



25.I001743

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	28 oktober 2025	Registratienummer:	25.I001743
Datum Presidium:	30 september 2025		
Datum B&W Besluit:	16 september 2025		

Onderwerp

Tam Omgevingsplan Schoolstraat 5 Oostelbeers

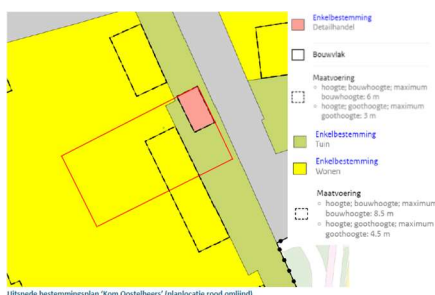
Voorstel

1. Het Tam Omgevingsplan 'Schoolstraat 5 Oostelbeers' met identificatienummer: NL.IMRO.0823.TAMOOSCHOOLSTRAAT5-ONTW ongewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende stukken;

Aanleiding

Vele jaren bestond er een geschil tussen de eigenaren van 't Bakhuis aan de Schoolstraat 5 en de directe omwonenden. In het bijzonder was de aanwezigheid van de ijssalon in het verleden aanleiding voor klachten van omwonenden, wat heeft geleid tot een langdurige en complexe juridische strijd tussen partijen. Deze voorgeschiedenis vormt de rode draad in de juridische procedures die zich over meerdere jaren hebben afgespeeld. In 2023 hebben de betrokken partijen, tijdens een zitting, mondelinge afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in het proces-verbaal van die zitting. Ter bevestiging zijn deze afspraken voorgelegd aan de betrokkenen, waarop een zogenaamd "akkoord-mits" is gegeven. De afspraken luiden als volgt:

- De detailhandelsfunctie in 't Bakhuis komt te vervallen, onder de volgende voorwaarden:
 - De bestaande bed & breakfast mag worden uitgebreid met een tweede verblijf;
 - De eerder gevraagde extra parkeerplaats naast de twee bestaande hoeft niet te worden aangelegd, aangezien ervan wordt uitgegaan dat gasten kunnen parkeren op de oprit van de eigenaar van Schoolstraat 5 of in de openbare ruimte;
- De huidige enkelbestemming 'Detailhandel' wordt verwijderd van 't Bakhuis en gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. In onderstaande afbeeldingen zijn de oude en de beoogde situatie weergegeven



Oude situatie





- Het college zal medewerking verlenen aan deze afspraken door een wijziging van de bestemming aan de gemeenteraad voor te stellen, en vervolgens – indien nodig – een omgevingsvergunning te verlenen voor de tweede bed & breakfast, of dit geheel te regelen via één uniforme procedure;
- Partijen hebben toegezegd geen bezwaar te zullen maken tegen de realisatie van een tweede bed & breakfast of tegen het vervallen van de extra parkeerplaats;
- Tevens hebben partijen afgesproken dat zij gedurende deze periode geen verzoeken tot handhaving zullen indienen met betrekking tot het gebruik van 't Bakhuis als bed & breakfast.

Een aantal van de hierboven genoemde afspraken is in dit tam omgevingsplan planologisch uitgewerkt en ligt nu bij u voor ter besluitvorming.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

We hebben het ontwerp Tam Omgevingsplan zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

1.2 Het wijzigen van de functie 'detailhandel' naar 'wonen' en het toestaan van een tweede bed & breakfast is ruimtelijk gezien aanvaardbaar

Het betreffende plangebied is gelegen in een woongebied in de kern van Oostelbeers. Hierbij is een functiewijziging naar wonen ruimtelijk gezien passend. Daarnaast leidt het toestaan van een tweede bed & breakfast in 't bakhuis ten opzichte van de eerder toegestane detailhandel tot een minder grote belasting op de directe omgeving.

1.3 Met het wijzigen van het omgevingsplan met dit voorliggende Tam Omgevingsplan komt er een einde aan een jarenlang geschil en worden toekomstige juridische procedures voorkomen

Na een opeenvolging van verschillende juridische procedures zijn in 2023 de eigenaren van 't Bakhuis aan de Schoolstraat 5 en de omwonenden tot een duurzame oplossing gekomen voor hun jarenlange geschil. Hierdoor worden toekomstige juridische procedures voorkomen en komt er een oplossing die voor alle partijen acceptabel is.

1.4 Wij voldoen als gemeente met het wijzigen van het omgevingsplan aan de eerder gemaakte gesprekken op tot een duurzame oplossing te komen

In 2023 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het voorliggende plan door een wijziging van de functie 'detailhandel' naar 'wonen' aan de gemeenteraad voor te stellen. Met de toen aangekondigde invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 was destijds nog onduidelijk of een wijziging van het omgevingsplan afdoende zou zijn, of dat daarnaast een separate vergunningsprocedure noodzakelijk zou zijn voor het vergunnen van de tweede bed & breakfast. Uiteindelijk is ervoor gekozen om één uniforme procedure te volgen, waarbij de tweede bed & breakfast direct in het plan is opgenomen en daarmee planologisch mogelijk wordt gemaakt. Door dit plan nu aan u als raad voor te leggen, geven wij invulling aan



25.I001743

Oirschot

de eerder gedane toezeggingen van de gemeente om bij te dragen aan de oplossing van dit langlopende geschil.

Risico's

Niet van toepassing

Kosten en dekking

De gemeente heeft de kosten voor de wijziging van de bestemming ('Detailhandel' naar 'Wonen') voor de tweede bed & breakfast voor eigen rekening genomen om zo bij te dragen aan een duurzame oplossing voor een al jarenlange juridische strijd rondom 't Bakhuis.

Vervolg

De dag na de publicatie ligt het Tam Omgevingsplan ter inzage en de dag na de ter inzage legging gaat de beroepstermijn van zes weken in. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die al een zienswijze hebben ingediend of die niet tegengeworpen kan worden dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hebben ingediend, kunnen in beroep gaan. Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het Tam Omgevingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Om de inwerkingtreding te schorsen, dient de belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen.

Bijlagen

1.1. Tam Omgevingsplan Schoolstraat 5 Oostelbeers

Oirschot, 16 september

burgemeester en wethouders,



Rob Brekelmans
secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



25.I001743

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 oktober 2025	Registratienummer:	25.I001743
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2025;

gegeven de agendering door het Presidium d.d. 30 september 2025;

besluit:

1. Het Tam Omgevingsplan 'Schoolstraat 5 Oostelbeers' met identificatienummer:
NL.IMRO.0823.TAMOOSCHOOLSTRAAT5-ONTW ongewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in
de bij dit besluit behorende stukken;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 28 oktober 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter