

Datum raad 5 maart 2026

Zaaknummer 3013988

Datum college 3 februari 2026

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Voorstel tot wijziging van het omgevingsplan (4e wijzigingsronde)

Samenvatting

Halfjaarlijks wijzigen we het omgevingsplan van Meierijstad. In deze vierde wijzigingsronde gaat het om negentien verschillende wijzigingen. Dat zijn zeventien locatie- en gebiedsontwikkelingen, waaronder de woningbouwontwikkelingen Locht - Olland, Sportveld - Boskant, Putsteeg en Schootsestraat te Schijndel en Het Hooghekke te Schijndel. Verder wordt er een regel van een bestemmingsplan verbeterd en wordt het recent geactualiseerde welstandsbeleid verwerkt in het omgevingsplan. Op het ontwerp dat eerder ter inzage lag, zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van ontvangen reacties worden enkele aanpassingen voorgesteld. Ook worden er ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

TiMM 8. Ruimtelijke ontwikkeling en wonen.

Behandeling in commissie

26 februari 2026.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

Het omgevingsplan te wijzigen (4^e wijzigingsronde) conform bijgevoegd technisch wijzigingsbesluit.



Waarom naar de raad

Het wijzigen van het omgevingsplan is een raadsbevoegdheid.

Eerder genomen besluiten

Uw agendacommissie stemde op 20 november 2025 in met de agendering van dit voorstel uit onze vergadering van 3 februari 2026 voor toch deze cyclus.

<https://meerijstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/1e0e5fba-9d2c-4bdd-8189-12e9815a1f97>

Sinds de terinzagelegging van het ontwerp in november is een reeks documenten beschikbaar, zodat uw leden zich desgewenst al konden voorbereiden op de behandeling.

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-505056.html>

Aanleiding

De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan vindt haar aanleiding in een reeks initiatieven, een eigen beleidsactualisatie en gerechtelijke procedures. Deze vierde wijzigingsronde van het omgevingsplan behandelt het volgende:

1. Aan de Groothes 13 te Erp vindt een omvorming van bedrijfsactiviteiten plaats. Een agrarisch bedrijf met champignonkweek ontwikkelt zich tot opslag en kleinschalige, niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.
2. Aan het Kraanmeer 29 te Erp vindt een omvorming van bedrijfsactiviteiten plaats. Een tuinbouwbedrijf ontwikkelt zich tot statische opslag en zzp-activiteiten: agrarisch loonwerk en reparaties.
3. Aan de Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel, dat is bij Wijbosch, wordt een veehouderij beëindigd, krijgt de bedrijfswoning een reguliere woonfunctie en wordt een tweede woning toegevoegd.
4. Aan de Putsteeg 8 te Schijndel worden wonen en zorg gecombineerd en hiervoor is een passende planologische regeling nodig.
5. Aan de Espendonk 15 te Sint-Oedenrode wordt een ruimte-voor-ruimtewoning toegevoegd op een nog agrarisch bestemmingsvlak grenzend aan een vlak dat al eerder is herbestemd van agrarisch tot wonen.
6. Aan de Weievenseweg 30, Jekschotstraat 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode worden activiteiten omgevormd. Op de drie locaties vervalt veehouderij, aan de Lieshoutseweg wordt een woonfunctie ontwikkeld en voor het overige blijft landbouw mogelijk.
7. Aan de Zwembadweg 43 te Sint-Oedenrode wordt een veehouderij omgevormd tot lichtere bedrijfsactiviteiten, waarbij de ondernemer op de locatie blijft wonen.
8. Aan het Dorshout 22 te Veghel is de veehouderij beëindigd, krijgt de voormalige bedrijfswoning een reguliere woonfunctie en wordt een woning toegevoegd.
9. Aan het Dorshout 32-33 te Veghel is de veehouderij beëindigd en krijgen de twee bedrijfswoningen een reguliere woonfunctie.
10. Aan de Grootdonkweg 4 te Veghel worden agrarische activiteiten geleidelijk afgebouwd en vindt een boerderijsplitsing plaats.
11. Aan de Grootdonkweg 6 te Veghel vindt een herbestemming plaats. Een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en zijn langgevelboerderij bij Eerde, de bedrijfswoning, wordt gesplitst tot twee reguliere woningen.
12. Aan de Nieuwe Veldenweg 8 te Veghel, 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.

13. 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.
14. Het project Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode houdt in dat het sportveld aan de noordzijde van Boskant wordt herontwikkeld met woningbouw. Het bouwplan telt negenentwintig woningen, zowel sociale huur- als verschillende koopwoningen.
15. Het project Putsteeg (De Heu) te Schijndel is een ontwikkeling van maximaal tweeënzestig woningen met bijbehorende voorzieningen.
16. Het project Schootsestraat (Schootse Veld) te Schijndel is een ontwikkeling van maximaal drieënzeventig woningen met bijbehorende voorzieningen.
17. 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.
18. 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. Uw raad besliste hierover op 18 september 2025.
19. De voorgestelde aanvulling 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 ons verweer in de lopende hogerberoepszaak en is gericht op het voorkomen van problemen bij toekomstige vergunningen in dit landelijk gebied.

Argumenten

1.1 De regeling beweegt mee met ruimtelijke ontwikkelingen

Met de locatieontwikkelingen (1 tot en met 12) wordt de transformatie van het landelijk gebied gefaciliteerd. De gebiedsontwikkelingen (13 tot en met 17) beantwoorden aan de woningbouwopgave. De korte-termijn-actualisatie van het welstandsbeleid maakt de welstandscriteria duidelijker en beter toegankelijk, en schrapt overbodige onderdelen. De aanvulling van beoordelingsregels voor aanvragen omgevingsvergunning agrarische aanlegactiviteiten in Sint-Oedenrode stelt de exploitatie van agrarische gronden veilig.

1.2 De wijzigingen voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor elk van de locatie- en gebiedsontwikkelingen is een motivering opgesteld waaruit blijkt dat de wijziging mogelijk is binnen de (wettelijke) kaders van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 De ambtshalve aanpassingen versterken het voorstel

De ambtshalve wijzigingen voorzien in voornamelijk kleine verbeteringen in de regels of plankaart. Er worden geen nieuwe mogelijkheden toegevoegd. Met de wijzigingen wordt ervoor gezorgd dat het plan beter leesbaar wordt en dat de ontwikkelingen binnen het geldende kader worden gefaciliteerd worden zoals was voorzien. Daarbij worden er enkele motiveringen van de ontwikkelingen verbeterd of aangevuld met (actuele) rapporten.

1.4 De zienswijzen geven (deels) aanleiding tot aanpassing van het plan

De tien zienswijzen zijn inhoudelijk allemaal behandeld. In de "Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" is de reactie verwerkt. Naar aanleiding van de zienswijzen worden enkele motiveringen en planregels verbeterd.

Kantttekeningen

1.1 *De woningbouwontwikkeling Locht in Olland ligt nabij een geitenhouderij*

Op korte afstand (ongeveer 136 meter) van een geitenhouderij aan de Schootsedijk wordt een woningbouwontwikkeling van 21 woningen voorzien aan de Locht in Olland. Gezien deze afstand en de gezondheidsrisico's is hierover een zienswijze ingediend door de veehouder. De gezondheidsrisico's nabij geitenhouderij zijn ook actueel vanwege nieuwe onderzoeksresultaten en een advies van de Gezondheidsraad waarbij afstanden van 500 tot 1.000 meter worden genoemd als minimale afstand tot gevoelige functies (zoals woningen).

De keuze voor deze woningbouwlocatie in Olland verliep zorgvuldig. Er is een gebiedsvisie opgesteld waaruit blijkt dat vanuit de lagenbenadering en omgevingsfactoren deze locatie geschikt is voor woningbouw. Uw raad heeft in juni 2025 de gebiedsvisie vastgesteld voor woningbouw aan de Locht. Daarna is verder op omgevingsfactoren onderzocht of de locatie voldoet aan de criteria van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit het advies van de GGD blijkt dat terughoudend moet worden omgegaan met het bouwen van woningen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Het is aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Terughoudendheid dient te worden gelezen als 'het is beter hier niet bouwen, maar het is wel mogelijk'. Er worden signaleringen gedaan vanuit GGD en Gezondheidsraad, maar er zijn geen afwijzende wettelijke kaders opgelegd die de woningbouw onmogelijk maken. Voor de Locht geldt een brede belangenafweging zoals die overal geldt, met extra aandacht (niet zijnde leidend) voor de milieuparagrafen. Op basis van diverse ruimtelijke, milieukundige en landschappelijke onderzoeken is geconcludeerd dat de locatie geschikt en aanvaardbaar is voor woningbouw. Bijkomend heeft de betreffende veehouder aan de gemeente kenbaar gemaakt een plan te overwegen om de locatie te herontwikkelen voor bijvoorbeeld woningbouw. Het is dus mee te wegen dat de geitenhouderij mogelijk niet lang in bedrijf blijft op deze locatie.

Communicatie

De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan vergt dat de gemeente een voornemen publiceert, publiceert over het ontwerp en dat ontwerpbesluit ter inzage legt, en vervolgens publiceert wanneer de wijziging is vastgesteld. In aanvulling op deze formele publicaties heeft ons college bij gelegenheid van het ter inzage leggen van het ontwerp een persbericht verspreid.

Parallel aan de bekendmaking van deze omgevingsplanwijziging wordt de intrekking van een aantal beeldkwaliteitsplannen bekendgemaakt. Dat volgt uit het betreffende raadsbesluit van 18 september 2025.

Participatie

Deze paragraaf vervult de functie van het voorgeschreven participatieverslag. Zoals met u besproken, is de algemene werkwijze voor het omgevingsplan dat intensievere vormen van participatie plaatsvinden bij het vooroverleg over een initiatief, voor een buitenplanse omgevingsvergunning of voor een inhoudelijk beleidsprogramma. Daardoor kan participatie beperkt blijven bij de juridische doorwerking van één en ander in het omgevingsplan.

Met betrekking tot de locatie- en gebiedsontwikkelingen zijn er inderdaad door de initiatiefnemers of projectorganisaties omgevingsdialogen gevoerd. De verslagen van die omgevingsdialogen zijn bijlagen bij dit participatieverslag.

Het voornemen tot deze wijziging van het omgevingsplan is op 21 oktober 2025 gepubliceerd zodat eenieder zich met vragen of suggesties kon wenden tot onze gemeente. Op 20 november 2025 is gepubliceerd dat het ontwerp van deze wijziging zes weken ter inzage zou liggen met ingang van 21 november 2025 en dat gedurende die reactietermijn eenieder een zienswijze kon indienen. De “Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” is een bijlage bij dit participatieverslag.

Over deze wijzigingsronde is een openbare inloopbijeenkomst gehouden op 3 december 2025. De inloopbijeenkomst kende een redelijk aantal bezoekers, die zich met name wilden laten voorlichten over een gebiedsontwikkeling. De gestelde vragen geven geen aanleiding tot (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

Naar aanleiding van het ontwerp is met de provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas nader overleg gevoerd. Voor zover dat reden gaf tot (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp is dat vermeld in voornoemde notitie.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadsde duurzaamheidsdoelen?		Duurzaamheidsaspecten zijn vooral te beoordelen bij afzonderlijk beleid en afzonderlijke initiatieven. Bij de juridische doorwerking daarvan in het omgevingsplan treedt duurzaamheid niet nadrukkelijk naar voren.	
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek		
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering		
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten		
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot		
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer		
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk		
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?			

Financiële toelichting

Het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan heeft geen nieuwe financiële consequenties. Bij de voorbereiding van de verschillende deelzaken is vastgelegd of er dekking plaatsvindt met leges of privaatrechtelijk plankostenverhaal en of het risico van nadeelcompensatie wordt verlegd naar de betreffende initiatiefnemer.

Planning

Nadat het raadsbesluit is genomen wordt het bekendgemaakt en treedt het in werking. Onder de Omgevingswet is de standaard inwerkingtreding vier weken na de bekendmaking van het wijzigingsbesluit.

Rechtsbescherming

Tegen uw besluit tot vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

In zekere zin heeft enige evaluatie plaatsgevonden doordat eenieder zienswijzen kon indienen en doordat nader ambtelijk overleg met provincie en waterschappen plaatsvond. Dat leidt al tot aanpassing ten opzichte van het door ons college ter inzage gelegde ontwerp.

Het (proces van wijzigen van het) omgevingsplan is onderwerp van continue aandacht binnen de ambtelijke organisatie.

Bijlagen

1. Technisch wijzigingsbesluit *)
2. Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
3. Onderbouwingen evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):
 1. Onderbouwing ETFAL Groothees 13 te Erp
 2. Onderbouwing ETFAL Kraanmeer 29 te Erp
 3. Onderbouwing ETFAL Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel
 4. Onderbouwing ETFAL Putsteeg 8 te Schijndel
 5. Onderbouwing ETFAL Espendonk 15 te Sint-Oedenrode
 6. Onderbouwing ETFAL Weievenseweg 30, Jekschotseweg 39, Jekschotseweg 41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode
 7. Onderbouwing ETFAL Zwembadweg 43 te Sint-Oedenrode
 8. Onderbouwing ETFAL Dorshout 22 te Veghel
 9. Onderbouwing ETFAL Dorshout 32-33 te Veghel
 10. Onderbouwing ETFAL Grootdonkweg 4 te Veghel
 11. Onderbouwing ETFAL Grootdonkweg 6 te Veghel
 12. Onderbouwing ETFAL Nieuwe Veldenweg 8 te Veghel
 13. Onderbouwing ETFAL Locht - Olland te Sint-Oedenrode
 14. Onderbouwing ETFAL Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode
 15. Onderbouwing ETFAL Putsteeg, westrand Schijndel
 16. Onderbouwing ETFAL Schootsestraat, westrand Schijndel
 17. Onderbouwing ETFAL Het Hooghekke te Schijndel
4. Zienswijzen

*) De systematiek van het technisch wijzigingsbesluit is dat het volledige omgevingsplan wordt getoond. In het document is met kleuren getoond wat er wijzigt: de rode tekst vervalt en de groene tekst verschijnt in het omgevingsplan.

Onderliggende documenten

Via het Omgevingsloket (Regels op de kaart) zijn de bijlagen bij de regeling beschikbaar. Daartoe behoort bijvoorbeeld een landschappelijk inpassingsplan. De overige op het besluit betrekking

hebbende stukken worden beschikbaar gesteld op een gemeentelijk, online platform. Daartoe behoort bijvoorbeeld een rapportage van milieuonderzoek.

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 Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 februari 2026

Gelet op artikel 2.4 Omgevingswet

Besluit gemeenteraad:

Het omgevingsplan te wijzigen (4^e wijzigingsronde) conform bijgevoegd technisch wijzigingsbesluit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 maart 2026

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij