Aan:
De gemeenteraad van Meierijstad
t.a.v. de griffie

Betreft:
Ingekomen stuk bij agendapunt “4e wijziging Omgevingsplan Meierijstad” - gebiedsontwikkeling Schootsestraat/Schootse Veld - verzoek om heroverweging intakeverzoek [redacted]

Geachte raadsleden,

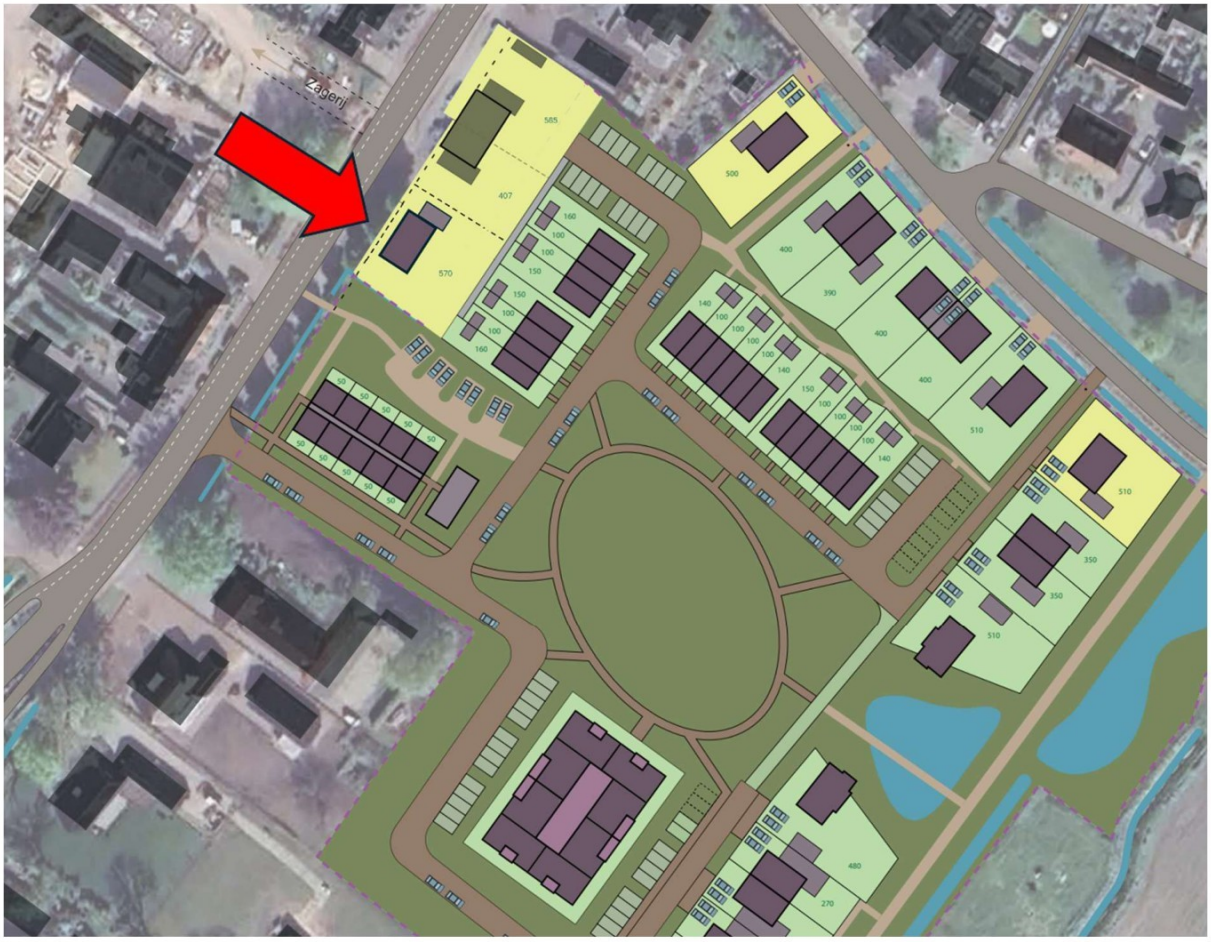
Het zal voor u niet ongewoon zijn dat inwoners bezwaar maken tegen een ruimtelijk initiatief van een projectontwikkelaar. Wat wél uitzonderlijk is, en illustratief voor de situatie waarin wij (vader, moeder en zoon) ons nu bevinden, is dat inwoners die direct worden geraakt door een grote gebiedsontwikkeling zich, in afstemming met diezelfde projectontwikkelaar, genoodzaakt zien zich tot u te wenden.

Sinds het begin van de door Whoon (voorheen [redacted]) beoogde gebiedsontwikkeling aan de Schootsestraat hebben wij ons steeds constructief opgesteld richting de projectontwikkelaar. Ondanks de enorme impact die de beoogde gebiedsontwikkeling heeft op ons woongenot, erkennen wij de noodzaak van woningbouw in Meierijstad.

Mede gezien deze erkentenis hebben wij daarom al in een vroeg stadium de wens uitgesproken om ons perceel naast [redacted], dat binnen de logische stedenbouwkundige structuur van de uitbreiding ligt, onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling. Als aanvoerder van het eerste elftal van RKSV Schijndel heeft onze zoon immers de wens, nu zijn studie in Eindhoven enige tijd geleden is afgerond, terug te keren naar het dorp waar hij is geboren en opgegroeid.

De projectontwikkelaar gaf destijds aan dat het project al te ver gevorderd was om de plangrenzen nog aan te passen, maar bevestigde wel dat de realisatie van één woning op onze locatie stedenbouwkundig inpasbaar is binnen de bredere structuur van Schootse Veld en de lintbebouwing. Op basis van dat gedeelde inzicht hebben wij het initiatief vervolgens zelfstandig opgepakt.

Op basis van die gezamenlijke verwachting hebben wij ons initiatief (VO-2025-4383) professioneel en deskundig laten onderbouwen. Wij hebben een planologisch adviseur ingeschakeld, die een volledige plantoelichting heeft opgesteld waarin de inpassing van één woning aan de Schootsestraat overtuigend wordt gemotiveerd, mede in relatie tot het ontwerp van Schootse Veld. Een plattegrond van de beoogde situatie is hieronder getoond:



Figuur 1: Mogelijke inpassing initiatief binnen gebiedsontwikkeling, exacte oriëntatie, grootte, etc. in overleg nader te bepalen

Vervolgens hebben wij, om het plan daadwerkelijk uitvoerbaar te maken, het perceel laten taxeren, kadastraal laten splitsen, de notaris opdracht gegeven tot het opstellen van een akte van levering, en een koopovereenkomst met de projectontwikkelaar gesloten om een extra strook grond te verwerven.

Ondanks deze zorgvuldige voorbereiding ontvingen wij op 24 februari 2026, bijna vier maanden na indiening van ons intakeverzoek, het bericht dat ons initiatief door de intaketafel als “niet-voorstelbaar” is beoordeeld. De intaketafel noemt onder meer dat het perceel “zeer krap bemeten” zou zijn, dat de woning “te dichtbij nieuwe rijwoningen” zou liggen, dat de locatie “buiten de bebouwingsconcentratie” zou vallen en dat er “geen significante ruimtelijke kwaliteitswinst” zou zijn.

Tegen de bovengenoemde achtergrond heeft de afwijzing van ons initiatief door de intaketafel ons zeer verbaasd. De genoemde argumenten sluiten niet aan bij de ruimtelijke werkelijkheid en **staan haaks op de criteria die in het raadsvoorstel voor de gebiedsontwikkeling Schootse Veld juist geen belemmering vormen**. Zo is ons beoogde perceel met 570 m² **groter dan ieder kavel binnen Schootse Veld**, komt het **volledig binnen een aaneengesloten bebouwingsconcentratie** te liggen, en zijn de **afstanden tot nieuwe rijwoningen vergelijkbaar met de afstand tot onze <u>bestaande</u> woningen**, zonder dat dit binnen het project aanleiding geeft tot bezwaren.

De projectontwikkelaar heeft naar aanleiding van deze afwijzing contact opgenomen met de projectleider van het plan Schootse Veld, hun contactpersoon bij de gemeente, voor verdere

toelichting. Hierbij werd afhoudend gereageerd op het verzoek om de beslissing te heroverwegen en werd ook geen nadere verklaring voor de argumenten gegeven.

Omdat deze inconsistenties niet uit de beschikbare motivering konden worden verklaard, hebben wij op 2 maart Woo-verzoeken ingediend om duidelijkheid te krijgen over de ruimtelijke afwegingen zowel in ons eigen dossier als bij de gebiedsontwikkeling Schootse Veld. De uitkomsten daarvan wachten wij af, maar het reeds beschikbare materiaal geeft nu al aanleiding tot zorg.

De zorg die wij hiermee aan de raad voorleggen, is dat de huidige afwijzing niet consistent is met de beoordelingssystematiek die voor Schootse Veld wordt toegepast. En juist omdat dit tot een wezenlijk verschil in rechtspositie leidt tussen initiatiefnemer en gebiedsontwikkelaar, ontstaat een situatie waarin het gelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het verbod van willekeur in het geding lijken te komen.

Hoewel wij zoals gezegd het belang van de woningbouwopgave volledig erkennen, overwegen wij op dit moment ernstig, gezien de inhoud van de afwijzing, beroep in te stellen tegen de vaststelling van de omgevingsplanwijziging, zoals deze vandaag in uw raad wordt behandeld. Het is in niemands belang dat een dergelijke procedure noodzakelijk wordt, maar zolang de huidige situatie in stand blijft, zien wij gezien het handelen van de gemeente geen andere optie.

Gezien de duidelijke inpasbaarheid van het initiatief en de sterke onderbouwing achten wij een heroverweging gerechtvaardigd en in het belang van alle betrokken partijen. Tegen die achtergrond verzoeken wij u, als raad, de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling, dhr. J.T. van Burgsteden, te bewegen ons principeverzoek opnieuw in behandeling te nemen.

Concreet vragen wij om een mondeling overleg, gevolgd door een duidelijk gemotiveerd besluit binnen drie weken. Zodoende kan er binnen de beroepstermijn duidelijkheid worden gegeven, zodat verdere juridische stappen indien noodzakelijk nog kunnen worden ingesteld, maar hopelijk juist kunnen worden voorkomen.

Initiatiefnemers wonen de raadsvergadering van vandaag, hetzij fysiek, hetzij online, bij en zien graag een reactie op deze brief tegemoet. Wij danken u voor uw aandacht en vertrouwen erop dat u, als hoogste democratische orgaan in de gemeente, zorg wilt dragen voor een consistente en zorgvuldige toepassing van planologische criteria op deze locatie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

De projectontwikkelaar van Schootse Veld (Whoon) is geïnformeerd over deze brief en haar inhoud en onderschrijft de stedenbouwkundige inpasbaarheid, zeker gezien er door de gemeente voorwaarden kunnen worden gesteld aan de uitwerking, van het initiatief.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toelichting planvoornemen [redacted] Schijndel
- Bijlage 2: Afronding intaketafel [redacted] Schijndel VO-2025-4383

Toelichting Intakeverzoek
Planvoornemen inpassen nieuwe woning aan de [redacted] te Schijndel

Omschrijving en aanleiding planvoornemen
Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om het perceel geadresseerd aan de [redacted] te Schijndel te splitsen en op het zuidwestelijke deel van de locatie een nieuwe, vrijstaande woning op te richten. Thans is de grond in gebruik als tuin.

De beoogde woning is bedoeld voor initiatiefnemer zelf, zijnde de zoon van de bewoners van [redacted] welke bewoners tevens de eigenaren zijn van nummer [redacted]. De ouders overwegen op termijn te verhuizen naar nummer [redacted] en de benedenverdieping van die woning te verbouwen tot een levensloopbestendige woning.

Ligging planlocatie
Navolgende luchtfoto (maps.google.com) geeft de actuele situatie van de planlocatie weer. De locatie bestaat uit een woning behorende tot een twee-onder-een-kap woning (huisnummers [redacted] en [redacted]) en een bijbehorende tuin. De planlocatie wordt in noordelijke richting omgeven door stedelijke functies, aangezien de Schootsestraat en het Plein een afbakening van de huidige stedelijke kern Schijndel vormen. In zuidelijke richting bevinden zich landbouwgronden, behorende tot het buitengebied van Schijndel.



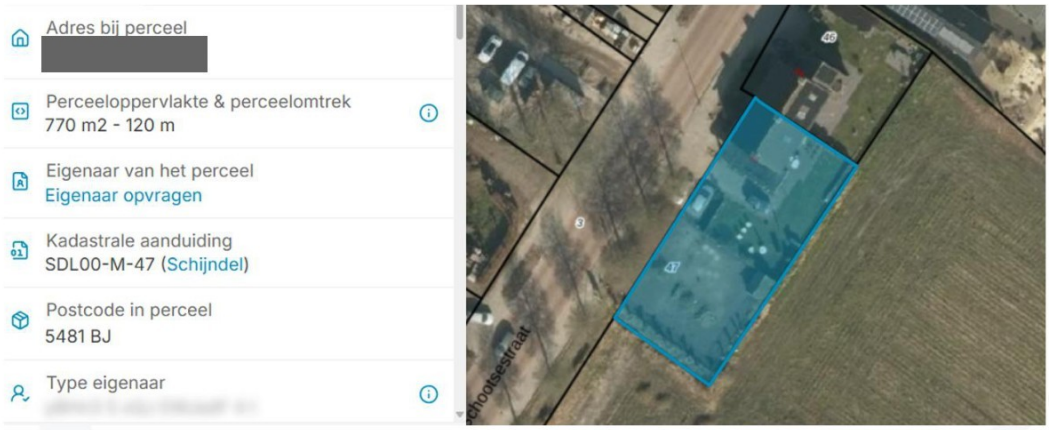
Planlocatie

Navolgende luchtfoto (maps.google.com) geeft de planlocatie weer op grotere schaal. De percelen gelegen onder het kruispunt Schootsestraat-Plein vormen een oksel van bebouwing nét buiten de bestaande kernrand, ten zuidwesten van Schijndel. Daarbij geldt dus ook dat stedelijke voorzieningen op korte afstand zijn gelegen.



Planlocatie

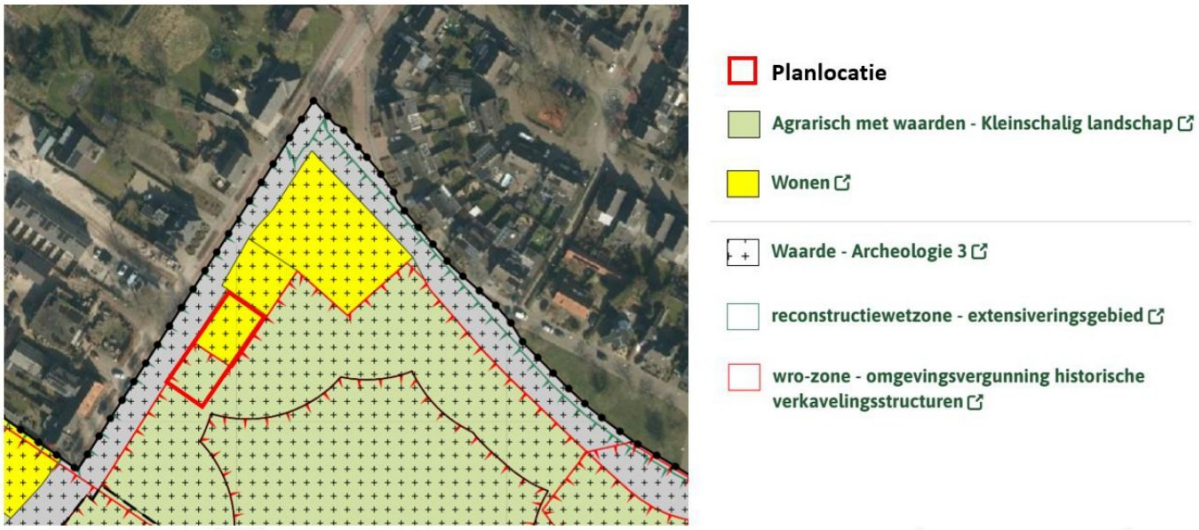
De gronden waarop onderhavig initiatief tot perceelsplitsing en oprichting van één woning van toepassing is, staan kadastraal bekend als gemeente Schijndel sectie M en nummer 47 en hebben een oppervlakte van 770 m^2.



Navolgende foto geeft het vooraanzicht weer van de locatie waarop de woning aan de Schootsestraat [redacted] is voorzien.



Omgevings-/bestemmingsplan
Conform het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Meierijstad en het van toepassing zijnde regime uit het onderliggende bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herijking' gelden ter plaatse de functies/bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' en de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie 3'. Tevens vigeert de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Op navolgende uitsnede van de verbeelding zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



Voor het aantal woningen geldt het volgende: binnen het bestemmingsvlak binnen de functie/bestemming is maximaal één woning toegestaan. B

Afwijking vigerend omgevings-/bestemmingsplan
Het plan ziet op de oprichting van een nieuwe woning binnen de functies/bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap'. Echter is het uitbreiden

van het aantal woningen binnen de functie/bestemming 'Wonen' niet toegestaan. Ook binnen de functie/bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' is het niet toegestaan om ter plaatse van de planlocatie een (burger)woning op te richten.

Visie en inpassing bestaande en toekomstige situatie
Het planvoornemen suggereert sec een verstedelijking van bestaand buitengebied door oprichting van een nieuwe, vrijstaande woning. Echter wordt de woning opgericht deels binnen een reeds voor wonen bestemde locatie. Kijkend naar het straatbeeld, dan mag de Schootsestraat met recht een woonstraat worden genoemd, welke een van de uitlopers van Schijndel betreft. De woning voegt daarmee een woonfunctie toe die aansluit bij de bestaande straatwand en bebouwingsstructuur van de Schootsestraat. Hierdoor blijft de continue bebouwing/straatbeeld coherent. Tot slot betreft de straat reeds een 30 km/u-zone, wat het karakter als woonstraat bevestigt.

Het planvoornemen kan niet los worden gezien van het plan tot oprichting van 71 woningen direct ten zuiden van de planlocatie: plan Schootse Veld. Dit woningbouwplan sluit 1:1 aan op de locatie aan de Schootsestraat [redacted] en vormt op zichzelf reeds een uitbreidingslocatie van bestaand stedelijk gebied. Wanneer onderhavig initiatief naast deze woningbouwopgave wordt gelegd, lijkt de oprichting van één woning aan de Schootsestraat [redacted] een puzzelstuk welke thans ontbreekt. Deze naastgelegen ontwikkeling zorgt er namelijk voor dat de planlocatie volledig wordt omgeven door stedelijke functies.

Hierna is het planvoornemen van initiatiefnemer ingepast in het ontwerp van Schootse Veld (kaartbeeld en de impressietekening). Het betreft nu een inbreidingslocatie. Door inbreiding in plaats van uitbreiding in het buitengebied, wordt het landschap ontzien en wordt de bestaande infrastructuur benut. Dit bevordert een compacte woonstructuur en draagt bij aan een efficiënter ruimtegebruik. Het plan zorgt voor versterking van de woonkwaliteit in de kern Schijndel zonder grootschalige vrijlegging van grond.





Planlocatie

Met onderliggend initiatief blijft de ruimtelijke beeldkwaliteit van de locatie en directe omgeving ervan onvoorwaardelijk in stand.

Geconcludeerd kan worden dat de functieverandering bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de

stedenbouwkundige uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Na instemming van de gemeente zal initiatiefnemer het planvoornemen van verdere detaillering te voorzien. De exacte vorm en locatie van de woning binnen het perceel en in relatie tot het woningbouwplan Schootse Veld zal nog nader worden bepaald. Gestreefd wordt naar een kwaliteitsimpuls van de locatie en omgeving.

Milieuaspecten
Het perceel betreft een bestaande woningbouwlocatie; de kans op ernstige bodemverontreiniging is gering. Toch zal bij de aanvraag worden nagegaan of er bodemonderzoek of vooronderzoek nodig is in lijn met de relevantie van het plan en eventuele historische gebruik.

Geluid-/verkeerseffecten worden beperkt geacht zijn: het extra autoverkeer van één woning zal nauwelijks significante toename geven; parkeervoorziening op eigen terrein voorkomt extra druk op de openbare ruimte.

Het plan biedt mogelijkheden voor duurzame bouwwijze (zoals energiezuinig bouwen, gebruik van groene energie, regenwaterbeheer). Daardoor is een positief bijdrage mogelijk aan milieuaspecten.

Overige milieuhygiënische aspecten (luchtkwaliteit, hinder, externe veiligheid) zijn niet problematisch voor kleinschalige woningbouw binnen de kern; waar relevant zal in de verdere procedure nader toetsing plaatsvinden.

Parkeren en ontsluiting
De planlocatie leent zich uitstekend om binnen de grenzen ervan voldoende parkeerplekken en overige verkeersruimte te realiseren voor een verkeersveilige situatie.

De planlocatie wordt ontsloten op de Schootsestraat. De verkeersintensiteit zal met de oprichting van één nieuwe woning, niet of nauwelijks toenemen, waardoor een verkeersveilige situatie op voorhand in stand blijft.

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBAN: NL09 BNGH 0285 1701 04

info@wintraeckenadvies.nl
[redacted]

Uw kenmerk		Uw brief van	5 november 2026
Ons kenmerk	VO-2025-4383		
Datum	24 februari 2026	Behandeld door	[redacted]
Verzenddatum	24 februari 2026	Bijlage(n)	1

Onderwerp Afronding intaketafel

Beste heer [redacted]

Op 5 november 2026 hebben wij uw initiatief ontvangen, namens [redacted] voor het toevoegen van een woning naast [redacted] te Schijndel. Dit initiatief wijkt af van het geldende omgevingsplan en is daarom op 12 februari 2026 besproken aan de intaketafel. Met deze brief vertellen wij u de uitkomst van de intaketafel en geven wij u informatie over het vervolgtraject.

Intaketafel
Uw initiatief is tijdens de intaketafel op hoofdlijnen besproken door collega's vanuit verschillende vakdisciplines. Op basis van relevante wet- en regelgeving en beleid is gekeken of uw initiatief voldoende kansrijk is om te onderzoeken of het kan worden uitgewerkt tot een haalbaar plan.

Wij hebben uw initiatief beoordeeld als **niet voorstelbaar**.
Er is geen sprake van significante ruimtelijke kwaliteitswinst enkel verdichting eigen tuin. Onderbrekingen tussen bouwmassa's langs de toegangslinten zorgen (ook zonder doorzicht richting het achterliggende landschap) voor een geleidelijke overgang naar het landelijke gebied. Het perceel ligt buiten de bebouwingsconcentratie.
De kavels zijn zeer krap bemeten voor woningbouw in de overgang naar het buitengebied. De mogelijkheden voor een zij-tuin voor beide woningen is beperkt. Het perceel is ondiep en komt dichtbij de nieuwe rijwoningen

Nu uw initiatief niet voorstelbaar is, zal er geen vervolgtraject meer worden gestart.
Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van deze aanvraag voor de intaketafel leges verschuldigd. Dit is een vast bedrag van € 330,60.
Voor betaling van de leges sturen wij u een kennisgeving. Bij die kennisgeving vermelden wij hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Status
Aan het standpunt van de intaketafel kunnen geen rechten worden ontleend. Het betreft een integraal ambtelijk advies waarover geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Tot slot
Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met uw casemanager [redacted] Deze is bereikbaar via telefoonnummer 14 0413.

Burgemeester en wethouders van Meierijstad,
Namens deze,

[redacted]

[redacted]
Medewerker gebiedsontwikkeling