

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

OMGEVINGSVERGUNNING BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT “RUIMTE-VOOR-RUIMTE WONING ST.-LAMBERTUSSTRAAT 108B CROMVOIRT”

Team	Duurzame leefomgeving
Datum	27 mei 2026
Status	Definitief

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerp omgevingsvergunning “Ruimte-Voor-Ruimte woning St.-Lambertusstraat 108b Cromvoirt” van woensdag 31 december 2025 tot en met woensdag 11 februari 2026, gedurende zes weken, ter inzage gelegen.

Van het ter inzage leggen van de ontwerp omgevingsvergunning is kennisgeving gedaan door:

- a. een bekendmaking in het elektronisch Gemeenteblad dat op 16 januari 2026 is verschenen; en,
- b. kennisgeving langs elektronische weg op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> via de identificatie: gm0865/Z25294992-01.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad omtrent de ontwerp omgevingsvergunning binnen de termijn van de terinzagelegging.

Zienswijze

Binnen de daarvoor geldende termijn is er één zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. De ingediende zienswijze is tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling

De ingediende zienswijze is samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn vermeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

1. *Omgevingskwaliteit*

Op grond van artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna Verordening) dienen ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Er is onvoldoende onderbouwd dat er sprake is van deze fysieke verbetering en hoe dit aansluit op de gebiedsambities. Daarnaast dient een Ruimte-voor-Ruimte woning op grond van artikel 5.15 van de Verordening te voldoen aan de genoemde criteria. Dit is niet aangetoond. Er is onvoldoende onderbouwd dat de nieuwe woning op een passende locatie is gelegen en passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Reactie gemeente

De ontwikkeling van de woning wordt door middel van een Ruimte-voor-Ruimte titel (bouwtitel) gerealiseerd. Deze is via een openbare verkoopprocedure aan initiatiefnemer toegekend. In de periode van 9 november 2023 tot en met 6 december kon eenieder zich hiervoor aanmelden. Door artikel 5.15 van de Verordening toe te passen wordt er voldaan aan artikel 5.11. Dit komt doordat er in het verleden elders binnen de gemeente Vught al bebouwing is gesloopt. De kwaliteitswinst heeft dus al plaatsgevonden.

Een Ruimte-voor-Ruimte woning dient echter alsnog te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en moet ook op een planologisch aanvaardbare locatie worden gerealiseerd. De Visie Wonen in het Buitengebied geeft hier invulling aan en is opgesteld in afstemming met de Provincie Noord-Brabant. De St.-Lambertusstraat 108b is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, de bebouwingslint St.-Lambertusstraat en omgeving. De nieuwe woning is passend binnen deze visie en is gelegen binnen de contouren van de bebouwingsconcentratie en worden verder niet belemmerd door waardevolle zichtlijnen of groen.

2. *Groenblauwe waarden*

De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding “Groenblauwe waarden”. Op grond van artikel 5.46 van de Verordening dienen ontwikkelingen binnen deze locatie gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Er is onvoldoende aangetoond dat het plan hieraan voldoet. De landschappelijke waarden en kenmerken verdwijnen juist door de toevoeging van de woning met bijgebouwen. Hierdoor ontstaat meer verstening van het gebied wat het groen en het landschap aantast.

Reactie gemeente

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022”, wat onderdeel uitmaakt van het (tijdelijk) Omgevingsplan Vught, kent het plangebied de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2”. Door het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning zal de onderliggende bestemming op den duur worden gesaneerd en omgezet worden naar wonen. Dankzij deze wijziging kunnen er geen agrarische activiteiten meer worden uitgevoerd op het perceel. Hierdoor is er sprake van een positieve bijdrage van de groenblauwe waarden.

Daarbij geldt dat er minder bebouwingsmogelijkheden zullen zijn ten opzichte van de bestaande situatie. In de huidige planregels is het mogelijk om het bouwvlak van circa 735 m² oppervlakte volledig te bebouwen. Hier kan geen gebruik meer van worden gemaakt met de nieuwe ontwikkeling.

3. *Visie Wonen in het Buitengebied, Omgevingsvisie en de Welstandsnota*
Op basis van de Visie Wonen in het Buitengebied dient er bij toepassing van een Ruimte-voor-Ruimte woning sprake te zijn van minimaal 50% van de bebouwing binnen de gemeente Vught en 100% in een straal van 10 km om de gemeente. Er is onderbouwd dat er hieraan wordt voldaan, maar dit is niet aangetoond. Daarnaast past de woning niet binnen de visie omdat het gelegen is naast een belangrijke zichtlijn.

Dit sluit ook aan op de Omgevingsvisie en de Welstandsnota waarin aangegeven staat dat de St.-Lambertusstraat aangemerkt is als historische lintbebouwing waarbij de waarden (zicht tussen de percelen op het landschap) aangetast wordt door de toevoeging van nieuwe bebouwing. De openheid tussen twee bebouwingselementen zijn hierbij van belang. De nieuwe woning voldoet hier niet aan doordat het bijna direct is gelegen tegen de woning van nummer 110.

Reactie gemeente

De Ruimte-voor-Ruimte woning maakt gebruik van een bouwtitel die is aangekocht van de Gemeente Vught via de eerdergenoemde openbare verkoopprocedure. De Gemeente Vught was in het bezit van deze Ruimte-voor-Ruimte titel doordat er in het verleden al elders (binnen de gemeente Vught) gesloopt was. Doordat er van deze titel gebruik wordt gemaakt voldoet het initiatief aan de genoemde voorwaarde.

De situering van het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie St.-Lambertusstraat en omgeving. Op basis van de Visie Wonen in het Buitengebied is er nog ruimte om binnen dit historische bebouwingslint woningen toe te voegen, mits hierdoor geen belangrijke zichtlijnen worden belemmerd. De nieuwe woning is gelegen direct naast één van deze waardevolle zichtlijnen, maar is niet gelegen

binnen deze zichtlijn. De zichtlijn wordt hierdoor niet belemmerd. De ontwikkeling voldoet hierdoor aan de Visie Wonen in het Buitengebied.

Het plan is ingepast in de bestaande stedenbouwkundige omgeving en sluit hiermee aan op het karakteristieke bebouwingslint zoals genoemd in de Omgevingsvisie, de Welstandsnota en de Visie Wonen in het Buitengebied. Daarbij is er ook sprake van een goed landschappelijk inpassingsplan welke voldoet aan de eisen van de Gemeente Vught. Het plan is positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Er is daarmee geen sprake van een aantasting van de landschappelijke waarden en het bebouwingslint.

4. *Geurhinder & Stikstof*

Het geuronderzoek (bijlage 9 van de onderbouwing) is onjuist en gaat uit van een vergunning voor 8 veedieren die vervallen zou zijn. Deze vergunning is echter nooit vervallen. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat de planlocatie buiten de bebouwde kom is gelegen. Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022" is de locatie echter aangeduid als 'Bebouwde kom'. De aanwezige lintbebouwing heeft een overwegend woon- en verblijfsfunctie en er is sprake van een 30/km weg. Ook in de toelichting van het plan "St.-Lambertusstraat 112 – 112a" wordt dit meermaals bevestigd. Ten slotte gaat het stikstofonderzoek juist uit van binnen de bebouwde kom. Hiermee is het stikstofonderzoek onjuist of is de planlocatie is toch gelegen binnen de bebouwde kom. Waardoor er niet van een afstandseis van 50 meter, maar van 100 meter aangehouden moet worden.

Reactie gemeente

Alhoewel de figuur van het geuronderzoek de indicatie geeft dat de vergunning voor de 8 veedieren vervallen is, gebruikt het onderzoek wel de juiste data. Het geuronderzoek is correct uitgevoerd. Hierdoor heeft dit onderdeel dan ook geen invloed op het besluit.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege geldt, gelden de regels van de bruidsschat en dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6, bruidsschat omgevingsplan), in plaats van een bebouwingscontour geur. Zolang in het omgevingsplan geen bebouwingscontour geur is aangewezen, geldt de bebouwde kom als bebouwingscontour geur. Dit volgt uit artikel 12.14 Besluit kwaliteit leefomgeving. In het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' is de aanduiding 'Gebiedsaanduiding: overige zone: bebouwde kom Cromvoirt' opgenomen. Deze locatie verwijst in de regels van het bestemmingsplan alleen naar artikel 48 Algemene wijzigingsregels. Hierin is opgenomen dat binnen de genoemde aanduiding het volgende mogelijk wordt gemaakt: de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Horeca' te wijzigen in de enkelbestemming 'Wonen - 1' en om ten behoeve van het

behoud van een cultuurhistorisch pand de bestemming te wijzigen in de enkelbestemming 'Wonen – 2'. Het lijkt er daarmee op dat de gebiedsaanduiding niet ten dienste staat van het milieuaspect geur.

Het begrip 'bebouwde kom' wordt niet uitsluitend bepaald door verkeersborden of aanduidingen in een bestemmingsplan, maar door de feitelijke situatie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken geoordeeld dat voor het begrip 'bebouwde kom' bepalend is of sprake is van een concentratie van bebouwing die het gebied een overwegende woon- of verblijffunctie geeft (ECLI:NL:RVS:2015:450 en ECLI:NL:RVS:2015:3546). Er dient dan sprake te zijn van een aaneengesloten gebied van geconcentreerde bebouwing (Uitspraak 201009877/1/H1 - Raad van State). Daarbij geldt dat een bebouwingslint doorgaans als buitengebied wordt aangemerkt (ECLI:NL:RVS:2012:BW8839).

In 'Regels op de kaart' is te zien dat:

- Ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'Gebiedsaanduiding: overige zone: bebouwde kom Cromvoirt' geldt. Zoals is overwogen in jurisprudentie is echter de feitelijke situatie leidend.
- Ter plaatse van het plangebied en op meerdere percelen in de directe omgeving geen bebouwing opgericht is, dan wel de aanduiding 'wonen' heerst. Hierdoor is er geen sprake van 'concentratie van bebouwing' of 'aaneengesloten gebied van geconcentreerde bebouwing'. De locatie ligt daarmee niet in de bebouwde kom.
- De locatie ligt in het buitengebied.

De conclusie blijft daarmee ongewijzigd. In de beoordeling is correct meegenomen dat de planlocatie buiten de bebouwde kom ligt. Dit betekent dat de afstandsnorm van 50 meter uit artikel 22.100 van de Bruidsschat van toepassing is. Daarbij geldt ook een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³.

Het stikstofdepositieonderzoek d.d. 4 april 2025 (bijlage 6 van de ETFAL) benoemd inderdaad dat de planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Het onderzoek is hierop aangepast.

5. *Belemmering bedrijfsvoering*

De nieuwe woning belemmerd mogelijke toekomstige uitbreidingen of ontwikkelingen van de veehouderij.

Reactie gemeente

De veehouderij aan de St.-Lambertusstraat 108 is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” en kent hierin voor een groot gedeelte de gebiedsaanduiding “Overige zone – beperkingen veehouderij”. Binnen deze aanduiding is het uitbreiden van de bestaande veehouderij niet mogelijk. Het deel van het erf waar deze aanduiding niet aanwezig is, is gelegen op een afstand groter dan 50 meter van de woning. Daarbij worden eventuele uitbreidingen van de veehouderij binnen deze zone al belemmerd door bestaande woningen in de omgeving (St.-Lambertusstraat 81, 75 en 106). Verder belemmerd artikel 5.2.2 onder h ook het uitbreiden van dierenverblijven voor een veehouderij. Hiermee kan worden gesteld dat de omschakeling van de agrarische bestemming van de planlocatie naar een burgerwoning de eventuele uitbreiding of mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de veehouderij niet of nauwelijks beperken.

6. *Ligging bijgebouw*

De ligging van het bijgebouw aan de achterzijde van de woning is te diep achter in het perceel gelegen en tast daarmee de landschappelijke kwaliteit aan. Daarbij belemmert het bijgebouw ook het open zicht op het landschap.

Reactie gemeente

Door de wijziging van een agrarisch perceel naar wonen wordt er juist landschappelijke kwaliteit toegevoegd. Het erf is ingericht door een hoofdgebouw aan de straatzijde met daarachter bijgebouwen. Het hoofdgebouw is dieper gelegen vanuit de straat door de aanwezigheid van een naburige beeldbepalend pand (St.-Lambertusstraat 110). Doordat het hoofdgebouw verder naar achteren is gesitueerd zorgt dat ervoor dat bijgebouwen ook verder van de straat gelegen zijn. Daarbij is het plan zorgvuldig landschappelijk ingepast en voldoet het aan de kwaliteitseisen van de Gemeente Vught.

7. *Zonlicht en uitzicht*

Door de toevoeging van de woning met bijgebouwen en de haag wordt er te veel zich en zonlicht in de ochtenduren ontnomen van de woning op nummer 110.

Reactie gemeente

Gelet op de huidige bestemming “Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden - 2” binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022”, wat onderdeel uitmaakt van het (tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Vught, is er binnen het bouwvlak een agrarisch gebouw met een goot- en bouwhoogte van 7, respectievelijk 10 meter toegestaan. Ondanks dat er op dit moment geen dergelijk

bouwwerk aanwezig is moet bij een afweging uit worden gegaan van het bestaande planologisch regime. Het hoofdgebouw (de woning) met een goot- en bouwhoogte van 2,8, respectievelijk 9 meter sluit daarmee aan op wat er qua bebouwingsvolume al toegestaan is.

De situering, bouwhoogte en de (oriëntatie van de) kapvorm van het bijgebouw achter de woning sluiten aan op de vergunningsvrije mogelijkheden van bijbehorende bouwwerken uit de bruidsschat. Daarbij geldt ook dat het bijgebouw dieper is gelegen dan het bestemmingsvlak "Wonen" van de St.-Lambertusstraat 110. Schaduw wat kan ontstaan in de ochtenduren zal gronden raken welke de bestemming "Agrarisch met Waarden – Landschaps- en Natuurwaarden - 2" kennen. Deze gronden zijn niet bedoeld voor de gebruiksfunctie "tuin".

Ten aanzien van het uitzicht op het landschap geldt dat er geen planologisch recht bestaat op het behoud van onbelemmerd uitzicht over onbebouwde gronden naast bestaande woningen. De nieuwe haag maakt onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan en zal tevens functioneren als reguliere erfafscheiding tussen de percelen. In vergelijking met een erfafscheiding (bouwwerk) met een hoogte van 1,8 meter achter de voorgevelrooilijn, blijft de hoogte van de haag onder de planologisch gebruikelijke maximale hoogte van een erfafscheiding van 2 meter.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het college van oordeel dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het ontwerpbesluit aan te passen. Wel is het stikstofdepositieonderzoek (bijlage 6) aangepast aan de hand van de zienswijze.