Bu-RO Ester

Princenweg 42a
6002 AK Weert
T 06 - 294 209 18
E ester@buro-ester.nl
I www.buro-ester.nl

Aan de leden van de raad
van de gemeente Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Tevens kopie per e-mail: [redacted]meente Meierijstad
[redacted]– gemeente Meierijstad
Familie [redacted]

Onderwerp: Zienswijze ontwerp Omgevingsplan gemeente Meierijstad - Vierde wijzigingsronde | Pastoor van Vroonhovenstraat 11, Wijbosch (Schijndel)
Datum: 22 december 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op verzoek van en namens [redacted], woonachtig [redacted] hierna te noemen cliënt, ontvangt u hierbij een zienswijze op het ontwerp Omgevingsplan gemeente Meierijstad - Vierde wijzigingsronde. Deze zienswijze richt zich op de locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11, 5482 VA te Schijndel, die op verzoek van cliënt en zijn familie is opgenomen in de Vierde wijzigingsronde.
Het ontwerp Omgevingsplan gemeente Meierijstad - Vierde wijzigingsronde ligt vanaf 21 november 2025 gedurende 6 weken ter inzage.
De locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 betreft de woning/ het ouderlijk huis van cliënt. Hij heeft in samenwerking met zijn partner en ouders bij u het plan ingediend om deze locatie om te vormen en heeft de daartoe benodigde stukken aangeleverd.

Stukken voortraject

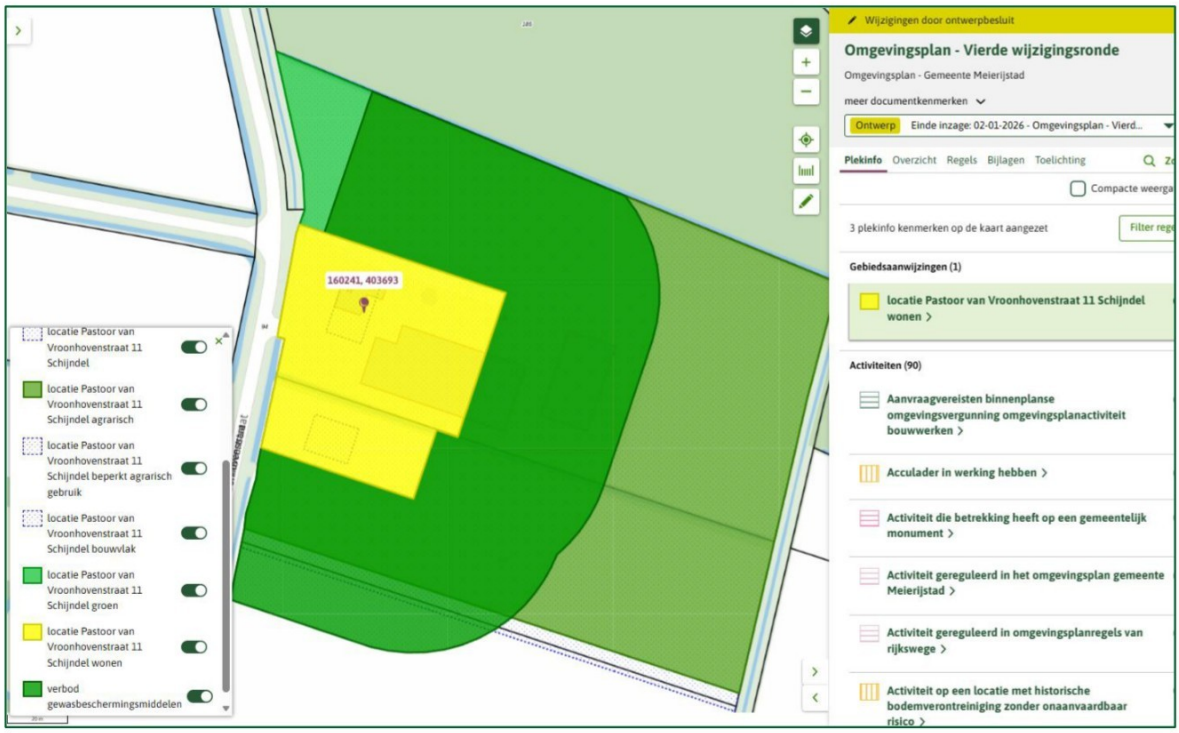
De intaketafel heeft het plan voor de herontwikkeling van de locatie in april 2024 als voorstelbaar beoordeeld (zie brief d.d. 2 mei 2024, kenmerk VO-2024-0850).
Het plan is vervolgens nader uitgewerkt en op enkele delen aangepast en ingediend voor de omgevingstafel. Bij brief van 18 februari 2025 (gelijkluidend kenmerk) is de eerste beoordeling van de omgevingstafel teruggekoppeld. Het plan is op onderdelen aangepast en aangevuld.
Op 16 september 2025 heeft uw college ingestemd met het initiatief.

De anterieure overeenkomst (‘Overeenkomst over grondexploitatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 Schijndel’) is op respectievelijk 19 september 2025 en 2 oktober 2025 getekend door initiatiefnemers (waaronder client) en de gemeente Meierijstad.

De stukken ten behoeve van het ‘meeliften’ in de vierde wijzigingsronde zijn ingediend d.d. 21 september 2025 en aangevuld op 7 en 30 oktober 2025.

Regeling ontwerp Omgevingsplan gemeente Meierijstad - Vierde wijzigingsronde

Bij onze controle van het ontwerp plan troffen wij enkele omissies en een aandachtspunt aan voor de herontwikkeling Pastoor van Vroonhovenstraat 11. Hieronder hebben we deze per plandeel verwoord, gevolgd door ons verzoek.



Afbeelding 1. Uitsnede locatie Pastoor van Vroonhovenstraat 11 in ontwerp Omgevingsplan gemeente Meierijstad – Vierde wijzigingsronde (bron: DSO)

Onderdeel verbeelding

	Onderdeel	Bevinding	Verzoek
1.	Grens ‘gebiedsdeel Pastoor van Vroonhovenstraat 11’	Dit vlak is kleiner dan de aanduidingsgrens ‘beperkt agrarisch grondgebruik’	Deze discrepantie lijkt geen negatieve consequenties te hebben, maar voor de eenduidigheid wordt verzocht de begrenzing aan te passen.

Onderdeel regels

	Onderdeel	Bevindingen	Verzoek
1.	Artikel 26.20 onder 2.	Aanduiding ‘beperkt agrarisch gebruik’: *… uitsluitend het*	Verzocht wordt de term ‘niet-bedrijfsmatige’ te verwijderen. De

	Onderdeel	Bevindingen	Verzoek
		gebruik van gronden voor niet-bedrijfsmatige agrarische doeleinden toegestaan, uitsluitend in de vorm van permanent grasland, zijnde blijvend in gebruik als weide of hooiland, zonder omzetting naar akkerbouw of andere teelten	agrarische gronden binnen dit plandeel blijven in gebruik als hooiland. De bedrijfsmatige exploitatie kan, ook binnen de provinciale Beleidsregel Omgevingsrecht, voortgezet worden, mits er sprake is van grasland (hooiland of weide).
2.	Artikel 26.21 onder a.	*"… genoemde 'te slopen bebouwing' niet binnen één jaar na inwerkingtreding van deze afdeling van dit omgevingsplan gesloopt is, …"*	In de tussen gemeente en initiatiefnemers gesloten Overeenkomst over grondexploitatie (AO) is een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van de wijziging omgevingsplan afgesproken voor de sloop. Verzocht wordt de regeling in de vierde wijzigingsronde in overeenstemming te brengen met de gesloten AO.
3.	Artikel 26.21 onder b.	*"… genoemde 'landschappelijke inpassing' niet binnen één jaar na inwerkingtreding van deze afdeling van dit omgevingsplan gerealiseerd is en duurzaam in stand gehouden wordt, …"*	In de tussen gemeente en initiatiefnemers gesloten AO is een termijn van 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe woning afgesproken voor de realisatie van de landschappelijke inpassing. Verzocht wordt de regeling in de vierde wijzigingsronde in overeenstemming te brengen met de gesloten AO.
4.	Artikel 26.24 sub 2. .	Wij gaan er van uit dat voor de maatvoeringen van beide woningen, het bepaalde in het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit' leidend is	I. Verzocht wordt dit te bevestigen II. De maximum inhoud voor hoofdgebouwen bedraagt 750 m^3. Tijdens de controle van het ontwerp wijziging omgevingsplan is duidelijk geworden dat bij de verbouw van de bestaande woning een verruiming naar (max) 1.000 m^3 gewenst is. In de aangeleverde stukken (toepassing 'sloop – bonus' en kwaliteitsberekening) is hiermee geen rekening gehouden. Wij treden begin 2026 graag met uw medewerkers in overleg om de mogelijkheden te verkennen.

	Onderdeel	Bevindingen	Verzoek
			Uitgaande van een positief resultaat, verzoeken wij u dit bij vaststelling in de Vierde wijzigingsronde te verwerken.
5.	Artikel 26.24 sub 3. onder d.	Omgevingsvergunning bouwen kan pas worden verleend na sloop van de bebouwing	Deze bepaling komt niet overeen met de bepaling in de AO (zie ook punt 2. in deze tabel). In het voortraject is besproken dat de wens van initiatiefnemers is om (een deel van) de bestaande bedrijfsgebouwen tijdens de bouwperiode nog te kunnen gebruiken om tijdelijk meubels e.d. te kunnen opslaan, evenals bouwmateriaal. Op grond hiervan is de termijn in de AO verruimd. Verzocht wordt deze bepaling in overeenstemming te brengen met de bepaling in de gesloten AO.

Wij verzoeken u vriendelijk om gehoor te geven aan de in deze zienswijze opgenomen punten, deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerp Omgevingsplan gemeente Meierijstad – Vierde wijzigingsronde, met inachtneming van de noodzakelijke wijzigingen vast te stellen.

Indien de inhoud van deze zienswijze vragen oproept of er anderszins behoefte is aan een toelichting, verzoeken we u contact op te nemen met ondergetekende via [redacted] of [redacted]@buro-ester.nl.

Met vriendelijke groet,

[redacted]