

## Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 11<sup>e</sup> herziening (Schoorstraat 59)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 11<sup>e</sup> herziening (Schoorstraat 59)' heeft van maandag 12 juli 2021 tot en met maandag 23 augustus 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

**N.B.:** in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

### Zienswijze 1: provincie Noord-Brabant

|    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <i>Zienswijze -</i>     | In het kader van de vooroverlegreactie, is erop gewezen dat aan alle vereisten voor het ontwikkelen van 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen moet zijn voldaan zoals voortvloeit uit artikel 3.80 Interim Omgevingsverordening (IOV), vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Er heeft hierover op provinciaal niveau ambtelijk contact plaatsgevonden met de adviseur van initiatiefnemers. Daarbij is aangegeven door adviseur, dat de bouwtitels zullen worden samengesteld vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten overvloede wijst reclamant daarom nogmaals op dit vereiste uit artikel 3.80 IOV. |
|    | <i>Reactie gemeente</i> | De betreffende bouwtitels zijn samengesteld door initiatiefnemers en worden toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | <i>Conclusie</i>        | Voor zover hier sprake is van een inhoudelijke zienswijze is deze ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. De betreffende bouwtitels maken thans wel onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2. | <i>Zienswijze -</i>     | Reclamant is van mening dat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet volledig is vertaald op de verbeelding.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | <i>Reactie gemeente</i> | Op de verbeelding zal de landschappelijke inpassing in het vast te stellen bestemmingsplan geheel worden overgenomen. Gezien de hierna te bespreken zienswijze onder 'zienswijze 2' zal de landschappelijke inpassing daarbij verder worden uitgebreid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | <i>Conclusie</i>        | De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing zal met in acht name van de voorgenomen uitbreiding, volledig worden opgenomen op de verbeelding.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### Zienswijze 2: eigenaren/ondernemers Schoorstraat 32b te Udenhout

|    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <i>Zienswijze -</i>     | Reclamanten exploiteren op zeer korte afstand van het plangebied een melkveehouderij en vrezin zeer grote nadelige gevolgen. In de toelichting is ten onrechte de bedrijfswoning genomen als uitgangspunt voor het toetsen van de aan te houden vaste afstandsnorm. Het bedrijf heeft juist wel plannen in deze uitbreidingsrichting. Het bedrijf wordt hiermee onevenredig belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden. |
|    | <i>Reactie gemeente</i> | In de toelichting is de bedrijfsbebouwing aan Schoorstraat 32b gehanteerd als uitgangspunt voor grens van (beoogde) bebouwing, wat gelet op de jurisprudentie mogelijk is als niet reëel is dat uitbreiding van het bedrijf dichterbij dit punt plaats zal vinden in de toekomst. Reclamanten hebben recentelijk een omgevingsvergunning verleend gekregen voor uitbreiding                                              |

|    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                         | <p>van het bedrijf in de noordoostelijke richting. In de omgevingsdialoog en bijbehorende stukken is de bedrijfsontwikkeling van het bedrijf toegelicht. Toegelicht is dat een tweetal nieuwe loodsen worden opgericht aan de achterzijde van het bedrijf, ten noordoosten van de bestaande bebouwing. In de omgevingsdialoog is ook door reclamanten toegelicht dat dit is voor het houden van jongvee. Het bedrijf wordt niet onevenredig geschaad in haar ontwikkelingsmogelijkheden door het hanteren van de bedrijfswoning als grens voor beoordeling van de vaste afstand.</p> <p>Los van het vorenstaande is initiatiefnemer voornemens de woning die het dichtstbij het agrarisch bedrijf van reclamant verder naar achteren te plaatsen als gevolg waarvan een afstand van circa 55 m<sup>1</sup> in acht wordt genomen tot de bestaande bebouwing. Deze afstand is gelijk aan de afstand tot de naast reclamant gelegen burgerwoning aan de Schoorstraat 32a welke al een beperkende factor met zich brengt qua uitbreidingsmogelijkheden.</p> |
|    | <i>Conclusie</i>        | De zienswijzen is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan. Uitbreiding van het bedrijf van reclamant aan de voorzijde is niet reëel. Desondanks is besloten de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning op het perceel van initiatiefnemer naar achteren te plaatsen (op 55 meter afstand van bedrijfsbebouwing reclamant).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. | <i>Zienswijze -</i>     | Reclamanten zijn niet bekend met het feit dat er reeds vakantieappartementen/bed & breakfast zijn vergund.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | <i>Reactie gemeente</i> | De recreatieve voorzieningen zijn vergund bij omgevingsvergunning met nummer Z-HZ-WABO-2015-02124.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | <i>Conclusie</i>        | De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan. Er is sprake van een vergund recht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3. | <i>Zienswijze -</i>     | Reclamanten zijn van mening dat vakantieappartementen niet thuishoren op de onderhavige locatie, maar wel op een recreatieterrein bijvoorbeeld. In vakantieappartementen wordt veelal langer verbleven dan in een bed and breakfast waar veelal slechts voor 1 of enkel nachtjes wordt verbleven. Een langdurige verblijf in een vakantieappartement hoort niet thuis op zo'n korte afstand het bedrijf van reclamanten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | <i>Reactie gemeente</i> | Zoals hiervoor opgemerkt is er sprake van een vergund recht. Recreatief nachtverblijf was, onder voorwaarden, direct toegestaan conform de (voormalige) agrarische bestemming. Daarmee is tevens blijk gegeven van het feit dat recreëren en een agrarische functie op één locatie kunnen bestaan en dat dit niet beperkend werkt voor de bedrijfsvoering. De verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn niet geurigevoelig. Het maakt hierbij niet uit of dit Bed and Breakfast eenheden zijn of dat sprake is van vakantieappartementen. De verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn ondergeschikt en kleinschalig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | <i>Conclusie</i>        | De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan. De recreatieverblijven zijn niet geurigevoelig en vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van reclamanten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond / gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt (gewijzigd) vastgesteld, in die zin het bouwvlak voor de zuidelijk gelegen Ruimte voor Ruimte woningen naar achteren wordt geplaatst, de voorzijde landschappelijk wordt ingepast (ook op verbeelding) en het toetsingsformulier van de provincie inhoudende Ruimte voor Ruimte titel wordt toegevoegd aan de bijlage.