



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

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

College B&W 20 mei 2025
Gemeenteraad 26 juni 2025

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid.....	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	6

1. Inleiding

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 ervoor gekozen om de nieuw te realiseren woning op te schuiven naar het oosten. Hierdoor dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. In de periode van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong. twee zienswijzen binnengekomen:

- Een van de provincie Noord-Brabant
- Een van reclamant 1

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzagelegging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijze van de provincie is binnen deze periode binnengekomen en is ontvankelijk. De zienswijze van reclamant 1 is op 1 maart 2024 binnengekomen en om die reden niet ontvankelijk. Echter, gelet op het feit dat de terinzagelegging van het ontwerpplan niet in de Mooi Rooi Krant is gepubliceerd, is in overleg met initiatiefnemer besloten de zienswijze toch te behandelen om zo beroep te voorkomen.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijze

6.1 Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant heeft op 11 januari 2024 een zienswijze ingediend:

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.

Beantwoording: er is een ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht. Deze is bij de stukken gevoegd.

6.2 Reclamant 1

Reclamant 1 heeft op 1 maart 2024 een zienswijze ingediend:

Aantasting privacy en uitzicht

Reclamant 1 woont op een hoekperceel, hier heeft hij een vrijstaande woning met bijgebouw en een zwembad. Het plangebied grenst deel aan de Hofstad en deels aan de Schootsedijk en grenst aan twee zijden van het perceel van reclamant 1. 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 reclamant 1. Dit heeft een ernstige aantasting van 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.

Reclamant 1 heeft onlangs een vergunning gekregen om een zwembad te realiseren in de 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.

Reclamant 1 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 reclamant 1 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 de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 1'. Er is dan ook geen reden om de woning niet daar te situeren.

Beantwoording: het realiseren van de nieuwe woning op locatie van het chalet wordt door de provincie als niet wenselijk beschouwd. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1 is ervoor gekozen om de nieuwe te realiseren woning op te schuiven naar het oosten. Hierdoor komt er een 'bufferzone' te liggen tussen het

perceel van reclamant 1 en de nieuw te realiseren woning waardoor de verstoring van het woon- en leefklimaat van reclamant 1 beperkt wordt.

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 reclamant 1 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.

Beantwoording: er is overeenstemming bereikt over de situering van de nieuwe woning. Reclamant heeft aangegeven zijn bezwaren in te trekken.

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 reclamant 1. 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 reclamant 1 vanwege bladval in zijn zwembad en schaduwhinder gedurende een deel van de dag. Reclamant 1 verzoekt daarom de boom op deze locatie te schrappen.

Beantwoording: er is overeenstemming bereikt over de situering van de nieuwe woning. Reclamant heeft aangegeven zijn bezwaren in te trekken.

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 100m² mag bedragen. Dat betekent dat er ter grootte van 140m² 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 gemaakt wordt zal dit de privacy en rust op het perceel van reclamant 1 op zeer negatieve wijze beïnvloeden. Zijn woon- en leefklimaat zal hierdoor op onaanvaardbare wijze verslechteren. Reclamant 1 verzoekt dan ook deze mogelijkheden in het bestemmingsplan te schrappen.

Beantwoording: er is overeenstemming bereikt over de situering van de nieuwe woning. Reclamant heeft aangegeven zijn bezwaren in te trekken.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hofstad 2a/Schootsedijk ong.. De situering van de nieuw te bouwen woning is gewijzigd, het landschappelijk inpassingsplan is gewijzigd en artikelen 4.5.2, 4.5.3 en 10.3 zijn geschrapt. De ruimte-voor-ruimtetitel is bij de stukken gevoegd.

Vanwege bovenstaande wijzigingen dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden.