

Datum raad	24 september 2026	Zaaknummer	3146015
Datum college	25 augustus 2026		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening, mobiliteit, openbaar gebied, duurzaamheid J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Advies vergunning woningbouwontwikkeling Elschotseweg – Hopstraat Schijndel		

Samenvatting

Voor de locatie gelegen tussen de Elschotseweg, Hopstraat en Hopveld in Schijndel is een initiatief voor woningbouwontwikkeling. Het betreft een herontwikkeling van het perceel waarbij 17 nieuwe woningen worden opgericht. In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'. De beoogde toevoeging van 17 woningen binnen het projectgebied is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' en binnen het Omgevingsplan gemeente Meierijstad.

Het plan is besproken aan de omgevingstafel en van advies voorzien. Met dit voorstel wordt geadviseerd in principe medewerking te verlenen aan dit ruimtelijke initiatief door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van art. 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet. Op grond van het 'Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad' is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen

Behandeling in commissie

17 september 2026

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van het voornemen van ontwikkelaar WeDo om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de herontwikkeling van de locatie Elschotseweg / Hopstraat te Schijndel;
2. Vooruitlopend op de formele aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Waarom naar de raad

In de procedure voor de buitenplanse omgevingsactiviteit is een bindend advies van uw raad nodig op grond van artikel 16.15a Ow en het Besluit adviesrecht Bopa Gemeente Meierijstad.

Eerder genomen besluiten

--

Aanleiding

Voor de locatie aan Elschotseweg 72 in Schijndel is een initiatief voor woningbouwontwikkeling. Het voornemen is om 17 woningen te bouwen, inclusief bijbehorende infrastructurele (parkeer- en verkeers)voorzieningen en groen- en landschapsinrichting. De locatie waarop de woningbouw plaatsvindt is binnenstedelijk en thans niet bebouwd, met uitzondering van een aanwezige schuur. In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming Tuin en gedeeltelijk de bestemming Wonen. De beoogde toevoeging van 17 woningen binnen het projectgebied is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' en binnen het Omgevingsplan gemeente Meierijstad.

Met dit voorstel adviseren wij het college in principe medewerking te verlenen aan dit ruimtelijke initiatief door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van art. 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet. Op grond van het 'Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad' is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan het stedenbouwkundig kader

De ontwikkeling is gelegen binnen de kern van Schijndel. Door herontwikkeling van het perceel wordt het gebied tot aan de Hopstraat meer ingericht als woongebied. In zowel de Structuurvisie Ruimte Schijndel als de Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel is het gebied aangewezen als woongebied. Een herinrichting van het volledige gebied naar wonen is daarmee in lijn. Het biedt de ruimte om binnen de kern een gevarieerd woningbouwprogramma toe te voegen, conform de nog aanwezige vraag in Schijndel naar nieuwe woningbouwplannen.

Aan de overzijde van de Hopstraat is een voornamelijk open gebied welke is aangeduid als 'groene wig' in de Structuurvisie Ruimte en Ruimtelijke Bouwsteen. De inrichting van de planlocatie met de ruimere percelen aan de Hopstraat sluit hier goed op aan en omdat de ontwikkeling niet aan de overzijde van de Hopstraat komt blijft deze groene wig in stand.

1.2 Het plan voldoet aan de Woonzorgvisie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de woonzorgvisie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Schijndel. Er worden 17 woningen toegevoegd voor een gevarieerde doelgroep. De woningen zijn verdeeld in de volgende prijsklassen:

- 5 sociale huur
- 1 sociale koop
- 2 middeldure huur (evt. om te zetten naar 1 sociale koop en 1 middel dure koop)
- 4 middeldure koop
- 5 vrije sector koop

Hiermee wordt voor ongeveer 30 procent sociale huur en een voor ongeveer 70 procent betaalbaar programma gerealiseerd.

1.3 Het plan voldoet aan de huidige parkeernorm

Op basis van de Nota Parkeernormen is een parkeernorm van 27 parkeerplaatsen in het plangebied. Er zijn op dit moment meer parkeerplaatsen ingetekend dus er is een overschot aan parkeerplaatsen ingetekend. Er zal nog worden bekeken of er parkeerplaatsen komen te vervallen zodat andere functies zoals meer groen of meer waterberging kunnen worden toegevoegd. Daarnaast moeten sommige parkeerplaatsen nog iets verbreed worden. Hier volgt nog een aangepast ontwerp waarin dit is meegenomen.

1.4 Een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie is aangetoond

Het ter plaatse geldende omgevingsplan staat de ontwikkeling niet toe. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door middel van de ingediende onderbouwing BOPA en bijbehorende stukken is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond. Tevens heeft initiatiefnemer het plan besproken met de naaste omgeving. Beoordeeld is dat het plan nu voor een adviesvraag voldoende uitgewerkt is. Wel zal er richting een definitieve aanvraag van de vergunning nog een aantal zaken verder worden uitgewerkt. In ieder geval de onderdelen groen, waterberging, ecologie, parkeren en archeologie worden nog nader uitgewerkt. Een vergunning zal pas worden verleend indien alle benodigde stukken volledig zijn aangeleverd en als volledig zijn beoordeeld.

Verder is er een groenbalans aangeleverd welke is opgesteld door de ontwikkelaar. Hieruit volgt dat er in de huidige situatie meer groen aanwezig is ten opzichte van de toekomstige situatie. Gezien de huidige situatie van het plangebied, bijna volledig onverhard, is dit niet verrassend. De ontwikkeling zorgt ter plaatse voor extra verharding maar is wel een binnenstedelijke locatie waar het toevoegen van woningen passend is binnen de beleidskaders. Door hier te ontwikkelen is het mogelijk om binnen de kern woningen toe te voegen waarbij de aan de overkant van de Hopstraat gelegen groene wig in stand blijft. En heeft de ontwikkeling zo min mogelijk impact op de groenstructuur binnen de kern.

1.5 De kosten worden contractueel verhaald

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal, nadeelcompensatie en inrichtings- en realisatie-eisen worden vastgelegd. Dit is een wettelijke plicht volgend uit de Omgevingswet.

2.1 Het bindend advies van de gemeenteraad is een voorwaarde om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen

Met het verzoek om bindend advies aan de gemeenteraad wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow en 16. 15a Ow. De raad kan een positief advies geven indien uit de onderbouwing bij

de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies en locaties. Met het positief advies (onder voorwaarden van een definitieve ruimtelijke onderbouwing waarin wordt voldaan aan een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('eftal') stemt de raad in met het ruimtelijke kader voor de vergunning en is conform artikel 2.1 besluit adviesrecht bopa gemeente Meerijstad geen advies van de raad meer benodigd nadat de formele aanvraag is ingediend.

Kanttekeningen

2.1 Zonder positief bindend advies van de gemeenteraad moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd

Wanneer er geen positief advies door de raad wordt gegeven, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden. Hier zullen wel argumenten aan ten grondslag moeten liggen op het gebied van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Relatie met Toekomstvisie Meerijstad 2040

Ambities uit toekomstvisie	Toelichting
Betaalbaar wonen voor iedereen: verstedelijking en dorpse gemoedelijkheid gaan hand in hand	In de ontwikkeling worden 17 woningen toegevoegd in een divers programma wat in lijn is met de Woonzorgvisie. De woningbouwlocatie is gelegen binnen de kern van Schijndel, op de locatie is verdere verstedelijking mogelijk. De ontwikkeling gaat in hand met behoud van de landschappelijke waarden in Schijndel. Er is aandacht geweest voor de structuur aan de Hopstraat.
Gezonde en veilige leefomgeving: een sterk groen raamwerk voor ontmoeten en bevorderen van gezondheid	Ten opzichte van de bestaande situatie komt er in het plangebied meer verharding terug. Er komt wel meer openbaar gebied terug waar groen en waterberging in gerealiseerd wordt en die de mogelijk biedt tot ontmoeten.
Klimaatbestendig en biodiversiteit: verbonden klimaatadaptief	In de ontwikkeling wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met een klimaatadaptieve inrichting door middel van het realiseren van groen en waterberging.

Communicatie & participatie

Nadat het college een besluit heeft genomen zullen de initiatiefnemers hierover worden geïnformeerd. Het advies van de gemeenteraad maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het omgevingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in het Gemeenteblad, het omgevingsloket (regels op de kaart) en op www.overheid.nl.

Het nu voorliggende plan is het resultaat van de beoordeling van een verzoek om vooroverleg. De planontwikkeling is besproken in de fase omgevingstafel en uitgezet voor advisering. Daarnaast is er een omgevingsdialoog gehouden. Hierin is een informatieavond georganiseerd is en vervolgens is vervolgp participatie georganiseerd. In bijlage 11 is een samenvatting gegeven van

deze bijeenkomsten en welke planaanpassingen zijn gedaan. Op basis van de input van omwonenden zijn nog enkele planaanpassingen doorgevoerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning en het advies van de raad heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Kostenverhaal en nadeelcompensatie zijn contractueel (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer geregeld.

Planning

Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld. Hierbij moet het advies van de raad in acht worden genomen, het gaat om een bindend advies.

Rechtsbescherming

Het college beslist over de omgevingsvergunning. De vergunning wordt verleend met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en (hoger) beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie

Zie onder planning.

Bijlagen

- 1) BOPA ETFAL plan Elshotseweg 72 Schijndel
- 2) Inrichtingstekening
- 3) Tekeningen woningen
- 4) Groenbalans
- 5) Bijlage 1 - Situatietekening
- 6) Bijlage 2 – Landschappelijke inpassing
- 7) Bijlage 2.1 Boomeffectanalyse
- 8) Bijlage 3 – Quickscan milieuaspecten
- 9) Bijlage 4 – Archeologisch onderzoek
- 10) Bijlage 5 – Quickscan natuur
- 11) Bijlage 5.1 – PvA Nader onderzoek flora en fauna
- 12) Bijlage 6 – Stikstofrapport
- 13) Bijlage 7 – Weging van het waterbelang
- 14) Bijlage 7.1 Geohydrologisch onderzoek
- 15) Bijlage 8 – Bodem- en asbestonderzoek
- 16) Bijlage 9 – Onderzoek wegverkeerslawaaï
- 17) Bijlage 10 – Parkeerbalans
- 18) Bijlage 11 - Verslag omgevingsdialoog

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 augustus 2026

Gelet op artikel 16.15a Ow

Besluit gemeenteraad

1. Kennis te nemen van het voornemen van ontwikkelaar WeDo om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de herontwikkeling van de locatie Elschotseweg / Hopstraat te Schijndel;
2. Vooruitlopend op de formele aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 september 2026

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij