| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum raad | 26 juni 2025 | Zaaknummer | 2795799/ BP-2023-050101 |
| Datum college | 29 april 2025 | | |
| | | Portefeuille | Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur<br>J.T. (Jan) van Burgsteden |

**Onderwerp** Gewijzigd vaststellen Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148'


**Samenvatting**
De initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch bedrijf te beëindigen en de bestaande glastuinbouwkassen te saneren voor het oprichten van een viertal ruimte-voor-ruimte woningen. De uitbreidingsmogelijkheden op de initiatieflocatie zijn beperkt. Het glastuinbouwbedrijf is niet gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied waardoor verdere uitbreiding binnen het plangebied niet wenselijk is. Daarnaast is er geen bedrijfsopvolger in beeld waaraan het bedrijf overgedragen wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingekomen. Hierdoor dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’.


**Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad**
Programma 8.

**Behandeling in commissie**
12 juni 2025

**Ontwerpbesluit gemeenteraad**
De raad besluit:
1. de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’ vast te stellen;
2. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0042023P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;

4. gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitsplan ‘Ollandseweg 148, Sint-Oedenrode’ vast te stellen in het kader van de welstandstoets.

**Waarom naar de raad**
De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

**Aanleiding**
De initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch bedrijf te beëindigen en de bestaande glastuinbouwkassen te saneren voor het oprichten van een viertal ruimte-voor-ruimte woningen. De uitbreidingsmogelijkheden op de initiatieflocatie zijn beperkt. Het glastuinbouwbedrijf is niet gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied waardoor verdere uitbreiding binnen het plangebied niet wenselijk is. Daarnaast is er geen bedrijfsopvolger in beeld waaraan het bedrijf overgedragen wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingekomen. Hierdoor dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’.

**Argumenten**
1.1 Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

1.3 Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingekomen. Daarmee zijn de indieners van deze reacties ontvankelijk.

2.1 De tijdig ingebrachte en ontvankelijke zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de regels, verbeelding en toelichting aan te passen. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de landschappelijke inpassing, privacy en de situering van de woningen. Voor deze en de ambtshalve wijzigingen verwijs ik u naar de nota.

3.1 Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven. Volgens de werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van deze wettelijke termijn afgeweken worden, indien de provincie en Rijk verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een

vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. De raad dient expliciet bij de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten deze ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen.

4.1 In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

5.1 Het bestemmingsplan geeft de kaders voor wat betreft de situering van woningen, openbare ruimte, parkeren enz. Voor de uitvoering is ook van belang het gebruik van de soort materialen en kleurstellingen, alsmede de stedenbouwkundige opzet. Met het oog daarop is in overleg tussen de adviseur en team stedenbouw een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan door de raad, als onderdeel van de welstandsnota, worden vastgesteld om als toetsingskader voor welstand te kunnen dienen.

**Kanttekeningen**

2.1 De gewijzigde erfconstructie is misschien niet geheel naar wens van de provincie. Echter gezien alle wensen is het voorgestelde plan de beste optie.

**Communicatie**

Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

**Participatie**

Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke dialoog gevoerd met de omwonenden. Initiatiefnemer heeft hiermee voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog. De dialoog zit als bijlage bij de toelichting.

**Duurzaamheid**

Er verdwijnt een agrarische bedrijfsbestemming in het Buitengebied. Hiervoor komt een woonbestemming terug. De landschappelijke inpassing wordt verankerd door middel van een voorwaardelijke verplichting. De nieuw te realiseren bebouwing zal moeten voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen.

| Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen? Geef een korte omschrijving. | | | |
|---|---|---|---|
| Doel | Toelichting | Positieve invloed | Negatieve invloed |

| | | | |
|---|---|---|---|
| CO2-neutraal | Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek | Woningen worden conform laatste bouw normeringen gebouwd. | - |
| MVO | Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering | - | - |
| Circulair | Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten | Energie intensieve activiteiten worden gestopt. Kassencomplex wordt geamoveerd. | - |
| Schone lucht | Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot | - | - |
| Klimaatbestendig | Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer | - | - |
| Biodiversiteit | Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk | Perceel wordt landschappelijk ingepast. | - |
| Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen? Omschrijf kort hoe, en wat de uitkomst was. | | | |
| - | | | |

**Financiële toelichting**
Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd is. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat de initiatiefnemer zich verplicht tot een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Planning**
Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Dit ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen.

**Rechtsbescherming**
Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de bij vaststelling

aangebrachte wijzigingen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

**Monitoring en evaluatie**
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

**Bijlagen**
1. Toelichting, regels en bijlagen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’;
2. Verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’;
3. Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’;
4. Zienswijzen.

**Onderliggende documenten**
Geen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

| | |
|---|---|
| De secretaris, | De burgemeester, |
| drs. M.J.M. Meertens | ir. C.H.C. van Rooij |

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 april 2025,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

**Besluit gemeenteraad:**

1. de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’ vast te stellen;
2. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0042023P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitsplan ‘Ollandseweg 148, Sint-Oedenrode’ vast te stellen in het kader van de welstandstoets.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 juni 2025

De raad voornoemd,

| | |
|---|---|
| De griffier, | De voorzitter, |
| drs. K.J.H.A. van Oort | ir. C.H.C. van Rooij |