



Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	23 september 2025	Registratienummer:	25.I001585
Datum Presidium:	2 september 2025		
Datum B&W Besluit:	12 augustus 2025		

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat'

Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van drie locaties mogelijk: aan de Schansstraat, Langereijt 21 en aan de Sint Jorisstraat.

1. Locatie Schansstraat

Op deze locatie bevinden zich varkensstallen die zullen worden gesaneerd. Deze sanering draagt bij aan de verwerving van de bouwtitel voor de woning aan de St. Jorisstraat. Voor de Schansstraat zelf is geen nieuwe bebouwing voorzien in dit plan; hiermee verdwijnt de gehele agrarische bedrijfsvoering en het agrarisch bouwvlak op deze locatie.

2. Locatie Langereijt 21, Oostelbeers

Op Langereijt 21 was een grootschalige varkenshouderij gevestigd, bestaande uit drie stallen, een opslagloods, een bedrijfswoning en erfverharding. De initiatiefnemer, woonachtig op deze locatie, heeft gebruik gemaakt van de saneringsregeling varkenshouderij, waardoor het agrarisch bedrijf is beëindigd en de varkensstallen inmiddels zijn gesloopt. Een voorwaarde voor deelname aan deze regeling is dat het bestemmingsplan wordt aangepast zodat het houden van varkens niet langer is toegestaan. Hoewel eerder een wijzigingsplan is opgesteld, is dit destijds niet doorgezet. Nu er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld voor de St. Jorisstraat en Schansstraat, wordt de noodzakelijke wijziging voor Langereijt 21 alsnog meegenomen. De bestaande woning op het perceel is van een zodanige omvang dat deze geschikt is voor splitsing, met het doel om een tweede woning toe te voegen.

3. Locatie St. Jorisstraat

De initiatiefnemer is eigenaar van het merendeel van de percelen aan de St. Jorisstraat. De locatie aan de St. Jorisstraat is momenteel onbebouwd en wordt gebruikt als cultuurgrond. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming '*Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden*'. Het overgrote deel van het betreffende perceel (ca. 1 hectare) wordt ingericht als nieuwe natuur. Op het overige deel van het perceel zal één ruimte voor ruimte woning gerealiseerd worden. De benodigde bouwtitel voor de Ruimte voor Ruimte-woning wordt deels aangekocht via de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte en deels verkregen via de sanering van varkensstallen aan de Schansstraat.

**Voorstel**

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat';
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat' met identificatienummer: NL.IMRO.0823.BPBGSTJORLANGSCHAN-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling eerder te mogen publiceren.

Argumenten*1.1 De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota*

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 en is daarmee niet ontvankelijk. Hierdoor resteren nog drie zienswijzen. De zienswijzen worden (deels) gegrond geacht. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat'.

2.1 Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld

De zienswijzen worden (deels) gegrond geacht. Naar aanleiding van deze zienswijzen en naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. In de zienswijzennota is een overzicht opgenomen van alle aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zo is de berekening van de fysieke tegenprestatie aangepast waarbij de juiste bedragen zijn opgenomen. Daarnaast is de toelichting paragraaf 3.2 aangepast waarbij een onderbouwing is opgenomen dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel. Ook is in de toelichting daar waar gesproken wordt over fosfaatrechten dit gewijzigd naar ammoniakemissie. 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 wordt voorgesteld Artikel 8.2.4 van de regels aan te passen. Zoals nu is geregeld kan aan de Langereijt 21, naast de bebouwing binnen de functieaanduiding 'bijgebouw', nog eens 240 m² aan 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.



2.2 Het plan is ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar

Zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage) is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan is getoetst aan relevante en actuele wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen ruimtelijke of milieutechnisch belemmeringen opwerpt.

2.3 Het plan is passend binnen het gemeentelijk beleid

Zoals in onze 'Omgevingsvisie Oirschot' 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 Natuur Netwerk Brabant. Voor de natuurontwikkeling worden agrarische gronden omgezet naar natuur en zodanig bestemd. Deze gronden zijn momenteel grotendeels in gebruik voor boomteelt. Door de wijziging van de bestemming is agrarisch grondgebruik niet meer mogelijk en wordt ook het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten. De natuur- en landschapskwaliteiten worden hiermee versterkt.

Met de sanering van een intensieve veehouderij en een aanzienlijke natuurontwikkeling is sprake van een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarmee de ontwikkeling van 1 RvR woning past binnen ons 'Interimbeleid: Ruimte-voor-ruimte Oirschot'. Daarnaast is volgens ons Landschapskwaliteitsplan de locatie aan de St. Jorisstraat gelegen in het deelgebied 'Groote 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 'Groote Beerze' en de aanzienlijke natuurontwikkeling achten wij de realisering van de woning geoorloofd.

2.4 Omwonenden zijn vroegtijdig geïnformeerd

Omwonenden en belangengroepen zijn vroegtijdig geïnformeerd over de plannen. Het plan werd overwegend als positief beoordeeld. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst

De gemeente kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, mits verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit inbegrepen gronden anderszins verzekerd is (op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro). Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het verhaal van voornoemde kosten verzekerd. De overeenkomst voorziet in het vastleggen van afspraken, het verhalen van de plankosten en het afwentelen van eventuele planschadekosten.

4.1. Eerder bekendmaken levert tijdswinst op

Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de provincie eerst zes weken in de



gelegenheid worden gesteld om het plan te beoordelen. Indien er naar verwachting geen provinciale belangen in het geding zijn, kan de gemeenteraad bij de vaststelling besluiten een verzoek te doen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om binnen de termijn van 6 weken over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan. De zienswijze van de provincie is overgenomen. De provincie is akkoord met de wijziging. Met de overige wijzigingen komen geen provinciale belangen in het geding. Een verzoek om eerdere bekendmaking is daarom mogelijk.

Risico's

Gezien de ingediende zienswijzen bestaat de mogelijkheid dat er beroep wordt ingesteld. Daarnaast kunnen belanghebbenden die beroep hebben ingediend, naast het beroepsschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het besluit niet in werking, voordat op het verzoek is beslist.

Kosten en dekking

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten zijn opgenomen die bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Daarnaast worden eventuele planschadekosten doorberekend aan initiatiefnemer, zoals ook in de anterieure overeenkomst is opgenomen.

Vervolg

Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de provincie eerst zes weken in de gelegenheid worden gesteld om het plan te beoordelen. Indien de gemeenteraad besluit conform beslispunt 4 wordt het raadsbesluit naar de provincie gestuurd met het verzoek de vaststelling eerder te mogen bekendmaken. Indien de provincie dit verzoek honoreert, wordt overgegaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De dag na de publicatie ligt het bestemmingsplan ter inzage en de dag na de ter inzage legging gaat de beroepstermijn van zes weken in. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die al een zienswijze hebben ingediend of die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die aangebracht zijn bij de vaststelling of die niet tegengeworpen kan worden dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hebben ingediend, kunnen in beroep gaan. Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Om de inwerkingtreding te schorsen, dient de belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen.

Bijlagen

1. Nota zienwijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat
- 2.1 t/m 2.7 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en



25.I001585

Oirschot

Schansstraat', ook in te zien via:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0823.BPBGSTJORLANGSCHAN-ONTW>

3.1 t/m 3.3 Zienswijzen (geanonimiseerd)

Oirschot, 12 augustus 2025

burgemeester en wethouders,

Carlo van Esch

locosecretaris

Judith Keijzers-Verschelling

burgemeester



25.I001585

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	23 september 2025	Registratienummer:	25.I001585
-----------------------	-------------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 augustus 2025;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 2 september 2025;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat';
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening St. Jorisstraat, Langereijt 21 en Schansstraat' met identificatienummer: NL.IMRO.0823.BPBGSTJORLANGSCHAN-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 23 september 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter