Datum raad	11 december 2025	Zaaknummer	2958559
Datum college	11 november 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Advies vergunningaanvraag woningbouwontwikkeling Rooiseweg 8 Schijndel		

Samenvatting
Door ByBrekel wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de herontwikkeling van de locatie Rooiseweg 8 te Schijndel. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, alleen het woonhuis Rooiseweg 8 blijft behouden en zal worden gesplitst. Op de rest van het perceel vindt een woningbouwontwikkeling plaats. In totaal zijn er in het plan 58 woningen voorzien, inclusief de twee woningen in de bestaande woning Rooiseweg 8.

Het initiatief is op 7 december 2023 behandeld op de intaketafel. Het initiatief is na behandeling verder uitgewerkt en aangepast. Op 8 oktober 2024 is het collegebesluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan nadere uitwerking van het plan op basis van de aangeleverde stedenbouwkundige uitwerking en het woningbouwprogramma. In de uitwerking is het plan nog licht gewijzigd maar de hoofdopzet is gehandhaafd. De ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken zijn in de tussentijd uitgewerkt en bijna volledig beoordeeld en akkoord bevonden. Het plan wordt verder uitgewerkt ter voorbereiding op een aanvraag omgevingsvergunning.

Op de locatie zijn volgens het vigerende Omgevingsplan Meierijstad woon- en agrarische activiteiten toegestaan. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende Omgevingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Op grond van het ‘Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad’ is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.

Behandeling in commissie
27 november 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Kennis te nemen van het voornemen van ontwikkelaar ByBrekel om een omgevingsvergunning aan te vragen voor woningbouwontwikkeling ter plaatse van Rooiseweg 8 in Schijndel.
2. Vooruitlopend op de formele aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Waarom naar de raad

In de procedure voor de buitenplanse omgevingsactiviteit is een bindend advies van uw raad nodig op grond van artikel 16.15a Ow en het Besluit adviesrecht Bopa Gemeente Meierijstad.

Eerder genomen besluiten

Collegebesluit principemedewerking

Aanleiding

Door ByBrekel wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de ontwikkeling van de locatie Rooiseweg 8 in Schijndel. Het initiatief heeft tot voornemen om de locatie Rooiseweg 8 te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, alleen het woonhuis Rooiseweg 8 blijft behouden en zal worden gesplitst. Op de rest van het perceel vindt een woningbouwontwikkeling plaats. In totaal zijn er in het plan 58 woningen voorzien, inclusief de twee woningen in de bestaande woning Rooiseweg 8.

Het initiatief is op 7 december 2023 behandeld op de intaketafel. Het initiatief is na behandeling verder uitgewerkt en aangepast. Op 8 oktober 2024 is het collegebesluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan nadere uitwerking van het plan op basis van de aangeleverde stedenbouwkundige uitwerking en het woningbouwprogramma. In de uitwerking is het plan nog licht gewijzigd maar de hoofdopzet is gehandhaafd. De ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken zijn in de tussentijd uitgewerkt en bijna volledig beoordeeld en akkoord bevonden. Het plan wordt verder uitgewerkt ter voorbereiding op een aanvraag omgevingsvergunning.

Op de locatie zijn volgens het vigerende Omgevingsplan Meierijstad woon- en agrarische activiteiten toegestaan. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende Omgevingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken kan middels een vergunning worden afgeweken van het Omgevingsplan of kan het Omgevingsplan worden gewijzigd. De keuze welke procedure wordt doorlopen is aan de initiatiefnemer behalve als het noodzakelijk is voor de ontwikkeling, bijvoorbeeld om huidige functies weg te bestemmen, om een wijziging van het Omgevingsplan door te voeren. Er is voor deze ontwikkeling geen noodzaak om het Omgevingsplan te wijzigen. Bij de naastgelegen ontwikkeling Hooghekke is wel gekozen voor het wijzigen van het Omgevingsplan. De initiatiefnemer van Rooiseweg 8 is voornemens om middels een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) af te wijken van het Omgevingsplan. Voor de ontwikkeling moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Op grond van het ‘Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad’ is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Argumenten

2.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond.

Het ter plaatse geldende omgevingsplan staat de ontwikkeling niet toe. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit kan alleen worden verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door middel van de ingediende BOPA-motivering en bijbehorende stukken is een evenwichtíge toedeling aan functies aangetoond.

2.2 Het initiatief draagt in kwalitatieve en kwantitatieve zin bij aan de woningbouwopgave voor Schijndel.
De druk op de Schijndelse woningmarkt is groot. Tot 2035 ligt er een opgave om in Schijndel circa 1250 woningen te realiseren. De ruimte ontbreekt voor het realiseren van de benodigde aantallen woningen binnen de kern. Vandaar dat er naast inbreiding ook gezocht wordt naar uitbreidingslocaties. Vanwege de grote vraag om woningen te realiseren in Schijndel is in de Structuurvisie Schijndel uit 2012 en de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel uit 2020 de locatie benoemd als potentiële uitbreidingslocatie voor woningbouw. Door het saneren van de overige bebouwing ter plaatse van Rooiseweg is het mogelijk om aan de zuidrand van Schijndel een afronding te creëren richting de Structuurweg en het buitengebied.
Het programma sluit aan op de gewenste verdeling in nieuwbouwprojecten, zoals opgenomen in de Woonzorgvisie. Met ongeveer de volgende verdeling van 36 procent sociale huur, 5 procent goedkope koop, 35 procent middeldure koop, 7 procent middeldure huur en 17 procent dure koop wordt er een gevarieerd en grotendeels betaalbaar woningbouwprogramma gerealiseerd.

2.3 Het stedenbouwkundige ontwerp en de beeldkwaliteit is gezamenlijk opgesteld met de naastgelegen ontwikkeling Hooghekke
Het stedenbouwkundig ontwerp is afgestemd en door hetzelfde landschapsarchitectenbureau opgesteld als het plan voor de naastgelegen, en grotere ontwikkeling, Hooghekke. Een van de voorwaarden vanuit de intaketafel was dat het plan stedenbouwkundig aan zou sluiten op het ontwerp van Hooghekke. Deze voorwaarde is verder uitgewerkt en verwerkt in het huidige ontwerp waarin voor beide plannen een op elkaar aansluitend stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld.

Voor beide plannen is ook een gezamenlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is eerder behandeld en op hoofdlijnen akkoord bevonden in de Commissie Omgevingskwaliteit. Bij de ontwikkeling Hooghekke is gekozen voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Het beeldkwaliteitplan zal in de procedure mee worden genomen bij de vierde wijzigingsronde van het Omgevingsplan bij de ontwikkeling Hooghekke. Het plangebied van Rooiseweg 8 maakt onderdeel uit van dit beeldkwaliteitplan en de plannen zijn in samenhang ontworpen.
De welstandscommissie heeft het plan Rooiseweg 8 behandeld op 9 en 16 oktober 2025 en aangegeven dat het plan ‘voldoet, mits’ en dat het op hoofdlijnen akkoord is.

2.4 De kosten worden contractueel verhaald.
Met de aanvrager zal een anterieure overeenkomst aangegaan worden waarin het kostenverhaal, nadeelcompensatie maar ook inrichtings- en realisatie-eisen worden vastgelegd.

Kanttekeningen
2.1 Een aantal onderdelen behoeft nog nadere uitwerking.
Hoewel de ingediende BOPA-motivering aantoont dat voor een evenwichtige toedeling aan

functies is aangetoond, dienen de onderdelen water, bodem en archeologie nog nader uitgewerkt of beoordeeld te worden. Op het moment dat vergunningverlening aan de orde is moeten deze onderdelen volledig uitgewerkt en akkoord zijn.

2.2 Zonder positief bindend advies van de gemeenteraad moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd.
Wanneer er geen positief advies door de raad wordt gegeven, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

Communicatie
Het advies van de raad maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het omgevingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in het Gemeenteblad, de Mooi Schijndel krant, het omgevingsloket (Regels op de kaart) en op www.overheid.nl.

Participatie
Door initiatiefnemer is participatie uitgevoerd door de organisatie van een omgevingsdialoog. Het verslag van de dialoog is opgenomen als bijlage 13 – Verslag omgevingsdialoog.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?			
Doel	**Toelichting**	**Positieve invloed**	**Negatieve invloed**
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	De nieuwe woningen zullen gebouwd worden conform de huidige wetgeving en daarmee komende duurzaamheidsvereisten.	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering		
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten		
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot		
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	Er zijn maatregelen in het plan opgenomen voor waterberging.	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Biodiversiteit is een aandachtspunt in het bouwplan en de openbare ruimte die wordt gerealiseerd.	De invloed van de plannen op de aanwezige soorten is onderzocht, vanwege de mogelijke aanwezigheid

			van de steenmarter zal een ontheffing worden aangevraagd.
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?			

Financiële toelichting
Het verlenen van een omgevingsvergunning en het advies van de raad heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Kostenverhaal en nadeelcompensatie worden contractueel (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer geregeld.

Planning
Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld. Hierbij moet het advies van de raad in acht worden genomen, het gaat om een bindend advies.

Rechtsbescherming
Het college beslist over de omgevingsvergunning. De vergunning wordt verleend met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en (hoger) beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie
Zie onder planning.

Bijlagen
1. BOPA ETFAL (inclusief bijlagen)
2. Verslag omgevingsdialoog

Onderliggende documenten
-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a en 16.15a Omgevingswet

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van het voornemen van ontwikkelaar ByBrekel om een omgevingsvergunning aan te vragen voor woningbouwontwikkeling ter plaatse van Rooiseweg 8 in Schijndel.
2. Vooruitlopend op de formele aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 december 2025

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
drs. K.J.H.A. van Oort	ir. C.H.C. van Rooij