



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Vierde wijzigingsronde omgevingsplan

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	De procedure.....	4
3.	Zienswijzen.....	4
4.	De ontvankelijkheid	5
5.	Leeswijzer.....	5
6.	Reactie op de zienswijzen	5
7.	Ambtshalve wijzigingen	32
8.	Conclusie en advies	37

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft de vierde wijzigingsronde van het omgevingsplan in procedure gebracht.

In deze ronde zijn meegenomen:

1. locatieontwikkeling Groothees 13 te Erp: van agrarisch bedrijf met champignonkweek naar opslag en kleinschalige, niet-agrarische bedrijfsactiviteiten;
2. locatieontwikkeling Kraanmeer 29 te Erp: van tuinbouwbedrijf naar statische opslag en zzp-activiteiten (agrarisch loonwerk en reparaties);
3. locatieontwikkeling Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel: twee woningen in plaats van veehouderij en een bedrijfswoning;
4. locatieontwikkeling Putsteeg 8 te Schijndel: faciliteren van een combinatie van wonen, pleegzorg en begeleid wonen in en bij een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij;
5. locatieontwikkeling Espendonk 15 te Sint-Oedenrode: toevoegen van een ruimte-voor-ruimtewoning naast een al eerder van agrarisch tot wonen herbestemd perceel;
6. locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotstraat 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode: beëindiging veehouderij op drie locaties maar behoud van overige landbouw, en toevoeging van een woonfunctie;
7. locatieontwikkeling Zwembadweg 43 te Sint-Oedenrode: omvorming van veehouderij tot lichtere bedrijfsactiviteiten en behoud bedrijfswoning;
8. locatieontwikkeling Dorshout 22 te Veghel: twee woningen in plaats van veehouderij en een bedrijfswoning;
9. locatieontwikkeling Dorshout 32-33 te Veghel: twee woningen in plaats van veehouderij en bedrijfswoningen;
10. locatieontwikkeling Grootdonkweg 4 te Veghel: boerderijsplitsing en vermindering agrarische activiteiten;
11. locatieontwikkeling Grootdonkweg 6 te Veghel: beëindiging veehouderij en splitsing boerderij tot twee woningen;
12. locatieontwikkeling Nieuwe Veldenweg 8 te Veghel: boerderijsplitsing en vermindering agrarische activiteiten;
13. gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode: een woningbouwontwikkeling van maximaal 21 woningen met bijbehorende voorzieningen;
14. gebiedsontwikkeling Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode: een woningbouwontwikkeling van maximaal 29 woningen met bijbehorende voorzieningen;
15. gebiedsontwikkeling Putsteeg te Schijndel: een woningbouwontwikkeling van maximaal 62 woningen met bijbehorende voorzieningen aan de rand van de bestaande kern;
16. gebiedsontwikkeling Schootsestraat te Schijndel: een woningbouwontwikkeling van maximaal 73 woningen aan de rand van de bestaande kern;
17. gebiedsontwikkeling Het Hooghekke te Schijndel: een woningbouwontwikkeling van maximaal 330 woningen met bijbehorende voorzieningen aan de rand van de bestaande kern;
18. actualisering van regels over welstand, waarmee de besluiten van college en raad van 20 mei respectievelijk 18 september 2025 over de "Welstandsnota 2025" doorwerking krijgen in het tijdelijke omgevingsplan (voortvloeiend op nieuwe welstandsregels in het definitieve omgevingsplan);
19. verduidelijking van bestemmingsplanregels voor het buitengebied van Sint-Oedenrode, in samenhang met gerechtelijke procedures over vergunde agrarische aanlegactiviteiten.

Er zijn zienswijzen ingediend op deze wijzigingsronde.

In de publicatie van het voornemen tot de vierde wijzigingsronde was ook de gebiedsontwikkeling Noordkade in Veghel genoemd. Dat onderdeel is evenwel niet opgenomen in dit ontwerp van de vierde wijzigingsronde, maar heeft de vorm gekregen van een afzonderlijk voorontwerp. Het behandelen van de inspraakreacties op de voorgenomen wijziging voor de Noordkade, vindt separaat plaats.

2. De procedure

Meierijstad wil haar (tijdelijke) omgevingsplan beheren met halfjaarlijks een wijzigingsronde. De procedure voor een wijziging is vervat in de paragrafen 16.3.1 en 16.3.5 Omgevingswet en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het voornemen van deze vierde wijzigingsronde is op 21 oktober 2025 gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad (nr. 458175). Daarbij zijn genoemd de onderdelen van de voorgenomen wijziging en de op 3 december 2025 te houden inloopbijeenkomst. De tekst van de ontwerpvergelying is op 19 november 2025 gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad (nr. 505056). Op 20 november 2025 is in het elektronisch Gemeentebblad (nr. 507197) gepubliceerd dat het ontwerp van deze wijzigingsronde met ingang van 21 november 2025 gedurende zes weken ter inzage zou liggen. Eenieder had tot en met 2 januari 2026 gelegenheid een zienswijze in te dienen, schriftelijk of mondeling.

Het ontwerp is, met zijn werkingsgebieden op de digitale kaart, gepubliceerd in het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). De op het besluit betrekking hebbende stukken (wat onder de Wet ruimtelijke ordening bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan waren) zijn gepubliceerd op het online platform voor openbaarmaking.

Deze "Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" vormt een bijlage bij het participatieverslag. Dat participatieverslag is vervat in de paragraaf 'Participatie' van het op 3 februari 2026 door het college uitgebrachte voorstel aan de raad. Ook de verslagen van omgevingsdialogen bij verschillende van de deelzaken in deze wijzigingsronde, vormen bijlagen bij het wettelijk verlangde participatieverslag.

3. Zienswijzen

In reactie op het ontwerp van de wijziging omgevingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. op 23 november 2025 van [reclamanten 1] met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode (zaaknummer ZW-2025-269201);
2. op 6 december 2025 van [reclamant 2], ingediend en ontvangen als bezwaar dat prematuur was en dan behandeld als zienswijze, met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Het Hooghekke te Schijndel (zaaknummer BZ-2025-286601);
3. op 17 december 2025 van Van Dun Advies b.v. namens v.o.f. Van de Laar met betrekking tot de locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotstraat 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode (zaaknummer ZW-2025-302001), aangevuld op 7 januari 2026;
4. op 18 december 2025 van [reclamant 4] met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode (zaaknummer ZW-2025-303901);
5. op 18 december 2025 van een medewerker van het waterschap De Dommel over het werkproces voor het wijzigen van het omgevingsplan in het algemeen, over het ontwerp van de vierde wijziging als geheel en over verschillende van de deelzaken in deze wijzigingsronde (zaaknummer ZW-2025-309901);
6. op 19 december 2025 van de n.v. Nederlandse Gasunie met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Schootsestraat te Schijndel (zaaknummer ZW-2025-308901);

7. op 22 december 2025 van [reclamanten 7] met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode (zaaknummer ZW-2025-209801);
8. op 22 december 2025 door Bu-RO Ester namens [reclamant 8] met betrekking tot de locatieontwikkeling Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel (zaaknummer ZW-2025-311501);
9. op 30 december 2025 door Hoobouw b.v. met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode (zaaknummer ZW-2025-317101), aangevuld op 13 januari 2026;
10. op 15 januari 2026, binnen de geboden verlenging van de termijn, van gedeputeerde staten van Noord-Brabant over verschillende van de deezaken in deze wijzigingsronde (zaaknummer ZW-2026-019901).

Van de provincie Noord-Brabant (voorafgaand aan haar formele zienswijze) en van het waterschap Aa en Maas zijn ambtelijke reacties ontvangen. Die reacties kwamen aan de orde in nader overleg met ketenpartners en zijn waar nodig meegenomen bij de ambtshalve wijzigingen.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van terinzagelegging is verzonden en binnen één week na deze dag is ontvangen (artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). Een reclamant kan binnen de termijn een pro forma zienswijze indienen en verzoeken om een redelijke termijn voor de inhoudelijke aanvulling daarvan. De zienswijzen 1 tot en met 10 zijn binnen deze periode ontvangen en zijn daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien deze leidt tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan wordt die aanpassing aangegeven. In dat geval wordt voorgesteld het ontwerp van de wijziging omgevingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht geboden van de eventueel voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerp van de wijziging omgevingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

In dit onderdeel 6 wordt per zienswijze een samenvatting gegeven van de inhoud van de zienswijze en dan het antwoord daarop van onze gemeente.

Zienswijze 1 (gebiedsontwikkeling Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode)

De reclamanten verzoeken om hun pleidooi voor privacy en leefkwaliteit rondom de ontwikkellocatie mee te nemen in de verdere planuitwerking. Zij verwijzen naar de vergadering van de commissie Ruimte, economie en bedrijfsvoering van 12 juni 2025 waar hun schriftelijke inbreng van 9 juni 2025 is besproken. De reclamanten herhalen hiermee hun eerdere aandachtspunten.

- a) Verder vragen zij geïnformeerd te worden wanneer de nadere uitwerking plaatsvindt en om te worden verwittigd wanneer relevante stukken ter inzage worden gelegd.
- b) Met de schriftelijke inbreng van juni 2025 geven de reclamanten aan te wonen aan de dorpsrand en te hebben gekozen voor vrij uitzicht op het omringende landschap en voor een groene omgeving. Hun perceel grenst aan de ontwikkellocatie. De intensiteit van het gebruik door de 29 woningen tast hun rust aan. De reclamanten stellen dat de situering van het merendeel van de 13 koopwoningen en de centrale parkeervoorziening hun privacy en woongenot aantasten.
- c) Omwille van het voornoemde vragen de reclamanten geen zichtvensters op de verdiepingen te richten op bestaande percelen, of om een groenblijvende afscheiding langs de erfgrans, om een geluiddempende, visueel afschermdende, groenblijvende voorziening bij de parkeerplaatsen, om voorkomen van lichthinder door openbare verlichting en om een inrichting van de parkeerplaats die misbruik als hangplek voorkomt.
- d) De reclamanten wijzen erop dat de weg Kremsele is ingericht voor bestemmingsverkeer. Maar dat de weg wordt gebruikt als sluiproute, dat er een te hoge verkeersintensiteit is en dat er te snel wordt gereden. Zij pleiten ervoor dat de ontwikkeling voorziet in verkeersremmende aanpassingen aan het wegprofiel, anders dan drempels.

Beantwoording zienswijze 1

- a) Tussen de voorbereiding en de omgevingsdialoog enerzijds en de terinzagelegging van het ontwerp anderzijds heeft de nadere uitwerking van de gebiedsontwikkeling al plaatsgevonden. De uitwerking van het concrete bouwplan vindt plaats tot aan de betreffende vergunningaanvragen gebaseerd op de mogelijkheden zoals nu in de wijziging van het omgevingsplan geboden. De uitwerking van de vergunningaanvragen valt buiten de scope van deze procedure voor de omgevingsplanwijziging. Bij de terinzagelegging van het definitieve besluit tot omgevingsplanwijziging, na de ontvangst van een vergunningaanvraag en na een besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning vindt een publicatie plaats in het elektronisch Gemeenteblad.
- b) Zoals door reclamant zelf wordt onderschreven is er een maatschappelijke opgave tot realisatie van woningbouw gezien de hoge woningnood. Dat leidt er onvermijdelijk toe dat er ook onbebouwde gronden alsnog bebouwd kunnen worden. Een onbegrensd recht op rust en vrij uitzicht is er niet in Nederland. Echter alvorens een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden, geldt de beleidsmatige eis dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dat er beoordeeld wordt of realisatie van woningen mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied voor er gekeken wordt naar het landelijk gebied. Aangevoerd dient te worden dat er behoefte is aan de voorziene stedelijke ontwikkeling en waarom deze niet in het stedelijk gebied kan plaatsvinden (ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling alsmede een gebiedsvisie). In paragraaf 5.2 van de onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gemotiveerd dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling waar behoefte aan is. In Boskant zijn er geen binnenstedelijke locaties waar de mogelijkheid bestaat een woningbouwontwikkeling te realiseren van deze omvang. Daarmee is voldoende gemotiveerd dat realisatie van deze ontwikkeling op deze locatie ruimtelijke aanvaardbaar is.
- c) Met betrekking tot het verzoek om maatregelen te nemen om de mogelijke (negatieve) effecten van de ontwikkeling op het woongenot van reclamant te beperken, merken we het volgende op. De nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd met één bouwlaag met een (schuine) kap. Onderzocht is of het mogelijk is om woningen met voldoende programma te maken zonder ramen op de eerste verdieping. Dat bleek echter niet het geval. Ook op de eerste verdieping zal een deel van het woonprogramma in de woning gerealiseerd moeten worden en zijn er dus ramen noodzakelijk. We menen dat dat in dit geval geen onoverkomelijk probleem is gezien de grote afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de woning van reclamant. De kortste afstand is circa 50 meter. Tevens het feit dat er tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw een NNB-perceel (natuur) ligt, voorzien van bomen, met een breedte van circa 40 meter, maakt dat het effect van de woningen op de woning van reclamant beperkt blijft.

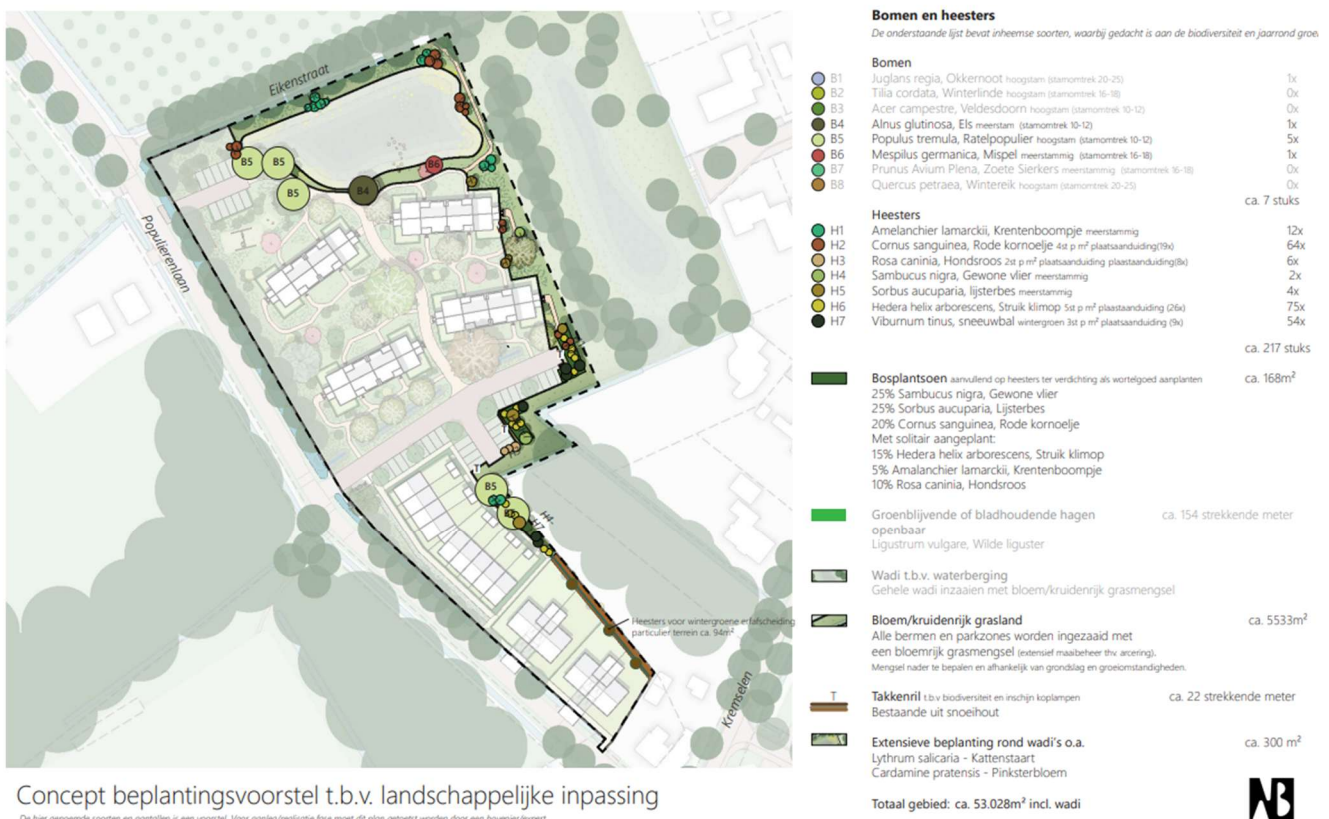
Op onderstaande kaart is te zien welke groene zone in het ontwerp is opgenomen, ook ter plaatse van de koopwoningen. Deze groenstrook heeft de functie Groen gekregen, met als vereiste om dit groen te houden. Hieronder is ook te zien welke (overwegend inheemse) soorten in het concept-beplantingsplan zijn opgenomen.

Met dit inrichtingsplan wordt het plangebied, alsmede de parkeervoorzieningen, met groen afgeschermd van de woonlocatie van reclamant. Verlichtingsarmaturen zullen aandacht krijgen in de nadere uitwerking van het plan. Dit wordt niet geregeld in het omgevingsplan anders dan de maximale bouwhoogte van 8 meter. Als gemeente moeten we blijven zorgdragen voor voldoende (veilige) verlichting. Gezien de afstand van het plangebied tot aan het perceel van reclamant, de groenvoorzieningen tussen het plangebied en perceel van reclamant alsmede een maximale hoogte van 8 meter, zal het mogelijke lichteffect van verlichtingsarmaturen tot een minimum beperkt blijven.

Aansluitend aan de parkeercoffer bevinden zich meerdere woningen, waarvan enkele direct zicht hebben op de parkeercoffer. Hiermee ontstaan er geen plekken waar het zicht (te) beperkt is en wordt de (sociale) veiligheid voldoende geborgd.

Wij vinden dat met deze maatregelen voldoende rekening is gehouden met het perceel en het woongenot van reclamant en dat men niet onevenredig wordt belemmerd in het woongenot.

VO INRICHTINGSPLAN Sportveld - Boskant



d) De woningbouwontwikkeling wordt ontsloten op de Populierenlaan en het verkeer kan op deze weg goed afgewikkeld worden. Slechts een deel van het verkeer zal mogelijk gebruikmaken van de Kremsele. Dat betekent dat de toename van verkeer op de Kremsele zeer beperkt blijft en dat dat niet de verkeersveiligheid in het geding zal brengen. De totale

toename van verkeersbewegingen door de ontwikkeling is maximaal 215. De verkeersintensiteit aan de Kremsele zal daarmee zeer beperkt toenemen hetgeen geen belemmering is op deze weg. Vanuit deze ontwikkeling is er dan ook geen directe noodzaak tot het heroverwegen van de inrichting van de weg Kremsele.

Desondanks is sinds oktober 2025 de dialoog met de aan- en omwonenden van de Kremsele voortgezet in breder verband (eerder was omwille van verkeer alleen gesproken met de twee aanwonenden van een verkeersdrempel in de Kremsele op de grens van de bebouwde kom). Op 21 oktober 2025 is een plan gepresenteerd aan de circa 70 omwonenden van de Kremsele, die belanghebbend zijn. Dat plan bevatte maatregelen om de snelheid, met name op het 30 km/u-deel, terug te brengen. Uit de reacties van de aanwezigen bleek dat niet iedereen voorstander was van deze maatregelen. Naar aanleiding van dat voorstel is een klankbordgroep samengesteld met 14 omwonenden, om samen te kijken naar een doeltreffende oplossing:

- vergroten verkeersveiligheid;
- niet verergeren (lieft verminderen) van geluidsoverlast voor aanwonenden die kan ontstaan nabij drempels / plateaus; en
- waar ook het landbouwverkeer overheen kan rijden.

Met die klankbordgroep heeft een bijeenkomst plaatsgevonden op 18 november. Ook daar bleek dat de aanwezige aanwonenden het niet eens konden worden over de gewenste maatregelen. En dat de meest geliefde maatregelen (verwijderen van de bestaande drempel) en verder geen nieuwe drempels, haaks staat op een van de doelstellingen, namelijk om de verkeersveiligheid te vergroten. Op 15 januari 2026 vindt hierover een vervolgoverleg plaats.

Met deze inspanningen om te beoordelen of er mogelijkheden zijn tot het vergroten van de verkeersveiligheid op de Kremsele, ondanks dat dat niet noodzakelijk is vanwege voorgenomen woningbouwontwikkeling op het Sportveld, achten wij dat deze omgevingsplanwijziging vanuit verkeersoogpunt aanvaardbaar is.

Zienswijze 2 (gebiedsontwikkeling Het Hoogheke te Schijndel)

Reclamant heeft bezwaar tegen de bouw van een hoge flat achter haar woning aan de Zwaardvis. De ontwikkeling zou leiden tot waardevermindering van het huis en beperking van de privacy door inblik in de woning.

Beantwoording zienswijze 2

Bij het plan wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de behoefte aan woningen en voldoende openbare ruimte. Daarbij is het belangrijk dat het ontwerp toekomstbestendig is. Elementen zoals wateropvang en groen spelen hierin een cruciale rol. Dit wordt mogelijk gemaakt door de bebouwing compact en geconcentreerd te houden. Daarom is gekozen voor compacte woonvelden, omringd door groen dat ook dient als wateropvang. Betaalbaarheid is ook een belangrijk uitgangspunt. Om te voldoen aan gemeentelijke normen en betaalbare woningen te kunnen realiseren, komt er een deel meergezinswoningen (appartementen). Deze worden op herkenbare plekken in de omgeving geplaatst, zodanig dat ze goed passen in het geheel en zo min mogelijk invloed hebben op de bestaande bebouwing. Het aantal woningen is afgestemd op de stedenbouwkundige opzet van compacte woonvelden, zodat het aansluit bij zowel de marktbehoefte als het gemeentelijke beleid.

De woning van reclamant is gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied van de woningbouwontwikkeling aan Het Hoogheke. Ter hoogte van de woning van reclamant is gestapelde woningbouw toegestaan tot maximaal 17 meter hoog en maximaal 5 bouwlagen. Dit appartementencomplex komt op een afstand van circa 73 meter van de woning en circa 63 meter van de tuin behorende bij de woning. Tussen de woning en het nieuwe appartementencomplex is hoogopgaande beplanting/bomen aanwezig.

Mogelijke beperking in het woongenot, eventueel in de vorm van een beperking van de privacy, is een belang dat meegewogen dient te worden bij de uitwerking van een (woningbouw)ontwikkeling. Dat wil echter niet zeggen dat er

zonder meer geen beperking mag optreden. Zo dienen alle belangen meegewogen te worden en mogen deze niet onevenredig geschaad worden.

Ook zijn bij de participatie diverse ideeën en wensen opgehaald om zo de belangen in beeld te brengen. Uit het verslag van de participatie blijkt: "Wat betreft woningtypologie is er een duidelijke voorkeur voor laagbouw met een traditionele uitstraling. Hoogbouw wordt overwegend negatief beoordeeld: veel respondenten vinden dat dit niet past bij het dorpse karakter van Schijndel. Als het toch wordt toegepast, dan bij voorkeur in speelse, niet te hoge vormen met veel groen." Bij de verder uitwerking van het plan is ook het maatschappelijk belang van realisatie van voldoende woningbouw in de gemeente meegewogen en is gekeken naar de omgevingsrechtelijke aspecten. Wat betreft hoogbouw is rekening gehouden met de wensen die uit de participatie met belanghebbenden zijn gebleken. Waar hogere volumes worden toegepast, blijven deze beperkt tot maximaal 5 á 6 bouwlagen, maximaal 2 appartementencomplexen en worden ze op een speelse en groene manier ingepast in het geheel. Zo blijft de schaal van de wijk overzichtelijk en sluit het ontwerp aan bij de dorpse sfeer die bewoners belangrijk vinden.

Aan de noordzijde van het plangebied, tussen de woning van reclamant en het appartementencomplex is een brede strook voor een natuurfunctie voorzien. Met die functie en met de bestaande groenzone op deze locatie, achten wij het nieuwe appartementencomplex voldoende groen ingepast met hoge bomen en is de afstand van het appartementencomplex tot aan de woning van reclamant relatief groot. Hiermee wordt het zicht op het appartementencomplex en daarmee ook de inkijk bij andere woningen zoveel mogelijk beperkt. De oriëntatie van het appartementsgebouw is ook dusdanig dat het uitzicht voornamelijk richting west en oost is gericht, dus niet richting de achtertuinen. Enkel de appartementen aan de noordkant hebben (afhankelijk van de plattegrond) gevelopeningen direct richting de tuinen. De hoeveelheid appartementen met zicht richting de tuinen is dus beperkt. Hieruit blijkt dat het aspect van privacy is meegewogen bij de uitwerking van deze planontwikkeling. Wij achten het aspect privacy voor reclamant niet onevenredig geschaad en deze ontwikkeling aanvaardbaar.

Met betrekking tot een mogelijke waardevermindering merken wij het volgende op. De gemeenteraad maakt de afweging tussen publiek belang en privaat belang. Wanneer een privaat belang door deze afweging onevenredig wordt geschaad, kan er sprake zijn van schade (door bijvoorbeeld inkijk en/of verminderd woongenot). Waardevermindering van mogelijke percelen in de nabijheid van de planontwikkeling is geen onderdeel van de motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Indien er mogelijk waardevermindering van de woning (van reclamant) optreedt, staat dat los van de rechtmatigheid van het besluit tot deze omgevingsplanwijziging. Wanneer een onafhankelijke beoordeling uitwijst dat er sprake is van schade die niet in redelijkheid voor rekening van de eigenaar van het eigendom kan blijven, wordt deze vergoed door de gemeente. Daarbij wordt in de beoordeling en berekening van de schade rekening gehouden met onder andere de afstand tot de bebouwing, type en soort begroeiing die aanwezig is dan wel het zicht beperkt. Reclamant behoudt de mogelijkheid om na de vaststelling van de omgevingsplanwijziging een verzoek om nadeelcompensatie te doen bij het college van burgemeester en wethouders.

Zienswijze 3 (locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschootstraat 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode)

De reclamant geeft aan dat zij eigenaar is van een perceel naast de planlocatie aan de Lieshoutseweg waar een woonfunctie is voorzien. In haar oorspronkelijke zienswijze worden de onderwerpen tot en met f) genoemd.

- a) De reclamant stelt dat zij ten onrechte niet door de initiatiefnemer is betrokken bij de omgevingsdialog, dat dit een tekortkoming van het besluitvormingsproces is en zij verzoekt om alsnog participatie mogelijk te maken.
- b) Volgens de reclamant bevindt de verplaatste woning aan de Lieshoutseweg ongenummerd zich op te grote afstand van bebouwingsconcentraties en dient die woning als solitair te worden beschouwd.

- c) Reclamant meent dat de planregels met ongeveer 2.500 m² substantiële bouw mogelijkheden biedt aan de Jekschotseweg 39 waardoor op die locatie niet van opheffing gesproken kan worden en de redenering van verplaatsing van Jekschotseweg 39 naar Lieshoutseweg ongenummerd niet opgaat.
- d) De reclamant stelt dat de beoogde woning aan de Lieshoutseweg ongenummerd op ongeveer 20 m ligt van haar perceel en daarmee binnen de 50 m-spuitzone. Dat belemmert de agrarische bedrijfsvoering aanzienlijk, vooral wanneer de reclamant op haar perceel bijvoorbeeld fruit of siergewas wil telen waarvan zij stelt dat die gewassen meer gewasbeschermingsmiddelen vereisen. De reclamant maakt zich ook zorgen om het goede woon- en leefklimaat en de gezondheid van de toekomstige bewoners en verlangt dat GGD-richtlijnen terzake worden gevolgd.
- e) De reclamant wijst erop dat bij de ter inzage gelegde documenten sommige documenten ontbreken, waaronder de in de onderbouwing genoemde Quick scan soortenbescherming van 7 februari 2025. Daardoor is het haar niet mogelijk om te controleren of voldoende rekening wordt gehouden met de impact van de ontwikkeling, zoals op het leefgebied van dassen. De reclamant verzoekt om ontbrekende documenten alsnog beschikbaar te stellen.
- f) De reclamant geeft aan dat de waardevermindering of beperking van gebruiksmogelijkheden van haar agrarisch perceel redenen kunnen zijn om een aanvraag nadeelcompensatie in te dienen.
- g) In de aanvulling op de zienswijze uit de reclamant haar zorg om de ligging van de projectlocatie binnen leefgebied van dassen, tegen het Natuurnetwerk Brabant, en om voldoende naleving van provinciale instructieregels van natuurbescherming. De reclamant vraagt naar toetsingen van externe werking van de ontwikkeling op het Natuurnetwerk Brabant, van de impact op groenblauwe waarden van het gebied, en van de effecten van de ontwikkeling op waterhuishouding van omliggende gronden.

Beantwoording zienswijze 3

- a) Het gemeentelijke participatiebeleid is erop gericht dat initiatiefnemers van ontwikkelingen vroegtijdig een omgevingsdialoog voeren. De gemeente heeft een handreiking ter beschikking gesteld die initiatiefnemers helpt om hun omgevingsdialoog in te richten, onder andere bij de invulling op wie het initiatief effect kan hebben en met wie daarom een uitwisseling wenselijk is. De verantwoordelijkheid voor het voeren van de omgevingsdialoog berust evenwel bij initiatiefnemers. De gemeente vraagt initiatiefnemers om een verslag van de omgevingsdialoog, wat voor het bevoegd gezag een hulpmiddel is bij zijn eigen afweging van de relevante belangen. Als de reclamant niet is benaderd voor de omgevingsdialoog voor dit initiatief, staat dat er niet aan in de weg dat het bevoegd gezag haar belangen meeweegt. Juist de onderhavige procedurestap van wettelijke inspraak voorafgegaan door eerst een kennisgeving voornemen en dan een kennisgeving terinzagelegging draagt ertoe bij dat de reclamant haar belangen onder de aandacht van het gemeentebestuur kan brengen voordat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt genomen.
- b) In de motivering van de beoogde ontwikkeling van de vier locaties is stilgestaan (pagina 16 t/m 19) bij de vraag of er op deze plek sprake is van een 'passende locatie' als bedoeld in artikel 5.13 lid 2 onder a van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente is van mening dat dit goed gemotiveerd is door initiatiefnemer. Het is weliswaar geen door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie, maar dit wil niet zeggen dat het niet als 'passende locatie' te typeren en te onderbouwen is. Er is in de motivering een beschrijving gegeven van het ten westen gelegen bebouwingslint en de spreiding van bebouwing langs dit lint. Op de desbetreffende plek kan een bebouwingscluster ontstaan bij een kruising van wegen. Er is naar mening van de gemeente sprake van dat er een ritmiek zit in de bebouwing in oostelijke richting en dat de ritmiek daarbij afneemt, maar dat deze plek wel passend daarin kan zijn.
- c) In de wijziging is in artikel 26.39, lid 5 abusievelijk aangegeven dat op de 'locatie Jekschotseweg 39 Sint-Oedenrode' bouw mogelijkheden gegeven worden voor 2.500 m². Dat had 'locatie Weievenseweg 30 Sint-Oedenrode' moeten zijn (omschakeling agrarisch bedrijf naar agrarisch verwant bedrijf). Dat wordt bij vaststelling gecorrigeerd. Op Jekschotseweg

39 Sint-Oedenrode wordt wel degelijk alle bedrijfsvoering gestaakt en bebouwing verwijderd, dat is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 26.38.

d) De nieuwe woning aan de Lieshoutseweg ongenummerd ligt inderdaad binnen 50 meter van agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan. Naar aanleiding van de zienswijze is de motivering in paragraaf 4.7.4 van de motivering van de ontwikkeling op de 4 locaties aangevuld. Er wordt in een zone van 50m vanaf de nieuwe woonactiviteiten een werkingsgebied 'verbod gewasbeschermingsmiddelen' opgenomen, waar de regels van artikel 26.4 (verbod gewasbeschermingsmiddelen) van toepassing wordt.

e) In het online dossier van op het besluit betrekking hebbende stukken ontbreekt inderdaad de genoemde quick scan soortenbescherming van 7 februari 2025. Dat document is op 18 december 2025 direct aan de reclamant toegezonden, met de vraag welke andere documenten zij miste. In subparagraaf 4.13.4 van de onderbouwing is de conclusie van het rapport van 7 februari 2025 correct weergegeven. Ten overvloede merken wij op dat reclamanten welkom zijn om initiatiefnemers en bevoegde gezagen kritisch te volgen voor wat betreft de natuur- en milieugevolgen van ontwikkelingen, maar dat de belangenafweging wettelijk is opgedragen aan het bevoegd gezag, dat het bevoegd gezag hiervoor ketenpartners raadpleegt, en dat de bestuursrechter de besluitvorming desgevraagd toetst.

f) Een aanvraag nadeelcompensatie is mogelijk nadat een omgevingsplanwijziging is vastgesteld of een omgevingsvergunning is verleend. De initiatiefnemer en de gemeente hebben een schadevergoedingsovereenkomst afgesloten, waardoor het risico van nadeelcompensatie geen belemmering is voor het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan.

g) Paragraaf 3.2.2 van de motivering van de ontwikkeling op de 4 locaties is aangevuld, zodat expliciet gemotiveerd is welke effecten het realiseren van de woning aan de Lieshoutseweg ongenummerd heeft op de waarden die in de Omgevingsverordening opgenomen zijn. De realisatie van de woning doet geen afbreuk aan waarden die beschermd moeten worden.

Zienswijze 4 (gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode)

De reclamant geeft aan eigenaar en exploitant te zijn van een geitenhouderij aan de Schootsedijk te Sint-Oedenrode, op minder dan 300 meter van de voorziene woningbouwontwikkeling aan de Locht in Olland. De reclamant wijst erop dat volgens onderzoek geitenhouderijen een gezondheidsrisico met zich meebrengen voor omwonenden tot op 2 kilometer afstand van het bedrijf. Dat risico is mee te wegen bij het faciliteren van woningbouw. Volgens reclamant is dat risico op de volgende gronden, niet voldoende meegewogen bij de woningbouwontwikkeling.

a) Er is zonder nader GGD-advies een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt binnen een afstand van 136 tot 264 meter van een geitenhouderij.

b) In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat de gemeente terughoudend is bij woningbouwlocaties van 12 woningen of meer. Het gaat hier om 21 woningen en dus zou terughoudendheid zijn gevraagd. In de motivering van het plan wordt het gezien als een kleine ontwikkeling terwijl het volgens het gemeentelijk beleid als een grote ontwikkeling moet worden gezien.

c) Reclamant kan zich niet vinden in de kwalificatie van het eigen bedrijf zoals gelezen in de onderbouwing, als zou het gaan om slechts een 'kleine melkgeitenhouderij'. De reclamant heeft de indruk dat hiermee het gezondheidsrisico ten onrechte als beperkt wordt voorgesteld hetgeen niet bepaald wordt aan de hand van de grootte van de geitenhouderij.

d) Reclamant reageert op de toetsing van de ontwikkeling aan de vier beoordelingsfactoren van het gemeentelijke beleid:

- het gaat hier niet om een kleine ontwikkeling (meer dan 12 woningen);
- dat er, zoals met de onderbouwing is aangevoerd, al op 30 meter een woning nabij de geitenhouderij is, maakt volgens de reclamant niet dat het gezondheidsbelang van de bewoners van de 21 nieuwe woningen minder zwaar hoeft te wegen;

- volgens de reclamant is een redenering 'anders kan er niets in Olland' begrijpelijk vanuit de woningbouwopgave, maar niet valide vanuit het oogpunt van gezondheid;
 - reclamant verzet zich tegen de redenering dat de woningbouwontwikkeling niet is gericht op kwetsbare groepen, als overweging waarom deze ontwikkeling nabij een geitenhouderij aanvaardbaar kan zijn. Woningen als zodanig vormen een kwetsbare functie en de gemeente kan niet uitsluiten dat er bijzonder kwetsbare mensen zoals kinderen of met een chronische aandoening komen wonen.
- e) De reclamant beklagt zich dat de gemeente met het faciliteren van de woningbouwontwikkeling het agrarisch bedrijf confronteert met de kans op klachten en handavingsverzoeken en met druk op de geldende milieuruimte, in plaats van dat de gemeente een zorgvuldige locatiekeuze zou maken.
- f) De reclamant meent dat niet alle relevante documenten ter inzage zijn gelegd tezamen met het ontwerpbesluit.
- g) De reclamant stelt niet te zijn benaderd voor de omgevingsdialoog, hetgeen gezien de afstand en het belang van het agrarische bedrijf in verhouding tot de woningbouwontwikkeling wel verwacht mocht worden.
- h) De reclamant verzoekt om de gebiedsontwikkeling Locht - Olland buiten de vaststelling van de vierde wijzigingsronde te houden, of om de besluitvorming daarover aan te houden totdat een deugdelijke gezondheidskundige onderbouwing is opgesteld, alle relevante stukken volledig ter inzage zijn gelegd en de belangen van de geitenhouderij volwaardig zijn meegewogen. Als het bevoegd gezag niet aan voornoemd verzoek voldoet, verzoekt de reclamant waarborg dat niet op minder dan 500 meter afstand woningen worden gebouwd of dat andere beschermings- en afstandsregels worden opgenomen, en verzoekt de reclamant dat in de motivering wordt ingegaan op de in deze zienswijze naar voren gebrachte punten.

Beantwoording zienswijze 4

Puntsgewijs zullen wij op de zienswijze reageren.

a) Alvorens tot deze locatie voor woningbouw te komen, is er een uitgebreid en zorgvuldig onderzoek verricht. Er is een gebiedsvisie opgesteld waaruit blijkt dat vanuit de lagenbenadering en omgevingsfactoren deze locatie geschikt is voor woningbouw. De raad heeft in juni 2025 de gebiedsvisie vastgesteld voor de woningbouw van de Locht in Olland. Daarna is verder op omgevingsfactoren onderzocht of de locatie voldoet aan het criteria van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is een advies op het gebied van gezondheid van de GGD. Dit advies is op 17 juli 2025 door de GGD uitgegeven. Dit was echter geen onderdeel van de bij het besluit behorende stukken. Dit advies zal alsnog toegevoegd worden. Uit het advies blijkt dat vanuit de GGD en Gezondheidsraad 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 / beleidsregels / etc. opgelegd die de bouw van de Locht onmogelijk maken. Dus zowel Rijk, provincie als gemeente verbieden het bouwen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet. 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. Deze afweging is verankerd in een door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie, waarin op basis van de lagenbenadering en de omgevingskwaliteiten is onderbouwd waarom woningbouw op deze plek wenselijk en passend is. Gezien de grote maatschappelijke druk op de woningmarkt, en de wens om woningen te kunnen toevoegen juist ook aan kleine kernen zoals Olland (met het oog op kunnen blijven voortbestaan van voorzieningen zoals winkels, voetbalvereniging), wenst de gemeente de woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. In de opvolgende reactie op de zienswijze motiveren we verder waarom de woningbouwontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar wordt geacht.

b) Het gemeentelijk beleid “Nadere invulling maatwerk aanpak woningbouwinitiatieven in de omgeving van geitenhouderijen” (memo omgekeerde werking van 12 september 2018) geeft inderdaad 4 factoren die meegewogen dienen te worden bij de keuze voor een ontwikkeling nabij een geitenhouderij. Daarin is benoemd dat woningbouwontwikkelingen tot 12 woningen mogelijk worden gemaakt en dat bij grotere ontwikkelingen meer terughoudendheid moet worden geboden. Dat betekent echter niet dat grotere ontwikkelingen dan geheel niet meer mogelijk zijn. Het bestuur zal dan met meer terughoudendheid bezien of men de ontwikkeling aanvaardbaar acht. Gezien de omstandigheden is gemotiveerd dat de ontwikkeling vanuit dit oogpunt alsnog aanvaardbaar wordt geacht. Bovendien gaat het hier om een beperkt aantal meer woningen dan de richtlijn van 12 woningen.

c) Bij de beoordeling van de risico's nabij geitenhouderijen wordt rekening gehouden met gemiddelden. Zoals uit bijlage 13 bij de ruimtelijke motivering (notitie volksgezondheid en veehouderijen) blijkt, is een gemiddelde geitenhouderij in 2023 ongeveer 1.130 geiten groot. De geitenhouderij van reclamant telt 480 geiten. Het is dan ook niet vreemd om de geitenhouderij als klein aan te merken aangezien deze aanzienlijk kleiner is dan een gemiddelde geitenhouderij. En van uitbreiding (in oppervlakte dierenverblijf) kan geen sprake meer zijn (zie artikel 5.61 Omgevingsverordening Noord-Brabant). De omvang van een geitenhouderij kan wel degelijk bepalend zijn voor de mogelijke gezondheidsrisico's. Immers, hoe meer dieren er gehouden worden, hoe meer fijnstof (en dus endotoxinen) er zal worden uitgestoten. Wij achten het dan ook reëel om bij de motivering van het gezondheidsaspect uit te gaan van een kleine geitenhouderij aan de Schootsedijk.

d) De toetsing aan het gemeentelijke beleid is uitgewerkt in bijlage 13 bij de ruimtelijke motivering (notitie volksgezondheid en veehouderijen). Dat er sprake is van een ontwikkeling groter dan 12 woningen maakt niet dat de ontwikkeling op grond van de gemeentelijke notitie geheel niet meer mogelijk is. Terughoudendheid is geboden. Met de omstandigheden van de situatie maakt het dat deze locatie wel aanvaardbaar wordt geacht. Hierbij wordt de luchtkwaliteit (zie paragraaf 5.7. van de ruimtelijke motivering), grootte van de geitenhouderij, afstand en bestaande situatie, doelgroep en windrichting betrokken. Dat reclamant het niet eens is met de afwegingsfactor dat er geen nieuwe woningen dicht bij een geitenhouderij mogen worden gebouwd, doet hier niets aan af. Met dit beleid wenst de gemeente de situatie niet te verslechteren. Dat gebeurt hier niet aangezien er reeds gevoelige functies op kortere afstand aanwezig zijn. De gemeente achtte deze factor van belang om mee te wegen, zo is gedaan. Ook de doelgroep is wel relevant. Functies waarbij zonder meer sprake zal zijn van een doelgroep die mogelijke gezondheidsbeperkingen heeft, zijn niet wenselijk nabij een geitenhouderij. Een reguliere woningbouwontwikkeling valt hier niet onder. Het feit dat er mogelijk iemand met gezondheidsbeperkingen kan gaan wonen of iemand op leeftijd, maakt niet dat de woningen in het algemeen bedoeld zijn voor een doelgroep waarbij zondermeer een groter gezondheidsrisico aanwezig is. Verwijzend naar de reactie onder punt a) acht de gemeente het belang van woningbouw en het op peil houden van de leefbaarheid van het dorp Olland van groot belang. De (beperkte) mogelijke gezondheidsrisico's wegen niet op tegen dat belang. Het beleid en huidige wet- en regelgeving geven het bestuur de bevoegdheid deze belangenafweging te maken.

e) Het mogelijk ontvangen van klachten en eventueel handhavingsverzoeken is een omstandigheid die reeds bestaat. Gezien de bestaande situering van de geitenhouderij van reclamant, bestaat al de kans op klachten en handhavingsverzoeken. Het risico op toename hiervan, wordt als aanvaardbaar geacht op grond van bovenstaande reactie en de motivering zoals onderdeel van het besluit. Bovendien zal dit niet zondermeer leiden tot vereiste aanpassingen of investeringen vanuit de veehouderij zolang aan wet- en regelgeving wordt voldaan. Daar komt bij dat reclamant een verzoek heeft ingediend om de locatie te herbestemmen, waarbij de agrarische functie wordt gewijzigd naar wonen. Ondanks dat dit nog geen planologische onherroepelijke situatie is, geeft dit wel aan dat mogelijk de toekomstplannen van reclamant anders zijn dan het voortzetten van de geitenhouderij. Dan is het de vraag in hoeverre het nog reëel is om van beperking of belemmering van de bedrijfsvoering uit te gaan in de toekomst.

f) Tijdens de inzageperiode van het ontwerpbesluit is geconstateerd dat er enkele bij het besluit behorende stukken niet op het online platform waren gepubliceerd. Dit gebrek is tijdig, nog gedurende de inzageperiode hersteld. Reclamant heeft nog 3 weken tijd gehad om deze stukken te bestuderen. Indien iemand door een verwijzing naar een rapportage in de onderbouwing van een deelzaak vroeg naar die betreffende rapportage als achtergrond bij de onderbouwing, is dat specifieke document direct toegezonden aan de verzoeker. Wij achten de mogelijkheid van de reclamant tot het beoordelen van alle relevante stukken en het indienen van de zienswijze niet onevenredig beperkt.

g) Er heeft een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden, meerdere keren zelfs. Reclamant is daar ook bij uitgenodigd. We zijn ook op de hoogte dat de postbezorging soms te wensen overlaat, hetgeen tot het niet ontvangen van uitnodigingen kan leiden. Of reclamant daadwerkelijk de uitnodiging heeft ontvangen is ons niet bekend. Overigens heeft ook meer dan eens een uitnodiging voor informatieavonden in de plaatselijke krant gestaan, waarmee reclamant wel te bereiken is geweest. We zijn inderdaad niet apart met reclamant in gesprek gegaan omdat daar op dat moment geen aanleiding toe bestond. Zoals uit het participatieverslag blijkt, is het aspect bouwen nabij een geitenhouderij wel behandeld tijdens de participatieavonden. Het mogelijk niet bereikt hebben van de uitnodiging of het niet aanwezig zijn bij de participatieavond(en), maakt niet dat de omgevingsdialoog niet zorgvuldig heeft plaatsvonden.

Zienswijze 5 (waterschap De Dommel, diverse locaties)

Waterschap De Dommel onderschrijft het belang van het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen in Meierijstad zoals woningbouw, herontwikkeling en (agrarische) functiewijzigingen, mits die plaatsvinden binnen zijn beleidskaders.

De reclamant maakt graag nadere afspraken met de gemeente voordat een nieuwbouwontwikkeling in een wijzigingsronde wordt toegevoegd om tijdig en in gezamenlijkheid te bekijken of het waterbelang op de juiste manier is of wordt gewogen. De reclamant geeft aan wel bij deze ontwikkelingen te zijn betrokken, maar de aanpak verschilt per project. Dit zijn volgens de reclamant inconsistenties en hij hoopt samen met de gemeente de betreffende werkprocessen te kunnen verbeteren. Gedurende de verwerking van de zienswijze heeft de reclamant een tweede brief gezonden waarin zijn beleving van het nadere overleg met de ketenpartner is verwoord.

Concreet merkt reclamant in zijn eerste brief het volgende op:

a) De reclamant meent dat de gebiedsontwikkeling Het Hooghekke te Schijndel nog niet gereed is voor opname in het omgevingsplan omdat nog procesmatige en waterhuishoudkundige aandachtspunten uitgewerkt moeten worden, zie ook onder i.

b) De reclamant meent dat een wijziging van het omgevingsplan door middel van voorrangregels in de wet primair bedoeld is voor beperkte aanpassingen in het ruimtelijke kader, terwijl deze omgevingsplanwijziging omvangrijke gebiedsontwikkelingen mogelijk maakt.

c) De reclamant vraagt om aan de oogmerken van artikel 26.91 "het realiseren en in stand houden van voorzieningen ten behoeve van een goede waterhuishoudkundige situatie" toe te voegen.

d) Omdat het reclamant onvoldoende duidelijk is in hoeverre de relevante bepalingen van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad hier nog gelden, vraagt hij om in artikel 26.97 een voorwaardelijke verplichting omwille van hydrologisch neutraal ontwikkelen toe te voegen.

e) Omdat het reclamant onvoldoende duidelijk is in hoeverre de relevante bepalingen van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad hier nog gelden, vraagt hij om in artikel 26.99 informatie over hydrologie of waterberging toe te voegen aan de aanvraagvereisten.

f) Over de locatieontwikkeling Espendonk 15 te Sint-Oedenrode adviseert de reclamant om met een voorwaardelijke verplichting voldoende waterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak te borgen op grond van het gemeentelijke PWR (Programma Water en Riolering). Verder merkt hij op dat hij werkingsgebieden op Regels op de kaart niet goed kan aflezen.

g) Over de locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotstraat 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode meent de reclamant dat de waterparagraaf in de onderbouwing uitgebreid hoort te worden. Hij wenst niet dat de ontwikkeling van de locatie verdrogend werkt voor zuidelijk gelegen beschermd gebied. Ook ziet de reclamant graag met een voorwaardelijke verplichting voldoende waterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak geborgd. Verder merkt hij op dat hij werkingsgebieden op Regels op de kaart niet goed kan aflezen.

h) Over de locatieontwikkeling Zwembadweg 43 te Sint-Oedenrode merkt de reclamant op dat hij daarmee instemt omdat verhard oppervlak afneemt.

i) Over de gebiedsontwikkeling Het Hooghekke te Schijndel stelt de reclamant dat hij daarmee niet instemt en dat zijn akkoord met nieuwe stukken nodig zou zijn om de planregels vast te stellen. Hij verwijst naar overleg tussen waterschap, gemeente en adviseur van de initiatiefnemer dat al enkele malen heeft plaatsgevonden, maar waarin niet alle vragen van het waterschap naar zijn tevredenheid zijn beantwoord. Concreet verzoekt reclamant het volgende:

- Met name een duidelijker beeld van de hoeveelheid te bergen water in het kader van de norm T=100 moet nog worden uitgewerkt.
- De reclamant vraagt om een A-watergang plus 5 m-zone voor beheer en onderhoud op te nemen als werkingsgebied en in regels en om daar geen woonactiviteiten toe te laten.
- Reclamant verzoekt voor activiteiten verkeer en parkeren het waterbelang te borgen en het advies van het waterschap bij vergunningaanvraag te borgen.
- Bovenstaande geldt ook voor activiteiten binnen de functie Groen. De waterhuishoudkundige situatie dient te worden geborgd.
- De reclamant stelt dat artikel 26.102 lid 1 via 'Regels op de kaart' per bouwvlak maximaal 327 woningen toelaat en vraagt om dat te controleren.
- Tot slot wijst de reclamant erop dat (in tegenstelling tot gronden grenzend aan de gebiedsontwikkelingen in Olland en Boskant), bij de gebiedsontwikkeling Het Hooghekke aangrenzende agrarische grond geen spuitverbod krijgt volgens het ontwerp.

j) Over de gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode geeft de reclamant aan dat hij daar in grote lijnen mee instemt, maar dat een waterhuishoudkundig plan als bijlage is toe te voegen. Ook adviseert hij om met een voorwaardelijke verplichting voldoende waterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak te borgen.

k) Over de gebiedsontwikkeling Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode geeft de reclamant aan dat hij daar in grote lijnen mee instemt, maar dat een waterhuishoudkundig plan als bijlage is toe te voegen. Ook adviseert hij om met een voorwaardelijke verplichting voldoende waterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak te borgen.

l) Over de verduidelijking van bestemmingsplanregels over agrarische aanlegactiviteiten in Sint-Oedenrode merkt de reclamant op dat er enkele interne verwijzingen naar artikelen te corrigeren zijn. Ook vraagt hij toelichting over nut en noodzaak van deze aanvulling op de regels.

Beantwoording zienswijze 5

Het belang van water is groot, maar slechts één van de vele belangen die onze gemeente weegt in de ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan van Meierijstad wordt gewijzigd door de gemeenteraad en de beide waterschappen zijn daarvoor gewaardeerde adviseurs. Voor de wijziging van ons omgevingsplan is de instemming van een waterschap geen noodzakelijke voorwaarde. De advisering is ingepast in een werkproces en over de organisatie van dat werkproces zal ambtelijk overleg plaatsvinden. In deze notitie zullen wij voornamelijk ingaan op de inhoudelijke opmerkingen.

a) Een inhoudelijke reactie op de zienswijze over de planontwikkeling aan Het Hooghekke in Schijndel wordt onder punt i) uitgewerkt.

b) De Omgevingswet of het Omgevingsbesluit gaan niet in op de techniek van een omgevingsplanwijziging waarbij met voorrangregels wordt ingegrepen in het tijdelijke omgevingsplan. De nationale wetgever lijkt zich te hebben beperkt tot de idee dat gemeenten in korte tijd al hun bestemmingsplannen, exploitatieplannen, hogeregeluidwaardebesluiten, geurverordeningen en andere verordeningen over de fysieke leefomgeving tezamen met flinke delen van het voormalige Bouwbesluit 2012 en Activiteitenbesluit milieubeheer en dit binnen de kaders van instructieregels van rijk en provincie zouden vervangen voor een nieuwe vorm van lokale regelgeving. Het wijzigen van het tijdelijke omgevingsplan met voorrangregels is een techniek die in de praktijk is gevormd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State laat het toepassen van deze techniek toe. Wij kennen, buiten deze zienswijze, geen aanwijzing dat de techniek niet toegepast kan worden voor een gebiedsontwikkeling.

c) Dit voorstel van reclamant onderschrijven wij. In artikel 26.91 zal dit oogmerk toegevoegd worden.

d) Artikel 22.1 van de Omgevingswet bepaalt dat het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet;
- kaarten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2, en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 3, Aanvullingswet bodem Omgevingswet;
- omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Op grond van artikel 4.6 sub f van de Invoeringswet Omgevingswet is hoofdstuk 6 van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In artikel 6.4. van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad zijn de regels omtrent de afvoer van hemelwater opgenomen, evenals het vereiste van een hemelwaterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak. Deze regels blijven onverminderd gelden doordat in de voorrangregel van artikel 26.1. lid 20 in combinatie met de daaropvolgende regels (waarin specifiek wordt aangegeven welke regels van het tijdelijk deel worden vervangen voor de nieuwe regels) het tijdelijk deel blijft gelden voor zover niet anders is bepaald. In de regels in hoofdstuk 26 is nergens bepaald dat hoofdstuk 6 van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad komt te vervallen door deze omgevingsplanwijziging. Derhalve blijven deze regels onverminderd van toepassing.

Met deze toelichting veronderstellen wij dat reclamant een nadere voorwaardelijke verplichting niet noodzakelijk acht. Dat zou immers een dubbele regeling in het(zelfde) omgevingsplan impliceren met hetzelfde doel.

e) Met bovenstaande toelichting over de status van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad na de omgevingsplanwijziging, veronderstellen wij dat reclamant het niet noodzakelijk acht de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning aan te vullen. In artikel 6.5. lid 2 van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad wordt reeds een ontwerptekening gevraagd.

f) Met bovenstaande toelichting over de status en werking van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad is ook voor deze locatieontwikkeling de berging van hemelwater (60 mm per m²) gewaarborgd. Wij veronderstellen dat hiermee de belangen van reclamant voldoende geborgd zijn en een aanvullende voorwaardelijke verplichting niet noodzakelijk is. Voor wat betreft de gebruiksvriendelijkheid van 'Regels op de kaart' merken we op dat hier is gewerkt met alleen een werkingsgebied. Deze is zichtbaar in de vorm van een blauwomlijnd, gestippeld gebied. Er is niet gewerkt met een gebiedsaanwijzing (wonen). Voor de leesbaarheid van het omgevingsplan op deze locatie zal er aan deze locatie ook een gebiedsaanwijzing (wonen) worden toegekend. Hiermee wordt op het plangebied ook een gekleurde (gele) aanduiding weergegeven.

g) In paragraaf 4.11 van de motivering is een waterparagraaf opgenomen. Hierin is gemotiveerd dat de (her)ontwikkeling van de 4 locaties weinig tot geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Er geldt reeds een verplichting om 60 mm per m² verhard oppervlak aan hemelwater op eigen terrein te bergen op grond van artikel 6.4 van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad. Hoofdstuk 6 van deze verordening maakt op grond van artikel 4.6. lid 1 sub f van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel uit van het omgevingsplan.

Voor wat betreft de gebruiksvriendelijkheid van 'Regels op de kaart' verwijzen wij naar de verantwoordelijke minister.

h) De instemming op het onderdeel voor Zwembadweg 43 in Sint-Oedenrode wordt voor kennisgeving aangenomen.

i) Met reclamant is over dit onderdeel nog contact geweest en is op 18 december 2025 een memo gedeeld met aanvullende informatie over deze gebiedsontwikkeling. Op 19 januari 2026 heeft reclamant hierover reeds medegedeeld: “De informatie in de memo en e-mail richten zich goed op de besproken en beschreven aandachtspunten. Samen met het overleg van 1 december 2025 is nu duidelijk dat een belangrijk deel van de aandachtspunten – gerelateerd aan het B-watersysteem, is komen te vervallen. Dit geeft, ten opzichte van voorgaande periode, aanzienlijk meer vertrouwen in de haalbaarheid van dit plan. Een waterschapszorg die nog niet helemaal is weggenomen is het kunnen voldoen aan de provinciale beschermingsnorm voor overlast vanuit oppervlaktewater. De nu aangeleverde getallen geven een beter inzicht in de mogelijkheden, maar worden ons inziens nog iets te positief geschetst. Dit behoeft zeker nog aandacht en afstemming, met zowel waterschap als de gemeentelijke waterafdeling.” En: “Gebaseerd op de inhoud van de memo van 18 december 2025, de e-mail van 15 januari 2026, en stemmen wij in de huidige planfase op hoofdlijnen in met de ontwikkeling Hooghekke. Wij willen hier wel expliciet aan toe voegen dat:

- wij verwachten dat de inhoud + motivatie van bovengenoemde memo en e-mail worden meegenomen in de 4e wijziging omgevingsplan en planstukken Hooghekke;
- er nog verschillende zorgen zijn weg te nemen, zoals het inundatierisico. Wij zien hierin op dit moment nog voldoende reële mogelijkheden, gelet op de nog benodigde uitwerking in een volledig waterhuishoudkundig plan (als onderdeel van de watervergunning);
- realisatie niet mogelijk is voordat de vergunning / volledige instemming op het waterhuishoudkundig plan is verkregen.”

Per onderdeel van de zienswijze op planontwikkeling Het Hooghekke geven we nog de volgende reactie:

- In bijlage 15 behorende bij de onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het plan Het Hooghekke komt het waterbelang aan de orde. Deze bijlage zal aangevuld worden zodat er ook voldoende inzicht is in het te bergen water bij de situatie T=100 en de memo zoals is besproken met reclamant.
- Wat betreft de onderhoudsstrook bij de A-watergang het volgende. De bescherming van deze strook is primair geregeld in de waterschapsverordening. Deze geldt naast het omgevingsplan. Dat is bewust zo, omdat de ligging van watergangen kan verschuiven in de loop der tijd of bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen. Deze laatste situatie doet zich hier voor, waarbij de exacte ligging nog niet bekend is. Met de onderhoudsstrook zal nog wel rekening moeten worden gehouden, maar de ruimte is hier wel aanwezig om de vereiste afstand te halen. En de vergunning voor het aanpassen van de watergang volgt nog. Het onderstaande plaatje uit het stedenbouwkundig plan laat zien dat er voldoende ruimte rondom de geprojecteerde watergang aanwezig is; enkel aan de noordzijde is de onderhoudsstrook mogelijk een aandachtspunt in relatie tot de voortuinen en beperkte bebouwing die we op deze erven willen toestaan (zoals poorten, lage erfafscheidingen). Het vastleggen van een geometrische zone is dan ook wat ons betreft prematuur.



Wel is het goed om een toets te doen aan het voorlopige stedenbouwkundige uitwerkingsplan. Dit om te bekijken of het programma (parkeerplaatsen, groen en dergelijke) in te passen is met inachtneming van een onderhoudsstrook van 5 meter rondom de thans geprojecteerde ligging van die watergang. De uitkomsten van deze toets en de mededeling dat er een watervergunning nodig is voor het dempen en aanleggen van watergangen (inclusief het in acht nemen van een beschermingszone/onderhoudsstrook) kunnen in de motivering worden opgenomen. Dit volgt in de definitieve inrichting en afstemming hierover zal met reclamant plaatsvinden waarbij de onderhoudsstrook in acht zal worden genomen. Op basis van de precieze locatie van de watergang wordt dit beschouwd. Voor het verleggen van de A-watergang is een vergunning benodigd waarbij beoordeling door het waterschap plaatsvindt. De borging

van de onderhoudsstrook volgt vanuit de legger van het waterschap. We vinden het niet nodig en onevenredig beperkend om de onderhoudsstrook in het omgevingsplan op te nemen, omdat deze hierdoor dubbel geregeld wordt en met het toevoegen van een dergelijke regeling het doel van de verordening van het waterschap niet wordt gediend.

- Bij de onderbouwing van het waterbelang zoals opgenomen in bijlage 15 bij de goede onderbouwing fysieke leefomgeving wordt het gehele plangebied betrokken, zo ook gebieden bestemd voor de functies groen, verkeer en parkeren. Middels de generieke borging van de waterberging van hemelwater middels de regels in de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad, is de waterberging voor het gehele plangebied geborgd. De functie woongebied/wonen maakt het realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen rechtstreeks mogelijk, waardoor de aanleg planologisch gezien toegestaan is. De gemeente kan er daarnaast voor kiezen om later, wanneer de ligging van de watergang definitief is c.q. deze is aangelegd, alsnog in het omgevingsplan op te nemen.
- Met betrekking tot de borging van de waterhuishoudkundige voorzieningen binnen de functies groen verwijzen we naar de reactie hierboven.
- In artikel 26.102 is bepaald dat het maximaal aantal woningen is toegelaten zoals is weergegeven met de op die locatie opgenomen omgevingsnorm. Op de kaart wordt dan op elk bouwvlak het totale maximum weergegeven. Wij vinden het begrijpelijk dat dit tot verwarring kan leiden. Met een aanpassing van het werkingsgebied van de omgevingsnorm zullen wij hier verduidelijking in geven.
- Voor spuitzones is een maatwerkonderbouwing geleverd waardoor beperking niet nodig is. De onderbouwing van dit onderdeel is te vinden in hoofdstuk 5.7 van de motivering van de planontwikkeling Het Hoogheke.

j) Voor dit plan aan de Locht in Olland is reeds een waterhuishoudkundig plan aanwezig. Deze is als bij het besluit behorend stuk gepubliceerd op [Dossier 19482967689 - Djuma OpenInfo](#). Met betrekking tot de zienswijze over het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de boring van een hemelwaterberging van minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak, verwijzen wij naar de toelichting onder c).

k) Voor dit plan aan het Sportveld in Boskant is reeds een waterhuishoudkundig plan aanwezig. Deze is als bij het besluit behorend stuk gepubliceerd op [Dossier 19482967689 - Djuma OpenInfo](#). Met betrekking tot de zienswijze over het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de boring van een hemelwaterberging van minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak, verwijzen wij naar de toelichting onder c).

l) De voorgestelde correctie in de voorrangregel van artikel 26.1 lid 18, waar in het ontwerp afdeling 26.15 is genoemd, is terecht. Daar is te verwijzen naar afdeling 26.16. Ook de voorgestelde correctie in de voorrangregel van artikel 26.1 lid 19, waar in het ontwerp afdeling 26.16 is genoemd, is terecht. Daar is te verwijzen naar afdeling 26.15. De volgorde van de genoemde deeltaken van deze wijzigingsronde in het algemene deel is namelijk niet precies zo gevolgd in het vervolg van de regeling.

Ook de voorgestelde correctie van artikel 26.118 is terecht. Daar is in het ontwerp verwezen naar de bestemmingsplanregels 4.6.1 en 5.6.1 en daarin is de vergunningplicht uitgewerkt. Er is een meer precieze verwijzing nodig naar de beoordelingsregels 4.6.3 en 5.6.3.

Deze uitbreiding van de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden is toegelicht in onderdeel 20 van de motivering van het technische wijzigingsbesluit. Die toelichting biedt een inhoudelijke samenvatting van het vraagstuk zoals dat opkwam in meerdere jaren van gerechtelijke procedures en benoemt waarom de gemeente in die discussie reden ziet om de betekenis van de oude bestemmingsplanregels te verduidelijken. De gemeente wil niet dat ter plaatse van een agrarische bestemming een aanvraag om agrarische activiteiten slechts beoordeeld wordt in het licht van natuur- en landschapswaarden, ongeacht het belang van de agrarische exploitatie bij die voorgenomen werken en werkzaamheden. Wij menen dat de gegeven bestemming betekent dat de agrarische exploitatie daar een mee te wegen belang is, ook als op die gronden natuur- en landschapswaarden extra gewicht hebben. Deze verduidelijking binnen het

tijdelijke omgevingsplan is bedoeld om te voorkomen dat de reeks (hoger)beroepsprocedures een vervolg krijgt zodra andere omgevingsvergunningen voor agrarische aanlegactiviteiten zijn verleend.

Zienswijze 6 (gebiedsontwikkeling Schootsestraat te Schijndel)

De Gasunie geeft aan dat getuige het dossier van deze zaak wel onderzoek is verricht naar geluidhinder, maar dat eventuele geluidhinder van het nabije gasontvangstation niet bij het onderzoek is betrokken. Gasunie verzoekt daarom om aanvullend te onderzoeken wat de geluidbelasting van het GOS op de geplande woningen is, en of de ontwikkeling kan plaatsvinden zonder beperkingen voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van het station.

Beantwoording zienswijze 6

Bij de motivering van de planontwikkeling zijn de aanwezige hogedruk aardgasleidingen en gasdrukregel- en meetstation wel erkend en benoemd met betrekking tot het omgevingsaspect externe veiligheid. Hieruit blijken geen belemmeringen. Overige omgevingsrechtelijke aspecten zijn (onder andere) verwerkt in paragraaf 5.5, de activiteiten- en milieuzonering. In tabel 2 op pagina 34 van de ruimtelijke motivering is ook het gasontvangstation opgenomen met een richtafstand van 50 meter voor geluid en gevaar. Dit blijkt uit het onderzoek van De Roever zoals in het bijlagenboek dat als op het besluit betrekking hebbend document is gepubliceerd ([Dossier 19482967689 - Djuma OpenInfo](#)). Het gaat om richtafstanden in een rustige woonwijk. In het onderzoek is op kaart eveneens weergegeven dat de woningen buiten de richtafstand blijven van 50 meter van het gasontvangstation. Hiermee mag worden geacht te voldoen aan een goed- en woonleefklimaat bij en binnen de woningen en worden de activiteiten en bedrijfsvoering van het station niet belemmerd.

Wanneer nader naar de contour wordt gekeken (zie afbeelding hieronder), kan worden geconstateerd dat de ingetekende woningen uit het stedenbouwkundig plan inderdaad buiten de 50 m-contour zijn geprojecteerd. Echter, bij de doorvertaling van het stedenbouwkundige plan in het omgevingsplan naar werkingsgebieden en locaties is een zekere flexibiliteit aangebracht, waarbij het mogelijk is om de positionering van de woning binnen het bouwvlak te schuiven, waarmee mogelijk (net) tot binnen de 50 m-contour kan worden gebouwd.

Om dit beter te onderbouwen of ondervangen is het voorstel om op de kaart een beperkingengebied op te nemen in combinatie met een beoordelingsregel dat binnen het beperkingengebied een vergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw/ruimte mogelijk is wanneer uit akoestisch onderzoek is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van het gasontvangstation niet onevenredig worden geschaad.



Zienswijze 7 (gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode)

De reclamanten geven aan eigenaren te zijn van een aangrenzend perceel.

- a) Woningbouw op perceel nummer 6700 tast volgens reclamant het historische landschap rond het zandpad de Locht aan. De reclamanten menen dat de kernwaarden van het gebied – openheid en zichtlijnen, agrarisch gebruik en historische continuïteit, landschappelijke samenhang met omliggende percelen – de ontwikkeling niet toelaten en tot een onomkeerbare aantasting van deze waarden zal leiden.
- b) Volgens de reclamanten is het ontwerp onvoldoende zorgvuldig voorbereid omdat informatie over laagfrequente geluidbelasting van een nabije geitenhouderij, gezondheidsrisico's van geitenhouderijen, cumulatieve effecten met andere ontwikkelingen en gevolgen voor aangrenzende percelen niet of onvoldoende is betrokken. Met het oog op de effecten van geitenhouderij zou de gemeente het voorzorgsbeginsel moeten volgen.
- c) De reclamanten wijzen op ongelijke behandeling omdat zijzelf in het verleden om te bouwen op hun eigen perceel een diepgaand ecologisch onderzoek moesten doen, terwijl nu een quick scan volstaat voor deze woningbouwontwikkeling.
- d) Bovendien kan niet worden uitgesloten dat de ontwikkeling het verlies betekent van leefgebied voor beschermde soorten.
- e) De reclamanten stellen dat de ontwikkeling leidt tot een beperking van het agrarisch gebruik van perceel nummer 426, een spuitvrije zone, waardevermindering en planschade, waarmee een onevenredige afwenteling zou plaatsvinden op bestaande eigenaren.
- f) De reclamanten menen dat sprake is van schijnparticipatie omdat hun zorgen wel zijn geïnventariseerd maar niet aantoonbaar verwerkt in het plan.

De reclamanten concluderen dat de voornoemde gebreken fundamenteel zijn en dat het cultuurhistorisch waardevolle land geheel ongeschikt is voor woningbouwontwikkeling.

Beantwoording zienswijze 7

- a) In de gebiedsvisie en de ruimtelijke onderbouwing behorend bij deze planontwikkeling is ingegaan op deze aspecten. Kenmerkend voor dit landschap zijn onder andere houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). De populierenlaan van de Locht is dus kenmerkend voor dit landschap en dient behouden te blijven. Olland ligt midden in het

zogenoemde Broeken Donkengebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn onder meer een grillig wegen- en kavelpatroon, opgaande populierenbeplantingen langs perceelsranden en wegen (lanen), afgewisseld met kleine populierenbosjes. Het is een karakteristiek kleinschalig cultuurlandschap met een in hoofdzaak agrarisch grondgebruik. Hard uitgangspunt hierbij is voor de inpassing dat de bebouwing op voldoende afstand van de Locht blijft. Dit om het authentieke karakter met de bomen van de Locht te handhaven.

Als het gaat om de landschappelijke waarden van het gebied zijn voor de ontwikkeling rond de Locht de volgende eigenschappen betrokken:

- De woningen hebben een dorps uitstraling, mede door hun materialisatie. Ook de erfafscheidingen dragen bij aan dit karakter.
- Een groen karakter is gewenst, waarbij groen gecombineerd mag worden met natuurlijke materialen zoals hout of steen, zolang het groen de overhand heeft.
- Woningen aan de dorpsrand worden minder dicht op elkaar geplaatst om zichtlijnen naar het omliggende landschap te behouden. Woonerven worden niet toegepast.
- Bebouwing aan de rand van het dorp sluit goed aan bij de omgeving. Door de groene setting is de bebouwingsdichtheid lager dan in de dorpskernen.
- Het behoud en versterken van groen is van groot belang voor Olland. Dit draagt bij aan een prettige leefomgeving dicht bij de natuur.

Dit heeft geleid tot een visie voor het gebied (de gebiedsvisie) welke weer heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan welke hier op aansluit en de belangrijke waarden en kenmerken van het gebied in acht neemt. Het open landschap van de omgeving is geïntegreerd in het ontwerp van de Locht, door juist aan de noordoostzijde de ruimte voor het water en groen overwegend in te passen.

De keuze voor woningbouwlocaties wordt gemaakt door afweging van alle betrokken belangen. Zo worden naast alle omgevingsrechtelijke belangen de maatschappelijke belangen meegewogen. Het belang van voldoende woningaanbod voor de gemeente weegt derhalve ook mee en weegt ook zwaar mee.

Reclamant heeft verder niet gemotiveerd hoe de woningbouwontwikkeling de genoemde waarden en kenmerken aantast waardoor wij geen aanleiding zien om de gebiedsvisie en ruimtelijke motivering in twijfel te trekken.

Hiermee is dan ook naar het standpunt van de gemeente voldoende onderbouwd dat het plan aan de Locht in Olland niet de aanwezige waarden en kenmerken van het gebied onevenredig aantast en dat daarmee deze ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

b) Het onderzoek naar de omgevingsrechtelijke aspecten is uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing met alle onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen. De effecten van de omliggende functies alsmede de effecten van (het gebruik van) de woningen is hierbij onderzocht. Ook de aanwezigheid van een geitenhouderij in de nabijheid is hierbij betrokken.

In hoofdstuk 5.8 van de onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een overzicht opgenomen van de bedrijven in de omgeving met mogelijke hinder. Op grond van de 'staalkaart' kan er aan individuele bedrijven een milieucontour worden toegekend in het omgevingsplan en wordt er alsdan niet meer gewerkt met vaste richtafstanden. In de huidige transitiefase is dit nog niet uitwerkt in het omgevingsplan van de gemeente. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft voor milieuzonering onder het regime van de Omgevingswet een brochure opgesteld, te weten het servicedocument "Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet", welk bruikbaar is in de vertaling van het voorheen geldende bestemmingsplanregime.

De locatie aan de Schootsedijk 47 is in de onderbouwing niet genoemd, om de reden dat de grootste afstand van geluid (50 m) niet wordt overschreden. De minimale afstand is ruim 135 meter, daarmee kan aangenomen worden dat met betrekking tot het aspect geluid er geen onevenredige hinder zal ontstaan.

Voor de volledigheid is het bedrijf in tabel gezet, zie onderstaande. Waarbij geur en geluid de belangrijkste aspecten zijn, geur is uitgebreid onderzocht. Geluid behoeft geen aanvullend onderzoek omdat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie conform aanwezige functie	Gehanteerde richtafstand o.b.v. aanwezige functie (m)	Werkelijke afstand (m)	Milieu bepalend aspect
Schootsedijk 47, Olland	Fokken en houden van graasdieren	2	50	136	Geur en geluid

De zienswijze van reclamant gaat niet dieper in op de genoemde aspecten en motiveert ook verder niet waarom de onderzoeken en motivering niet afdoende zouden zijn voor de onderbouwing van deze woningbouwontwikkeling. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding te twifelen aan de verrichte onderzoeken en daaruit volgende conclusies en de bijbehorende ruimtelijke motivering.

c) Het is niet mogelijk de situaties te vergelijken. Daarbij wordt bij elke ontwikkeling op dat moment beoordeeld, op grond van de geldende wet- en regelgeving, welke onderzoeken (en in welke mate) vereist zijn. Dat bij reclamant mogelijk een nader (uitvoeriger) onderzoek vereist was, maakt niet dat er sprake is van ongelijke behandeling. De vereiste onderzoeken zijn gebaseerd op de wetgeving en het aantonen dat daaraan voldaan wordt. Voor voorliggende planontwikkeling zijn de vereiste onderzoeken uitgevoerd om hiermee aan te tonen dat aan de wet- en regelgeving wordt voldaan. Dat doet verder niets af aan de mogelijke vergunning(aanvraag) met bijbehorende aanvraagvereisten van reclamant.

d) Allereerst is voor wat betreft de soortenbescherming een quick scan gedaan en aanvullend is in het voorjaar, de zomer en het najaar van 2024 het onderzoeksgebied onderzocht op de aanwezigheid van een essentiële vliegrouete van vlermuizen, vaste rust- en/of verblijfplaats van marterachtigen en (essentieel) leefgebied voor de steenuil. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig zijn van marterachtigen binnen het onderzoeksgebied. Daarnaast vormen de laanbomen geen essentiële vliegrouete voor vlermuizen en vormt het weiland geen essentieel leefgebied voor de steenuil. Het bouwen van 21 woningen op het weiland leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen vergunning (voor ontheffing van de verbodsbepalingen) aangevraagd te worden. De zorgplicht is wel te allen tijde van toepassing. Kortom er is uitvoerig onderzoek uitgevoerd voor wat betreft de soortenbescherming.

e) Het is correct dat de woningbouwontwikkeling leidt tot beperkingen op het gebied van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het agrarische perceel. Het klopt echter niet dat er geen adequate planologische borging is. Dat wordt immers met dit omgevingsplan geregeld door een zone op het agrarisch gebied toe te kennen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt verboden.

Ondanks dat de mogelijke financiële (nadeel)compensatie geen overweging is die betrokken dient te worden bij het onderzoek naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, heeft de gemeente getracht een adequate compensatie hiervoor te bieden. Er is aan de eigenaren van de betreffende percelen een financiële compensatie geboden conform advies van een agrarisch taxateur. Dat bod is afgewezen door de eigenaren. Het staat reclamant vrij om mogelijke nadeelcompensatie aan te vragen middels de wettelijke procedure zoals geboden in de Omgevingswet. Desalniettemin is hiermee niet de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het geding. Juist door de toekenning van de spuitvrije zone wordt het woon- en leefklimaat van de woningen geborgd.

f) Tijdens de vele participatiemomenten met de omgeving over deze woningbouwontwikkeling heeft de gemeente veel reacties tot zich genomen. Een aantal daarvan heeft geleid tot aanpassingen van het plan, echter inderdaad niet allemaal. Sommige waren namelijk onverenigbaar met het doel van de ontwikkeling: woningbouw, op goede wijze ingepast in de omgeving (alle kanten op). Participatie betekent niet dat alle wensen kunnen worden verwerkt in een ontwikkeling. Met participatie wordt getracht alle belangen in beeld te krijgen zodat al deze belangen afgewogen kunnen worden bij de planontwikkeling. Uit het participatieverslag zoals onderdeel van de op het besluit betrekking hebbende stukken, blijkt welke reacties er zijn gegeven op het plan en hoe hiermee is omgegaan. Wij zijn van mening dat het participatietraject hiermee voldoende en zorgvuldig heeft plaatsgevonden.

Zienschwizje 8 (locatieontwikkeling Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel)

De reclamant is de aanvrager van deze deelzaak binnen de vierde wijzigingsronde. Hij verzoekt om een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, daarbij verwijzend naar het gevoerde vooroverleg en de met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst.

- a) De reclamant verzoekt om de begrenzing van het werkingsgebied 'locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 Schijndel wonen' aan te passen naar de begrenzing van het werkingsgebied 'beperkt agrarisch gebruik'.
- b) De reclamant verzoekt om met de bepaling van artikel 26.20 onder 2 ook bedrijfsmatig agrarisch gebruik toe te laten.
- c) De reclamant verzoekt om de termijn voor sloop van artikel 26.21 onder a met een jaar te verlengen, omdat ook in de anterieure overeenkomst twee jaar afgesproken zou zijn.
- d) De reclamant verzoekt om de termijn voor realisatie van de landschappelijke inpassing van artikel 26.21 onder b te formuleren als één jaar na ingebruikname van de nieuwe woning, omdat dat ook in de anterieure overeenkomst zo afgesproken zou zijn.
- e) De reclamant verzoekt om een grotere maximale inhoudsmaat van de woning: 1.000 m³ in plaats van 750 m³.
- f) De reclamant stelt dat de voorwaardelijkheid van sloop voor bouwen van artikel 26.24 sub 3 onder d niet overeenkomt met de relevante bepaling van de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers willen (een deel van) de bestaande bedrijfsgebouwen tijdelijk kunnen blijven gebruiken.

Beantwoording zienschwizje 8

- a) De locatie 'beperkt agrarisch gebruik' ligt gedeeltelijk buiten het totale initiatiefgebied 'locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 Schijndel'. Voor het toepassingsbereik van de voorrangregel in artikel 26.1 lid 3 zal de 'locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 Schijndel' wat groter gemaakt worden zodat dit 'beperkt agrarisch gebruik' er volledig binnen ligt.
- b) Onder 26.20 lid 1 worden agrarische activiteiten toegestaan, dus er is geen reden om in 26.20 lid 2 het gebruik als gras- en hooiland als uitsluitend niet-bedrijfsmatig aan te merken. Lid 2 vormt een beperking op het toegestane gebruik in lid 1 van artikel 26.20 en zal als zodanig vormgegeven worden.
- c) en d) De betreffende termijnen in artikel 26.21 zullen we conform anterieure overeenkomst aanpassen. Dat wil zeggen: sloop binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de regeling en realisatie van de landschappelijke inpassing 1 jaar na ingebruikname van de woning.
- e) De gemeente is uiteraard bereid om te bekijken of er een grotere inhoudsmaat toegestaan kan worden voor de herbouw van de bestaande woning. Daar er bij het opstellen van het verzoek tot wijzigen van het omgevingsplan door initiatiefnemer geen rekening gehouden is met deze uitbreiding van de bestaande woning, acht de gemeente het niet opportuun om dat onderdeel uit te laten maken van de voorliggende wijziging.

f) Anterieur is overeengekomen dat de te slopen bebouwing gedurende de bouw van de woning aanwezig mag blijven ten behoeve van opslag. Het slopen kan dan geen voorwaarde zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning en zal in artikel 26.24, lid 3, verwijderd worden als beoordelingscriterium.

Zienswijze 9 (gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode)

De reclamant geeft aan eigenaar te zijn van gronden direct grenzend aan de projectlocatie. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan kan directe gevolgen hebben voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van deze gronden, alsmede voor de ruimtelijke, functionele en planologische context daarvan.

a) De reclamant wil de aangrenzende gronden ontwikkelen voor de realisatie van 32 woningen en daarvoor is volgens de reclamant al een bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De reclamant stelt dat die ontwikkeling ruimtelijk en functioneel onlosmakelijk verbonden is met haar eigen project. De onherroepelijke planologische rechten van reclamant dienen zwaarwegend meegenomen te worden bij de belangenafweging en inzicht te worden gemaakt hoe conflicterende belangen worden voorkomen.

b) Het ontwerp van het plan voorziet in een ontsluiting van het nieuwe plangebied via de gronden en de infrastructuur van reclamant. Dit is onzorgvuldig omdat:

- niet is verzekerd dat reclamant instemt met de verkeersontsluiting via haar gronden;
- er geen publiekrechtelijke of privaatrechtelijke borging is; en
- het extra verkeer gevolgen heeft voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid van het woningbouwplan van reclamant.

c) De reclamant geeft aan dat het ontwerp van de ontwikkeling een hogere peilhoogte hanteert dan het bestemmingsplan voor haar eigen woningbouw. Reclamant verzet zich tegen afstroming van hemelwater naar haar gronden en een mogelijke overstort en afvoer van het hemelwater via de gronden van reclamant en beroept zich op beginselen van zorgvuldigheid en evenredigheid en het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit leidt tot risico's van versnelde afstroming, wateroverlast en daarmee extra te realiseren maatregelen voor reclamant. Dit is onaanvaardbaar nu:

- er geen recht bestaat om water via gronden van derden af te voeren;
- er geen afspraken hierover zijn vastgelegd; en
- de negatieve gevolgen volledig bij reclamant worden gelegd.

d) De gevolgen van agrarische activiteiten met bijbehorende spuitsondering is onvoldoende onderzocht. Wat de gevolgen van mogelijke spuitsonderingen voor zowel deze ontwikkeling als voor haar aangrenzende woningbouwplan zijn, acht reclamant onvoldoende duidelijk. Reclamant wijst op het risico dat bestaande agrarische bedrijven worden beperkt en dat haar ontwikkelingsmogelijkheden indirect worden aangetast.

Beantwoording zienswijze 9

a) Hoewel eenieder een zienswijze kan indienen en belanghebbendheid daarmee geen vereiste is, erkennen wij dat Hoobouw b.v. een belanghebbende is bij deze deelzaak van onze vierde wijzigingsronde. Reclamant benoemt in dit onderdeel van haar zienswijze verder niet welk belangenconflict aan de orde kan zijn tussen de ontwikkeling en haar eigen woningbouwplan. De omgevingsplanwijziging voor deze ontwikkeling maakt het eerdere bestemmingsplan voor het andere woningbouwplan niet ongedaan. Wij gaan er dan ook vanuit dat de conflicterende belangen van reclamant verder zijn toegelicht in de opvolgende gronden in de zienswijzen (ontsluiting en verkeer, waterberging en spuitsondering).

b) Er is inderdaad een relatie tussen de twee projecten. Die relatie was ook in beeld tijdens de voorbereiding van zowel deze ontwikkeling als van het woningbouwplan waarvoor de reclamant opkomt. In de onderbouwing van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (subparagraaf 2.1.1 van "Motivering wijziging omgevingsplan, Locht, Olland") is

vermeld dat ten noordwesten van de ontwikkellocatie de woningbouw van Roest gepland is. Daar geldt als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan het bestemmingsplan “Pastoor Smitsstraat 36 te Olland” dat inderdaad onherroepelijk is. Bij de voorbereiding van dat andere woningbouwplan was de huidige ontwikkeling al voorzien. Getuige pagina 20 van de betreffend toelichting (“Vaststelling toelichting bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’”, Verbruggen Juridisch Advies & EU Architecture and Urbanism, 10 januari 2024), of bijvoorbeeld de vermelding ‘ZUID OOST rand plangebied (toekomstig/ in planning woningbouw’ van het landschappelijk inpassingsplan (“Landschappelijke inpassing/ duurzame afronding, Planlocatie Roest – Pastoorsmitsstraat ongenummerd te Olland (gemeente Meierijstad)”, EU Architecture and Urbanism, 18 december 2024). Op genoemde pagina 20 is vermeld dat aan de zijde waar het woningbouwplan grenst aan de toekomstige, dat wil zeggen de onderhavige, ontwikkeling (om die reden) in overleg met de gemeente geen duurzame, groene inpassing plaatsvindt door de initiatiefnemer. In bijlage 8 bij die toelichting, dat is het civiel ontwerp (“Bouwplan Pastoor Smitsstraat te Olland”, Grasveld Civiele Techniek, 10 januari 2025), is op de tekening van de verkeersinfrastructuur te zien dat een weg van het woningbouwplan van die initiatiefnemer doorloopt tot (en daar allicht verder loopt in) de onderhavige ontwikkeling. Er staat daar op de tekening ‘aansluiting toekomstige ontwikkeling gemeente’.

Voor de onderhavige ontwikkeling is de verkeersaansluiting met het andere woningbouwplan niet de enige ontsluiting, er is immers een secundaire verkeersontsluiting voorzien aan de zuidzijde: direct op de Pastoor Smitsstraat.

De verkeersbelasting van deze ontwikkeling voor het woningplan aan Roest achten wij niet onevenwichtig. Bovendien heeft ons college in zijn reactie op het principeverzoek de reclamant in mei 2021 al laten weten: ‘Het plan moet voorzien in een ontsluiting voor de gemeentelijke gronden aan de Locht.’ Tot slot is een en ander contractueel met reclamant vastgelegd. Het betreft hier dus geen ontwikkeling waarbij geen rekening is gehouden met de ontwikkeling van reclamant.

c) Bij de keuze voor het woningbouwplan van reclamant waren reliëf en waterhuishouding ter plaatse natuurlijk af te wegen voor het besluit over dat initiatief. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant schreven destijds niet voor niets: ‘Wij hebben [...] geconstateerd dat het plangebied qua hoogteligging wellicht niet de beste keuze is.’ (zienswijze van 15 januari 2024, provinciaal kenmerk C2328423/5843280, gemeentelijk zaaknummer ZW-2024-011701). Hoewel ons gemeentebestuur weloverwogen zijn keuze voor dat bestemmingsplan heeft gemaakt en dus ook het belang van de waterhuishouding heeft gewogen, past het misschien niet goed om in het verlengde van het initiatief als reclamant in een andere procedure zich te beklagen over mogelijk toevloeiend water. Overigens blijkt uit het waterhuishoudkundig plan als onderdeel van de motivering van deze nieuwe planontwikkeling, dat voor het woningbouwplan van reclamant een verhoging van het peil is voorzien. Dat waarschijnlijk naar aanleiding van de geconstateerde lage ligging van het plangebied van reclamant.

Zoals uit het onderzoek dat bij de motivering is toegevoegd blijkt, wordt het hemelwater afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak geborgen in een wadi en de bestaande zaksloot achter de woningen aan de Pastoor Smitsstraat wordt uitgebreid. De zaksloot en wadi zijn met elkaar verbonden. Aan de noordoostkant van de wadi (derhalve niet aan de zijde van het woningbouwplan van reclamant) komt een uitstroompuit voor het laten leeglopen van de wadi met maximaal de landelijke afvoer van 2 l/s/ha en een overstortmogelijkheid bij grotere neerslaggebeurtenissen dan waarop het systeem berekend is (meer dan 60 mm/uur). De overstort van de wadi wordt middels een duiker onder zandpad de Locht aangesloten op de secundaire watergang aan de noordzijde van de Locht. Deze watergang komt bij de kruising van de wegen Roest en Locht uit op de primaire watergang.

Aan de hand van deze motivering zien wij niet in hoe er mogelijk onevenredige belemmeringen bij reclamant zouden ontstaan voor zijn planontwikkeling door toedoen van het ontwerp van de waterhuishoudkundige voorzieningen binnen deze planontwikkeling. Er wordt ook geen gebruik gemaakt van de gronden van reclamant voor het afvoeren van hemelwater. Sterker nog: het onderhoud van de grootste wadi van de planontwikkeling van reclamant aan de Roest moet

plaatsvinden vanaf het terrein Locht omdat daar geen ruimte binnen het plangebied van de Roest aanwezig is. Wij delen de zienswijze van reclamant op dit punt dan ook niet.

d) Reclamant merkt op dat de mogelijke gevolgen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet voldoende zijn onderzocht. Deze zienswijze van reclamant kunnen wij niet volgen. In paragraaf 5.9 van de motivering van de planontwikkeling is uitvoerig ingegaan op de mogelijke risico's van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Om deze reden is er aan de noordoostzijde van het plangebied een zone bepaald waaraan een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt toegekend. Het onderzoek naar de mogelijke effecten van het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen bij agrarische activiteiten in de nabijheid van de planontwikkeling van reclamant zou onderzocht moeten zijn ten behoeve van de planologische procedure (die derhalve reeds heeft plaatsgevonden) van het woningbouwplan van reclamant en niet bij deze planologische procedure. Bovendien heeft deze planontwikkeling geen negatief effect op het woningbouwplan van reclamant als het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Zienswijze 10 (gedeputeerde staten Noord-Brabant, over diverse locaties)

Gedeputeerde staten zijn van mening dat het plan zich onvoldoende verhoudt met de in de omgevingsvisie opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen.

a) Van de locatieontwikkeling Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel vraagt de reclamant zich af of de omzetting naar permanent grasland, hetgeen als maatregel is opgenomen in de tabel voor maatwerk omgevingskwaliteit, voldoende is geborgd. Is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen? Verder merkt de reclamant op dat er geen duidelijke kaart van deze deelzaak is.

b) Over Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 merkt de reclamant verder op dat zij de als maatwerk opgevoerde landschapsmaatregelen discutabel vindt: een beperkte toegevoegde waarde voor het landschap en niet gebaseerd op een landschapsplan. Ook is de inpassing niet gebaseerd op een landschapsanalyse.

c) Over de locatieontwikkeling Putsteeg 8 te Schijndel merkt de reclamant op dat het plan de vergelijking maakt met mantelzorgwoningen, maar dat die vergelijking niet opgaat. In de drie woningen in het nieuwe bijgebouw wordt niet tijdelijk gewoond maar kunnen de jongvolwassen bewoners elkaar opvolgen. Voor de drie woningen ontbreekt een investering in omgevingskwaliteit.

d) Over Putsteeg 8 merkt de reclamant verder op dat de grotere dan toegestane 750 m² boerderij niet blijkt een verantwoording is getoetst aan het provinciale beleid. Een vergrote woonbestemming is een categorie 3-ontwikkeling waarvoor een berekening noodzakelijk is.

e) Van de locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotstraat 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode geeft de reclamant aan dat de uitgangspunten met haar zijn besproken, maar dat de kwaliteitsverbetering van het landschap daarbij niet aan de orde is geweest. De reclamant valt het op dat het in de categorie 3-berekening voor wonen gehanteerde bedrag erg laag is: dat is gebruikelijk rond de € 250,00. Er staan in de offerte ook manuren, en beheer en onderhoud van 10 jaar, hetgeen niet mogelijk is. De vanuit andere wetgeving noodzakelijke waterberging mag niet opgevoerd worden in de berekening kwaliteitsverbetering. Veel maatregelen hebben het karakter van erfinrichting. Ook mist de reclamant een landschapsanalyse.

f) Bij de locatieontwikkeling Zwembadweg 43 te Sint-Oedenrode ziet de reclamant op de tekening een bedrijfsgebouw van 360 m² in aanvulling op de in de berekening kwaliteitsverbetering landschap vermelde 805 m² bedrijfsbebouwing. In het verlengde daarvan zijn de voorgestelde landschappelijke maatregelen ontoereikend.

g) Bij de locatieontwikkeling Grootdonkweg 4 te Veghel vraagt de reclamant de landschapsanalyse toe te voegen.

h) Bij de locatieontwikkeling Grootdonkweg 6 te Veghel gaat het om een splitsing op basis van 5.14 OV, aldus de reclamant, maar de daarvoor noodzakelijke berekening maatwerk omgevingskwaliteit is niet opgenomen.

- i) Ook over de locatieontwikkeling Nieuwe Veldenweg 8 te Veghel merkt de reclamant op dat de rekenmodule maatwerk niet is ingevuld. De reclamant voegt toe dat de berekening zelf wel lijkt te kloppen.
- j) Over de gebiedsontwikkelingen merkt de reclamant met betrekking tot wonen op dat de bij haar al beschikbare informatie over de projecten weinig gedetailleerd is. De reclamant ontvangt graag aanvullende informatie over het voldoen aan de betaalbaarheidsvereisten.
- k) Bij de gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode wijst de reclamant erop dat artikel 5.55 OV is vermeld, maar dat 5.56 aan de orde is. De onderbouwing van regionale afstemming en duurzame afronding van Olland ontbreekt. Verder is het de reclamant onduidelijk waar de 1% kwaliteitsverbetering landt die niet in het plangebied haar plek vindt. De landschappelijke inpassing aan de zuidzijde is wat de reclamant betreft nog een aandachtspunt.
- l) Bij de gebiedsontwikkeling Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode wijst de reclamant erop dat artikel 5.55 OV is vermeld, maar dat 5.56 aan de orde is. De onderbouwing van regionale afstemming en duurzame afronding van Boskant ontbreekt.
- m) De gebiedsontwikkeling Het Hooghekke te Schijndel vindt plaats in het kader van artikel 5.56, aldus de reclamant, maar de verantwoording van regionale afstemming en van duurzame afronding van de kern ontbreekt.
- n) Bij de gebiedsontwikkeling Putsteeg te Schijndel mist de reclamant een koppeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap, die op zich akkoord is, met een landschapsanalyse.
- o) Ook bij de gebiedsontwikkeling Schootsestraat te Schijndel mist de reclamant een koppeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap met een landschapsanalyse. Daarbij mogen het populierenbosje en een deel van de boomgroepen bij de waterberging niet meegerekend worden omdat die niet te beschouwen zijn als kwaliteitsverbetering van het buitengebied.
- p) De reclamant meent dat de ontwikkeling in Olland risicovol is omdat heel Olland zich bevindt in de 1 km-invoedsfeer van twee geitenhouderijen. De reclamant adviseert dat de gemeente advies vraagt van de GGD.

Beantwoording zienswijze 10

- a) De omzetting is voldoende geborgd in artikel 26.20, lid 2 van het omgevingsplan, conform de afspraken die daarover gemaakt zijn met de provincie in het voortraject. Het permanente grasland is opgenomen in het bij het omgevingsplan opgenomen landschapsplan.
- b) Het initiatief is in het kader van vooroverleg uitgezet voor advies bij de provincie. Terugkoppeling was toen als volgt: “de voorgestelde landschappelijke maatregelen zijn voor de ontwikkeling toereikend, wel is een deel van de maatregelen geen kwaliteitsverbetering van het landschap, maar erfinrichting (bijvoorbeeld de bomen in de voortuin en de knotwilgen tussen de percelen in. Maar gelet op de totale maatregelen is het wel voldoende als kwaliteitsverbetering van het landschap.” Ook de landschapsanalyse is eerder (januari 2025) akkoord bevonden. Een uitgebreid landschapsplan met landschapsanalyse is als bijlage toegevoegd aan artikel 26.22 (groenvoorziening doeleinden) en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 26.21 (woonactiviteiten). In het landschappelijke inpassingsplan is onderscheid opgenomen tussen ‘LIP’ (landschappelijke inpassing), ‘LK’ (landschappelijke kwaliteit) en ‘erf’ (geen onderdeel inpassing). Uitsluitend de LK-delen zijn meegenomen in de berekening van de kwaliteitsbijdrage.
- c) De huisvesting wordt georganiseerd en uitgevoerd door de Stichting Woonboerderij Schijndel en maakt integraal onderdeel uit van een bestaande zorg- en opvangfunctie op het perceel. Er is nadrukkelijk geen sprake van een reguliere gezinssituatie, noch van mantelzorg of mantelzorgwoningen in de klassieke betekenis van het begrip. Het betreft een structurele, professionele zorgvoorziening binnen een woonboerderij, gericht op begeleiding en ondersteuning van jongvolwassenen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de huisvestingsvoorziening grotendeels aansluit bij de “Beleidsregel Mantelwonen Meierijstad”, vastgesteld door het college op 29 oktober 2024. Hierbij wordt opgemerkt dat mantelwonen iets anders is dan mantelzorg. In de onderbouwing wordt dan ook nergens gesproken over mantelzorg.

De door de provincie gemaakte vergelijking met zelfstandige woningen wordt niet gevolgd. De woonunits functioneren niet als zelfstandige woningen in planologische zin, maar maken onlosmakelijk deel uit van de zorgfunctie van de woonboerderij. Zij zijn uitsluitend bedoeld voor zorggerelateerd verblijf in het kader van begeleiding en tijdelijke opvang, met doorstroming naar regulier wonen elders. Er is daarmee geen sprake van het toevoegen van reguliere, zelfstandige woningen. De woonvorm is inherent aan de bestaande zorgfunctie op het perceel en de omvang van de bebouwing is functioneel noodzakelijk en ruimtelijk aanvaardbaar binnen de ontwikkeling.

d) De door de provincie ingebrachte punten ten aanzien van het ontbreken van een toetsing aan het provinciaal beleid en het ontbreken van een landschapsanalyse worden onderschreven. Het provinciale kader zal aangevuld worden en er zal een landschapsanalyse worden toegevoegd.

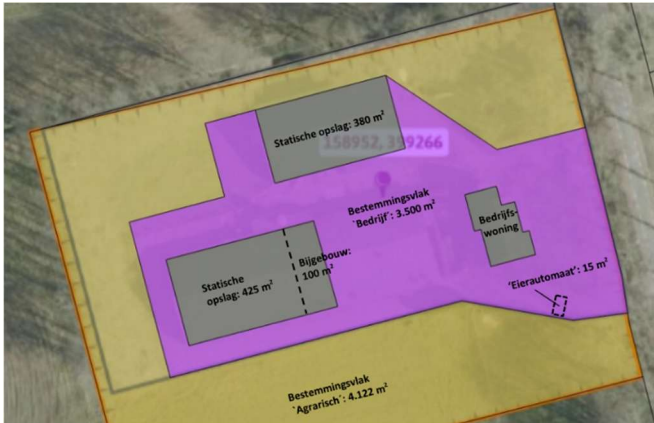
Op het perceel Putsteeg 8 is een woonboerderij met een zorgcomponent gevestigd waarvoor destijds door de gemeente Schijndel een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend voor een periode van tien jaar. Deze vergunning is in 2025 verlopen. Naar aanleiding hiervan is bestuurlijk opdracht gegeven om de bestaande zorgfunctie planologisch-juridisch permanent vast te leggen door middel van een ambtshalve wijziging.

Het planvoornemen beoogt geen uitbreiding of intensivering van de zorgfunctie, maar uitsluitend het juridisch verankeren van de bestaande situatie. De units ten behoeve van de jongvolwassenen worden binnen het bestaande bouwperceel worden opgericht. Gelet op bovengenoemde context heeft de gemeente ervoor gekozen om voor de vergroting van de woonbestemming geen aanvullende berekening uit te (laten) voeren.

e) Het gehanteerde bedrag is conform het kwaliteitskader Meierijstad. Dit is in eerdere plannen ook gehanteerd. Daarbij moet worden opgemerkt dat er geen sprake is van een nieuwe woning, maar een omzetting van een agrarische bedrijfswoning op Jekschotseweg 39 naar burgerwoning op Lieshoutseweg ongenummerd. De genoemde € 250,- is een bedrag dat past bij een nieuwe woning, maar niet bij deze situatie. Er is sprake van een stijging van de waarde van de woning door de omzetting naar burgerwoning en het berekende bedrag representatief daarvoor. Met betrekking tot de berekening:

- Er zijn inderdaad manuren opgevoerd, omdat dit onderdeel is van de aanlegkosten. De berekening wordt aangepast.
- De 10 jaar is genoemd in het kwaliteitskader Meierijstad en voorheen hanteerde de provincie ook deze termijn, maar die is 'verkort' naar 6 jaar. De berekening wordt op dit punt aangepast, het bedrag onder aan de streep wordt dan € 4.1.46,- minder.
- De waterberging heeft zowel functioneel als landschappelijk een betekenis, vandaar dat die ook was meegenomen in de berekening. Dit wordt aangepast.

f) Hieronder de tekening van de nieuwe situatie die ook is bijgevoegd bij de motivering. Er blijft in totaal ook maar 805 m² staan. (en 100 m² privégebouw). Het klopt dat de machineberging blijft staan (statische opslag 380 m² is de voormalige machineberging) maar de sloopmeters (360 m²) komen van de varkensstal. Dus blijft er maar 805 m² staan. Daarmee klopt de berekening kwaliteitsverbetering ons inziens wel.



g) de landschapsanalyse is toegevoegd aan de motivering van Grootdonkweg 4 te Veghel.

h) de berekening maatwerk omgevingskwaliteit is toegevoegd aan de motivering van Grootdonkweg 6 te Veghel.

i) Tot de op het besluit betrekking hebbende stukken die bij het ontwerp beschikbaar waren, behoort het document “Ontwikkeling Nieuwe Veldenweg 8 te Mariaheide, Gemeente Meierijstad, Bijlagenboek ruimtelijke motivering”, Movares, 5 september 2025. Bijlage 4 in dat bijlagenboek is het dossier kwaliteitsverbetering en achterin dat dossier (pagina's 84-85) zit de ingevulde rekenmodule. We handhaven die berekening voor de definitieve vaststelling.

j) Het woningbouwprogramma van de gebiedsontwikkelingen is benoemd in de motiveringen bij de plannen en eveneens in de planregeling verankerd. Zie hiervoor artikel 26.103. Hieruit is te herleiden dat er bij alle plannen minimaal 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd, bij de plannen aan de Locht in Olland en het Sportveld in Boskant zelfs meer (42% respectievelijk 55%) en ook minstens 30% betaalbare huur of koop. Dit is in lijn met de gemeentelijke woonzorgvisie.

k) Deze planontwikkeling is meerdere malen met de provincie besproken. Ook inzake de motivering artikel 5.56 van de verordening en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op 15 juli 2025 heeft hierover de laatste bespreking plaatsgevonden met een toelichting op het huidige plan. De berekening kwaliteitsverbetering is onderdeel van de op het besluit behorende stukken. Het kleine gedeelte vereiste investering dat niet zal plaatsvinden op de locatie zelf zal middels een storting in het gemeentelijke fonds plaatsvinden. De borging van de realisatie vindt publiek plaats via de regeling in het omgevingsplan (zie artikel 26.97). Privaat is een en ander ook contractueel geborgd voor zover de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente.

Er is invulling gegeven aan de zienswijze door artikel 5.55 te vervangen voor artikel 5.56. De ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen in artikel 5.56 en voldoet daarmee aan de meest actuele provinciale verordening.

De beoogde woningbouw is een duurzame stedelijke ontwikkeling. De woningen zijn beoogd in het landelijk gebied, omdat in het stedelijk gebied van Olland geen ruimte beschikbaar is. De beoogde locatie sluit aan op het stedelijk gebied, en de in voorbereiding zijnde locatie Roest (bestemmingsplan onherroepelijk in 2025), wat de locatie een logische en geschikte uitbreidingslocatie voor de kern Olland maakt. Ook wordt de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden, zoals aangetoond in de gebiedsvisie die is bijgevoegd als bijlage 5. De beoogde woningbouw speelt in op de gemeentelijke woningbehoefte, in deze behoefte kan niet worden voorzien binnen bestaand leegstaand en/of cultuurhistorisch vastgoed.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied (provinciale Omgevingsverordening) is het van belang dat deze passen in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Om deze ontwikkelingsrichting vorm te geven dient een gebiedsvisie te worden opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 5. Hierin wordt vermeld hoe de omgevingskwaliteit in het

gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 kwaliteitsverbetering landschap. De gebiedsvisie toont aan dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting zoals genoemd in artikel 5.12. Op basis van het beleid bestaat er in het verzorgingsgebied (gemeente Meierijstad) concrete kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de geprojecteerde woningen. In het initiatief is sprake van een gevarieerd woningbouwprogramma, variërend van sociale huur, goedkope koop, middeldure koop, dure koop en vrije sector. In de gemeente Meierijstad moeten meer sociale huurwoningen gebouwd worden. Met de toevoeging van 9 sociale huurwoningen voorziet het plan relatief ruimschoots in een kwantitatieve bijdrage aan de woningbouwopgave die aansluit bij de kwalitatieve behoefte. Ook worden 3 goedkope koopwoningen gerealiseerd. Het geheel van een gevarieerd programma levert een bijdrage aan de (kwaliteit van de) woningbouwopgave. Daarnaast voorziet het plan in een kwantitatieve bijdrage aan het tekort aan betaalbare en middeldure koopwoningen conform de “Woonzorgvisie 2024”, die ook reeds is behandeld in paragraaf 4.3.2. van deze motivering. De woonzorgvisie is in overeenstemming met de instructieregels uit afdeling 7.2. Gesteld wordt dat de ontwikkeling dan ook past binnen de regels van afdeling 7.2. De inrichting van het plan is uitgewerkt in bijlage 6 en geeft invulling aan de regel van een duurzame afronding van het stedelijk gebied. De verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat in dit geval het toevoegen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt de bestaande groenstructuur robuuster gemaakt. Aan de zuidoostzijde is ter hoogte van het woonperceel een strook opgenomen met de bestemming ‘Groen’; deze maakt deze uit van de tuin, maar is door deze bestemming duurzaam voor groen beschikbaar. Langs het nieuwe toegangsweggetje aan deze zijde van het plangebied (primair bedoeld voor langzaam verkeer en de ontsluiting van deze twee koopwoningen aan deze zijde) wordt door de gemeente een groene haag ter afronding van de locatie gerealiseerd. Verder is er een variatie aan beplanting en begroeiing ingetekend, variërend van bomen, heesters, bosplantsoen, bloemenrijk grasland. Een en ander wordt eveneens overgenomen in de goede onderbouwing fysieke leefomgeving voor deze gebiedsontwikkeling.

k) Deze planontwikkeling is meerdere malen met de provincie besproken. Ook inzake de motivering artikel 5.56 van de verordening en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op 15 juli 2025 heeft hierover de laatste bespreking plaatsgevonden met een toelichting op het huidige plan. De berekening kwaliteitsverbetering is onderdeel van de op het besluit behorende stukken. Het kleine gedeelte vereiste investering dat niet zal plaatsvinden op de locatie zelf zal middels een storting in het gemeentelijke fonds plaatsvinden. De borging van de realisatie vindt publiek plaats via de regeling in het omgevingsplan (zie artikel 26.97). Privaat is een en ander ook contractueel geborgd voor zover de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente.

m) De door de provincie gevraagde aanvullingen volgen in de bijlage met betrekking tot kwaliteitsverbetering en in de onderbouwing bij het provinciale beleid.

n) De relatie van de kwaliteitsverbetering met een landschapsanalyse wordt gemaakt in de motivering met bijlagen.

o) De relatie van de kwaliteitsverbetering met een landschapsanalyse wordt gemaakt in de motivering met bijlagen.

p) Met betrekking tot de mogelijke risico's omtrent bouwen binnen een korte afstand van een geitenhouderij hebben wij onze overwegingen en de belangenafweging hierbij uitvoerig uiteengezet bij de reactie op zienswijze nummer 4. Wij verwijzen hier gemakshalve naar. Bovendien willen we hierbij ook benadrukken dat er plannen bekend zijn van de agrariër om te stoppen met de geitenhouderij. Ondanks dat deze ontwikkeling nog in een pril stadium is en nog niet planologisch geborgd, nemen we deze omstandigheid ook mee in de belangenafweging. Een GGD-advies is overigens in bezit. Dat was geen onderdeel van de bij het besluit behorende stukken. Dat wordt alsnog toegevoegd.

7. Ambtshalve wijzigingen

Er worden ambtshalve wijzigingen aangebracht.

1. Locatieontwikkeling Groothees 13 te Erp

Geen ambtshalve wijzigingen.

2. Locatieontwikkeling Kraanmeer 29 te Erp

In artikel 26.15 stond in het ontwerp 'ZZP activiteiten (agrarisch loonwerk en reparatie)'. Dat was te specifiek geformuleerd en wordt gewijzigd in 'ZZP activiteiten'.

3. Locatieontwikkeling Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel

Geen ambtshalve wijzigingen.

4. Locatieontwikkeling Putsteeg 8 te Schijndel

Geen ambtshalve wijzigingen.

5. Locatieontwikkeling Esendonk 15 te Sint-Oedenrode

Voor de locatie Esendonk 15 worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

Regels:

- Artikel 26.31: : realisatie van landschappelijke inpassing binnen één jaar na ingebruikname van de woning in plaats van binnen één jaar na inwerkingtreding van deze afdeling van dit omgevingsplan;
- De mogelijkheid om met een omgevingsvergunning het landschappelijk inpassingsplan aan te passen, wordt toegevoegd;
- Aan artikel 26.32 onder punt 2 dient achter 'Voor het bouwen van een woning' toegevoegd te worden: 'en bijbehorende bouwwerken bij de woning'. In dat geval is ook duidelijk dat de regels in artikel 7 'Harmonisatie laaghangend fruit' ook van toepassing zijn voor de bijbehorende bouwwerken met dient verstande dat bijgebouwen buiten het bouwvlak kunnen worden opgericht worden

Verbeelding:

Aan locatie 'Esendonk 15, Sint-Oedenrode, wordt de gebiedsaanwijzing 'wonen' toegekend.

6. Locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotstraat 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode

- De nieuwbouwmogelijkheid van 2.500 m² bebouwing voor het mechanisatiebedrijf was gekoppeld aan de locatie Jekschotseweg 39 in plaats van Weievenseweg 30. Dat wordt gecorrigeerd in artikel 26.39, lid 5.
- In artikel 26.35 staat een verbod tot het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Dit geldt voor zowel Jekschotseweg 39 (volledige sanering) als Weievenseweg 30 (omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf).

7. Locatieontwikkeling Zwembadweg 43 te Sint-Oedenrode

Geen ambtshalve wijzigingen.

8. Locatieontwikkeling Dorshout 22 te Veghel

Geen ambtshalve wijzigingen.

9. Locatieontwikkeling Dorshout 32-33 te Veghel

Geen ambtshalve wijzigingen.

10. Locatieontwikkeling Grootdonkweg 4 te Veghel

Geen ambtshalve wijzigingen.

11. Locatieontwikkeling Grootdonkweg 6 te Veghel

Geen ambtshalve wijzigingen.

12. Locatieontwikkeling Nieuwe Veldenweg 8 te Veghel

Geen ambtshalve wijzigingen.

13. Gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode

Het proefsleuvenonderzoek voor de gebiedsontwikkeling Locht Olland wordt vervangen voor het geactualiseerde proefsleuvenonderzoek.

14. Gebiedsontwikkeling Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode

Geen ambtshalve wijzigingen.

15. Gebiedsontwikkeling Putsteeg te Schijndel

- De regiekaart van de gebiedsontwikkeling aan de Putsteeg in Schijndel wordt vervangen. Hier stond abusievelijk een onjuiste bouwhoogte weergegeven in een van de vlakken.
- Daarnaast zijn de bijlagen 'kwaliteitsbijdrage' (B06) en 'stikstof' (B17) gewijzigd. In B06 is ook een tekst opgenomen over de relatie tussen de landschapsanalyse en de gekozen maatregelen. In de regiekaart is een kleine wijziging nog opgenomen in de hoogte van de aaneengebouwde woningen in plandeel noord. Deze was al goed vertaald in de planregeling met plankaart maar per abuis nog niet in de regiekaart.
- In de regels voor de locaties Schootsestraat en Putsteeg zijn geen regels opgenomen voor erkers, entrees e.d. voor de voorgevel. Niettemin achten wij het opnemen van een mogelijkheid nodig en aanvaardbaar. In lijn met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" stellen wij de volgende regeling voor als toevoeging aan artikel 26.108 sub d/e voor vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen:

het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen het werkingsgebied Schootsestraat Schijndel wonen, Putsteeg Schijndel wonen tussen de voorste bouwperceelsgrens en 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel uitsluitend in de vorm van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen, mits

- *de hoogte van de bouwwerken niet groter is dan 3,3 m;*
- *de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*
- *de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in combinatie met een overkapping mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*
- *de diepte niet groter is dan 1 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw;*
- *de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens niet kleiner is dan 1 m;*
- *een carport ten minste 1 m achter de voorgevellijn gesitueerd is en is afgedekt met een plat dak met een hoogte van niet meer dan 3,3 m. De oppervlakte telt mee bij de totale toegestane oppervlakte op basis van artikel 26.101.*

16. Gebiedsontwikkeling Schootsestraat te Schijndel

De zone achter de woningen Schootsestraat 34 en 36 kent een specifieke regeling. Het is de bedoeling dat op deze strook de bijgebouwenregeling van het naastliggende plan van toepassing wordt verklaard. In de shapefiles is deze opgenomen (Wonen – W(e) erf behorende bij bestaande woning Schootsestraat / bijgebouwenregeling van toepassing). Het gaat om onderstaand langwerpige vlak. In verband met afspraken uit de omgevingsdialoog is het van belang dat deze zone goed wordt bestemd.



In de regels voor de locaties Schootsestraat en Putsteeg zijn geen regels opgenomen voor erkers, entrees e.d. voor de voorgevel. Niettemin achten wij het opnemen van een mogelijkheid nodig en aanvaardbaar. In lijn met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013” stellen wij de volgende regeling voor als toevoeging aan artikel 26.108 sub d/e voor vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen:

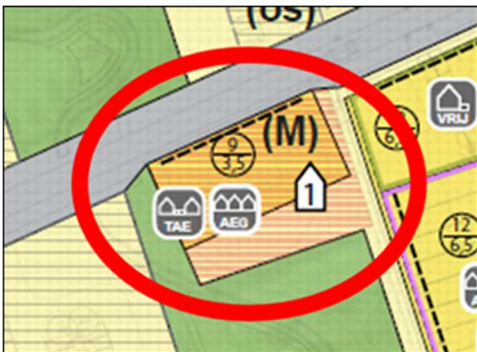
het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen het werkingsgebied Schootsestraat Schijndel wonen, Putsteeg Schijndel wonen tussen de voorste bouwperceelsgrens en 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel uitsluitend in de vorm van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen, mits

- *de hoogte van de bouwwerken niet groter is dan 3,3 m;*
- *de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*
- *de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in combinatie met een overkapping mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*
- *de diepte niet groter is dan 1 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw;*
- *de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens niet kleiner is dan 1 m;*
- *een carport ten minste 1 m achter de voorgevellijn gesitueerd is en is afgedekt met een plat dak met een hoogte van niet meer dan 3,3 m. De oppervlakte telt mee bij de totale toegestane oppervlakte op basis van artikel 26.101.*

17. Gebiedsontwikkeling Het Hooghekke te Schijndel



- Typologieën toevoegen bij bestaande boerderij
De werkingsgebieden voor de woningbouwtypologie vrijstaand, twee-onder-een-kap en aaneengebouwd wordt ook over de bestaande boerderij gelegd. Dit is nodig om een goede koppeling met de bouwregels te kunnen leggen. Zie artikel 26.102 'Maximum aantal woningen', lid 3, sub e.



- Boerderij Het Hooghekke 7 als bestaande woning aanduiden
De boerderij dient ook als bestaande woning blijvend gebruikt te kunnen worden. De boerderij is niet meegeteld bij het te realiseren aantal nieuwe woningen (327) en daarom zal deze worden uitgezonderd van het aantal te realiseren nieuwe woningen (327).

18. Actualisering van regels over welstand

- Bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat - Looierij - Toon Bolsiusstraat Schijndel" en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zijn op 13 november 2025 vastgesteld. Het gebied van beeldkwaliteitsplan "Het Janshof Schijndel" wordt opgenomen in de locatie 'welstand beeldkwaliteitsplannen', zodat de regels van afdeling 26.15 van toepassing worden.
- Hoewel in hoofdstuk 3 van de "Welstandsnota 2025" is aangegeven dat de beeldkwaliteitsplannen voornamelijk aangeduid worden met alleen een gezamenlijk werkingsgebied, in afwachting van wel afzonderlijke werkingsgebieden per beeldkwaliteitsplan (of kwaliteitshandboek inrichting openbare ruimte) zodra de definitieve regels over ruimtelijke kwaliteit in het nieuwe omgevingsplan kunnen worden opgenomen, worden toch nu al in een aanvullend artikel de werkingsgebieden van de verschillende beeldkwaliteitsplannen genoemd. De reden hiervoor is

dat we de documentenbijlagen via het Omgevingsloket alleen beschikbaar kunnen stellen indien ze nadrukkelijk genoemd zijn in een planregel.

19. Verduidelijking van regels over agrarische aanlegactiviteiten in Sint-Oedenrode

Geen ambtshalve wijzigingen.

Overig

Tussen het moment waarop het ontwerp is gepubliceerd en de huidige procedurestappen voor de definitieve vaststelling van de omgevingsplanwijziging, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan over de eerste (en tweede) wijzigingsronde. Daarbij zijn de bepalingen over de locatie Langesteeg 14 te Sint-Oedenrode vernietigd. Die locatie was dus nog wel zichtbaar in het ontwerp van de vierde wijzigingsronde maar niet meer in de definitief vast te stellen vierde wijzigingsronde.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen en ambtshalve constatering geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit 'Omgevingsplan – Vierde wijzigingsronde'.

Algemeen: de voorrangregel onder artikel 26.1. wordt enigszins aangescherpt om hiermee duidelijk te maken dat voor zover het nieuwe hoofdstuk geen wijzigingen aanbrengt in bestaande regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, dit tijdelijk deel onverkort van toepassing blijft.

1. Locatieontwikkeling Groothees 13 te Erp

Er zijn geen voorgestelde wijzigingen in de regeling.

2. Locatieontwikkeling Kraanmeer 29 te Erp

In artikel 26.15 stond voor de locatie Kraanmeer 29 Erp in het ontwerp 'ZZP activiteiten (agrarisch loonwerk en reparatie)'. Dat was te specifiek en wordt gewijzigd in 'ZZP activiteiten'.

3. Locatieontwikkeling Pastoor Van Vroonhovenstraat 11 te Schijndel

- Voor het juiste toepassingsbereik van de voorrangregel in artikel 26.1 lid 3 zal de 'locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 Schijndel' wat groter gemaakt worden zodat de locatie 'beperkt agrarisch gebruik' er volledig binnen ligt.
- Binnen van artikel 26.20 vormt lid 2 een beperking op het toegestane gebruik in lid 1 en zal als zodanig vormgegeven worden.
- De termijnen in artikel 26.21 voor sloop en aanleg van de landschappelijke inpassing worden conform anterieure afspraken aangepast. Dat wil zeggen: de sloop moet binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de regeling plaatsvinden en de realisatie van de landschappelijke inpassing uiterlijk 1 jaar na ingebruikname van de woning.
- Anterieur is overeengekomen dat de te slopen bebouwing gedurende de bouw van de woning aanwezig mag blijven ten behoeve van opslag. Het slopen kan dan geen voorwaarde zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning en zal in artikel 26.24, lid 3, verwijderd worden als beoordelingscriterium.

4. Locatieontwikkeling Putsteeg 8 te Schijndel

De motivering van deze locatieontwikkeling wordt aangevuld naar aanleiding van de ambtelijke reactie van het waterschap alsmede de zienswijze van de provincie.

5. Locatieontwikkeling Esendonk 15 te Sint-Oedenrode

Voor de locatie Esendonk 15 worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

Regels:

- Artikel 26.31: : realisatie van landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na ingebruikname van de woning in plaats van binnen 1 jaar na inwerkingtreding van deze afdeling van dit omgevingsplan;
- De mogelijkheid om met een omgevingsvergunning het landschappelijk inpassingsplan aan te passen, wordt toegevoegd;
- Aan artikel 26.32 onder punt 2 dient achter 'Voor het bouwen van een woning' toegevoegd te worden: 'en bijbehorende bouwwerken bij de woning'. In dat geval is ook duidelijk dat de regels in artikel 7 'Harmonisatie laaghangend fruit' ook van toepassing zijn voor de bijbehorende bouwwerken met dient verstande dat bijgebouwen buiten het bouwvlak kunnen worden opgericht worden

Verbeelding:

Aan locatie 'Esendonk 15, Sint-Oedenrode, wordt de gebiedsaanwijzing 'wonen' toegekend.

6. Locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotstraat 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode

- De nieuwbouwmogelijkheid van 2.500 m² bebouwing voor het mechanisatiebedrijf was gekoppeld aan de locatie Jekschotseweg 39 in plaats van Weievenseweg 30. De juiste locatie wordt gekoppeld.
- In artikel 26.35 staat een verbod tot het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Dit geldt voor zowel Jekschotseweg 39 (volledige sanering) als Weievenseweg 30 (omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf).
- Er wordt in een zone van 50 m vanaf de nieuwe woonactiviteiten aan de Lieshoutseweg ongenummerd een werkingsgebied 'verbod gewasbeschermingsmiddelen' opgenomen, waar de regels van artikel 26.4 (verbod gewasbeschermingsmiddelen) van toepassing wordt.

7. Locatieontwikkeling Zwembadweg 43 te Sint-Oedenrode

Er zijn geen voorgestelde wijzigingen in de regeling.

8. Locatieontwikkeling Dorshout 22 te Veghel

Er zijn geen voorgestelde wijzigingen in de regeling.

9. Locatieontwikkeling Dorshout 32-33 te Veghel

Er zijn geen voorgestelde wijzigingen in de regeling.

10. Locatieontwikkeling Grootdonkweg 4 te Veghel

Er zijn geen voorgestelde wijzigingen in de regeling.

11. Locatieontwikkeling Grootdonkweg 6 te Veghel

Er zijn geen voorgestelde wijzigingen in de regeling.

12. Locatieontwikkeling Nieuwe Veldenweg 8 te Veghel

13. Er zijn geen voorgestelde wijzigingen in de regeling.

Gebiedsontwikkelingen algemeen

- Aan artikel 26.91 wordt het oogmerk 'het realiseren en instandhouden van voorzieningen ten behoeve van een goede waterhuishoudkundige situatie' toegevoegd.
- Het werkingsgebied voor de omgevingsnorm 'maximum aantal woningen' wordt aangepast zodat de norm op het gehele werkingsgebied 'Woongebied [naam gebiedsontwikkeling]' geldt.

14. Gebiedsontwikkeling Locht - Olland te Sint-Oedenrode

- Het proefsleuvenonderzoek voor de gebiedsontwikkeling Locht - Olland wordt vervangen voor het geactualiseerde proefsleuvenonderzoek.
- Het advies van de GGD van 17 juli 2025 inzake gebiedsontwikkeling Locht - Olland wordt toegevoegd bij de op het besluit betrekking hebbende stukken.
- De motivering van de gebiedsontwikkeling wordt aangevuld naar aanleiding van de zienswijze van de provincie inzake de motivering van artikel 5.56 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

14. Gebiedsontwikkeling Sportveld - Boskant te Sint-Oedenrode

De motivering van de gebiedsontwikkeling wordt aangevuld naar aanleiding van de zienswijze van de provincie inzake de motivering van artikel 5.56 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

15. Gebiedsontwikkeling Putsteeg te Schijndel

- De regiekaart van de gebiedsontwikkeling aan de Putsteeg in Schijndel wordt vervangen. Hier stond abusievelijk een onjuiste bouwhoogte weergegeven in een van de vlakken.
- Daarnaast zijn de bijlagen 'kwaliteitsbijdrage' (B06) en 'stikstof' (B17) gewijzigd. In B06 is ook een tekst opgenomen over de relatie tussen de landschapsanalyse en de gekozen maatregelen. In de regiekaart is een kleine wijziging nog opgenomen in de hoogte van de aaneengebouwde woningen in plandeel noord. Deze was al goed vertaald in de planregeling met plankaart maar per abuis nog niet in de regiekaart.
- In de regels voor de locaties Schootsestraat en Putsteeg zijn geen regels opgenomen voor erkers, entrees e.d. voor de voorgevel. Niettemin achten wij het opnemen van een mogelijkheid nodig en aanvaardbaar. In lijn met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" stellen wij de volgende regeling voor als toevoeging aan artikel 26.108 sub d/e voor vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen:
het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen het werkingsgebied Schootsestraat Schijndel wonen, Putsteeg Schijndel wonen tussen de voorste bouwperceelsgrens en 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel uitsluitend in de vorm van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen, mits
 - *de hoogte van de bouwwerken niet groter is dan 3,3 m;*
 - *de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*
 - *de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in combinatie met een overkapping mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*
 - *de diepte niet groter is dan 1 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw;*
 - *de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens niet kleiner is dan 1 m;*
 - *een carport ten minste 1 m achter de voorgevellijn gesitueerd is en is afgedekt met een plat dak met een hoogte van niet meer dan 3,3 m. De oppervlakte telt mee bij de totale toegestane oppervlakte op basis van artikel 26.101.*

16. Gebiedsontwikkeling Schootsestraat te Schijndel

- Er wordt een beperkingengebied met bijbehorende planregeling toegevoegd ter voorkoming van het bouwen van gevoelige bouwwerken binnen een afstand van 50 meter of minder van het gasontvangstation.
- In de bijlagen bij de motivering wordt ook een tekst opgenomen over de relatie tussen de landschapsanalyse en de gekozen maatregelen.
- De zone achter de woningen Schootsestraat 34 en 36 kent een specifieke regeling. Het is de bedoeling dat op deze strook de bijgebouwenregeling van het naastliggende plan van toepassing wordt verklaard.
- In de regels voor de locaties Schootsestraat en Putsteeg zijn geen regels opgenomen voor erkers, entrees e.d. voor de voorgevel. Niettemin achten wij het opnemen van een mogelijkheid nodig en aanvaardbaar. In lijn met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" stellen wij de volgende regeling voor als toevoeging aan artikel 26.108 sub d/e voor vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen:
het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen het werkingsgebied Schootsestraat Schijndel wonen, Putsteeg Schijndel wonen tussen de voorste bouwperceelsgrens en 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel uitsluitend in de vorm van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen, mits
 - *de hoogte van de bouwwerken niet groter is dan 3,3 m;*
 - *de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*
 - *de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in combinatie met een overkapping mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*
 - *de diepte niet groter is dan 1 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw;*
 - *de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens niet kleiner is dan 1 m;*
 - *een carport ten minste 1 m achter de voorgevellijn gesitueerd is en is afgedekt met een plat dak met een hoogte van niet meer dan 3,3 m. De oppervlakte telt mee bij de totale toegestane oppervlakte op basis van artikel 26.101.*

17. Gebiedsontwikkeling Het Hooghekke te Schijndel

- De motivering van de gebiedsontwikkeling wordt aangevuld op het onderdeel 'weging van de waterbelangen' (bijlage 15), en de motivering van artikel 5.56 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- Voor Het Hooghekke is op 10 november alsnog een totaalverslag participatie ingezonden.
- Het stikstofonderzoek wordt geactualiseerd vanwege de gewijzigde AERIUS-calculator op 7 oktober 2025.
- Woning/adres Het Hooghekke 4 buiten het plangebied laten
- Er wordt een vergunningplicht met bijbehorende beoordelingsregel toegevoegd om op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens hoofdgebouwen te kunnen realiseren
- De bestaande woning aan Het Hooghekke zal niet meetellen in het aantal nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied.

18. Actualisering van regels over welstand

- De interne verwijzingen in de voorrangsregels 26.1 lid 18 en lid 19 naar de afdelingen 26.15 en 26.16 worden gecorrigeerd.

- Het gebied van het op 13 november 2025 vastgestelde beeldkwaliteitsplan “Het Janshof Schijndel” zal opgenomen worden in de locatie ‘welstand beeldkwaliteitsplannen’, zodat de regels van afdeling 26.15 van toepassing worden. Daarnaast wordt een opsomming van alle geldende beeldkwaliteitsplannen toegevoegd in een afzonderlijk artikel in afdeling 26.15.

19. Verduidelijking van regels over agrarische aanlegactiviteiten in Sint-Oedenrode

De verwijzing naar de bestemmingsplanregels in artikel 26.118 wordt gecorrigeerd. Daar is te verwijzen naar de artikelen 4.6.3 en 5.6.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4”.