Datum raad	26 juni 2025	Zaaknummer	2821311
Datum college	20 mei 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong.'		

Samenvatting
Initiatiefnemer heeft het voornemen om het huidige oude chalet (1967) ter plaatse van Hofstad 2a te saneren. Het chalet wordt momenteel illegaal bewoond, waarop de gemeente tot handhaving is overgegaan. In het kader van de maatwerkregeling met als doel omgevingskwaliteit wil de initiatiefnemer een nieuwe woning realiseren. Op de locatie van het chalet zal een nieuwe hoogstamfruitgaard worden gerealiseerd. Uiteindelijk zal een bestemmingsvlak ‘Wonen’ ter plaatse van de Schootsedijk worden geplaatst.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is er voor gekozen om de nieuw te realiseren woning op te schuiven naar het oosten. Hierdoor dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8. Stads- en dorpsvernieuwing

Behandeling in commissie
12 juni 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. in te stemmen met de nota van ambtelijke wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong.’ gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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.

Eerder genomen besluiten
Op 20 december 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen

Aanleiding
Initiatiefnemer heeft het voornemen om het huidige oude chalet (1967) ter plaatse van Hofstad 2a te saneren. Het chalet wordt momenteel illegaal bewoond, waarop de gemeente tot handhaving is overgegaan. In het kader van de maatwerkregeling met als doel omgevingskwaliteit wil de initiatiefnemer een nieuwe woning realiseren. Op de locatie van het chalet zal een nieuwe hoogstamfruitgaard worden gerealiseerd. Uiteindelijk zal een bestemmingsvlak ‘Wonen’ ter plaatse van de Schootsedijk worden geplaatst.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is er voor gekozen om de nieuw te realiseren woning op te schuiven naar het oosten. Hierdoor dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden

Argumenten
1.1 De doorgevoerde wijzigingen zijn naar aanleiding van een zienswijze van een omwonende.
Om de omwonenden niet te belemmeren in het woongenot is er voor gekozen om naar aanleiding van een ingediende zienswijze de nieuw te realiseren woning op te schuiven. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze en dit voorkomt beroep later in het proces, en daarmee vertraging.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het geldende beleid
Het plan is getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders. De aandachtspunten die meegegeven zijn, zijn juist verwerkt in het plan. In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen. Het plan is aangemeld bij de provincie en het waterschap, beide hebben na verwerking van de opmerkingen ingestemd met het plan.

2.2 Ten aanzien van de ontwikkeling zijn geen planologische of milieutechnische belemmeringen
In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen.

2.3 Met dit bestemmingsplan wordt eens strijdige situatie opgelost en wordt er voorzien in een verbeterde ruimtelijke kwaliteit
Het oude chalet op locatie Hofstad 2a wordt illegaal bewoond, in de nieuwe situatie is hiervan geen sprake meer. Door de nieuw te bouwen woning en de landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

3.1 De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd
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 is 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.

Kanttekeningen

-

Communicatie

De vaststelling van dit bestemmingsplan wordt in het Gemeenteblad gepubliceerd via https://www.officielebekendmakingen.nl/. Op de gemeentepagina in MooiRooi wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking. Daarnaast wordt Waterschap de Dommel per mail op de hoogte gesteld van de vaststelling en zal de Provincie via de kennisgevingsmodule van de vaststelling op de hoogte worden gesteld. Vanaf de datum van de vaststelling is het plan voor een ieder digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is het plan analoog beschikbaar in het gemeentehuis in Veghel.

Participatie

Met omwonenden is een omgevingsdialoog gevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage. Hieruit blijkt dat omwonenden de huidige situatie een rommeltje vinden en over het algemeen positief staat tegenover de ontwikkeling. Er zijn een aantal aandachtspunten genoemd welke meegenomen zijn in het plan.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?		Minimaal, er wordt een oud chalet gesaneerd en een nieuwe woning opgericht. Deze woning zal moeten voldoen aan de eisen die daaraan wettelijk worden gesteld op het gebied van duurzaamheid.	
Doel	**Toelichting**	**Positieve invloed**	**Negatieve invloed**
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	Er is in de onderbouwing niets opgenomen over CO2	Er is in de onderbouwing niets opgenomen over CO2
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	Er is geen sprake van een onderneming	
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten		Er zijn geen afspraken gemaakt over het gebruik van circulaire materialen
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename (> 0,00 mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Overige effecten met betrekking tot gebiedsbescherming zijn, gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, niet te verwachten.	
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	Er wordt in het plan niet gesproken over klimaatbestendigheid	Er wordt in het plan niet gesproken over klimaatbestendigheid
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	In de onderbouwing is toegelicht dat het milieuaspect biodiversiteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Nee	

Financiële toelichting

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten welke is ondertekend voor de vaststelling van het plan.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende 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, tenzij om schorsing wordt gevraagd.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van het project een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong.' Toelichting
2. Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong.' Regels
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong.' Verbeelding
4. Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong.' Bijlagen
5. Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
6. Zienswijzen

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

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 20 mei 2025

Gelet op artikel 3.1 Wro

Besluit gemeenteraad:

1. in te stemmen met de nota van ambtelijke wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong.' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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