



gemeente 
Oisterwijk

Ambtshalve Wijzigingen

Wijziging omgevingsplan (gebied dorpskern Haaren)

19 mei 2026

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Leeswijzer	2
Ambtshalve wijzigingen	3
Algemeen	3
Begrippen	3
Planregels	4

Inleiding

Voor u ligt het document waarin de ambtshalve wijzigingen van de eerste wijziging van het omgevingsplan Oisterwijk voor het gebied dorpskern Haaren zijn opgenomen.

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft van 18 november tot en met 31 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het Omgevingsloket. Het ontwerp wijzigingsbesluit is op een aantal punten aangepast naar aanleiding van ingekomen zienswijzen. Dit is opgenomen in de Nota zienswijzen.

Voor de volledigheid merken wij het volgende op:

Ná vaststelling van deze omgevingsplanwijziging kan blijken dat een regel, een aanduiding, een vergund recht (of anderszins) niet of niet juist is overgenomen ten opzichte van een verleende vergunning, een bestemmingsplan, of anders. In die situatie geldt voor *legale* bouwactiviteiten, gebruiksactiviteiten en/of aanleg- en sloopactiviteiten:

- Deze vallen onder de vangnetbepaling dat bestaande activiteiten niet strijdig zijn met het omgevingsplan.
- Het omgevingsplan wordt in principe bij de eerstvolgende mogelijkheid hierop aangepast.

Leeswijzer

De ambtshalve wijzigingen zijn per type gegroepeerd.

In dit document wordt verwezen naar bepaalde artikelen. Tenzij anders vermeld, gaat het om:

- Bij een verwijzing naar artikelen van het omgevingsplan: het artikelnummer van het *ontwerp* zoals deze ter inzage heeft gelegen.
- Bij een verwijzing naar artikelen van de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant: de versie zoals die in werking is getreden op 7 maart 2026.
- Bij een verwijzing naar artikelen van de waterschapsverordening van het waterschap De Dommel: de versie die in werking is getreden op 10 september 2025.
- Bij een verwijzing naar Rijsregels (zoals het Besluit kwaliteit leefomgeving): de versie die in werking is getreden op 1 oktober 2025.

Ambtshalve wijzigingen

Algemeen

Nr.	Aanleiding ambtshalve wijziging	Inhoud ambtshalve wijziging
1	Geconstateerd is dat er enkele type-, opmaak- en taalfouten in de planregels staan.	Geconstateerde type-, opmaak- en taalfouten zijn gecorrigeerd.
2	In verschillende artikelen wordt gewerkt met haakjes en streepjes. Dit kan bij de letterlijke uitleg van planregels voor interpretatieverschillen leiden.	Dit is hersteld door te kiezen voor het volledig uitschrijven van termen. Ter illustratie: In artikel 2.4 (aanhef en onder c) stond de term “(omgevings)veiligheid”. Dit is herschreven naar “omgevingsveiligheid en veiligheid”.
3	In het ontwerp zijn maatvoeringen afgekort.	Maatvoeringen zijn voluit geschreven. Zoals “meter” in plaats van “m”. Dit maakt de regels duidelijker.

Begrippen

Nr.	Aanleiding ambtshalve wijziging	Inhoud ambtshalve wijziging
1	Geconstateerd is dat het begrip “bestaand” ontbrak. In de planregels wordt hier wel op ingegaan. Door het ontbreken van een begripsbepaling kan dit bij de letterlijke uitleg van planregels voor interpretatieverschillen leiden.	Deze begripsbepaling is toegevoegd, zodat er geen interpretatieverschillen kunnen zijn. Onder “bestaand” vallen bouwwerken en gebruiksmatige (incl. bedrijfsmatige) activiteiten die legaal zijn gerealiseerd danwel plaatsvinden.
2	Geconstateerd is dat het begrip “darkstore” ontbrak. In de planregels wordt hier wel op ingegaan. Door het ontbreken van een begripsbepaling kan dit bij de letterlijke uitleg van planregels voor interpretatieverschillen leiden.	In de begripsbepaling van “detailhandel” is verduidelijkt dat darkstores zijn uitgesloten.
3	Geconstateerd is dat het begrip “flitsbezorging” ontbrak. In de planregels wordt hier wel op ingegaan. Door het ontbreken van een begripsbepaling kan dit bij de letterlijke uitleg van planregels voor interpretatieverschillen leiden.	In de begripsbepaling van “detailhandel” is verduidelijkt dat flitsbezorging is uitgesloten.
4	Geconstateerd is dat het begrip “omgevingsplanactiviteit bouwwerken” ontbrak. In de planregels wordt hier wel op ingegaan. Door het ontbreken van een begripsbepaling kan dit bij de letterlijke uitleg van planregels voor interpretatieverschillen leiden.	Deze begripsbepaling is toegevoegd, zodat er geen interpretatieverschillen kunnen zijn. In een aantal artikelen is ten behoeve van de leesbaarheid gekozen om de volledige juridische term niet altijd uit te schrijven.

Planregels

Nr.	Aanleiding ambtshalve wijziging	Inhoud ambtshalve wijziging
1	Geconstateerd is dat verduidelijking nodig was voor welke aanvraagvereisten gelden voor aanleg- en sloopactiviteiten.	De aanvraagvereisten voor aanleg- en sloopactiviteiten in het ontwerp zijn geregeld via artikel 22.283. In de praktijk bleek dat dit tot vragen leidde. Hierom is in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan (hier staan de aanleg- en sloopactiviteiten) een artikel opgenomen. Op die manier staat het duidelijk bij elkaar. De inhoud van het nieuwe artikel is inhoudelijk niet anders.
2	Bij verschillende nutsvoorzieningen ontbreekt per abus een functie.	Dit is hersteld door de functie bedrijf toe te voegen.
3	Bij verschillende nutsvoorzieningen ontbreken de omgevingsnormen voor goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage.	Dit is hersteld door de ter plaatse geldende goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage toe te voegen.
4	Bij locaties waar op basis van bestemmingsplannen een "gemengde bestemming" gold, zijn er bouwvlakken opgenomen voor zowel bedrijven als voor wonen. Geconstateerd is dat de bouwvlakken voor bedrijfsgebouwen wél omgevingsnormen gekoppeld hebben, maar de bouwvlakken voor wonen niet.	Bij de locaties waar voorheen een gemengde bestemming was opgenomen, zijn er zowel bouwvlakken opgenomen voor bedrijven als voor wonen. Aan de bedrijfsgebouwen zitten vervolgens wel omgevingsnormen gekoppeld, maar aan de bouwvlakken voor wonen niet. De verwijzingen naar deze normen in paragraaf 5.2.7 (specifiek art. 5.36) kloppen niet omdat deze dus niet zijn opgenomen. Dit is hersteld door ter plaatse enkel de bouwactiviteiten te koppelen aan het bouwvlak voor bedrijven. Aanvullend: als het op basis van het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplannen) mogelijk was om op deze locaties te wonen (al dan niet op de verdieping), is en blijft dat mogelijk.
5	Geconstateerd is dat de regelingen voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen niet juist was gekoppeld.	De regelingen voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen ontbrak c.q. was niet juist gekoppeld. Dit is hersteld door middel van het annoteren van paragraaf 5.2.8 Bijbehorende bouwwerken bij woningen bouwen aan het werkingsgebied/de locatie 'bedrijfswoning'. Paragraaf 5.2.8 gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Deze paragraaf is, door het juist annoteren, óók van toepassing verklaard op locaties met de aanduiding 'bedrijfswoning'.
6	Geconstateerd is dat voor het woonperceel op locatie Kantstraat 2 in het bestemmingsplan "Kom Haaren" een bouwmogelijkheid	In het bestemmingsplan Kom Haaren is een bouwmogelijkheid voor een extra woning opgenomen op het aangrenzend perceel, welke nu onderdeel

	aanwezig is voor het bouwen van één extra woning op het aangrenzende perceel. Deze bouwmogelijkheid was in het ontwerp per abuis vervallen.	uitmaakt van de tuin. Deze bouwmogelijkheid was in het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan per ongeluk komen te vervallen. Op de locatie waar de bouwmogelijkheid geldt, is nu een aanduiding opgenomen. Het blijft daarmee mogelijk om hier één extra woning te realiseren.
7	Geconstateerd is dat het zandpad aan de noordzijde van de Kantstraat per abuis is weggevalen.	Het zandpad is betrokken in het omgevingsplan, binnen functie 'openbaar gebied'. De begrenzing wordt gevormd door de kadastrale grens. De inhoudelijke regels voor het zandpad zijn niet anders dan op grond van het van geldende bestemmingsplan.
8	In enkele zienswijzen komt naar voren dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalige boerderij" zoals die in een bestemmingsplan staat niet goed is overgenomen. Wij hebben geconstateerd dat dit ook voor enkele locaties geldt die niet naar voren zijn gekomen in de zienswijzen.	Op de locaties anders dan genoemd in de Nota zienswijzen waar de aanduiding conform het bestemmingsplan 'Kom Haaren' op lag en nog ongebruikt is, wordt dit eveneens overgenomen.
9	In het ontwerp was geen toelichting opgenomen hoe de positieve formulering ten aanzien van omgevingsplanactiviteiten werkt.	In de algemene toelichting van het omgevingsplan is het volgende opgenomen: - Een toelichting hoe de positieve formulering bij een omgevingsplanactiviteit werkt; en - Dat deze vergunningplicht ook geldt in de situatie 'in afwijking van een eerdere vergunning'.
10	Geconstateerd is dat een viertal onherroepelijke omgevingsvergunningen (in aanvulling op ingekomen zienswijzen) per abuis niet zijn opgenomen in het ontwerp.	De volgende onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn nu opgenomen: - Erfbosch 1: transformatie van een kantoor naar twee woningen. - Bossenbaan 4: het splitsen van de woning. - Amerlaan 31: het toevoegen van een woning. - Sportlaantje 5: het wijzigen naar de functie wonen. Voor de volledigheid: verleende vergunningen behouden hun werking, ook in het geval dat in het omgevingsplan een andere regeling is opgenomen. Het is wenselijk dat het omgevingsplan de planologische situatie juist weergeeft zodat informatie over de leefomgeving goed vindbaar is.