Ingekomen
Nr. Afd.
- 4 MRT 2024

AANTEKENEN

Gemeente Meierijstad
T.a.v. de Raad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Dossiernummer:
2RG.1.24.021413

Telefoon: 020-6518888

Datum: 1 maart 2024

Behandeld door:
[redacted]
Aanwezig: di tm vrij

E-mail: [redacted]@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a / Schootsedijk ong.'

Geachte dames en heren,

Namens cliënt [redacted] wonende aan [redacted] in [redacted] wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen uw ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a / Schootsedijk ong.', ter inzage gelegd op 22 december 2023. Een kopie van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan treft u bij deze brief aan (**productie 1**).

Verschoonbaarheid
Cliënt is pas bekend geworden met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nadat de zienswijzetermijn was verstreken. Dit is het gevolg van het feit dat de terinzagelegging niet is gepubliceerd in het lokale huis aan huisblad 'deMooiRooiKrant'. Dit is wel gebruikelijk. Cliënt stelt zich daarom op het standpunt dat hij niet op de hoogte kon zijn van de terinzagelegging en daarom deze zienswijze verschoonbaar niet tijdig heeft ingediend.
Zodra hij bekend is geworden met het ontwerpbestemmingsplan heeft hij zijn rechtsbijstandverzekering ingeschakeld en is namens hem een zienswijze opgesteld.
Omdat, voor zover mij bekend, het ontwerpbestemmingsplan nog niet is behandeld in de raad, verzoek ik u de zienswijze alsnog in behandeling te nemen.

Achtergrond
Client woont aan de [redacted]. Zijn perceel grenst direct aan het plangebied.

Zienswijze
De zienswijze luidt als volgt.

Aantasting privacy en uitzicht
Cliënt woont op een hoekperceel. Hij heeft daar een vrijstaande woning met bijgebouw en een zwembad. Het plangebied grenst deels aan de Hofstad en deels aan de Schootsedijk en grenst aan twee zijden van het perceel van cliënt. In de oude situatie was een chalet aanwezig op het gedeelte van het perceel dat aan de Hofstad ligt. Het overige deel van het perceel met agrarische bestemming was in gebruik als grasland.

Het voorliggend plan maakt de bouw en gebruik van een zeer grote woning mogelijk direct achter het perceel van cliënt. Dit heeft een ernstige aantasting van zijn privacy tot gevolg. Het gebruik van zijn tuin om na een dag hard werken in te kunnen uitrusten verdwijnt hierdoor. De rust en het vrije uitzicht op de natuur worden hierdoor volledig weggenomen.

Cliënt heeft onlangs een vergunning gekregen om een zwembad te realiseren in zijn achtertuin. Hier wordt door hem en zijn gezin veel gebruik van gemaakt. Indien direct achter zijn achterste perceelsgrens een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt, zullen zij niet meer vrij gebruik kunnen maken van het zwembad.

Cliënt stelt zich daarom op het standpunt dat de planologische mogelijkheden in het voorliggend plan zijn woon- en leefklimaat onevenredig aantasten.
Een woonbestemming op het gedeelte van het perceel dat aan de Hofstad ligt, daar waar zich nu het chalet bevindt, zou voor hem geen probleem zijn. Hij verzoekt dan ook de woonbestemming te verplaatsen naar dat deel van het perceel. Dit past ook beter in het straatbeeld dan een extra woning aan de Schootsedijk.

Zoals te zien is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ligt dit gedeelte van het perceel in het gedeelte met gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 1'. Er dan ook geen reden om de woning niet daar te situeren.

Omgevingsdialoog
De omgevingsdialoog die als bijlage 4 bij de Toelichting hoort, is gevoerd in 2019. Er was destijds geen sprake van plannen om de woning aan de Schootsedijk te situeren maar aan de Hofstad. Met deze omgevingsdialoog wordt daarom ten onrechte de indruk gewekt dat cliënt geen bezwaren heeft tegen de plannen. Hij had geen bezwaren tegen de plannen om een woning te situeren aan de Hofstad. Hij heeft nooit zijn bezwaren kenbaar kunnen maken tegen de huidige plannen. Deze omgevingsdialoog is daarom ten onrechte aan dit ontwerpbestemmingsplan verbonden want deze ziet op een ander plan.

Landschappelijke inpassing
Opvallend is dat in het landschappelijk inpassingsplan (als bijlage 1 opgenomen bij zowel de regels als de toelichting) op geen van de foto's en plattegronden duidelijk is dat er sprake is van een zwembad in de achtertuin van cliënt. Daar wordt dus op geen enkele manier rekening mee gehouden. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat er een boom voorzien is direct achter het zwembad naast de nieuwe inrit. Deze boom zal veel overlast geven aan cliënt vanwege bladval in zijn zwembad en schaduwhinder gedurende een deel van de dag. Cliënt verzoekt daarom de boom op deze locatie te schrappen.

Koffie/theetuin en kleinschalig kamperen
Artikel 4.5.2 van het bestemmingsplan maakt het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk om in afwijking van het bestemmingsplan een koffie-/theetuin te realiseren op de bestemming waarbij geldt dat de horeca maximaal 40m2 en het terras maximaal 100 m2 mag bedra-

330-013

gen. Dat betekent dat er ter grootte van 140 m2 een koffie-/theetuin kan worden gerealiseerd op het aangrenzende perceel wat bezoekers en verkeer aantrekt.

In artikel 10.3 van het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt middels het verlenen van een omgevingsvergunning kleinschalig kamperen toe te staan op de woonbestemming.
Indien hiervan gebruik wordt gemaakt zal dit de privacy en rust op het perceel van cliënt op zeer negatieve wijze beïnvloeden. Zijn woon- en leefklimaat zal hierdoor op onaanvaardbare wijze verslechteren. Cliënt verzoekt dan ook deze mogelijkheden in het bestemmingsplan te schrappen.

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet, althans niet ongewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

DAS

[redacted]

Bijlagen:
* PROD1
* PRODUCTIE 1 gemeenteblad hofstad 2a

330.013



Productie 1

MEIERIJSTAD

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Meierijstad

Nr. 550820

21 december

2023

Ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a / Schootsedijk ong.'

Burgemeester en wethouders van Meierijstad maken ter voldoening aan de artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a / Schootsedijk ong.' met ingang van de dag na datum van deze bekendmaking gedurende zes weken van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage ligt in het gemeentehuis, Stadhuisplein 1 te Veghel, gedurende openingstijden.

Tevens is het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a / Schootsedijk ong.' elektronisch raadpleegbaar op:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1984.BGO000BP0042020P-ON01

Wat houdt het plan in?

Aan de Hofstad 2a te Schijndel is een chalet gelegen. Initiatiefnemer is voornemens het chalet te saneren in combinatie met het realiseren van een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning aan de Schootsedijk ong. via de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant.

Ter inzage en zienswijze indienen

Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan de gemeenteraad van Meierijstad, Postbus 10.001, 5460 DA Veghel. Voor het indienen van een mondelinge reactie dient u een afspraak te maken. U kunt voor nadere informatie contact opnemen met de heer M. Hartgerink van het atelier Gebiedsontwikkeling en Planologie, bereikbaar via telefoonnummer 14 0413.

De vaststelling van het bestemmingsplan zal plaatsvinden door de gemeenteraad.

Veghel 21 december 2023

[redacted] | gemeente Meierijstad

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 6 mei 2025 21:29
Aan: [redacted] | gemeente Meierijstad
CC: [redacted]
Onderwerp: Hofstad 2a Sint Oedenrode NL.IMRO1948.BGO000BP0042020P-01

Geachte [redacted],

Betreft: **Hofstad 2a Sint Oedenrode NL.IMRO1948.BGO000BP0042020P-01**

Hierbij wil ik mijn bezwaar schrift bekend onder bovengenoemd tegen het nieuwe bestemmingsplan intrekken.

Hopende u zo voldoende te hebben geinformeerd.

Graag ontvang ik uw bevestiging.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]

Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingpslan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsed

Datum
11 januari 2024
Ons kenmerk
C2328861/5841196
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
A.M.W. [redacted]
Telefoon
Email
[redacted]@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsed' ligt tot en met 1 februari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong. voorziet in de realisering van een Ruimte voor Ruimte-woning aan de Schootsedijk ong, waarbij een chalet met persoonsgebonden overgangsrecht gesaneerd wordt op de nabij gelegen locatie aan de Hofstad 2a.

Vooroverleg
Bij brief van 31 mei 2021, kenmerk C2275038/4874487, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Provincie Noord-Brabant

Datum
11 januari 2024
Ons kenmerk
C2328861/5841196

Inhoudelijk standpunt
Wij zijn van mening dat het plan nog niet geheel voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder geven wij aan op welk punt nog een nadere onderbouwing nodig is.

Algemeen
Het ontwikkelen van de nieuwe woning gebeurt op basis van een ruimte voor ruimte-titel. Het bewijs van de aankoop van zo'n titel is niet bijgevoegd. Bij vaststelling dient deze titel aanwezig te zijn. Wij verzoeken u te zorgen dat deze titel verkregen is voor vaststelling.

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

[redacted]

[redacted],
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.