

**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat'**

Vastgesteld: 23 september 2025

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat'

Met ingang van 28 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 27 december 2023 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal en het gemeenteblad.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan waarvan één pro forma zienswijze. Reclamant heeft tot 22 februari 2024 de gelegenheid gekregen de zienswijze aan te vullen. De zienswijze is niet tijdig aangevuld zodat drie zienswijzen resteren. Deze zienswijzen worden onderstaand samengevat, waarbij de essentie wordt weergegeven, en beantwoord. Daarnaast wordt per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is wordt dat vermeld onder de betreffende zienswijze en in het laatste deel van deze nota 'wijzigingen in het bestemmingsplan' waarin alle door te voeren wijzigingen, inclusief ambtshalve wijzigingen, in het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen.

Zienswijze 1 (24.B004475 – Provincie Noord-Brabant)

Ingekomen: 5 februari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) De berekening van de fysieke tegenprestatie voldoet niet aan de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Bepaalde onderdelen kunnen alleen onder voorwaarden worden opgevoerd. Op twee onderdelen in de berekening is het onduidelijk of aan de voorwaarden wordt voldaan. a. In de berekening wordt ten aanzien van de te slopen gebouwen en voorzieningen een vergoeding van respectievelijk € 42,- en € 8,50 aangehouden. Het is onduidelijk of hierbij aan de drempelwaarde van 1.000 m² te slopen gebouwen wordt voldaan. Zo niet dan gelden er andere bedragen. b. Er wordt een ammoniakemissie opgevoerd van 3.484 kg/jaar. In het plan ontbreekt de onderbouwing/verantwoording hiervan. Deze onderbouwing zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4 van de	De berekening klopt inderdaad niet met de betreffende beleidsregel. De berekening is aangepast waarbij de juiste bedragen zijn opgenomen. Daarnaast is in paragraaf 3.2 van de toelichting een onderbouwing opgenomen dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel. Tevens is in de toelichting daar waar gesproken wordt over fosfaatrechten dit gewijzigd naar ammoniakemissie. De gewijzigde stukken zijn voorgelegd aan de provincie. Zij hebben aangegeven akkoord te zijn met de wijzigingen.

'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit 2023'. De opgave strookt niet met de tekst in de toelichting van het plan. Op pagina 12 staat namelijk dat het om 3.484 kg fosfaat-rechten gaat. De inzet van fosfaat-rechten is bij de maatwerkregeling niet mogelijk.	
--	--

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (24.0000156)

Ingekomen: 8 februari 2024, verzonden 7 februari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Volgens reclamant is het plan, om onderstaande redenen, in strijd met artikel 3.78 lid 1 sub a van de Interim Omgevingsverordening (hierna: lov), waarin is opgenomen dat een ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert: a. Woningbouw in een beeklandschap is ongewenst en volgens reclamant daarom in strijd met bovengenoemd artikel omdat de ontwikkeling 'volledig' tot doel moet hebben een versterking te geven van de omgevingskwaliteit. b. Ter plaatste van de St. Jorisstraat is geen sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. De huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' wordt gewijzigd in een woonbestemming. Dat daaromheen een stuk natuur wordt bestemd doet hier niet aan af. Bezien vanaf de St. Jorisstraat zal de woonbestemming domineren. Verder is onduidelijk in hoeverre de bestemming 'Natuur' daadwerkelijk een winst van de omgevingskwaliteit is. Gelet op de grootte, de L-vorm en het	Wij zijn niet van mening dat het plan in strijd is met het genoemde artikel van de lov. Zie onderstaande reactie: a. Zoals in de toelichting van de lov is opgenomen gaat het hier om de rood-voor-groen benadering. Om het groene doel te realiseren wordt de ontwikkeling van een rode functie ingezet. Met de opbrengst van die rode ontwikkeling in het Landelijk gebied wordt dan het groene doel gerealiseerd. De groene ontwikkeling heeft een brede betekenis, het gaat om het versterken van omgevingskwaliteit. In dit geval wordt de sanering van de varkenshouderij aan de Schansstraat en de natuurontwikkeling aan de St. Jorisstraat mogelijk gemaakt door de ontwikkeling van één woonkavel. Per saldo is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. b. Binnen de huidige bestemming is de uitoefening van een agrarische bedrijf mogelijk, met uitzondering van een intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw. Land- en tuinbouw is wel mogelijk, waaronder boomteelt, dat grotendeels aanwezig is op de percelen aan de St. Jorisstraat.

feit dat deze niet of nauwelijks op de aanliggende bestemming 'Natuur' aansluit valt niet in te zien in hoeverre binnen de nieuwe natuurbestemming natuurwaarden gerealiseerd kunnen worden die ook daadwerkelijk tot een verbetering van de omgevingskwaliteit kunnen leiden ten opzichte van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. c. Voor zover de winst van de omgevingskwaliteit wordt gemotiveerd door te verwijzen naar de sanering van een intensieve veehouderij ter hoogte van de Schansstraat is dat onjuist. Volgens reclamant zit er op de Schansstraat geen legale intensieve veehouderij en betreft het een sanering van een bedrijf dat niet is toegestaan. Er wordt slechts een overtreding beëindigd. d. Er is volgens reclamant door de toevoeging van de woning aan de St. Jorisstraat geen sprake van een soepele en geleidelijke overgang. Een soepele en geleidelijke overgang is er juist door de aanwezigheid van agrarische gronden tussen dorpsrand en beekdal. Volgens reclamant is geen sprake van een harde grens omdat het enkel om een bebouwingslint met vrijstaande woningen en tweekappers langs de St. Jorisstraat gaat. Een vloeiende overgang creëren kan op veel verschillende manieren en het toevoegen van een woning in een beschermd beekdallandschap is dan niet bepaald de meest logische.	Kenmerkend voor de land- en tuinbouw is het gebruik van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van deze middelen nabij de Groote Beerze is niet gewenst. Door de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' naar 'Natuur' is agrarisch grondgebruik niet meer mogelijk en wordt ook het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten. Dit betreft een winst van de omgevingskwaliteit. Er wordt circa 1 hectare bestemd als natuur en ook zodanig ingericht. Hiervan is ruim 6.800 m² gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB). Over een breedte van circa 30 meter grenst deze nieuwe natuur aan de aanliggende natuurbestemming. Ten noordwesten van het plangebied loopt het NNB door. In de toekomst zal ook hier de inrichting en het beheer van het NNB verzekerd worden. c. De stal op de locatie aan de Schansstraat werd voorheen gebruikt voor de intensieve varkenshouderij aan de Langereijt 21. Hiervoor zijn de nodige omgevingsvergunningen verleend. Het betreft dus wel degelijk een legaal aanwezige intensieve veehouderij. d. De bebouwing aan de St. Jorisstraat betreft een historisch bebouwingslint. Conform de lov is een bebouwingslint een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg, die geheel of gedeeltelijk in Landelijk gebied ligt. De lijnvormige bebouwing aan de St. Jorisstraat ligt, met uitzondering van de nummer 40, in Stedelijk gebied. Er is in de huidige situatie wel degelijk sprake van een harde grens. De bebouwing aan de St. Jorisstraat bestaat inderdaad uit vrijstaande woningen en tweekappers maar is dichtbebouwd, zonder open ruimten
--	--

	tussen de woonpercelen, en gaat, na nummer 40, direct over in agrarisch gebied. Door de nieuwe woning op enige afstand van de naastgelegen woning te realiseren ontstaat er een open ruimte tussen de bebouwing wat kenmerkend is voor een bebouwinglint en daarmee verwijst naar het historische bebouwingslint. Daarnaast zorgt dit voor een meer geleidelijke overgang. Doordat de woning gecombineerd wordt met natuurontwikkeling ontstaat er een fraaie afronding van de dorpsrand en een natuurlijke overgang tussen landschap en dorp.
2) Het plan is in strijd met artikel 3.78 lid 2 sub a onder 1 van de lov waarin is opgenomen dat een woning enkel kan worden opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied. Hiervan is sprake indien de locatie gelegen is in een bebouwingsconcentratie of de ontwikkeling een logische afronding geeft van stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Volgens reclamant kan de woning aan de St. Jorisstraat niet beschouwd worden als logische afronding van de bebouwingsconcentratie/bebouwingslint aan de St. Jorisstraat omdat de locatie niet tegen de bebouwingconcentratie aan is gelegen. Volgens reclamant is sprake van een solitaire woning.	Er is nu een harde grens aanwezig. Doordat de nieuwe woning op enige afstand van de naastgelegen woning wordt gerealiseerd ontstaat er een open ruimte tussen de bebouwing en daarmee een meer geleidelijke overgang richting het beekdal. Dit betreft een logische afronding van het stedelijk gebied. Ook omdat er, door de open ruimte tussen bebouwing, verwezen wordt naar het historische bebouwingslint.
3) Het plan is in strijd met artikel 3.78 lid 2 sub a onder 2 van de Interim Omgevingsverordening waarin is opgenomen dat de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk moet zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimteka-vel. Volgens reclamant worden er niet voldoende sloopmeters ingezet.	Klopt, zie reactie op zienswijze 1.
4) Het plan is in strijd met artikel 3.78 lid 1 sub f van de Interim Omgevingsverordening waarin is opgenomen dat de ontwikkeling moet passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die de verordening beoogt te beschermen. De locatie	Zoals opgenomen in de toelichting van de lov is binnen groenblauwe waarden ruimte voor ontwikkelingen met een extensief karakter. Deze ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en

aan de St. Jorisstraat is gelegen in de groenblauwe mantel. De nieuwvestiging van een woning strekt niet tot het behoud, herstel, duurzame ontwikkeling en bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken. Daarnaast is er een strijdigheid in het bestemmingsplan aanwezig. Op de woonbestemming ligt ook de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'. Volgens de artikelen waar in deze gebiedsaanduiding naar verwezen wordt mogen geen gebouwen worden gebouwd terwijl in de woonbestemming juist wel gebouwd mag worden.	watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde van het landschap. De ontwikkeling van 1 woning maakt een natuurontwikkeling van circa 1 hectare mogelijk. Deze natuurontwikkeling sluit aan bij de ambitietypen van het NNB. Het gedeelte bij de Groote Beerze wordt ingericht met beekbegeleidend bos en het overige deel wordt kruiden- en faunarijk grasland. Ook worden er landschapselementen, houtsingels en solitaire bomen, toegevoegd welke passend zijn in het gebied. De ontwikkeling van de woning levert dus een positieve bijdrage aan de natuur- en landschapswaarden. Daarnaast wordt een groot deel van de grond welke nu gebruikt wordt voor boomteelt omgezet naar kruiden- en faunarijk grasland. Dit draagt bij aan een beter zicht naar de Groote Beerze en daarmee een versterking van de belevingswaarden. Ook de provincie heeft in haar reactie aangegeven dat deze ontwikkeling, waarbij een agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij wordt gesaneerd, 2 woningen worden toegevoegd (door boerderijsplitsing en nieuwbouw van 1 vrijstaande woning), en ruim 1 hectare natuurontwikkeling (deels binnen NNB), in principe aansluit bij de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid. In de regels van de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' wordt verwezen naar de bepalingen van de drie agrarische bestemmingen en niet van de woonbestemming. In de regels van de aanduiding zal ook naar de woonbestemming, artikel 8, verwezen worden.
5) Het plan is in strijd met de gemeentelijke beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' welke in 2018 is vastgesteld. Hierin zijn aanvullende eisen opgenomen die bovenop de provinciale regels gelden. In het beleid is opgenomen dat de kwaliteitsverbetering tot uitdrukking moet komen in zeven	In de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' is inderdaad een opsomming opgenomen van de onderdelen waaruit de kwaliteitsverbetering bestaat. Hoewel het niet duidelijk beschreven staat hoeft niet aan al deze onderdelen voldaan te worden. Zoals is opgenomen in de recentere beleidsregel 'Interimbeleid: Ruimte-voor-ruimte Oirschot 2019'

onderdelen. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat het plan voldoet aan: - Aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik; - Fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie. Teven is er strijd met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.	kan de kwaliteitsverbetering uit één onderdeel bestaan en kan het ook een combinatie zijn van diverse onderdelen. Daar voldoet betreffend plan aan. In de toelichting is gemotiveerd hoe voldaan wordt aan het meest recente gemeentelijke beleid voor ruimte-voor-ruimte, de beleidsregel 'Interim-beleid: Ruimte-voor-ruimte Oirschot 2019'.
---	---

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 (24.0000157)

Ingekomen: 8 februari 2024, verzonden 7 februari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) De locatie aan de St. Jorisstraat kent belangrijke waarden op het gebied van natuur en landschap. Hierbij wordt verwezen naar de volgende aanduidingen in het vigerend bestemmingsplan: - Agrarisch met natuur- en landschapswaarden - 500 meterzone Natura 2000 - Aardkundig waardevol gebied - Groenblauwe mantel Binnen deze aanduidingen geldt met name een instandhouding en bescherming van de aanwezige waarden. Het toevoegen van een woning past hier niet binnen. Daarnaast is in de toelichting van het vigerend bestemmingsplan opgenomen dat een nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen alleen in de bebouwingsconcentraties mogelijk zijn. Aangezien de St. Jorisstraat niet is gelegen in een bebouwingsconcentratie is de realisering van een woning niet mogelijk.	Voor de locatie aan de St. Jorisstraat zijn in het vigerend bestemmingsplan inderdaad de genoemde aanduidingen opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het provinciaal beleid. In het provinciaal beleid is opgenomen wat er binnen deze aanduidingen mogelijk is. De realisering van een woning is, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk. In de toelichting van het betreffende bestemmingsplan is dit gemotiveerd. Ook het beleid met betrekking tot ruimte-voor-ruimte woningen en de bebouwingsconcentraties vindt zijn grondslag in het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid is inmiddels gewijzigd. Een ruimte-voor-ruimte woning is ook mogelijk als afronding van stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De woning aan de St. Jorisstraat voldoet hieraan, zoals is onderbouwd in de toelichting van het betreffend bestemmingsplan.
2) Het plan is volgens reclamant in strijd met het gemeentelijk beleid:	a. Volgens de kaart 'Natuur, Landschap, Cultuurhistorie' in onze omgevingsvisie is de locatie aan de St. Jorisstraat niet gelegen in

a. Omgevingsvisie: behoud en versterking van de kenmerkende landschappen is uitgangspunt. Toevoeging van woningbouw in een beekdal verdraagt zich niet met het uitgangspunt van bescherming van kwetsbare structuren. b. Interimbeleid: Ruimte-voor-ruimte Oirschot 2019: er is geen sprake van het uitgangspunt dat per saldo sprake is van winst gelet op de toevoeging van een woning op een kwetsbare locatie buiten een bebouwingsconcentratie. De beleving van kenmerkende landschappen wordt weggenomen. Daarnaast wordt niet voldaan aan het uitgangspunt dat de kwaliteitsverbetering de minimale voorwaarden voor RvR ontwikkelingen moet overstijgen. De 1.000 m² sloop van de RvR regeling wordt niet gehaald. Evenmin wordt de drempelwaarde van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' gehaald. c. Landschapskwaliteitsplan (LKP): de kernwaarden van de beekdalen zoals beschreven in het LKP in combinatie met de doelstellingen voor deze zones verdragen zich niet met woningbouw op de voorgestelde locatie.	het beekdal maar in het landschapstype 'Oude bouwlanden' nabij het beekdal. Zoals in de omgevingsvisie is opgenomen mogen nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van het behoud en herstel van de kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. Een ontwikkeling dient de kwaliteiten te versterken. De ontwikkeling van 1 woning aan de St. Jorisstraat maakt een natuurontwikkeling van circa 1 hectare mogelijk waarvan ruim 6.800 m² gelegen binnen het NNB. Deze natuurontwikkeling sluit aan bij de ambitietypen van het NNB. De natuur en landschapskwaliteiten worden hiermee versterkt. Een groot deel van de agrarische gronden, welke nu grotendeels in gebruik zijn voor boomteelt, wordt omgezet naar natuur en zodanig bestemd. Door de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor de natuurontwikkeling is ook het behoud ervan geborgd. Het plan past hiermee binnen de omgevingsvisie. b. Zoals in het 'Interimbeleid: Ruimte-voor-ruimte Oirschot' is opgenomen verlenen we alleen medewerking aan een RvR ontwikkeling als er sprake is van een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met de sanering van een intensieve veehouderij en een aanzienlijke natuurontwikkeling is hiervan sprake. De beleving van het kenmerkende landschap wordt juist versterkt doordat er een passende natuurontwikkeling plaatsvindt. De berekening cf. beleidsregel maatwerk wordt aangepast, zie reactie op zienswijze 1. c. De locatie aan de St. Jorisstraat is conform het LKP gelegen in het deelgebied 'Grote Beerze'. Binnen dit gebied is natuurontwikkeling zeer gewenst. De natuurontwikkeling van circa 1 hectare past volledig binnen dit gebied. Ten behoeve van deze
--	---

	natuurontwikkeling wordt de realisatie van 1 woning mogelijk gemaakt. Woningbouw binnen het betreffende deelgebied is ongewenst. Gezien de ligging van de woning aan de rand van het deelgebied 'Grote Beerze' en de aanzienlijke natuurontwikkeling achten wij de realisering van de woning geoorloofd.
3) Het plan is in strijd met de lov waarin is geregeld dat onder voorwaarden de oprichting van een woning mogelijk is. Aan die voorwaarden wordt niet voldaan. a. Er is geen sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit; b. Er is geen sprake van meerwaarderecreatie; c. De ontwikkeling past niet binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied; d. Er is geen sprake van een aanvaardbare locatie.	Wij zijn niet van mening dat het plan in strijd is met de lov. Zie reactie 1, 2 en 4 op zienswijze 2.
4) De fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit, is qua omvang niet gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel. De toegepaste berekening op grond van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' is niet juist.	Klopt, zie reactie op zienswijze 1.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat' worden doorgevoerd op basis van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen.

Toelichting:

N.a.v. zienswijzen:

- De berekening van de fysiek tegenprestatie is aangepast waarbij de juiste bedragen zijn opgenomen
- In de toelichting is paragraaf 3.2 aangepast waarbij een onderbouwing is opgenomen dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel.
- In de toelichting daar waar gesproken wordt over fosfaatrechten is dit gewijzigd naar ammoniakemissie.

Regels:

N.a.v. zienswijzen:

- In de regels van de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' wordt verwezen naar de bepalingen van de drie agrarische bestemmingen en niet van de woonbestemming. Dit zal worden aangepast en er zal in de regels van de aanduiding groenblauwe mantel ook naar de woonbestemming, artikel 8, verwezen worden.

Ambtshalve wijzigingen:

- Artikel 8.2.4 van de regels wordt aangepast. Zoals nu is geregeld kan aan de Langereijt 21, naast de bebouwing binnen de functieaanduiding 'bijgebouw', nog eens 240 m² een bijgebouwen gerealiseerd worden. Dat is niet de bedoeling. De regels worden zo aangepast dat aan de Langereijt 21 enkel de oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk is zoals aangegeven in de aanduiding.