

Nota zienswijzen wijzigingsplan ‘Buitengebied, wijziging Driehoek 21’ en de daarbij behorende omgevingsvergunning

Met ingang van 7 december 2023 heeft het ontwerp wijzigingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken en de ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 6 december 2023 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn bij het college van burgemeester en wethouders 3 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen zowel het ontwerp wijzigingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld om deze nader toe te lichten. De zienswijzen worden onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen.

1. Zienswijze 1

Ingekomen: 11 januari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Om te kunnen beoordelen of de splitsing is gericht op het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden heeft de Provincie verzocht om de historische situatie in beeld te brengen. Deze ontbrekende informatie is vooral van belang voor de beoordeling van de achtergevel waar een inpandige pui wordt geplaatst.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de historische situatie verder in beeld gebracht (zie bijlage 1 bij deze zienswijzenota). Daarop heeft de Provincie aangegeven te kunnen instemmen met het plan.
2. In het dak van de achtergevel worden veel dakramen geplaatst. Dat is te motiveren als er aan de voorzijde geen dakramen worden voorzien. Maar hoe kan je in de toekomst het dak aan de voorzijde vrij houden van dakramen?	Aan de voorzijde zijn geen dakramen voorzien. Dakramen aan de voorzijde zijn in dit geval ook niet vergunningsvrij, omdat het een gemeentelijk monument betreft.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg.

2. Zienswijze 2

Ingekomen: 15 januari 2024

Aangevuld op: 2 en 9 februari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De gevoerde omgevingsdialoog is niet zorgvuldig verlopen en het verslag van de omgevingsdialoog is niet correct.	Omdat appellant heeft aangegeven dat de omgevingsdialoog niet zorgvuldig is verlopen is appellant uitgenodigd voor een overleg met de gemeente op 6 juni 2024. Tijdens het overleg is de ontwikkeling besproken en heeft appellant zijn zienswijze kunnen toelichten.
2. De realisatie van twee burgerwoningen en een B&B is in strijd met artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant (IOV), omdat er geen sprake is van 'bestaande burgerwoningen'.	Op basis van artikel 3.68 lid 1 van de IOV zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan binnen het Landelijk gebied. In dit geval is er sprake van een bestaande bedrijfswoning. In artikel 3.69 lid d van de IOV is bepaald dat in een wijzigingsplan kan worden bepaald dat een voormalige bedrijfswoning kan worden gebruikt als burgerwoning. In artikel 3.69 lid c is bepaald dat een wijzigingsplan kan voorzien in een splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. In dit geval is er sprake van een gemeentelijk monument. De woning staat nu leeg. Door de herbestemming kan de bebouwing hersteld en behouden blijven. De IOV staat het ook toe om binnen een bestaand bouwperceel een recreatieve functie, zoals een B&B, toe te staan. Het plan is dus niet in strijd met de IOV en het provinciaal beleid.
3. Het plan is in strijd met artikel 3.7.1 onder g van het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerd versie 2020'. Door de splitsing van de	Op basis van het huidige bestemmingsplan is op het perceel een agrarisch bedrijf toegestaan. Feitelijk is op dit moment geen bedrijf meer aanwezig. In de nieuwe

boerderij en het realiseren van een B&B neemt de publieks- en verkeersaantrekkende werking toe.	situatie zal er sprake zijn van verkeersbewegingen ten behoeve van de twee woningen en de B&B. Ten opzichte van de planologische situatie is er sprake van een verbetering, aangezien er geen verkeer meer zal zijn van agrarische voertuigen van en naar het perceel. De ontsluiting vindt plaats via de Driehoek. De verkeersbewegingen van de twee woningen en de B&B kunnen verwerkt worden op de Driehoek en de omliggende wegen. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
4. Het plan is in strijd met artikel 3.7.1 onder k van het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerd versie 2020'. Er is sprake van een onevenredige aantasting van en beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties. Het bouwvlak van appellant ligt direct tegen het bouwvlak van het plangebied. Appellant heeft een timmer- en klusbedrijf. De werkzaamheden veroorzaken geluid en kunnen tot overlast leiden bij de toekomstige bewoners van de burgerwoningen en de gebruikers van de bed and breakfast. Appellant vreest voor de nadelige gevolgen van zijn bedrijfsvoering. Appellant wil zijn huidige activiteiten kunnen voortzetten.	In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning is onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is onderbouwd dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In dit geval is er sprake van een bestaande bedrijfswoning op het perceel Driehoek 21. Dit betreft reeds een gevoelig object ten opzichte van omliggende bedrijven. Het omzetten naar een woonbestemming brengt hier geen verandering in. Voor het perceel van appellant is op 17 maart 2021 een tijdelijke vergunning voor 10 jaar verleend voor het uitoefenen van een pedicure praktijk aan huis en een kleinschalig aannemersbedrijf. In het kader van de procedure voor de tijdelijke vergunning is ook reeds onderbouwd dat het vestigen van de pedicurepraktijk en het aannemersbedrijf niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende percelen. Volgens de richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering van de VNG is het perceel gelegen binnen gemengd gebied. Volgens de vergunning is er sprake van een kleinschalig aannemersbedrijf met een bijbehorende maximale milieucategorie 2 met een

	bijbehorende richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De pedicurepraktijk valt onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Op basis van de verleende vergunning mogen de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf plaatsvinden in de bestaande loods. De feitelijke afstand tussen de loods en de woning bedraagt ongeveer 28 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Gezien de kleinschalige aard van de bedrijfsactiviteiten kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van appellant wordt niet belemmerd door de ontwikkeling.
5. De bebouwing op het perceel Driehoek 21 staat op slechts 3 meter afstand van het bouwvlak van appellant. Deze korte afstand is in strijd met de algemene bouwregels van artikel 3.2.1 van het geldende bestemmingsplan.	De bebouwing op het perceel Driehoek 21 betreft bestaande bebouwing. In artikel 35.3 van het bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie 2020 is opgenomen dat in die gevallen, waarin de afstand tot de perceelsgrenzen, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, die bestaande maatvoering in afwijking daarvan geldt als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan voor de bestaande feitelijke situatie, uitgezonderd in geval van nieuwbouw. De bestaande bebouwing op 3 meter afstand van de perceelsgrens is daarmee toegestaan.
6. Appellant verzoekt een akoestisch rapport op te stellen zodat wordt gecontroleerd of de geluidswaarden bij de woningen en de bed and breakfast niet worden overtreden.	Zoals onder punt 4 wordt aangegeven, voldoet de ontwikkeling aan de richtafstanden en wordt de bedrijfsvoering van appellant niet beperkt. De B&B is geen geluidsgevoelige functie. Verder onderzoek is dus niet noodzakelijk.

7. Appellant heeft geconstateerd dat de sloot bij de erfgrens half dicht is gereden, wat tot problemen leidt. De sloot dient uitgediept te worden.	De sloot is gelegen op de erfgrens op particulier terrein. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke afweging of de ontwikkeling aanvaardbaar is. Na het overleg is deze constatering wel besproken met initiatiefnemer.
--	---

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg.

3. Zienswijze 3

Ingekomen: 16 januari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De omgevingsdialoog is niet zorgvuldig doorlopen. Appellant is niet betrokken in de dialoog.	In eerste instantie is appellant niet betrokken in de omgevingsdialoog gezien de afstand tussen beide percelen en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente contact gehad met appellant en heeft initiatiefnemer alsnog een overleg gehad met appellant en de plannen verder toegelicht.

Besluit:

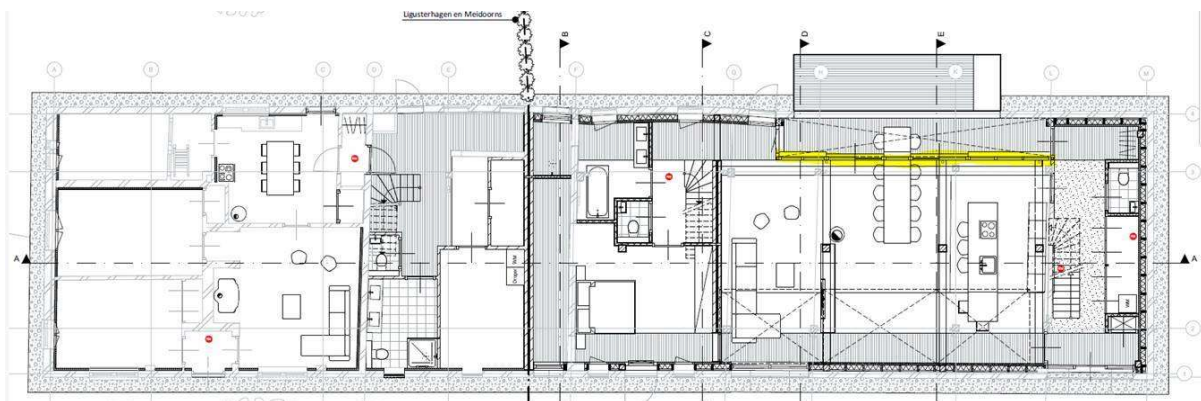
De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg.

Bijlage 1

Toelichting historische situatie:

“Uitgangspunten om het voormalige schuur-/stalgedeelte bewoonbaar te maken:

- De gevels en dakvlakken aan straatzijden van het gemeentelijke monument blijven ongewijzigd. Enkel de stal-/schuurdeuren worden geopend. In de openingen worden, terugliggend en zoveel mogelijk achter de dag, donkere kozijnen met helder glas geplaatst. Op die manier blijft het ogen als openingen.
- Aan de tuinzijde zijn de oplossingen gevonden om het benodigde daglicht toe te voegen. Dit door middel van een aantal dakramen (geven achterliggende ruimtes ook meteen mogelijkheid tot doorspuikbaarheid).
- De boerderij kent zijn oorsprong vòòr de tijd van de versteende gevels. Het pand heeft in oorsprong de Hallehuis constructie, welke in de loop der eeuwen via dit principe is verlengd. De spantconstructie draagt dus de kap, de gevels hebben in oorsprong een leem/hout invulling gehad. Pas in de loop van de 19^e eeuw werden de boerderijen op de arme zandgronden van de Kempen pas voorzien van een stenen gevel. Vaak eerst het woongedeelte en later pas de stal- en schuurgedeeltes van de langgevelboerderij.
- Aan de achtergevel is een ouder deel van de gevel tientallen jaren geleden als eens omgevallen. Deze is, duidelijk zichtbaar, met een moderne ‘industriële’ steen en cementmortel hersteld. We laten dit deel metselwerk opnieuw omvallen en als bestrating/terras op de locatie aanwezig. Het blijft daarmee omkeerbaar/reversibel. Ook de dikte van de oorspronkelijk muur blijft zichtbaar in de bestrating.
- De nieuwe pui wordt bewust een meter terugliggend geplaatst (**hieronder geel gearceerd**), zodat duidelijk ervaren wordt dat je door een gat in de oorspronkelijke muur stapt. Dit wordt nog versterkt door de bestrating van de ‘voedergang’ die aan de twee langsijden tussen de ‘Hallenhuisspanten’ en de buitenmuren loopt (de koeien stonden in het midden, tussen de spanten) en in dit gedeelte van binnen naar buiten doorloopt, zichtbaar door het glas. Het complete verhaal en al het materiaal blijft dus behouden en zichtbaar.
- Op een foto circa 1960 is het oude metselwerk zichtbaar (zoals het in de rest van de achtergevel nog altijd zit). Omdat dit metselwerk van voor 1960 met kalkmortel, broze handvorm stenen en (cultuurhistorisch waardevolle) bouwsporen bevat, conserveren we al dit metselwerk. Doordat het moderne metselwerk een egaal vlak betreft, zonder cultuurhistorisch waardevolle bouwsporen leent dit zich om een ingreep te doen. Over bijvoorbeeld honderd jaar, kan het weer opnieuw dichtgezet worden op de wijze zoals het er nu uit ziet. Het is daarmee omkeerbaar/reversibel zoals gezegd.





Achtergevel circa 1960:

