

**Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Van
Coehoornweg 1'**

 **Oirschot**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Status van de zienswijzennota	3
1.2 Procedure	3
1.3 Ingekomen zienswijze	3
2. Samenvatting zienswijze en reactie gemeente	4
3. Consequenties	6
3.1 Aanpassing regels	6
3.2 Aanpassing verbeelding	7
4. Vervolg	8

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening van Coehoornweg 1'. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat over de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze(n) samengevat en geeft de gemeente een reactie. In hoofdstuk 3 worden conclusies getrokken en wordt aangegeven welke aanpassingen er eventueel in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan plaatsvinden.

1.2. De zienswijzeronde binnen bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is op 20 december 2023 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal en de gemeentelijke website en op 27 december 2023 in het Gemeenteblad. Gedurende de zes weken durende publicatietermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijze(n) mee. Nadat de gemeenteraad heeft besloten voor de vaststelling van het bestemmingsplan, kan tegen het bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tijdens de beroepstermijn. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen, wordt de oude regelgeving (Wro) gebruikt en wordt het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld als bestemmingsplan en niet als omgevingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wel onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Oirschot.

1.3. Ingekomen zienswijze

Er is in totaal één zienswijze schriftelijk ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Samenvatting zienswijze en reactie gemeente

Tijdens deze termijn van terinzagelegging is bij de gemeenteraad 1 schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om deze nader toe te lichten. De zienswijze wordt onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen.

Zienswijze 1

Ingekomen: 6 februari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Er is sprake van een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er is geen zorgvuldige voorbereiding. Schending vertrouwensbeginsel. Strijd met evenredigheidsbeginsel.	Het plan is in december 2023 ter inzage gelegd als ontwerpbestemmingsplan in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit is ook gecommuniceerd richting appellant. Tijdens de zienswijzeperiode heeft appellant de mogelijkheid gehad om zijn zienswijze kenbaar te maken. Appellant heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Wij wegen de zienswijze van appellant mee bij de definitieve besluitvorming. Er is hiermee voldaan aan de procedure zoals de Wro voorschrijft. Daarnaast is een omgevingsdialoog gevoerd en zijn er meerdere overleggen geweest. Zoals hierboven beschreven achten wij dat wij u op gebruikelijke wijze hebben geïnformeerd. Bij de verdere uitwerking van het plan zijn de (ruimtelijke) belangen uiteengezet en terug te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de toelichting blijkt dat sprake is van een zorgvuldige voorbereiding. Voor wat betreft uw inzicht naar het schenden van vertrouwen wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota waarin wordt uitgelegd hoe verdere bedrijfsvoering van de appellant gewaarborgd wordt.
2. De woning is in het verleden vergund als bedrijfswoning behorende bij het	In het verleden was het betreffende horecabedrijf in bezit van de initiatiefnemer. Appellant heeft de

horecabedrijf. Voor dat doel dient deze woning gebruikt te worden, ook in de toekomst.	horecagelegenheid overgenomen, zonder de betreffende woning. Bij het horecabedrijf is al een bedrijfswoning aanwezig. Volgens het huidige bestemmingsplan is bij het horecabedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Dit verandert in het nieuwe bestemmingsplan niet. Met het onderhavige bestemmingsplan geven we invulling aan de gewenste feitelijke situatie namelijk een horecafunctie met bijbehorende bedrijfswoning en een recreatiefunctie met bijbehorende bedrijfswoning, De initiatiefnemer is eigenaar van de naastgelegen visvijver en binnen de familie wordt de visvijver geëxploiteerd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de link tussen de woning en visvijver verankerd en wordt invulling gegeven aan het begrip 'bedrijfswoning' zoals in artikel 1.13 opgenomen. Daarmee krijgt de bestaande woning een passende bestemming.
3. Door het omzetten van de bestemming, kan reclamant niet meer voldoen aan de Parkeernota van de gemeente.	Na afstemming met de appellant hebben wij besloten om een parkeeraanduiding in het bestemmingsplan op te nemen. Horende bij deze aanduiding is in artikel 4.3.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat de bestaande parkeerplaats voor zowel de visvijver als het naastgelegen horecabedrijf in stand gehouden wordt en bereikbaar blijft.
4. Er is, indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, sprake van een illegale situatie, aangezien de bewoner van de betreffende bedrijfswoning niet de bijbehorende visvijver exploiteert.	Initiatiefnemer van het plan is eigenaar van de bedrijfswoning en de naastgelegen visvijver. Weliswaar wordt de visvijver door de dochter van initiatiefnemer geëxploiteerd, maar initiatiefnemer heeft daarin wel nog een rol. Het voorliggende bestemmingsplan verankert deze rol. De hierboven

	geschetste situatie past binnen het begrip 'bedrijfswoning' zoals gedefinieerd in artikel 1.13 van de regels van het voorliggende bestemmingsplan (en onderliggend bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'). Er is daarom geen sprake van een illegale situatie.
5. Het ontwerpplan voldoet niet aan art. 4.2.2 van de toelichting omdat er geen andere bebouwing aanwezig mag zijn dan de bedrijfswoning. Er is wel andere bebouwing aanwezig, namelijk het horecabedrijf.	Het naastgelegen horecabedrijf is niet opgenomen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Voor het horecabedrijf blijft het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' onverkort gelden. De bepaling dat alleen de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn ziet alleen op het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Het plangebied bestaat hier alleen uit de woning en de visvijver.
6. Het plan is in strijd met de regels milieuzonering. Er is sprake van een rustig buitengebied en niet van een gemengd gebied waardoor een minimale afstand van 10 meter moet worden gehanteerd. Daar wordt niet aan voldaan.	Er is in de omgeving van de Van Coehoornweg sprake van een functiemenging. Er is sprake van agrarische, horeca, recreatie en maatschappelijke bestemmingen. Hiermee voldoet de locatie aan het begrip 'Gemengd gebied' uit de VNG-brochure. In de zienswijze wordt aangegeven dat rekening moet worden gehouden met milieucategorie 1 en dat hierbij richtafstanden van 10 meter in acht worden genomen. Een horecafunctie valt onder milieucategorie 1, maar doordat het gebied wordt aangemerkt als 'gemengd gebied' worden de richtafstanden met een stap verkleind. Dit heeft als gevolg dat in het voorliggend plan geen richtlijnen (vanuit de VNG-brochure) in acht hoeven te worden genomen. Regeltechnisch vormen de richtlijnen horende bij milieu categorieën dan ook geen bezwaar met betrekking tot de uitvoering van dit plan. Bovendien is de woning op de Van Coehoornweg 1 afgescheiden van de horecafunctie doormiddel van een meters brede en hoge aardewal met begroeiing.

	Uit de ingediende zienswijze blijkt dat de appellant vreest voor klachten over geluidsoverlast. Wij hebben ervoor gekozen om te benadrukken dat de woning op de Van Coehoornweg 1 wordt aangemerkt als voormalige bedrijfswoning. De daarbij horende regels zijn terug te vinden in de regels van het bestemmingsplan en in deze zienswijzennota in paragraaf 3.1.
7. Eind 2023 was appellant in gesprek met initiatiefnemer over een conceptplan. Dit betrof een plan waarbij de bedrijfswoning zou worden omgezet naar een plattelandswoning. Daar was bij appellant wel draagvlak voor.	Om een goede belangenafweging te kunnen maken in dit specifieke geval zijn verschillende opties uitgewerkt. Eén van de opties was inderdaad een plan waarbij de bedrijfswoning binnen de Horecabestemming zou blijven. In de regels was opgenomen dat de woning door derden bewoond mag worden. De voormalige Wet Plattelandswoningen gold niet voor horecabedrijven. Op deze manier kon echter wel aangesloten worden bij de systematiek van de wet. Bij een nadere afweging is ervoor gekozen om niet verder te gaan met deze optie, omdat de woning weliswaar een horecabestemming zou houden en ogenschijnlijk bij het naastgelegen bedrijf zou horen. Op basis van de regels kon de woning gebruikt worden door derden en daarmee als reguliere woning. Om recht te doen aan de feitelijke situatie is ervoor gekozen om de optie uit te werken zoals die nu voorligt. Namelijk dat de woning wordt bestemd als bedrijfswoning bij de visvijver. De visvijver is in eigendom van initiatiefneemster. Indien de woning verkocht gaat worden, zal deze alleen in één geheel met de visvijver gebruikt kunnen worden. Dit is ook de intentie van initiatiefnemer. Daarnaast is in de regels een aanpassing gedaan. In de regels is de woning

	aangeduid als voormalige bedrijfswoning van het horecagedeelte. In het artikel 4.3.1 is dit verder uitgewerkt. Deze regeling sluit aan bij artikel 5.62 van het BKL en bij de systematiek van de voormalige Wet Plattelandswoning.
--	--

3. Consequenties

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is contact opgenomen met de indiener van de zienswijze. Het doel van deze bijeenkomst was om tot een gemeenschappelijk gedragen oplossing te komen, die door de indiener van de zienswijze, de initiatiefnemer en de gemeente gesteund wordt. Er zijn twee onderwerpen naar voren gekomen:

1. *Borgen dat huidige gebruik van het parkeerterrein door klanten van de Vrolijke Jager voortgezet kan worden;*
2. *Borgen dat de bedrijfswoning bij de visvijver geen belemmering oplevert voor het horecabedrijf;*

Daarom wordt het bestemmingsplan in de regels en verbeelding gewijzigd. Paragraaf 3.1 en 3.2 beschrijven de wijzigingen.

3.1 Wijzigingen in de regels

De gemeente vindt het van groot belang dat er voldoende parkeerplaatsen zijn bij de herberg en bij de visvijver. Door gebruik te maken van elkaars parkeerplaatsen wordt een parkeerprobleem voorkomen. Er is daarom gekozen om in de regels een voorwaardelijke verplichting toe te voegen die waarborgt dat het parkeerterrein gebruikt kan blijven worden door klanten van de Vrolijke jager. De volgende regels zijn toegevoegd:

Artikel 4.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken van de bestemming 'Recreatie' conform het bepaalde in 4.1 is uitsluitend toegestaan indien het bestaande parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' in stand wordt gehouden en bereikbaar blijft ten behoeve van de functie 'Recreatie' én de horecafunctie aan Oude Grintweg 100.

Artikel 4.4.2 Afwijken voorwaardelijke verplichting parkeren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.2 indien het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, dan wel naar het oordeel van het bevoegd gezag op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

De woning aan de Van Coehoornweg 1 betreft een voormalige bedrijfswoning van het horecabedrijf. Op basis van artikel 5.62 BKL (Besluit kwaliteit leefomgeving) kan ook voor een woning met een voormalige functionele binding in een omgevingsplan bepaald worden dat de geluidsnormen niet van toepassing zijn. Het

bestemmingsplan voor de Van Coehoornweg gaat na vaststelling onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan Oirschot. Door het opnemen van een gebruiksregel kan geborgd worden dat de Van Coehoornweg 1, op akoestisch vlak, geen belemmering hoeft te vormen voor het naastgelegen horecabedrijf. De toegevoegde regel ziet er als volgt uit:

Artikel 4.3.1 Specifieke vorm van recreatie - voormalige bedrijfswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning' geldt dat deze woning, zijnde een geluidgevoelig gebouw, voorheen functioneel verbonden met de horecafunctie aan de Oude Grintweg 100, niet beschermd wordt tegen het geluid door de horeca-activiteit zoals dat legaal bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Intussen heeft nogmaals overleg plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze, de gemeente en de initiatiefnemer. Dit heeft geleid tot het aanpassen van de volgende onderdelen:

Artikel 10 lid b wordt toegevoegd: [...] De rechten en plichten, zoals vastgesteld in artikel 4.3.1, dienen te allen tijde van kracht te blijven;

Artikel 11 wordt verwijderd.

3.2 Aanpassing in de verbeelding

Horende bij artikel 4.3.1 van de regels is op de verbeelding, op de locatie van de bedrijfswoning, de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' toegevoegd.

Horende bij artikel 4.3.2. is op de verbeelding, op de locatie van het parkeerterrein gelegen op het perceel van de initiatiefnemer, de aanduiding 'Parkeerterrein' toegevoegd.

4. Vervolg

Door het toevoegen van de bovengenoemde regels en het toevoegen van aanduidingen op de verbeelding is vastgelegd dat het geluid komende van de horecaonderneming op de Oude Grintweg 100 niet van invloed is op de woning op de Van Coehoornweg 1 en dat gasten van de horecaonderneming blijvend gebruik kunnen maken van de parkeermogelijkheden gelegen op het perceel van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor 1 januari 2024 ter inzage gelegen, wat betekent dat de Wro gevolgd wordt. De gemeenteraad wordt gevraagd het aangepaste bestemmingsplan vast te stellen. Daarna wordt het plan gepubliceerd voor de beroepstermijn en kan voor een periode van zes weken beroep bij de Raad van State worden ingediend.