



26.I000068

## Bindend advies raad bij Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) Beëindiging en herontwikkeling Heibloemdijk 12

**Datum raadsvergadering:** 10 maart 2026

**Registratienummer:** 26.I000068

### Naam en locatie initiatief

De beëindiging en herontwikkeling van een pluimveehouderij, gelegen te Heibloemdijk 12 Oirschot

### Voorstel

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling aan de locatie Heibloemdijk 12 te Oirschot.

### Toelichting proces

De raad treedt in een aantal gevallen op als adviseur van het college bij aanvragen voor vergunningen voor BOPA's. Het advies van de raad over bijgevoegde aanvraag is bindend. Er is een proces vastgesteld voor advies en participatie bij BOPA's. Het besluit Adviesrecht is in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 19 december 2023 genomen.

Op 25 maart 2025 is een principebesluit genomen om in principe medewerking te verlenen voor het beëindigen en herontwikkeling van de pluimveehouderij Van Baast. Aangezien deze ontwikkeling als een ontwikkeling met lokaal lage impact beschouwd moet worden, vragen we conform beleid bindend advies aan uw raad.

De initiatiefnemer heeft een BOPA aanvraag ingediend. De BOPA aanvraag is onderwerp van dit bindend advies.

### Categorieën

Een bindend advies van de raad is vereist, omdat de aanvraag de volgende categorie betreft:

#### 3. Buitengebied

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die omvat:

- a. hergebruik van (voormalige agrarische bedrijfs-) gebouwen ten behoeve van een bedrijfsactiviteit:
  - behorend tot milieucategorie hoger dan 2, of
  - met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

De oppervlakte van de nieuwe bedrijfsactiviteit is groter dan 1.000 m<sup>2</sup>, hierdoor is bindend advies vereist.



26.1000068

## Toelichting plan

In de huidige situatie wordt op de locatie Heibloemdijk 12 in Oirschot een agrarisch bedrijf (pluimveehouderij) geëxploiteerd. De pluimveehouderij is op korte afstand van N2000-gebied Kampina en Oisterwijkse vennen gesitueerd en hierdoor wordt het bedrijf als piekbelaster aangemerkt. Een piekbelaster is een bedrijf dat op korte afstand van een kwetsbaar stikstofgevoelig natuurgebied (Natura 2000-gebied) ligt en waarvan het bedrijf meer dan 2 mol per hectare per jaar uitstoot. Om deze reden komt de pluimveehouderij in aanmerking voor deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met Piekbelasting (LBV+). De initiatiefnemer heeft hiervoor een positieve beschikking ontvangen. Hieruit is het voorliggende plan voortgekomen. Onderstaand betreft de luchtfoto van de huidige situatie en een uitsnede van landschappelijke inpassingsplan.



Luchtfoto huidige situatie



Landschappelijke inpassingsplan

Het voornemen is om de agrarische functie met aanduiding 'intensieve veehouderij' (pluimveehouderij) te wijzigen naar een agrarische functie zonder aanduiding 'intensieve veehouderij'. Alle overtollige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en verwijderd als gevolg van de deelname aan de LBV+ regeling. Het voornemen is om de nieuwe functies mogelijk te maken met een Omgevingsvergunning middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De initiatiefnemer heeft aangegeven de volgende werkzaamheden ten behoeve van de nieuwe bedrijfssituatie te gaan uitvoeren:

1. Een bedrijfswoning: een te behouden bedrijfswoning met een oppervlakte van 175 m<sup>2</sup> met een nieuw op te richten bijgebouw met aangebouwde carport met een oppervlakte van circa 187 m<sup>2</sup> behorende bij de bedrijfswoning;
2. Een bedrijfsgebouw: een nieuw op te richten bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 1.540 m<sup>2</sup> met de daarbij de volgende invulling:
  - a. Een werkplaats met een oppervlakte van circa 330 m<sup>2</sup> ten behoeve van de in- en verkoop van tractoren en onderdelen;



- b. Een magazijn met een oppervlakte van circa 220 m<sup>2</sup> ten behoeve van de in- en verkoop van tractoren en onderdelen;
  - c. Een werktuigenberging met een oppervlakte van circa 440 m<sup>2</sup> ten behoeve van de stalling van tractoren en werktuigen. De tractoren en werktuigen zijn ook benodigd voor de oogstwerkzaamheden en bijbehorend transport die op kleine schaal zal worden voortgezet;
  - d. Een droogloods met een oppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup> ten behoeve van de agrarische-verwante werkzaamheden in de hoedanigheid van de in- en verkoop van (voeder)gewassen en het drogen van zaden van diverse rustgewassen. Hierbinnen zijn onder meer diverse bunkers aanwezig voor opslag, een laad- en losplaats, een droogtunnel, pallet-kachels en een vijzel met transportbanden.
3. (Graan)silo's: een drietal graansilo's blijven behouden;
4. Een veldschuur: een te behouden veldschuur met een oppervlakte van circa 281 m<sup>2</sup> ten behoeve van de huisvesting van maximaal 25 paarden en 25 schapen (niet-publieksgericht);
5. Een overkapping: een nieuw te realiseren overkapping met een oppervlakte van circa 374 m<sup>2</sup> ten behoeve van de stalling van onder meer voorraad en aanhangers;
6. Een paardenbak: een nieuw te realiseren paardenbak met buitenverlichting met een oppervlakte van circa 1.200 m<sup>2</sup> (niet-publieksgericht);
7. De paddocks: een zevental te realiseren paddocks voor het buiten kunnen stallen van paarden (niet-publieksgericht);

### **Milieueffect**

De ontwikkeling draagt bij aan een reductie van stikstofdepositie op N2000-gebieden en verbetering van kwaliteit van de leefomgeving. Het bedrijf ligt op korte afstand van N2000-gebied Kampina en Oisterwijkse vennen en is daardoor aan te merken als piekbelaster. Een piekbelaster is een veehouderijlocatie waarvan de stikstofdepositie op stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, in het afgelopen jaar, meer bedroeg dan 2 mol stikstof gemiddeld per hectare per jaar. Het bedrijf voldoet aan de voorwaarden van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met Piekbelasting (LBV+). Doordat het bedrijf deelneemt aan de beëindigingsregeling wordt de stikstofdepositie op het N2000-gebied verlaagd (afname van 10,324 kg NH<sub>3</sub>). Daarnaast worden de geur- en fijn stofbelasting weg genomen (49.204,3 odour units en circa 6.559 kilogram fijn stof per jaar). Hiermee verbeterd de kwaliteit van de leefomgeving.



26.I000068

## Lage impact

De aanvraag BOPA betreft de herontwikkeling Heibloemdijk 12 te Oirschot. Het initiatief en haalbaarheidsonderzoek is eind 2024 besproken op de intaketafel. Daarbij is gekeken naar de volgende kaders:

- Het bedrijf voldoet aan de voorwaarden van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met Piekbelasting (LBV+). Doordat het bedrijf deelneemt aan de beëindigingsregeling wordt de stikstofpositie op het N2000-gebied verlaagt;
- Het landschapskwaliteitsplan (LKP).

Het college heeft op 25 maart 2025 een positief besluit genomen op het verzoek van de initiatiefnemer. U vindt in bijlage 2 het genomen principebesluit. Ten opzichte van het principebesluit heeft in de aanvraag voor de BOPA geen grote aanpassingen plaatsgevonden. De oppervlakte voor de nieuw op te richten bijgebouw is enkel gewijzigd. In het principebesluit is een oppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup> opgenomen. Bij de aanvraag is een oppervlakte van 175 m<sup>2</sup> gehanteerd met daarbij een aangebouwde carport met een oppervlakte van circa 187 m<sup>2</sup> behorende bij de bedrijfswoning.

De toegenomen oppervlakte voor de aangebouwde carport is nog steeds passend binnen de eerder gestelde kaders. De initiatiefnemer heeft tevens een omgevingsdialoog uitgevoerd met de directe omgeving. Het participatieverslag is opgenomen in bijlage 12.

## Risico's

De welstandscommissie heeft ons laten weten dat zij nog niet gefundeerd kunnen adviseren. Wij zullen met de welstandscommissie in gesprek gaan, hierdoor kan het ontwerp nog wijzigen.

## Bijgevoegde stukken

1. Ruimtelijke onderbouwing BOPA
2. Principebesluit 25 maart 2025
3. Situatieschets bestaande situatie
4. Situatietekening beoogde situatie
5. Plattegrond beoogde situatie
6. Landschappelijk inpassingsplan
7. Conceptverbeelding
8. Verkennend bodemonderzoek
9. AERIUS-berekening aanlegfase
10. AERIUS-berekening gebruiksfase
11. Quickscan flora en fauna
12. Participatieverslag



26.I000068

## Raadsbesluit

**Vergaderdatum:** 10 maart 2026 **Registratienummer:** 26.I000068

De raad der gemeente Oirschot;

Gelet op artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet;

besluit:

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor de beëindiging en herontwikkeling voor de locatie Heibloemdijk 12 te Oirschot.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 10 maart 2026,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,  
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,  
voorzitter



26.I000068

## **Bijlage: mogelijke besluiten bindend advies**

De raad kan (bij amendement) één van onderstaande formuleringen kiezen voor het bindend advies:

(de raad besluit)

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor de beëindiging en herontwikkeling voor de locatie Heibloemdijk 12 te Oirschot;
2. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor de beëindiging en herontwikkeling voor de locatie Heibloemdijk 12 te Oirschot, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:
  - a. Voorwaarde 1
3. Negatief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor de beëindiging en herontwikkeling voor de locatie Heibloemdijk 12 te Oirschot.

NB: als de raad een amendement indient om het voorgestelde advies te wijzigen, is het nodig om in de toelichting op het amendement daarvoor een motivering op te nemen.