Datum raad	10 april 2025	Zaaknummer	2769706
Datum college	25 februari 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’		

Samenvatting
Met het planvoornemen wordt de intensieve varkenshouderij op het perceel van 't Achterom 3 definitief beëindigd en wordt de locatie herontwikkeld naar een woonbestemming met daaraan ondergeschikt een privé-stal. De initiatiefnemers bedrijven op hoog niveau de paardensport en hebben professioneel deelgenomen aan nationale en internationale wedstrijden. Om jaarrond op hoogwaardig niveau te kunnen trainen voor wedstrijden is een kleine rijhal/overdekte rijbak noodzakelijk. De privé-stal betreft een paardenrijhal met paardenstallen en bergingen die alle uitsluitend voor privé-gebruik gebruikt mogen worden. De privé-stal wordt grofweg ter plekke van de te slopen (bestaande) varkensstal gerealiseerd. De zichtlijnen vanaf de Ollandseweg en 't Achterom in de richting van het Dommeldal blijven behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode een drietal 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 Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’.

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

Behandeling in commissie
27 maart 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’;
2. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’, met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO001BP0012023P-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 ‘Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’ vast te stellen in het kader voor 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.

Eerder genomen besluiten

Aanleiding

Met het planvoornemen wordt de intensieve varkenshouderij op het perceel van 't Achterom 3 definitief beëindigd en wordt de locatie herontwikkeld naar een woonbestemming met daaraan ondergeschikt een privé-stal. De initiatiefnemers bedrijven op hoog niveau de paardensport en hebben professioneel deelgenomen aan nationale en internationale wedstrijden. Om jaarrond op hoogwaardig niveau te kunnen trainen voor wedstrijden is een kleine rijhal/overdekte rijbak noodzakelijk. De privé-stal betreft een paardenrijhal met paardenstallen en bergingen die alle uitsluitend voor privé-gebruik gebruikt mogen worden. De privé-stal wordt grofweg ter plekke van de te slopen (bestaande) varkensstal gerealiseerd. De zichtlijnen vanaf de Ollandseweg en 't Achterom in de richting van het Dommeldal blijven behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode een drietal 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 Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’.

Argumenten

1.1 Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Heerlijkheidsweg 4’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van woensdag 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.

2.1 Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er een drietal zienswijzen ingekomen. Daarmee zijn de indieners van deze reactie ontvankelijk.

2.2 De tijdig ingebrachte en ontvankelijke zienswijzen heeft aanleiding gegeven om de regels, toelichting en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’ aan te passen. Daarom wordt voorgesteld in te stemmen met deze wijzigingen en om het bestemmingsplan gewijzigd te laten vast stellen door uw Raad.

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 de privé-rijhal, 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

1.1 Niet van toepassing.

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 intensieve veehouderij in het buitengebied. De beoogde landschappelijke inpassing wordt verankerd in de bestemmingsplanregels. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.



Financiële toelichting
Met de initiatiefnemer 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 Bobbenagelseweg 9 - ’t Achterom 3';
2. Verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Bobbenagelseweg 9 - ’t Achterom 3’;
3. Zienswijzen;
4. Beeldkwaliteitsparagraaf.

Onderliggende documenten
Geen.

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 25 februari 2025

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’;
2. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’, met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO001BP0012023P-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 ‘Bobbenagelseweg 9 – ’t Achterom 3’ vast te stellen in het kader voor de welstandstoets.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 april 2025

De raad voornoemd,
De waarnemend griffier, De voorzitter,

F.G.T.W. van Kessel - van Erp ir. C.H.C. van Rooij