

Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

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

Geachte raad,

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan Omgevingsplan - Vijfde wijzigingsronde (hierna: het plan) ligt tot en met 17 juni 2026 ter inzage. Op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Planbeschrijving

De gemeente heeft haar omgevingsplan gewijzigd. Dit is de zogenoemde 'vijfde wijzigingsronde'. In deze wijzigingsronde zijn 10 ontwikkelingen/wijzigingen opgenomen. Het gaat om de volgende ontwikkelingen/wijzigingen:

1. Noordkade te Veghel
2. Voorbolst 2 en 4 te Erp
3. Bunderdreef 2 en 2a te Sint-Oedenrode
4. Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode
5. Nieuwstraat 22 en 28 te Sint-Oedenrode
6. Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode
7. Ollandseweg ongenummerd naast 162 te Sint-Oedenrode
8. Vresselseweg 39 en 39a te Sint-Oedenrode
9. Derde wijziging Vangnetregeling Omgevingswet
10. Wijziging Omgevingsregeling NEN-normen bruidsschat

Vooroverleg

Over de diverse ontwikkelingen heeft eerder via ambtelijke weg uitgebreid overleg plaatsgevonden. De voor ons bekende uitkomsten van dat overleg hebben wij bij onze overwegingen ten aanzien van deze zienswijze betrokken.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: OV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking is getreden. Daarna hebben nog enkele wijzigingen plaatsgevonden die zijn opgenomen in de Algemene toelichting onder 13 (overzicht wijzigingsbesluiten omgevingsverordening noord-brabant) van de OV. De omgevingsvisie en de OV zijn te raadplegen via <https://www.brabant.nl/omgevingsverordeningnoordbrabant>.

Datum

15 juni 2026

Ons kenmerk

C2375379/6338150

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

Email

[Redacted]@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

15 juni 2026

Ons kenmerk

C2375379/6338150

Inhoudelijk standpunt

Wij zijn van mening dat de hierna te noemen ontwikkelingen zich op bepaalde punten nog onvoldoende verhoudt met de in de OV opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Hieronder geven wij aan welke onderdelen van het plan dit betreft en waar eventueel aanpassing en/of een nadere onderbouwing nodig is.

Voorbolst 2 en 4 in Erp

Op de locatie ten noordwesten van Erp wordt een melkveehouderij beëindigd, 2 bestaande bedrijfs-/plattelandswoningen worden omgezet naar burgerwoningen en er worden 2 woningen toegevoegd. De functieaanduiding intensieve veehouderij wordt verwijderd.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 5.14 Ov)

De ontwikkeling maakt twee nieuwe burgerwoningen mogelijk op grond van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Er is sprake van een passende locatie en als omgevingskwaliteit worden diverse maatregelen ingebracht als gevolg van de sanering van de melkveehouderij. Bedrijfsbebouwing en voorzieningen worden gesloopt, N-emissie worden ingeleverd en asbest wordt gesaneerd. Het overige bedrag wordt gestort in het gemeentelijke kwaliteitsfonds. Hieraan zijn 1.631,11 sloopmeters aan verbonden op grond van de gemeentelijke regeling.

Voor het intrekken van de N-emissie kan €15 per kg/N/Jaar worden ingebracht als omgevingskwaliteit. Deze documenten zijn aangeleverd en akkoord bevonden. Het enige document dat nog mist, is het document waaruit de feitelijke intrekking blijkt. Wij vragen de gemeente nogmaals dit document naar ons toe te sturen.

Aardkundige waarden (artikel 5.43 Ov)

Het perceel is gelegen in het aangeduide gebied 'Aardkundige waarden'. Een ontwikkeling in deze waarden is mede gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van deze waarden. Eerder zijn deze waarden niet benoemd.

De nieuwe bebouwing vindt binnen het bestaande agrarische bouwvlak plaats. Vanuit aardkundige waarden kan een ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak plaatsvinden. Omdat het in dit geval gaat om de ligging in het Peelrandbreukstelsel is het advies om een quickscan uit te voeren naar de ligging van de breuk. Daarnaast vragen wij de gemeente na te gaan of de boorbeschrijvingen van de uitgevoerde boringen in het bodemonderzoek aanwijzingen laten zien voor de ligging van een ondiepe breuk op de ontwikkellocatie. Aan weerszijden van de breuk kan sprake zijn verschillen in bodemopbouw, zetting en grondwaterstand. Het is aan te bevelen, in dat geval

Datum

15 juni 2026

Ons kenmerk

C2375379/6338150

bij de nieuwbouw de woningen of aan de ene zijde of aan de andere zijde van de breuk te situeren om problemen als gevolg van de breuk in de toekomst te voorkomen. Voor zover wij hebben kunnen achterhalen heeft de gemeente geen regels opgenomen in haar omgevingsplan voor aardkundige waarden in het Peelrandbreukstelsel. Wij adviseren daarom om regels op te nemen voor aardkundige waarden bij de wijziging van het omgevingsplan om aantasting van de breuken van het Peelrandbreukstelsel te voorkomen.

Via deze link is de informatie over het aardkundig waardevol gebied te vinden, inclusief de aanwijzingen voor in het omgevingsplan:

https://atlas.brabant.nl/documenten/milieu/bodem/aardkundige_waarden/gebiedsbeschrijving/43%20Peelrandbreukenstelsel.pdf

Jenne akkers 8 Sint-Oedenrode

Aan de Jenne akkers 8 Sint-Oedenrode wordt een schapenhouderij beëindigd, agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt een nieuwe woning toegevoegd.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 5.14 Ov)

De ontwikkeling maakt één nieuwe burgerwoning mogelijk op grond van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Er is sprake van een passende locatie en als omgevingskwaliteit worden diverse maatregelen ingebracht als gevolg van de sanering van de schapenhouderij. Bedrijfsbebouwing en voorzieningen worden gesloopt en N-emissie worden ingeleverd.

Er worden ook maatregelen opgevoerd die wij niet zien als omgevingskwaliteit in de zin van de Beleidsregel Omgevingsrecht NB hoofdstuk 7. Wij hebben deze opmerkingen diverse keren gemaakt in het vooroverleg.

- In de rekenmodule worden landschapselementen opgevoerd voor een bedrag van € 25.605,02. Artikel 7.1.2. van de Beleidsregel Omgevingsrecht NB heeft een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling uitgesloten als maatregel. Dit wordt gezien als basis inspanning bij een ruimtelijke ontwikkeling.
 - o Gezien de landschappelijke inpassing kunnen wij geen onderscheid maken in deze basisinspanning en landschapselementen. Er is weliswaar gewerkt met een aanduiding landschapselementen, maar inhoudelijk gezien zijn deze maatregelen niet aan te merken als extra landschapselementen.
 - o De wadi die wordt aangelegd komt voort uit een compensatie doordat er verharding wordt aangelegd. Deze stapeling van regelingen mogen ook niet worden ingezet.
 - o Daarnaast is er een berekening kwaliteitsverbetering opgesteld voor het vergroten van bijgebouwen boven de 500m². Dit is een aparte regeling naast het maatwerk met doel

Datum

15 juni 2026

Ons kenmerk

C2375379/6338150

omgevingskwaliteit. In de berekening voor kwaliteitsverbetering is de afwaardering van agrarisch naar natuur opgenomen. De kosten voor de landschappelijke inpassing worden opgevoerd voor de maatwerkwoningen en worden ingezet voor het meer m2 aan bijgebouwen toestaan. Deze regelingen worden wederom gestapeld en is niet toegestaan. Daarnaast worden advieskosten opgevoerd in de berekening. Dit is ook niet toegestaan.

- Naast de maatregelen wordt er een bedrag van € 45.826,48 gestort in het gemeentelijke kwaliteitsfonds. Hieraan zijn geen sloopmeters gelabeld zoals bij de ontwikkeling aan de Voorbolst 2 en 4 in Erp. Wij vragen de gemeente dezelfde methodiek toe te passen. Hiermee zal worden voldaan aan de voorwaarden uit artikel 7.1.5. lid 2 Beleidsregel Omgevingsrecht NB.

Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode

Aan de Nieuwstraat nr. 22 en nr. 28 te Sint-Oedenrode is een veehouderij omgeschakeld naar een paardenhouderij. De verschillende vergunningen die verleend zijn en een vormverandering van het bouwvlak worden verwerkt in het omgevingsplan.

Overig agrarisch bedrijf (artikel 5.73 Ov)

Het is mogelijk om een veehouderij om te laten schakelen naar een (productiegericht) paardenhouderij. Dit is mogelijk tot een omvang van een bouwperceel van 1,5 hectare. Het bouwvlak is gemaximeerd op 1,5 hectare, echter dienen voorzieningen behorend bij de paardenhouderij ook gelegen te zijn binnen de 1,5 hectare.

Bouwperceel is namelijk als volgt gedefinieerd in bijlage 1 van de Omgevingsverordening:

“aaneengesloten virtueel of aangeduid vlak, waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, en dat bestaat uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.”

Een aantal voorzieningen ligt buiten het bouwvlak. Het gaat om de rijbak aan de westzijde van het perceel, de paddocks aan de noordzijde en de paardenweide aan de oostzijde. De rijbak aan de westzijde is reeds vergund door middel van een afwijkvergunning. De paardenweide aan de oostzijde zijn ook rechtstreeks toegestaan. De paddocks aan de noordzijde liggen buiten het bouwvlak, zijn o.i. nog niet vergund en overschrijden daarmee de maximale maatvoering van 1,5 hectare.

Datum

15 juni 2026

Ons kenmerk

C2375379/6338150

Wij verzoeken de gemeente om het bouwvlak/bouwperceel in overeenstemming te brengen met de maximale grootte van 1,5 hectare.

Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode

Waar het omgevingsplan op de locatie al kleinschalig kamperen toelaat, wordt de zorginstelling met recreatie geëxploiteerd onder de naam Donkershoeve. Er is een initiatief om de daarbij horende camping uit te breiden met 11 recreatiewoningen (blokhutten) en een campinggebouw met groepsaccommodatie. Er zijn onder andere een groter bouwvlak, 2e inrit en landschappelijke inpassing nodig bij het initiatief. De locatie behoudt het gecombineerd gebruik van zorg en recreatie. Eén en ander bevindt zich net ten westen van de kern Sint-Oedenrode.

Aardkundige waarden (artikel 5.43 Ov)

Het perceel is gelegen in het aangeduide gebied 'Aardkundige waarden'. Een ontwikkeling in deze waarden is mede gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van deze waarden. Eerder zijn deze waarden niet benoemd.

In de motivering ontbreekt een onderbouwing dat de aardkundige waarden niet onevenredig worden aangetast, ook is geen aardkundig onderzoek of quickscan uitgevoerd. Relevant voor de ontwikkeling zijn:

1. reliëfverschillen samenhangend met de aardkundige waarden niet ver- of afgraven, ophogen/ontgronden, met name de natuurlijke overgang rivierdal-dekzandlandschap.
2. Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur mag niet ten kost gaan van de kenmerkende landschapsstructuren en zichtrelaties
3. Historische bolle akkers en historische beemdenpercelering mogen niet worden aangetast. Vanuit cultuurhistorie en landschap is aan punt 2 en 3 enige aandacht, maar dan niet vanuit aardkundig perspectief.

Het 1e punt komt niet in de onderbouwing terug. Ten aanzien van punt 1 is het advies om de ontwikkeling (zo veel als mogelijk) uit te voeren zonder graafwerkzaamheden, ophoging of egalisering en als er wel dergelijke werkzaamheden noodzakelijk zijn te onderbouwen dat dit geen onevenredige aantasting is.

Ollandseweg ongenummerd naast 162 Sint-Oedenrode

Op het perceel Ollandseweg ongenummerd naast nummer 162 in Sint-Oedenrode wordt één burgerwoning toegevoegd op maagdelijke grond. Deze ontwikkeling is gebonden aan een eerder positieve principebeoordeling van het toenmalige college van de gemeente Sint-Oedenrode.

Datum

15 juni 2026

Ons kenmerk

C2375379/6338150

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 5.14 Ov)

De ontwikkeling maakt één nieuwe burgerwoning mogelijk op grond van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Er is sprake van een passende locatie en het gehele bedrag aan omgevingskwaliteit wordt gestort in het gemeentelijke kwaliteitsfonds. Aan dit bedrag is geen labeling gekoppeld waaraan deze gelden worden besteed. De gemeente kan hieraan sloopmeters labellen zoals bij de ontwikkeling aan de Voorbolst 2 en 4 in Erp. Wij vragen de gemeente dezelfde methodiek toe te passen. Hiermee zal worden voldaan aan de voorwaarden uit artikel 7.1.5. lid 2 Beleidsregel Omgevingsrecht NB.

Vergroting van het woonperceel

Het woonperceel bedraagt 2.800m². Dit betekent dat vanuit de Brabantbrede afspraken een berekening is vereist inzake kwaliteitsverbetering van het landschap, de zogenaamde categorie 3 berekening. Deze investering is ook uitgewerkt in de landschappelijke inpassing. Het betreft een investering van € 7.180,-. De voorgestelde maatregelen en invulling van deze berekening bestaan voor een groot deel uit erfmaatregelen. Dit zijn maatregelen die het erf van initiatiefnemer fraai maken, maar zien niet op kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit geldt ook voor het schapenraster. Deze maatregelen zien wij dan ook niet als kwaliteitsverbetering van het landschap. De poel die wordt opgevoerd is noodzakelijk vanuit een compensatie die wordt gevraagd bij het aanleggen van verharding. Deze stapeling van regelingen is niet toegestaan. Wij verzoeken u de kwaliteitsverbetering van het landschap nader uit te werken.

Advies

Wij verzoeken u om het plan, onder andere op het hiervoor genoemde onderdeel of de genoemde onderdelen, in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de OV die daarop van toepassing zijn.

Datum

15 juni 2026

Ons kenmerk

C2375379/6338150

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



,
projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.