

Aan de gemeenteraad van Gemeente Meierijstad

Postbus 10.001

5460 DA Veghel

Verstuurd via [Externe link:https://www.meerijstad.nl/Formulieren/Zienswijze](https://www.meerijstad.nl/Formulieren/Zienswijze)

Reek,

16-12-2025

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: AvH/923093

Betreft:

Zienswijze tegen het ontwerp wijziging omgevingsplan vierde wijzigingsronde Meierijstad.

Locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotseweg 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens VOF van de Laar, perceeleigenaren van kadastraal perceel ODR01-L-469 (Sint-Oedenrode) (hierna: cliënten), doen wij hierbij een zienswijze tegen het ontwerp wijziging omgevingsplan vierde wijzigingsronde Meierijstad met betrekking tot de locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotseweg 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode. Op dit moment ligt het ontwerp wijziging omgevingsplan Meierijstad ter inzage.

De locatieontwikkeling Weievenseweg 30, Jekschotseweg 39-41 en Lieshoutseweg ongenummerd te Sint-Oedenrode omvat onder andere de verplaatsing de agrarische bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe woning aan de Lieshoutseweg ong., Sint-Oedenrode in combinatie met het opheffen van het agrarisch bouwvlak op Jekschotseweg 39.

De beoogde woonfunctie is direct gelegen naast het perceel ODR01-L-469 van cliënten.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het voorliggend ontwerp wijziging omgevingsplan vierde wijzigingsronde Meierijstad. De zienswijze richt zich op het volgende:

Onvoldoende participatie van belanghebbenden

Het proces van omgevingsdialoog heeft uitsluitend plaatsgevonden met de bewoners van slechts vier omliggende woningen, terwijl onze cliënten, de perceeleigenaren van ODR01-L-469, niet zijn betrokken bij de participatie. De nieuwe woonfunctie aan de Lieshoutseweg ong. grenst direct aan het perceel ODR01-L-469, dat in bezit is van onze cliënten en hun belangen rechtstreeks raakt.

Onder de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te worden voorbereid met participatie. De wijze waarop en de kring van te betrekken partijen hangt af van onder meer de aard en de invloed van de wijziging op de fysieke leefomgeving. Juist bij een nieuwe gevoelige functie (wonen) naast agrarische gronden ligt het in de rede om direct aanliggende perceeleigenaren te betrekken.

Door het gebrek aan transparantie en participatie zijn onze cliënten niet geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling en daardoor niet betrokken bij het besluitvormingsproces. Gezien de directe invloed van

de voorgestelde ontwikkeling op het gebruik van perceel ODR01-L-469, is de betrokkenheid van onze cliënten te rechtvaardigen en noodzakelijk.

Dit betekent dat belanghebbenden wiens belangen direct worden aangetast door de wijziging van het omgevingsplan niet zijn gehoord. Het participatieproces is hierdoor onvolledig en houdt geen rekening met alle betrokken belangen. Dit is in strijd met de richtlijnen voor burgerparticipatie, zoals vastgelegd in de Handreiking Burgerparticipatie van de gemeente Meierijstad. Het niet naleven van deze handreiking ondermijnt de transparantie en rechtvaardigheid van het proces, waardoor het besluitvormingsproces wordt aangetast.

Onze cliënten verzoeken dan ook om de participatie te heropenen en uit te breiden, zodat alle omliggende perceeleigenaren, waaronder onze cliënten, gehoord worden. Dit zou een eerlijker en transparanter proces waarborgen.

Bebouwingsconcentratie en eindsituatie Jekschotseweg 39

In de motivering wordt gesteld dat de verplaatste woning aan de Lieshoutseweg ong. "nabij" twee door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentraties ligt (Lieshoutseweg en Lieshoutsedijk), en dat ook een cluster bij de kruising Lieshoutseweg–Weievenseweg in beeld is, waarbij dat cluster nadrukkelijk géén aangewezen bebouwingsconcentratie is. Tegelijkertijd geldt dat ook bij een woningverplaatsing een nieuwe woning in het buitengebied alleen op een passende locatie mag worden gerealiseerd.

Cliënten merken op dat de aangeduide bebouwingsconcentraties feitelijk op ongeveer 900 meter respectievelijk 1.100 meter liggen en daarmee naar hun oordeel niet als "in de nabijheid van" kunnen worden gekwalificeerd. De beoogde locatie is in de praktijk solitair. In de directe omgeving is slechts één woning van derden aanwezig. De eerstvolgende woning ligt op ongeveer 175 meter afstand. Juist bij een solitaire situering op ruime afstand van omliggende woningen van derden moet de situering (plek op het perceel) zorgvuldig worden gemotiveerd, omdat hiermee onnodige ruimtelijke conflicten en beperkingen voor de omgeving kunnen worden voorkomen.

Daarnaast is de verplaatsingsroute provinciaal alleen houdbaar als de "ruil" juridisch sluitend is geborgd. In de motivering wordt immers uitgegaan van sanering van alle bebouwing op Jekschotseweg 39 (inclusief de woning), opheffing van het agrarisch bouwvlak en terugkeer naar agrarische productiegrond. Ook wordt aangegeven dat het bouwvlak op Jekschotseweg 39 vervalt. Dit sluit aan bij artikel 5.13, dat vereist dat elders de vergelijkbare gebruiksactiviteit met gelijke omvang bebouwing feitelijk én juridisch geheel wordt opgeheven.

Cliënten constateren echter een interne tegenstrijdigheid: voor zover in de ontwerp-planregels voor Jekschotseweg 39 nog (substantiële) bouwmogelijkheden blijven bestaan (waaronder, volgens de ter inzage gelegde regels, tot ongeveer 2.500 m² bebouwing), is dat niet te rijmen met de beoogde "volledige opheffing" en ondermijnt dat de provinciale verplaatsingsonderbouwing.

Nieuwe woning creëert een nieuw gevoelig object binnen de spuitzone

De beoogde woning aan de Lieshoutseweg ong. ligt op slechts 20 meter van perceel ODR01-L-469 in plaats van de voorgeschreven afstand van 50 meter. Deze afstand belemmert de agrarische bedrijfsvoering op het perceel aanzienlijk. De locatie van de woning legt beperkingen op aan de maximale planologische mogelijkheden, vooral voor intensievere gewassen zoals fruitteelt en sierteelt, die meer gewasbeschermingsmiddelen vereisen.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de toekomstige flexibiliteit van het perceel en de behoefte aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor andere teelten. De toename van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vergroot het risico van drift, wat negatieve gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van de beoogde woning. Daarnaast creëert de verplaatsing van de woning een nieuw gevoelig object binnen de spuitzone, wat kan leiden tot juridische conflicten tussen de agrarische activiteiten en de toekomstige bewoners, die bezwaar kunnen maken tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dit kan de agrarische bedrijfsvoering belemmeren en de waarde van het perceel ODR01-L-469 ondermijnen.

De 50 meter spuitzone is een vuistregel om gezondheidsrisico's te beperken. Deze vuistregel is met name gebaseerd op jurisprudentie en wordt in het algemeen als redelijk geacht. Hoewel er momenteel onderzoek wordt gedaan door de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) om te bepalen of de 50 meter spuitzone daadwerkelijk de juiste afstand is, kan deze 50 meter afstand voorlopig als veilige maatregel worden gehanteerd. Totdat er wetenschappelijk bewijs is geleverd dat een kleinere zone mogelijk is, dient de 50 meter spuitzone te worden gehandhaafd om gezondheidsrisico's te voorkomen.

Het is belangrijk te benadrukken dat de uitkomsten van het onderzoek ook kunnen wijzen op de noodzaak om de 50 meter zone te vergroten in plaats van te verkleinen. Het niet naleven van deze zone zou aanzienlijke risico's kunnen meebrengen voor zowel de gezondheid van bewoners als de agrarische activiteiten op perceel ODR01-L-469. De spuitzonering moet dan ook strikt worden gehandhaafd om de risico's van drift van gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen, vooral met het oog op toekomstige teeltpraktijken.

Daarnaast wordt er onvoldoende getoetst aan de GGD-richtlijnen voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nabijheid van agrarische activiteiten, zoals het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze richtlijnen dienen te worden nageleefd om te garanderen dat het woonklimaat voor de toekomstige bewoners niet in gevaar komt. Het ontbreken van een zorgvuldige toetsing beperkt de zorgvuldigheid van de besluitvorming en ondermijnt de bescherming van de gezondheid van de bewoners.

Door de gemeente is niet inzichtelijk gemaakt hoe de belangen van de omliggende perceeleigenaren wordt meegewogen bij de afweging "evenwichtige toedeling van functie aan locaties" en waarom een afstand van ongeveer 20 meter in deze situatie aanvaardbaar is, mede vanuit een worst-case benadering van agrarische gebruiksmogelijkheden (niet alleen historisch feitelijk gebruik).

Wij verzoeken om de 50 meter spuitzone tussen de nieuwe woning en het perceel ODR01-L-469 strikt in acht te nemen, aangezien zowel het wettelijke kader als de agrarische belangen dit vereisen, en uit te gaan van de maximale planologische mogelijkheden van het agrarisch perceel ODR01-L-469. De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan dient opnieuw te worden afgewogen, met inachtneming van de risico's voor zowel de gezondheid van toekomstige bewoners als de agrarische activiteiten op het perceel, en met toetsing aan de GGD-richtlijnen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ontbreken van belangrijke bijlagen

In de motivatie van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan wordt verwezen naar diverse bijlagen, waaronder externe onderzoeken zoals de Quicksan Soortenbescherming, die essentieel zijn voor de ecologische beoordeling van de ontwikkeling. Een groot deel van deze bijlagen ontbreekt echter in de online ter beschikking gestelde stukken.

Het ontbreken van deze documenten maakt het voor belanghebbenden, waaronder onze cliënten, onmogelijk om de effecten van het plan volledig te verifiëren. Zonder toegang tot deze bijlagen kunnen wij niet controleren of er voldoende rekening is gehouden met de impact, waaronder de gevolgen voor beschermde diersoorten zoals het leefgebied van dassen. Dit gebrek aan transparantie beperkt de mogelijkheid voor een zorgvuldige beoordeling van de ontwikkeling, wat in strijd is met de vereisten voor zorgvuldige besluitvorming.

Gezien de onvolledigheid van de beschikbare stukken verzoeken wij om de ontbrekende bijlagen, waaronder de Quicksan Soortenbescherming van 7 februari 2025 en andere relevante externe onderzoeken, alsnog beschikbaar te stellen. Dit is noodzakelijk voor een zorgvuldige en transparante beoordeling van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan, zodat belanghebbenden adequaat kunnen reageren op de effecten van de beoogde ontwikkeling en de naleving van milieuwetgeving kan worden gewaarborgd.

Schade (nadeelcompensatie/planschade)

Cliënten wijzen erop dat de voorgestelde ontwikkeling naar verwachting kan leiden tot waardevermindering en/of beperking van de gebruiksmogelijkheden van perceel ODR01-L-469. Cliënten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor om, als en zodra daarvoor de formele voorwaarden zijn vervuld, een verzoek om schadevergoeding/nadeelcompensatie in te dienen.

Wij zijn te allen tijde bereid om bovenstaande mondeling toe te lichten en staan open voor een constructieve dialoog. Daarom ontvangen wij graag een uitnodiging van de gemeente om een overleg in te plannen. Tijdens dit overleg kunnen wij verdere toelichting geven en eventuele vragen beantwoorden.

Namens VOF van de Laar ondertekening ik deze brief.

Met vriendelijke groet,
Van Dun Advies BV

