

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

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Geachte raad,

Het ontwerpbesluit 4^e wijzigingsronde omgevingsplan (hierna: het plan) ligt tot en met 2 januari 2026 ter inzage. In overleg hebben wij aangegeven uiterlijk 15 januari 2026 u van een inhoudelijke reactie te voorzien. Op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Planbeschrijving

De locatieontwikkelingen vinden hun aanleiding in de volgende initiatieven:

- a. [redacted] te [redacted] vindt een omvorming van bedrijfsactiviteiten plaats. Een agrarisch bedrijf met champignonkweek ontwikkelt zich tot opslag en kleinschalige, niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.
- b. [redacted] te [redacted] vindt een omvorming van bedrijfsactiviteiten plaats. Een tuinbouwbedrijf ontwikkelt zich tot statische opslag en zzp-activiteiten: agrarisch loonwerk en reparaties.
- c. [redacted] te [redacted], dat is bij Wijbosch, wordt een veehouderij beëindigd, krijgt de bedrijfswoning een reguliere woonfunctie en wordt een tweede woning toegevoegd.
- d. [redacted] te [redacted] worden wonen en zorg gecombineerd en hiervoor is een passende planologische regeling nodig.
- e. [redacted] te [redacted] wordt een ruimte-voor-ruimtewoning toegevoegd op een nog agrarisch bestemmingsvlak grenzend aan een vlak dat al eerder is herbestemd van agrarisch tot wonen.
- f. [redacted], [redacted] worden activiteiten omgevormd. Op de drie locaties vervalt veehouderij, aan de [redacted] wordt een woonfunctie ontwikkeld en voor het overige blijft landbouw mogelijk.
- g. [redacted] te [redacted] wordt een veehouderij omgevormd tot lichtere bedrijfsactiviteiten, waarbij de ondernemer op de locatie blijft wonen.

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[redacted] [redacted]

Telefoon

Email

[redacted]@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

- h. [redacted] te [redacted] is de veehouderij beëindigd, krijgt de voormalige bedrijfswoning een reguliere woonfunctie en wordt een woning toegevoegd.
- i. [redacted] te [redacted] is de veehouderij beëindigd en krijgen de twee bedrijfswoningen een reguliere woonfunctie.
- j. [redacted] te [redacted] worden agrarische activiteiten geleidelijk afgebouwd en vindt een boerderijsplitsing plaats.
- k. [redacted] te [redacted] vindt een herbestemming plaats. Een agrarisch bedrijf bij Eerde wordt beëindigd en zijn langgevelboerderij, de bedrijfswoning, wordt gesplitst tot twee reguliere woningen.
- l. [redacted] te [redacted], dat is aan de noordzijde van Mariaheide, vindt in samenhang met de vermindering van agrarische bedrijvigheid een boerderijsplitsing plaats. Het initiatief ziet op twee woningen in plaats van de huidige, ene bedrijfswoning.

Welstand

De voorgestelde aanpassing van de bruidsschat met betrekking tot welstand vindt haar aanleiding in een van de politiek-bestuurlijke ambities voor deze bestuursperiode. Deze aanpassing van de bruidsschat maakt onderdeel uit van de korte-termijn-actualisatie van het welstandsbeleid.

Agrarische aanlegactiviteiten Sint-Oedenrode

De voorgestelde aanpassing van beoordelingsregels voor aanvragen omgevingsvergunning agrarische aanlegactiviteiten in Sint-Oedenrode vindt haar aanleiding in een langlopend geschil over twee (aanvankelijk drie) aanlegvergunningen. Deze aanpassing sluit aan bij uw verweer in de lopende hogerberoepszaak en is gericht op het voorkomen van problemen bij toekomstige vergunningen in dit landelijk gebied.

Gebiedsontwikkelingen

- Het project Locht - Olland te Sint-Oedenrode betreft woningbouwontwikkeling op agrarische gronden tussen de Locht en de Pastoor Smitsstraat in Olland. Het bouwplan telt eenentwintig woningen, zowel sociale huur- als verschillende koopwoningen.
- Het project Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode houdt in dat het sportveld aan de noordzijde van Boskant wordt herontwikkeld met woningbouw. Het

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

bouwplan telt negenentwintig woningen, zowel sociale huur- als verschillende koopwoningen.

- Het dubbelproject Putsteeg - Schootsestraat te Schijndel richt zich op locaties aan de Putsteeg (De Heu; circa tweeënzestig woningen) en de Schootsestraat (Schootse Veld; circa drieënzeventig woningen).
- Het project Het Hooghekke te Schijndel houdt in dat een paardenhouderij wordt herontwikkeld tot een nieuwe woonbuurt aan de rand van de kern. Het bouwplan omvat maximaal driehonderddertig woningen, deels appartementen.

Vooroverleg

Over het concept-plan heeft eerder via ambtelijke weg 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 inwerking 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>.

Inhoudelijk standpunt

Wij zijn van mening dat het plan zich 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.

Inhoudelijke reactie per locatie

Het agrarisch bedrijf wordt gesaneerd, de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er wordt één extra burgerwoning mogelijk gemaakt o.g.v. maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (5.14 Ov). Ook wil men in gezamenlijkheid 400 m² laten staan. En hierin (voor een deel?) statische opslag toestaan.

- Is de omzetting naar permanent grasland (als maatregel opgenomen in de tabel voor maatwerk omgevingskwaliteit) voldoende geborgd? Het gaat om bijna € 49.000,-. Dat is een fors bedrag. Er zit nog steeds geen

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

duidelijke kaart bij. Is er een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen?

- De voorgestelde landschapsmaatregelen die opgevoerd worden in het kader van maatwerk beoordelen wij als discutabel. Het heeft een beperkte toegevoegde waarde voor het landschap en volgt ook niet uit een landschapsplan.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Wonen en zorg gecombineerd en hiervoor is een passende planologische regeling nodig.

Wijzingsplan

Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid voor het huisvesten van 3 of 4 jong volwassenen, het betreft drie woonvoorzieningen (gemeente ziet het als mantelzorg). De jong volwassenen stromen uiteindelijk door naar reguliere woningen. Hiervoor wordt een bijgebouw van 400 m² opgericht. Dit overschrijdt het maximaal aantal m² aan bijgebouwen.

Naar ons idee gaat de gemaakte vergelijking met mantelzorg niet op, omdat bij mantelzorg het tijdelijk is en de situatie uiteindelijk beëindigd wordt. Hier komen steeds nieuwe jong volwassenen in te wonen. Dat betekent dat er 3 nieuwe zelfstandige woningen worden opgericht zonder tegenprestatie in omgevingskwaliteit.

Daarnaast wordt een tijdelijke vergunning voor de opvang van 5 kinderen omgezet naar permanent. De boerderij is groter dan de toegestane 750 m², namelijk 1822 m². Dit is overigens de bestaande boerderij. Een toetsing aan het provinciaal beleid ontbreekt.

Er zit een schets bij voor de inpassing maar deze is niet gebaseerd op een landschapsanalyse. Daarnaast betreft het een categorie 3 ontwikkeling vanwege de vergroting van de woonbestemming. Hiervoor is een berekening noodzakelijk.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Op de drie locaties vervalt de aanduiding veehouderij, aan de [redacted] wordt een woonfunctie ontwikkeld en voor het overige blijft landbouw mogelijk

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

Wijzigingsplan:

De uitgangspunten van het plan zijn met ons besproken. De kwaliteitsverbetering van het landschap is daarbij niet aan de orde geweest. Voor wat betreft de berekening voor categorie 3 valt op dat met een erg laag bedrag voor wonen wordt gerekend. Gebruikelijk is rond de € 250,-. Wij zijn dus benieuwd waar dit bedrag op gebaseerd is.

Daarnaast worden onder andere in de offerte man uren opgevoerd, maar ook beheer en onderhoud van 10 jaar. Dat is niet mogelijk. Kortom de berekening voor de kwaliteitsverbetering vraagt nog aanpassingen en verbeteringen. Zo wordt waterberging opgevoerd, terwijl die noodzakelijk is vanuit andere wetgeving. Veel voorgestelde maatregelen hebben het karakter van erfinrichting. We missen ook een landschapsanalyses. Graag treden wij met u in overleg over hoe de kwaliteitsverbetering op de juiste manier bereikt kan worden.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Een veehouderij wordt omgevormd tot lichtere bedrijfsactiviteiten, waarbij de ondernemer op de locatie blijft wonen.

Wijzigingsplan

In de berekening kwaliteitsverbetering landschap wordt vermeld dat er maar 805 m² aan bedrijfsbebouwing wordt toegestaan. We zien op de tekening echter ook nog een bedrijfsgebouw van 360 m² voor een machineberging. De berekening lijkt hierdoor niet te kloppen. In het verlengde daarvan zijn de voorgestelde landschappelijke maatregelen ook niet toereikend.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Worden agrarische activiteiten geleidelijk afgebouwd en vindt een boerderijsplitsing plaats.

Wijzigingsplan

De splitsing wordt mogelijk gemaakt met aankoop van titel. Daarnaast worden er diverse opstallen gesloopt en het bouwperceel verkleind. Ook wordt het perceel landschappelijke ingepast.

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

De landschapsanalyse ontbreekt bij de kwaliteitsverbetering van het landschap en die zal dus nog toegevoegd moeten worden.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

[REDACTED]

Een agrarisch bedrijf bij Eerde wordt beëindigd en de langgevelboerderij, de bedrijfswoning, wordt gesplitst tot twee reguliere woningen

Wijzigingsplan

Het pand is een karakteristieke boerderij. Dat betekent dat splitsing plaatsvindt op basis van 5.14 OV. Hiervoor is het noodzakelijk dat de rekenmodule maatwerk voor omgevingskwaliteit wordt ingevuld. Deze is niet opgenomen bij het plan en wel vereist.

Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap ziet deze op erfinrichting in plaats van verbetering van het landschap. In het kader van kwaliteitsverbetering kan dit niet worden opgevoerd.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

[REDACTED]

In samenhang met de vermindering van agrarische bedrijvigheid vindt een boerderijsplitsing plaats.

Wijzigingsplan

De rekenmodule van het maatwerk is niet ingevuld. Dat is wel vereist. De berekening zelf lijkt overigens te kloppen.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Inhoudelijke reactie op de gebiedsontwikkelingen

Algemene reactie wonen

De projecten zijn opgezocht in Juno en alle projecten staan daarin vermeld, de detaillering van de projecten laat echter wel te wensen over. Op dit moment kunnen wij niet zien of aan de betaalbaarheidsvereisten wordt voldaan. Graag ontvangen wij hierover aanvullende informatie. Deze opmerking geldt overigens voor alle plannen in Meijerijstad, ze zijn opgevoerd in Juno met aantallen alleen niet voorzien van een programma.

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

Planologisch/juridische reactie

- Artikel 5.55 OV wordt onderbouwd, maar het gaat hier om 5.56. Dat betekent onder andere dat duidelijk gemotiveerd moet worden dat het regionaal is afgestemd, maar vooral dat met deze ontwikkeling Olland duurzaam wordt afgerond. Je kunt een kern niet tweemaal aan dezelfde zijde afronden dus dat zal vooral gemotiveerd moeten worden en ontbreekt nu volledig. De onderbouwing op basis van art. 5.56 zal dus moeten worden toegevoegd.
- Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering wordt aangegeven dat 1% niet volledig in het plangebied kan landen. Maar het is onduidelijk beschreven waar de 1% dan wel landt. Voor de kwaliteitsverbetering is de afronding aan de zuidzijde nog wel een aandachtspunt. Landschappelijk wordt dit maar zeer beperkt tot niet ingepast. Om goed af te kunnen ronden en een duidelijk overgang tussen stedelijk en landelijk gebied te realiseren, is een inpassing hier wel noodzakelijk.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Sportveld Boskant

- Artikel 5.55 wordt onderbouwd, maar het gaat hier om 5.56 OV. Dat betekent onder andere dat duidelijk gemotiveerd moet worden dat het regionaal is afgestemd, maar vooral dat met deze ontwikkeling Olland duurzaam wordt afgerond. De onderbouwing op basis van art. 5.56 zal dus moeten worden toegevoegd.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Hooghekke

- De provinciale toetsing wordt gebaseerd op artikel 5.56. Maar niet wordt onderbouwd/getoetst in de toelichting hoe de duurzame afronding plaatsvindt en of de plannen regionaal zijn afgestemd.
- Hoewel de voorgestelde kwaliteitsverbetering van het landschap voorstelbaar is en ook eerder akkoord op is gegeven, wordt de koppeling met een landschapsanalyse gemist. Graag dit nog aanvullen.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

Putsteeg

- In het verleden is akkoord gegeven op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Alleen wordt de koppeling met een landschapsanalyse gemist. Graag dit nog aanvullen.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Schootsestraat

- Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt de landschapsanalyse gemist. Daarnaast zijn een deel van de voorgestelde maatregelen stedelijk groen/geen kwaliteitsverbetering buitengebied. Hierbij gaat het om het populierenbosje en een deel van de aanplant van de boomgroepen nabij de waterberging. Dit kan niet meegenomen worden als kwaliteitsverbetering van het landschap. De voorgestelde maatregelen zullen dus nog moeten worden aangepast en aangevuld.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud en borging voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Goed woon- en leefklimaat

De ontwikkeling in Olland is risicovol. Het maakt eigenlijk niet uit waar gebouwd wordt, heel Olland zit in de 1 km invloedssfeer van 2 geitenhouderijen. Ons advies in een dergelijke situatie is dat u advies vraagt van de GGD en het gezondheidsrisico serieus afweegt versus het belang van woningbouw. Hierbij zou u zich er mede bewust van moeten zijn dat het risico het grootst is bij kwetsbare mensen (ouderen, kleine kinderen = gezinnen).

Ter plaatse van de Schootsestraat in Schijndel is een woningbouwontwikkeling voorzien van 73 woningen;

- westkant Schijndel, cirkeltje op kaart (zie hieronder) is Schootsestraat. De geitenhouderij in Schijndel ligt aan de Oetelaarsestraat. De blauwe cirkel is de grens van 1 km rond de geitenbedrijven. Deze ligt op afstand van de woningbouwlocatie (oostzijde Schootsestraat, tegen de rand van de bebouwing Schijndel)

Ter plaatse van de [REDACTED] in [REDACTED] een is een woningbouwontwikkeling voorzien van maximaal 330 woningen;

- Zuidoostkant Schijndel, geen geitenhouderij in de buurt

In Olland ten oosten van de Pastoor Smitsstraat en ten zuiden van de Roest, de gemeente Meierijstad is een woningbouwontwikkeling voorzien van maximaal 21 woningen met bijbehorende voorzieningen;

- We gaan er vanuit dat dit het omgevingsplan de Locht is aan de noordkant van Olland. Hier zitten 2 geitenhouderijen. De locatie (heel Olland) ligt binnen de 1 km zone van beide geitenhouderijen. In de gebiedsvisie vinden

we niets terug over de relatie locatiekeuze, gezondheid, geitenhouderij, algemeen belang van de woningbouw.

Wij verzoeken u de bovenstaande punten qua inhoud voorafgaand aan de vaststelling van dit Omgevingsplan aan te vullen en aan te tonen.

Ter plaatse van het voormalige sportveld in Boskant ten westen van de Populierenlaan, de gemeente Meierijstad is een woningbouwontwikkeling voorzien van maximaal 29 woningen met bijbehorende voorzieningen.

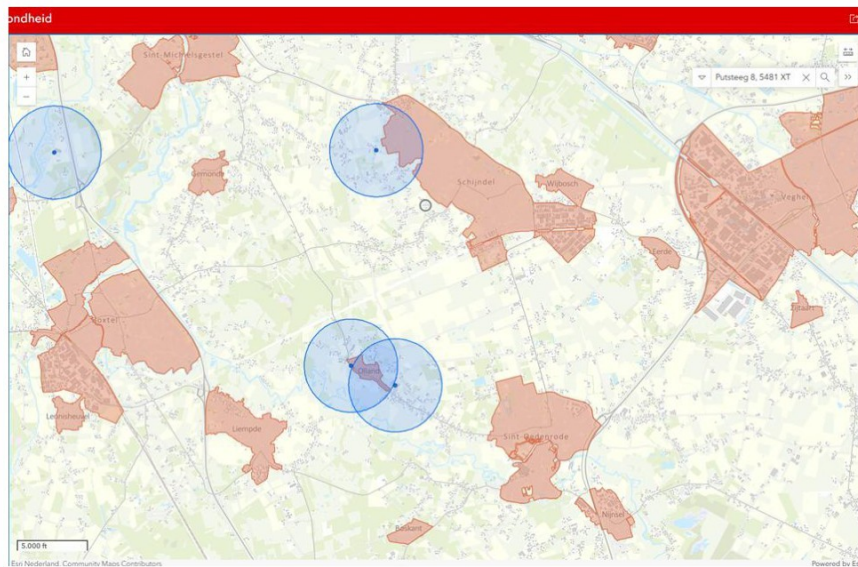
- westkant Boskant, geen geitenhouderij

Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628



Datum

15 januari 2026

Ons kenmerk

C2365980/6257628

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

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



[Redacted name],

projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.