



22.I000926

Oirschot

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Tregelaar 4'

Vastgesteld: 18 oktober 2022

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. Appellanten 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 volwassen personen aanwezig zijn. Daarnaast moet bij de richtafstand

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.	van 50 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 volwassen personen 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 achten 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 volwassen personen gelijktijdig zijn toegestaan.
- In de regels wordt het begrip 'ondergeschikte horeca' nader beschreven en ingeperkt. De nieuwe beschrijving wordt: een kleinschalig verkoop- en ophaalpunt (dus zonder bijbehorend terras of zitruimte) voor dranken en etenswaren, voor de consumptie hiervan bij het gehuurde recreatieve verblijfsobject. Tevens valt onder ondergeschikte horeca het serveren van ontbijt bij de recreatieve verblijfsobjecten.