



21.I002421

**Oirschot**

**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan  
'Buitengebied, herziening Huijgevoort ong. (nabij 1)'**

**Vastgesteld: 30 november 2021**

## Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Huijgevoort ong. (nabij 1)'

Met ingang van 15 juli 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 14 juli 2021 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal en het Gemeenteblad.

### Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen worden onderstaand samengevat, waarbij de essentie wordt weergegeven en beantwoord. Daarnaast wordt per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 1 (2192)**

Ingekomen: 18 augustus 2021

| <i>Samenvatting zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Reactie gemeente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Reclamant geeft aan dat hij in het verslag van de omgevingsdialoog niet als belanghebbende is aangemerkt maar als geïnteresseerde. Hij is echter van mening dat hij wel belanghebbende is aangezien zijn perceel direct naast het plangebied ligt en hij sinds 1978 een deel van het plangebied gebruikt om zijn perceel te ontsluiten. | Reclamant is niet woonachtig in de nabijheid van het plangebied. Hij is eigenaar van een agrarisch perceel dat naast het plangebied gelegen is. Hij geeft aan toegang te hebben tot zijn perceel via het plangebied. Er rust echter geen erfdienstbaarheid op het plangebied ten behoeve van zijn perceel. Perceel van reclamant is te bereiken via het andere buurperceel. Reclamant is daarom niet aangeduid als belanghebbenden. Voor de procedure is het daarnaast niet van belang hoe reclamant in het verslag van de omgevingsdialoog wordt aangeduid. Het staat iedereen vrij om een zienswijze tegen een ontwerpbestemmingsplan in te dienen. |
| 2) Reclamant vraagt zich af hoe het mogelijk is om een woning en schuur te bouwen binnen de twee zoekgebieden voor water.                                                                                                                                                                                                                  | Er is gekeken naar de bestaande en de toekomstige waterhuishoudkundige situatie en hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft ten aanzien van de waterhuishouding ter plaatse. In de waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.2) is dit volledig onderbouwd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3) Reclamant heeft daarnaast enkele vragen over de inhoud en oppervlakte van de bouwwerken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wat is de maximaal toegestane inhoud voor de woning?</li> <li>- Hoe past de geschetste bebouwing binnen deze maximale maat?</li> <li>- Kan er naast de woning en het bijgebouw nog meer gebouwd worden?</li> </ul> | <p>Aangezien het hier enkel om vragen gaat zien we dit niet als onderdeel van de zienswijze. Wij zullen de vragen hieronder wel kort toelichten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gezien de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere inhoudsmaat toegestaan' is de maximale toegestane inhoud van de woning 1.000 m<sup>3</sup>. Dit kan vergroot worden door een deel van het oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken af te staan tot een maximum van 120 m<sup>2</sup>. Als dit maximum wordt afgestaan is, gezien de toegestane goot en bouwhoogte van een woning, een inhoud van 1870 m<sup>3</sup> mogelijk.</li> <li>- De uiteindelijke bebouwing dient binnen de maten te passen zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.</li> <li>- Afhankelijk van hoe groot de woning en het bijgebouw worden kan er wellicht op basis van de regels van het bestemmingsplan nog meer gebouwd worden. Daarnaast gelden de standaard mogelijkheden om omgevingsvergunningvrij te bouwen.</li> </ul> |
| <p>4) Reclamant vraagt zich af waarom de waarde archeologie gewijzigd is van 3 naar 4.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>De waarde archeologie is niet gewijzigd. Daar waar archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden is het gebied vrijgegeven omdat de kans op waardevolle archeologische vindplaatsen klein is. Verder zijn de archeologische dubbelbestemmingen ongewijzigd gebleven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijzing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 2 (2224)**

Ingekomen: 23 augustus 2021

| <i>Samenvatting zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Reactie gemeente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Reclamant is van mening dat er een verkeerde aanname is gedaan met betrekking tot de geurcontour. Er is niet gerekend vanaf het bouwvlak van het agrarische bedrijf van reclamant waarbinnen ook voeropslag, mestopslag etc. gelegen zijn. De Bedrijfsvoering van reclamant wordt volgens hem geschaad doordat niet voldaan wordt aan de milieuzonering van 50 meter vanaf zijn bouwvlak. | <p>Er is inderdaad niet gerekend vanaf het bouwvlak. Er is enkel rekening gehouden met de huidige geurcontour en niet met de planologische bouw mogelijkheden. De voorgestelde woning wordt wel op ruim 50 meter afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt gerealiseerd maar komt op circa 35 meter van het bouwvlak van reclamant te liggen. Aangezien voor de bouw van gebouwen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minstens 5 meter moet bedragen en de afstand tot de as van de weg minstens 15 meter wordt reclamant voor een klein deel belemmerd in zijn uitbreidingsmogelijkheden. In dit deel mag geen emissiepunt worden gerealiseerd. Aangezien uitbreiding op het deel van het perceel dat belemmerd wordt niet logisch is (gezien de huidige functie als opslag) er geen concrete uitbreidingsplannen zijn en omdat er binnen het bouwvlak van reclamant voldoende ruimte is om uit te breiden wordt reclamant niet onevenredig belemmerd en achten wij een woning op betreffende locatie realiseerbaar. Dit is in lijn met de uitspraak van de Raad van State van 13 februari 2013 (201111498/1/T1/R4). De locatie van de woning is momenteel niet goed geborgd in het bestemmingsplan. Het is immers mogelijk de woning ook dichterbij het bouwvlak van reclamant te realiseren waardoor de belemmering groter wordt. Hetzelfde geldt voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken die de paardenhouderij ook verder kunnen belemmeren.</p> <p>De regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast zodat de woning niet op kortere afstand van de</p> |

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                   | paardenhouderij gerealiseerd kan worden. Tevens wordt geregeld dat er op kortere afstand van de paardenhouderij geen voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd, ook niet omgevingsvergunningvrij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2) In het plan is de realisering van een B&B opgenomen. Volgens reclamant kan dit niet in verband met de ligging in de geurcontour.               | Een B&B is geen geurgevoelig object waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geurhinder veehouderij. Een geurgevoelig object betreft een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. Een B&B valt hier niet onder omdat deze bedoelt is voor een verblijf van een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, zoals ook in artikel 1.18 van de regels is omschreven. |
| 3) Volgens reclamant dient er bij de landschappelijke inpassing rekening te worden gehouden met schadelijke flora voor zijn paarden.              | Initiatiefnemer heeft aangegeven hier rekening mee te houden, zoals ook tijdens de omgevingsdialoog reeds is afgesproken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4) Reclamant geeft aan dat er rekening gehouden moet worden met de aan- en afvoer van grondstoffen en transport van zijn bedrijf.                 | De plannen zullen geen belemmering vormen voor de aan- en afvoer van grondstoffen en transport van het bedrijf van reclamant aangezien dit plaatsvindt via de openbare weg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5) Reclamant is van mening dat de parkeergelegenheid van initiatiefnemers geen belemmering mag vormen voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant. | Parkeren zal, net als in de huidige situatie, op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Dit zal dus geen belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond en geeft aanleiding tot een wijzing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Verbeelding:

- Het deel van de woonbestemming en de bestemming 'agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' dat dichterbij de paardenhouderij gelegen is dan de voorziene locatie van de

woning krijgt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken'.

Regels:

- In de bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' wordt geregeld dat de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' geen erf betreffen zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.
- In de bestemming 'wonen' wordt aan de bouwregels voor het hoofdgebouw toegevoegd dat een hoofdgebouw niet is toegestaan binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken';
- In de bestemming 'wonen' wordt aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken toegevoegd dat binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' de bouw van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan.
- In de bestemming 'wonen' wordt aan de gebruiksregels toegevoegd dat binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning niet is toegestaan.

**Ambtshalve wijzigingen**

- De ruimte-voor-ruimte titel ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan en wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.