoeltype naar 'droog natuurbos'.

Landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan en beheerplan

- Het landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan en beheerplan is gewijzigd conform de wijziging van het natuurdoeltype naar 'droog natuurbos'.
- Aan het beheerplan is een korte analyse toegevoegd van soorten flora en fauna in de omgeving.

Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd in het omgevingsplan:

Verbeelding

- De dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' krijgt een breedte van 5 meter vanaf de insteek van de Gender.