

Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Buitengebied, herziening Tregelaar 4, Oirschot

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Algemene regels	5
Artikel 1 Begripsbepaling	5
Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	5
Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	6
Artikel 3 Inwerkingtreding	6
Artikel 4 Citeertitel	6
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan	7
1.1 Beschrijving van het plan	7
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	7
Hoofdstuk 2 Herbegrenzing	7
2.1 Procedure	7
2.2 Correctie op basis van geldend plan	7
2.3 Overwegingen t.a.v. ingekomen reactie	8
Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen	9
3.2 Bijkomende wijzigingen	9
3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen	10
Bijlage(n)	11
Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening	12
Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden	
Hoofdstuk 2 Procedure wijziging op verzoek	

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 wijzigingsverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB0823Tregelaar-va01, met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden

In verband met het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Tregelaar 4 wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van de volgende werkingsgebieden gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

2.1 Natuur Netwerk Brabant

2.1.1 Verwijdering

Nabij Tregelaar 4 te Oirschot wordt 'Natuur Netwerk Brabant' verwijderd;

2.2 Landelijk gebied

2.2.1 Toevoeging

Nabij Tregelaar 4 te Oirschot wordt 'Landelijk gebied' toegevoegd;

2.3 Groenblauwe mantel

2.3.1 Toevoeging

Nabij Tregelaar 4 te Oirschot wordt 'Groenblauwe mantel' toegevoegd;

2.4 Normen wateroverlast

2.4.1 Verwijdering Norm wateroverlast Normvrij gebied

Nabij Tregelaar 4 te Oirschot wordt 'Norm wateroverlast Normvrij gebied' verwijderd;

2.4.2 Toevoeging Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Nabij Tregelaar 4 te Oirschot wordt 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegevoegd;

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4 Citeertitel

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Buitengebied, herziening Tregelaar 4, Oirschot

Toelichting

Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Tregelaar 4 is een herziening van het geldende bestemmingsplan waarbij een voormalige intensieve kwekerij (agrarisch bedrijf, wormenkwekerij) wordt voorzien van een nieuwe ontwikkeling. Deze bestaat uit de ontwikkeling van een bedrijf waar hoofdzakelijk caravans, promotionele caravans/trailers en foodtrucks worden vervaardigd. Daarnaast voorziet het plan ook nog in een recreatieve nevenfunctie. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken wordt de vigerende bestemming Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden omgezet naar de bestemmingen Bedrijf en Groen.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

De gronden aan de Tregelaar 4 te Oirschot vallen samen met de gronden waarvoor in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) is opgenomen. De regels van de IOV hebben hier als uitgangspunt de ontwikkeling en bescherming van natuur. Vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in andere bestemmingen dan Natuur kan geen doorgang vinden zolang het werkingsgebied NNB hier van toepassing is.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van het NNB voorzien in de IOV. Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen bij gebleken onjuistheden. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hoofdstuk 2 Herbegrenzing

2.1 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB) in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen vanaf 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er is één reactie ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzingen in de IOV.

2.2 Correctie op basis van geldend plan

De begrenzing van het NNB in de Interim omgevingsverordening kan worden aangepast indien sprake is van een kennelijke onjuistheid. Bijvoorbeeld wanneer deze grens niet overeenkomt met een actueel geldend bestemmingsplan.

In dit geval is er in het bestemmingsplan voor het buitengebied sprake van een agrarisch bouwvlak. Het perceel is ook daadwerkelijk benut voor het oprichten van bebouwing en aanbrengen van verharding e.d. voor een agrarisch bedrijf. Gelet op deze geldende bestemming en inrichting had hier geen NNB op de kaart van de IOV opgenomen moeten zijn. Daarom wordt het NNB voor zover dat samenvalt met het bestaande bouwvlak voor een agrarisch bedrijf op grond van artikel 5.3, eerste lid onder d en e van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verwijderd. Omdat hier sprake is van een correctie van een onjuistheid in de kaart hoeft hiervoor geen compensatie plaats te vinden.

2.3 Overwegingen t.a.v. ingekomen reactie

Er is een reactie ingediend die betrekking heeft op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het NNB in de Interim omgevingsverordening.

Samenvatting reactie

Door de indiener van de zienswijzen wordt aangegeven dat nu blijkt dat in 2018 onjuiste informatie door de gemeente is verstrekt over de mogelijkheden tot herbegrenzing van het NNB op deze locatie. Deze informatie is verstrekt in het kader van een initiatief dat met de gemeente is besproken. Indiener stelt zich op het standpunt dat vanwege deze informatie het initiatief destijds niet verder is uitgewerkt waardoor nu sprake is van geleden schade.

Overwegingen

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Buitengebied, herziening Tregelaar 4" meegestuurd. Wij constateren dat in deze nota van zienswijzen de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing van het NNB uitvoerig en zorgvuldig zijn beantwoord. Hierbij wordt verwezen naar gevoerde correspondentie met de indiener van de zienswijze.

Aanvullend merken wij op dat deze zienswijzen niet relevant zijn voor wat betreft de beoordeling van deze herbegrenzing aan de hand van bepalingen opgenomen in de IOV. Geconstateerd is dat op deze locatie ten onrechte NNB is opgenomen en dus dient te worden verwijderd.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte reactie geen reden is om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.

Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Tregelaar 4 vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is door een onjuistheid in de grenzen van het NNB in strijd met de regels voor het NNB. Vaststelling is alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij op het moment van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

3.2 Bijkomende wijzigingen

3.2.1 Wijziging van andere werkingsgebieden door aanpassing Natuur Netwerk Brabant

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurige punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In de IOV zijn het Stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied

(bestaand uit groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied) gebiedsdekkend opgenomen. Deze gebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor het aangrenzende gebied. Er kan niet volstaan worden met het verwijderen van het NNB, dit zou namelijk een 'witte vlek' in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een nieuwe legenda-eenheid aan worden toegekend.

De hoofdregels voor toekenning van het vlak waar het NNB is verwijderd zijn als volgt:

1. het vlak grenst ergens aan de Groenblauwe mantel: het vlak wordt daaraan toegevoegd;
2. het vlak raakt geen Groenblauwe mantel, maar wel Stedelijk gebied: het vlak wordt toegevoegd aan Stedelijk gebied;
3. het vlak was volledig omringd door Gemengd landelijk gebied: het wordt daaraan toegevoegd;
4. het vlak wordt volledig omringd door NNB: de toekenning van de de nieuwe legenda-eenheid is maatwerk;
5. wordt een vlak Groenblauwe mantel of Gemengd landelijk gebied, dan wordt deze ook toegevoegd aan Landelijk gebied.

In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening ook voorzien.

3.2.1.1 Normen wateroverlast

In de IOV zijn ook normen voor wateroverlast opgenomen waar het Waterschap rekening mee moet houden bij het waterbeheer. Deze hangen samen met het grondgebruik. Voor het bebouwd gebied van dorpen en steden zijn de normen strenger dan voor het gebied daarbuiten. Natuurgebieden en gebieden die in de IOV zijn aangewezen voor reservering waterberging en regionale waterberging zijn normvrij.

Dit betekent dat een wijziging van het NNB vaak ook een wijziging in de gebieden met normen voor wateroverlast met zich meebrengt. Waar het NNB vervalt en er in het aangrenzende gebied een strengere norm geldt, zullen de betrokken gronden uit het normvrij gebied gehaald worden en toegevoegd worden aan de strengere norm. Andersom geldt ook, dat gronden met een strengere norm die aan het NNB worden toegevoegd, onder het normvrij gebied komen te vallen.

Ook in deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening voorzien.

3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzingen van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Landelijk gebied en Groenblauwe mantel;
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening

Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

lid 1

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

lid 2

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

lid 3

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

lid 5

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

Hoofdstuk 2 Procedure wijziging op verzoek

Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

lid 1

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

lid 2

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

lid 3

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

lid 4

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

lid 5

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen



22.I000926

Oirschot

**Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
'Buitengebied, herziening Tregelaar 4'**

CONCEPT

Vastgesteld: (DATUM)

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

'Buitengebied, herziening Tregelaar 4'

Met ingang van 10 maart 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 9 maart 2022 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal en het gemeenteblad.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn twee pro forma zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten hebben tot 9 mei 2022 de gelegenheid gekregen de zienswijzen aan te vullen. De zienswijzen zijn binnen deze termijn aangevuld.

De zienswijzen worden onderstaand samengevat, waarbij de essentie wordt weergegeven, en beantwoord.

Zienswijze 1 (22.0001041)

Ingekomen: 10 mei 2022, verstuurd 8 mei 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Appellant heeft op 13 september 2018 een principeverzoek ingediend om op Tregelaar 4 een bedrijf toe te staan voor de verhuur van koelunits en ondergeschikt daaraan reparatie- en montage werkzaamheden. Op 16 oktober 2018 hebben wij hier in principe medewerking aan verleend onder voorwaarden. Appellant heeft uiteindelijk van zijn plannen afgezien en vind nu dat hij op diverse punten benadeeld is. Deze punten zijn onderstaand samengevat.	Wij zijn niet van mening dat wij appellant benadeeld hebben. Zijn verzoek is niet vergelijkbaar met het bestemmingsplan dat nu voorligt. Zie ook onze reacties op punt 3.
2) Volgens appellant hebben wij in 2018 aangegeven dat hij verplicht was 3.500 tot 4.000 m ² van het perceel te verkopen of ter beschikking diende te stellen aan de provincie. Nu blijkt uit voorliggend bestemmingsplan dat er in 2020 afstemming heeft plaatsgevonden met de provincie om de NNB begrenzing van het perceel te verwijderen omdat het een kennelijke onjuistheid in de begrenzing betreft. Dit terwijl wij volgens appellant op 16 oktober 2018 en op 23 oktober 2019 hem expliciet te kennen hebben gegeven dat er geen fout in de begrenzing zat.	Wij hebben appellant nooit verplicht grond te verkopen/ter beschikking te stellen aan de provincie. Wellicht dat dit destijds als mogelijke optie naar voren is gekomen om aan de kwaliteitsverbetering te kunnen voldoen. Daarnaast hebben wij nooit te kennen gegeven dat er geen fout zit in de begrenzing van het NNB. In de brief van 16 oktober 2018 staat juist het tegenovergestelde. Hierin is opgenomen dat er contact is geweest met de provincie over de ligging van het NNB (toen nog EHS) op het perceel Tregelaar 4 en dat wij een

Herbegrenzing is volgens appellant daarom ook niet mogelijk.	herbegrenzingsverzoek om de begrenzing van het NNB ter corrigeren zeer kansrijk achten.
3) Voor appellant golden destijds andere voorwaarden dan voor het plan dat nu voorligt waardoor sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel. Appellant moest meer slopen, mocht niets bijbouwen en de loods moest na 10 jaar worden gesloopt. In het bestemmingsplan dat nu voorligt mag meer bebouwing behouden blijven, gebouwd worden en betreft het een permanente situatie.	Er golden voor het plan van appellant inderdaad andere voorwaarden. Het verzoek van appellant en het plan dat nu voorligt zijn ook niet vergelijkbaar. Het verzochte bedrijf van appellant betrof een bedrijf dat niet passend is in het buitengebied maar thuishoort op een bedrijventerrein. Zoals appellant in zijn principeverzoek aangeeft zou hij de locatie aan Tregelaar 4 voor maximaal 10 jaar willen gebruiken voor zijn bedrijf waarna zijn bedrijf verder zou zijn ontwikkeld en zou verhuizen naar een industrieterrein. De locatie aan Tregelaar 4 zou vervolgens worden omgezet naar een woonbestemming. Gezien de kleinschaligheid en de termijn van 10 jaar is destijds medewerking verleend, wel onder strenge voorwaarden om uitbreiding van het bedrijf op die locatie te voorkomen. Het plan dat nu voorligt betreft een functie die wel passend is in de omgeving. Het is niet doelmatig dit bedrijf te vestigen op een bedrijventerrein. Uitgangspunt voor de gemeente is om Oirschot op de kaart te zetten als aantrekkelijke recreatiegemeente met gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing bij nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Het plan voldoet aan dit uitgangspunt.
4) Volgens appellant was de initiatiefnemer van het bestemmingsplan dat nu voorligt in 2018 ook al bekend, vonden wij appellant een mindere kandidaat en hebben wij daarom de regels bij hem strikt gehanteerd. Volgens appellant heeft het er alle schijn van dat wij hem gedwarsboomd hebben bij de koop van Tregelaar 4 om de nieuwe koper (initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan) de mogelijkheid te bieden alsnog Tregelaar 4 te bemachtigen en	Wat appellant suggereert is niet juist. In 2018 was de 'nieuwe koper' nog niet bij de gemeente bekend. In 2020 is het verzoek van het voorliggend plan pas ingediend.

zijn plannen aldaar te realiseren in plaats van appellant. Als gevolg daarvan hebben wij volgens appellant hem aantoonbaar een zeer forse schade toegebracht van ten minste € 60.000,- en hebben wij volstrekt onrechtmatig gehandeld jegens hem.	
---	--

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Geen

Zienswijze 2 (22.0001057)

Ingekomen: 12 mei 2022 verstuurd 7 mei 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Het mogelijk maken van een nieuwe, niet agrarische, bedrijfsbestemming van deze omvang past niet zonder meer binnen de landelijke omgeving. Appellant vraagt hier bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening mee te houden en de recreatieve nevenfunctie als natuur-/stiltere recreatie te bestemmen waarbij uitdrukkelijk wordt vastgelegd dat er beperkt geluid mag worden geproduceerd. Zowel wat betreft volume als tijdstippen waarop geluid geproduceerd mag worden.	Bij omschakeling van een agrarisch bedrijf wordt altijd goed gekeken of de nieuwe functie passend is in de omgeving. Voorliggende ontwikkeling van een niet agrarisch bedrijf met een extensieve bedrijfsvoering en een recreatieve nevenfunctie achten wij passend in de omgeving.
2) De omschrijving in de toelichting sluit niet aan op de regels. Het aantal bezoekers van de showroom, 3 à 4 per week, is niet vastgelegd in de regels. Daarnaast zijn in het plan 10 recreatieve verblijfsobjecten voorzien met een bezetting van circa 20-25 volwassen personen. In de toelichting wordt hierbij de suggestie gewekt dat dit onderdeel is van de productpresentatie in de vorm van een 'levende showroom'. Dit uitgangspunt roept bij appellant vraagtekens op. De verhouding van 10 overnachtingen per dag ten opzichte van 3 à 4	In de regels is vastgelegd dat maximaal 10 recreatieve verblijfsobjecten zijn toegestaan. Deze objecten kunnen geschikt zijn voor 2 personen maar ook voor bijvoorbeeld 4 personen. In de regels is inderdaad niet opgenomen hoeveel bezoekers er maximaal zijn toegestaan. De afstand van de recreatieve nevenactiviteit tot de woning van appellant is ruim 80 meter. Dit voldoet aan de richtafstand van 50 meter zoals opgenomen in de VNG brochure. Het maakt hierbij niet uit of er 25 of 40 bezoekers aanwezig zijn. Daarnaast moet bij de richtafstand van 50

showroombezoekers is niet aannemelijk en niet onderbouwd. Appellant maakt zich zorgen om de omvang en de ruimtelijke impact die de verblijfsrecreatie kan krijgen. In de planregels ontbreekt immers iedere beperking voor wat betreft het aantal overnachtingen, aantal bezoeker en tijden waarop de ondergeschikte horeca geopend is. De ondergeschikte horeca is volgens appellant, gezien de zeer korte afstand tot zijn perceelsgrens, niet wenselijk.	meter de kanttekening worden geplaatst dat dit de richtafstand betreft voor 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) en het in voorliggend plan een kleinschalige nevenactiviteit betreft. De ondergeschikte horeca is enkel mogelijk binnen dezelfde aanduiding als de nevenactiviteit en ligt dus op ruimte afstand van de woning van appellant. Op 13 juli 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen appellant, diens advocaat, initiatiefnemer, diens adviseur en de behandelend ambtenaar van de gemeente Oirschot. N.a.v. dit overleg is besloten om in de regels vast te leggen dat voor de verblijfsobjecten maximaal 25 bezoekers gelijktijdig zijn toegestaan. Daarnaast wordt de ondergeschikte horeca nader beschreven en ingeperkt. We hopen dat hiermee de zorgen van appellant over de omvang en de ruimtelijke impact van de ontwikkeling zoveel mogelijk zijn weggenomen.
3) In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop en de landschappelijke inpassing. Appellant juicht dit toe maar vindt het niet aanvaardbaar dat het plangebied pas na een jaar na ingebruikname landschappelijk hoeft te zijn ingepast. Appellant hecht er belang aan als de voorwaardelijke verplichtingen gelden voor de ingebruikname.	Standaard wordt voor de realisatie van de landschappelijke inpassing 1 à 2 jaar opgenomen omdat vaak eerst ook gesloopt en gebouwd moet worden alvorens de landschappelijke inpassing plaats kan vinden. In dit geval is gekozen voor 1 jaar omdat er een sloopverplichting in de regels is opgenomen. Daarnaast moet er tijd zijn om de aanplant in het juiste seizoen plaats te kunnen laten vinden.
4) Het is niet duidelijk op welke wijze een bedrijfswoning op het perceel noodzakelijk is. Voor de opslag en 'showroom' en de recreatieve nevenactiviteiten is geen bedrijfswoning noodzakelijk.	Wij achtten een bedrijfswoning wel degelijk noodzakelijk ten behoeve van toezicht op het terrein. Daarnaast dient voor de showroom en voor de recreatieve nevenactiviteit iemand aanwezig te zijn om de bezoekers en gasten te ontvangen.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Ondanks dat de zienswijze ongegrond is wordt, n.a.v. het gesprek op 13 juli 2022, het bestemmingsplan wel op twee onderdelen gewijzigd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- In de regels wordt vastgelegd dat voor de verblijfsobjecten maximaal 25 bezoekers gelijktijdig zijn toegestaan.
- In de regels wordt het begrip 'ondergeschikte horeca' nader beschreven en ingeperkt.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl

