

**Nota van zienswijzen**

**Bestemmingsplan ‘Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1,  
Zeeland’**

**Gemeente Maashorst**

**Uden, februari 2024**

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1, Zeeland' heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 november 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

## **Zienswijze 1.**

### **Provincie Noord-Brabant**

#### *1.1 Vestiging niet-agrarische functie in het Landelijk Gebied*

##### Zienswijze

De provincie geeft aan dat op grond van artikel 3.73 IOV de vestiging van een niet-agrarische ontwikkeling moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er wordt verzocht om de ontwikkelingsrichting uitgebreider in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en hierbij aandacht te besteden aan de positie van de horeca in het gebied met daaromheen voornamelijk woongebied.

##### Beantwoording

De locatie Verbindingsweg 1 ligt op de overgang van 't Oventje (stedelijk gebied) naar het buitengebied. In de ontwerp omgevingsvisie behoort dit tot schil 2 (gemengd samenleven). Schil 2 kenmerkt zich door een agrarisch landschap dat de dorpen binnen de schil verbindt. Enerzijds letterlijk, doordat het agrarische landschap en wegenstructuur hier tussen de kerren ligt. Anderzijds figuurlijk, omdat het verschillende activiteiten met elkaar verbindt. In dit gebied wil de gemeente ruimte houden voor landbouw, maar die moet in harmonie zijn met de andere gebruikers van het gebied. Verdere schaalvergroting en intensivering van veehouderij is zeker nabij de dorpen en bebouwingsconcentratie niet gewenst. Hier is het juist belangrijk om extensivering van de agrarische activiteiten te faciliteren en kansen te bieden voor nevenactiviteiten.

Op deze locatie komt dit samen. In het verleden was deze locatie volwaardig actief als melkrundveebedrijf. Gezien de toekomst van het bedrijf op deze locatie niet lag in schaalvergroting is het bedrijf gestart met een nevenactiviteit in de vorm van route gebonden horeca. Dit was en is hier zeer passend vanwege de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied welke wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap en waar diverse recreatieve routes (knooppunten) samen komen. Deze horeca wordt nu doorontwikkeld tot hoofdactiviteit waarbij de agrarische bedrijfsvoering wordt afgeschaald en geëxtensiveerd en de nevenactiviteit bij de horeca gaat vormen. Deze afschaling en extensivering van de agrarische bedrijf en doorontwikkeling van een nieuw verdienmodel van dag- en avondhoreca, waarbij ook producten van eigen boerderij worden toegepast, past goed bij de ontwikkelingsrichting van dit gebied.

Tevens is in 't Oventje recent een horeca locatie gestopt. Zowel recreatief als sociaal is er in 't Oventje behoefte aan enige vorm van horeca en dit initiatief speelt daar op in. Gezien de aard van deze omgeving is hier dag- en avondhoreca gewenst, nachthoreca is nadrukkelijk niet passend in dit gebied.

## *1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap*

### Zienswijze

In een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan. Bij de berekening valt op het bedrag waarmee gerekend wordt voor de functie horeca erg laag is waardoor de tegenprestatie minimaal is. Daarnaast worden ten onrechte plankosten opgevoerd in de berekening. Er ontbreekt een landschapsanalyse om te beoordelen of de maatregelen passend zijn qua opzet en soort in het gebied. Fruitbomen worden niet gezien als kwaliteitsverbetering van het landschap. Verzocht wordt om het plan aan te passen op genoemde opmerkingen.

### Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan was een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering voorzien en is de uitvoering ervan geborgd in de regels. Over de gemaakte opmerkingen het volgende:

1. De gehanteerde bedragen komen voort uit het voormalige beleid van de gemeente dat van toepassing is op het moment van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel inmiddels nieuwe afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en provincie, zijn de bedragen gehanteerd uit het beleid zoals die ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan werden gehanteerd. De toelichting is in paragraaf 3.3.2. daarop verduidelijkt.
2. De landschappelijke inpassing is geactualiseerd met inachtneming van de opmerkingen: een landschapsanalyse is toegevoegd en fruitbomen zijn niet langer als investering meegenomen. De kwaliteitsverbetering is opgewaardeerd waarbij de investering ruim meer bedraagt dan de opgave.

### **Besluit**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting en bijlage 1 bij de regels, het Landschappelijk inrichtingsplan. Daarmee is volledig aan de zienswijze tegemoetgekomen.

## Zienswijze 2.

### Omwonende

#### 2.1 Overlast

##### Zienswijze

Er is geluidsoverlast vanwege het geven van feesten, de deuren aan de voorzijde moeten dicht blijven.

Er is parkeeroverlast langs de Verbindingsweg.

Er treedt regelmatig stankoverlast op van een pizza oven.

Exploitanten doen maar, zonder vergunning. Zouden een cafetaria beginnen, wij zitten niet te wachten op een feesterij.

##### Beantwoording

In het aanvullend principebesluit van de gemeente Maashorst is aangegeven dat onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan het doorontwikkelen van de horecagelegenheid. De voorwaarden zijn opgesteld om ontoelaatbare geluidhinder bij omwonenden te voorkomen. De eerste voorwaarde betreft het toestaan van het gebruik van de horecagelegenheid tot maximaal 23:00 uur. Het gebruik van het pand als horeca na 23:00 uur wordt niet toegestaan.

Het gebied wordt gekarakteriseerd als rustig woongebied. Om dit rustig karakter te behouden, wordt als tweede voorwaarde een 5 dB strengere norm gehanteerd dan gebruikelijk is voor horecagelegenheden. Dit betekent dat een norm van 45 dB(A) tijdens de dagperiode en 40 dB(A) voor de avondperiode wordt gehanteerd. Om aan deze norm te kunnen voldoen is een binnenniveau van maximaal 87 dB(A) toegestaan. Alleen onder deze omstandigheden (geen horeca na 23.00 uur en geen hoger geluidniveau in de horecagelegenheid dan 87 dB(A)) is sprake van een goed, aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Om dit te borgen, zijn de beide voorwaarden ook in de regels opgenomen als gebruiksregel en als voorwaardelijke verplichting.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat extra parkeervoorzieningen worden gerealiseerd achter op het eigen terrein zodat parkeeroverlast in de toekomst wordt voorkomen.

De afzuiging van keukenapparatuur zoals een oven dient te voldoen aan de eisen op grond van de milieuregelgeving. Gelet op de grote afstand tussen uitmondingspunten en omliggende woningen kan er bij normaal gebruik geen geurhinder optreden.

Vanwege het stoppen van een naastgelegen cafetaria is het exploiteren van een horecagelegenheid op deze locatie als alternatief en nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf vergund. Er is eerder in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd waarbij een grotere horecagelegenheid is gecreëerd binnen de bestaande bebouwing. Daardoor is de hoofdactiviteit van Agrarisch naar Horeca verschoven waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk werd. Helaas heeft dit proces lang geduurd, onder meer omdat met onderzoeken zorgvuldig moest worden aangetoond of de horeca-activiteiten verenigbaar zijn met het woongebied en zo ja, onder welke voorwaarden. De onderzoeken hebben geresulteerd tot dit bestemmingsplan waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving blijft bestaan. Ook het houden van feesten is, binnen de hierboven genoemde voorwaarden, aanvaardbaar. Daarvoor zijn in het ontwerpbestemmingsplan regels opgenomen.

Gebleken is dat de regel met de voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de geluidsbegrenzer een tekstuele fout bevatte die hersteld moet worden.

## *2.2 Klachtafhandeling*

### Zienswijze

Al 2 jaar worden klachten gemeld, maar er volgt geen/weinig reactie.

### Beantwoording

Vanwege oude toezeggingen en een langjarige proefperiode voor het houden van 15 feesten tot 01.00 uur in een lopende procedure is de afgelopen jaren meer hinder voor de omgeving veroorzaakt dan wenselijk is. Daartegen optreden was onmogelijk vanwege het ontbreken van een duidelijk juridisch kader met voorwaarden en voorschriften. Met dit bestemmingsplan worden duidelijke kaders gesteld zodat enerzijds hinder zoveel als mogelijk wordt beperkt en anderzijds handhavend optreden bij overtreding van de voorwaarden wel goed mogelijk is.

## *2.3 Planschade*

### Zienswijze

Wij dienen een verzoek om vergoeding van planschade in.

### Beantwoording

Indien u meent dat het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van uw onroerende zaken kunt u een tegemoetkoming vragen aan de gemeente. Daarvoor geldt een zelfstandige procedure die pas kan worden gestart nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

### **Besluit**

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels.

Artikel 4.4.3 lid a gaat luiden:

- a. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden ten behoeve van de in artikel 4.1 bedoelde horecadoeleinden is uitsluitend toegestaan indien het ten gehore brengen van muziek in pandig plaatsvindt met toepassing van een begrenzer op maximaal 87 dB(A) binnenniveau.